

NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDIX

TÍTOL PRELIMINAR.....	15
Article 1. Naturalesa i àmbit.....	15
Article 2. Vigència	15
Article 3. Efectes del Pla	15
Article 4. Revisió.....	15
Article 5. Circumstàncies que impliquen revisió del Pla general	15
Article 6. Revisió del Programa d'actuació	16
Article 7. Modificacions.....	16
Article 8. Estructura general i orgànica del territori.....	16
Article 9. Documentació.....	16
Article 10. Interpretació	17
TÍTOL I. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL.....	19
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	19
Article 11. Òrgans actuants	19
Article 12. Prioritat en el desenvolupament	19
Article 13. Instruments de desenvolupament del planejament	19
Article 14. Subjecció jeràrquica al Pla general	19
Article 15. Iniciativa en la formulació del planejament	20
Article 16. Tramitació simultània.....	20
Article 17. Incompliment de terminis.....	20
Article 18. Precisió de límits. Cartografia oficial.....	20
CAPÍTOL II. PLANEJAMENT DE DESENVOLUPAMENT.....	20
SECCIÓ PRIMERA. INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT	20
Article 19. Programes d'actuació urbanística	20
Article 20. Plans parcials.....	20
Article 21. Plans especials.....	21
SECCIÓ SEGONA. ALTRES INSTRUMENTS	21
Article 22. Estudis de detall	21
Article 23. Projectes d'urbanització.....	22
CAPÍTOL III. GESTIÓ DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL.....	22
SECCIÓ PRIMERA. GESTIÓ DEL PLANEJAMENT	22
Article 24. Gestió	22
Article 25. Competència urbanística municipal.....	22
Article 26. Formes de gestió.....	22
SECCIÓ SEGONA. INSTRUMENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA	22
Article 27. Ordenances municipals.....	22
Article 28. Registre de facultats urbanístiques	23
Article 29. Registre de solars	23
CAPITOL IV. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL.....	23
Article 30. Competència.....	23
Article 31. Sistemes d'actuació.....	23
TÍTOL II. DIVISIÓ URBANÍSTICA DEL TERRITORI I RÈGIM GENERAL DEL SÒL	
.....	25
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	25
Article 32. Divisió del sòl en raó a la seva classificació	25

Article 33. Divisió del sòl pel que fa a la seva qualificació	25
Article 34. Divisió del sòl pel que fa a la seva ordenació detallada	25
Article 35. Divisió del sòl pel que fa a la seva gestió i execució	26
CAPÍTOL II. DISPOSICIONS BÀSIQUES COMUNES AL SÒL URBÀ I URBANITZABLE.....	26
Article 36. Deures legals per a l'adquisició gradual de les facultats.....	26
Article 37. Facultats urbanístiques	26
Article 38. Dret a urbanitzar	27
Article 39. Dret a l'aprofitament urbanístic	27
Article 40. Dret a edificar.....	27
Article 41. Dret a l'edificació	27
CAPÍTOL III. RÈGIM DEL SÒL URBÀ.....	28
Article 42. Concepte de sòl urbà	28
Article 43. Deures legals a sòl urbà.....	28
Article 44. Tipus d'ordenació	28
Article 45. Condicions per a poder edificar a sòl urbà	29
CAPÍTOL IV. RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE.....	30
Article 46. Definició.....	30
Article 47. Règim urbanístic de la propietat.....	30
Article 48. Revisió del Programa d'actuació urbanística	30
Article 49. Desenvolupament del sòl urbanitzable no programat.....	31
Article 50. Desenvolupament del sòl urbanitzable programat.....	31
Article 51. Obligacions i deures legals dels propietaris del sòl urbanitzable	31
Article 52. Edificació a sòl urbanitzable programat	32
CAPÍTOL V. RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC	32
Article 53. Definició.....	32
Article 54. Destinació.....	32
Article 55. Parcel·lacions urbanístiques il·legals.....	33
CAPÍTOL VI. RÈGIM DELS SISTEMES GENERALS	33
SECCIÓ PRIMERA. DETERMINACIONS GENERALS	33
Article 56. Definició i estructura dels sistemes generals.....	33
Article 57. Regulació dels sistemes generals.....	33
Article 58. Sistema general d'equipament comunitari (SGEC)	33
Article 59. Sistema general de comunicacions i infraestructures (SGCI)	34
Article 60. Sistema general d'espais lliures (SGEL).....	35
SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS	36
Article 61. Desenvolupament per planejament de detall.....	36
SECCIÓ TERCERA. OBTENCIÓ DELS SISTEMES GENERALS	36
Article 62. Procediment general	36
SECCIÓ QUARTA. EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS	36
Article 63. Programació	36
Article 64. Execució material	36
TÍTOL III. INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.....	39
CAPÍTOL I. COMPETÈNCIA I FORMES D'INTERVENCIÓ.....	39
SECCIÓ PRIMERA. INTRODUCCIÓ	39
Article 65. Objecte	39
Article 66. Formes d'intervenció	39
SECCIÓ SEGONA. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES.....	39
Article 67. Actes subjectes a llicència.....	39
Article 68. Procediment per a l'atorgament de llicències	39
Article 69. Competència i òrgan municipal competent	40
Article 70. Tipus bàsics de llicències urbanístiques	40
Article 71. Abast i contingut de la llicència	40

Article 72. Llicències de parcel·lació	40
Article 73. Llicències d'urbanització	41
Article 74. Llicències per a moviment de terres	41
Article 75. Llicències per a obres d'edificació.....	41
Article 76. Fitxa informativa	42
Article 77. Llicències d'obres menors	42
Article 78. Llicència per a demolició de construccions.....	43
Article 79. Control de projectes i reparació de deficiències.....	43
Article 80. Termini de resolució de llicències.....	43
Article 81. Silenci administratiu	44
Article 82. Transmissió de llicències d'obres	44
Article 83. Iniciació, pròrrogues, caducitat i suspensió de llicències d'obres.....	44
Article 84. Modificació de les llicències d'obres.....	45
Article 85. Contingut de la llicència d'obres	45
Article 86. Control de l'execució de les obres	45
Article 87. Revocació de llicències d'obres.....	45
Article 88. Llicències de primera utilització.....	45
Article 89. Cèdules d'habitabilitat	46
Article 90. Llicències d'activitats	46
Article 91. Llicències per a obres i usos de caràcter provisional.....	46
SECCIÓ TERCERA. ORDRES D'EXECUCIÓ I SUSPENSÍO D'OBRES.....	46
Article 92. Objecte i efectes	46
SECCIÓ QUARTA. INSPECCIÓ URBANÍSTICA	47
Article 93. Organització i funcions de la inspecció.....	47
SECCIÓ CINQUENA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES, PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT	
URBANÍSTICA I PRESCRIPCIÓ	47
Article 94. Infraaccions urbanístiques, protecció de la legalitat urbanística i prescripció	47
CAPÍTOL II. INFORMACIÓ URBANÍSTICA.....	47
Article 95. Publicitat del planejament	47
Article 96. Consulta directa del planejament.....	47
Article 97. Consulta urbanística	47
Article 98. Cèdula urbanística	48
Article 99. Consultes que requereixen interpretació del planejament	48
CAPÍTOL III. DEURES DE CONSERVACIÓ.....	48
SECCIÓ PRIMERA. DEURE GENERAL DE CONSERVACIÓ	48
Article 100. Obligació de conservar.....	48
Article 101. Adequació a l'ambient de les obres sobre edificacions.....	48
Article 102. Ordres d'execució i límit del deure de conservació	48
SECCIÓ SEGONA. ESTAT RUÍNÓS DE LES EDIFICACIONS.....	49
Article 103. Supòsits legals per a la declaració de ruïna	49
TÍTOL IV. RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS	51
Article 104. Edificis inadequats	51
Article 105. Edificis fora d'ordenació.....	51
Article 106. Edificis construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent.....	51
Article 107. Edificis existents a sòl rústic	53
TÍTOL V. NORMES REGULADORES DELS USOS	55
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.....	55
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS.....	55
Article 108. Objecte	55
Article 109. Aplicació	55
SECCIÓ SEGONA. ESTRUCTURA GENERAL DELS USOS I DEFINICIONS.....	55
Article 110. Estructura general dels usos	55
Article 111. Definicions	55
SECCIÓ TERCERA. CLASSIFICACIÓ DELS USOS GLOBALS I DETALLATS.....	56

Article 112. Classificació dels usos globals i detallats	56
Article 113. Ús global rural (primari) (0)	57
Article 114. Ús global residencial unifamiliar (1)	58
Article 115. Ús global residencial plurifamiliar (2)	58
Article 116. Ús global industrial (secundari) (3)	58
Article 117. Ús global serveis (terciari) (4)	59
Article 118. Ús global equipaments comunitaris (5)	59
Article 119. Ús global de comunicacions i infraestructures (6)	61
Article 120. Ús global espais lliures (7)	64
SECCIÓ QUARTA. RÈGIM DE COMPATIBILITAT DELS USOS, GRAU, DIMENSIÓ I SITUACIÓ	64
Article 121. Règim de compatibilitat dels usos	64
Article 122. Grau segons dimensió	64
Article 123. Grau segons situació	65
Article 124. Usos a planta soterrani o semisoterrani	65
Article 125. Condicions acústiques, transmissió de renous i emissió de gasos	65
Article 126. Quadres d'usos de les zones de sòl urbà	65
CAPÍTOL II. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS SEGONS LA CLASSE DE SÒL.....	86
SECCIÓ PRIMERA. USOS A SÒL URBÀ	86
Article 127. Ús a sòl urbà	86
SECCIÓ SEGONA. USOS A SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT	86
Article 128. Usos a sòl urbanitzable programat	86
SECCIÓ TERCERA. USOS A SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT I RÚSTIC	87
Article 129. Usos prohibits	87
Article 130. Usos permesos	87
Article 131. Usos condicionats	88
TÍTOL VI. NORMES TÈCNIQUES DE PLANEJAMENT I EXECUCIÓ DE PLANS. 89	
CAPÍTOL I. PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA	89
SECCIÓ PRIMERA. NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DELS PAU	89
Article 132. Formació dels PAU	89
Article 133. Contingut documental dels PAU	89
SECCIÓ SEGONA. NORMES PARTICULARS PER A LA REDACCIÓ DELS PAU	89
Article 134. Llista d'àmbits per al desenvolupament dels PAU	89
CAPÍTOL II. PLANS PARCIALS	90
SECCIÓ PRIMERA. NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS PARCIALS	90
Article 135. Formació dels plans parcials	90
Article 136. Avanç dels plans d'iniciativa particular	90
Article 137. Contingut documental dels plans parcials	90
Article 138. Criteris d'ordenació dels plans parcials	91
Article 139. Accés rodat	92
Article 140. Reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta	92
Article 141. Reserva de sòl per a centres docents	93
Article 142. Zonificació	93
SECCIÓ SEGONA. NORMES PARTICULARS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS PARCIALS	93
Article 143. Fitxes d'unitats d'execució a sòl urbanitzable programat	93
CAPÍTOL III. PLANS ESPECIALS	94
SECCIÓ PRIMERA. NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS ESPECIALS	94
Article 144. Formació dels plans especials	94
Article 145. Avanç dels plans especials	94
Article 146. Contingut documental dels plans especials	94
SECCIÓ SEGONA. NORMES PARTICULARS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS ESPECIALS	94
Article 147. Plans especials a sòl urbà	94
Article 148. Plans especials a Sòl urbanitzable	94
Article 149. Plans especials a sòl rústic	95

CAPÍTOL IV. ESTUDIS DE DETALL.....	95
Article 150. Contingut documental dels estudis de detall	95
Article 151. Criteris d'ordenació	95
Article 152. Estudi de detall de reordenació de volums segons volumetria específica configuració estricta	96
Article 153. Estudi de detall de reordenació de volums segons volumetria específica configuració flexible	96
CAPÍTOL V. PROJECTES D'EXECUCIÓ.....	97
SECCIÓ PRIMERA. PROJECTES D'URBANITZACIÓ.....	97
Article 154. Projectes d'urbanització.....	97
SECCIÓ SEGONA. PROJECTES DE DOTACIÓ DE SERVEIS.....	98
Article 155. Projectes d'obres ordinàries per a urbanització de vials	98
Article 156. Projectes d'obres ordinàries per a l'abastament d'aigua	98
Article 157. Projectes per al sanejament	99
Article 158. Projectes per a l'abastament d'energia elèctrica.....	99
Article 159. Projectes per l'enllumenat públic.....	99
Article 160. Projectes per a la resta dels serveis.....	100
Article 161. Projecte d'urbanització de zones verdes.....	100
SECCIÓ TERCERA. PROJECTES D'EDIFICACIÓ.....	100
Article 162. Projectes d'obres per a edificació	100
TÍTOL VII. NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL URBÀ	101
CAPÍTOL I. NORMES APLICABLES ALS TIPUS D'EDIFICACIÓ.....	101
SECCIÓ PRIMERA. TIPUS D'EDIFICACIÓ	101
Article 163. Tipus d'edificació	101
SECCIÓ SEGONA. NORMES COMUNES A TOTS ELS TIPUS	101
Article 164. Àmbit d'aplicació.....	101
Article 165. Codificació de les diferents zones.....	102
Article 166. Compliment dels paràmetres de l'edificació	102
Article 167. Compliment dels requisits de superfície o amplada mínima de parcel·la.....	102
Article 168. Còmput d'edificabilitat.....	103
Article 169. Construccions permeses per damunt de l'altura màxima.....	103
Article 170. Índex d'intensitat d'ús residencial	104
Article 171. Índex d'intensitat d'ús en establiments turístics	104
Article 172. Altura i edificabilitat mínimes.....	104
Article 173. Reordenació de volums	104
Article 174. Cossos i elements sortints sobre via pública o espai lliure públic.....	105
Article 175. Xamfrans	105
Article 176. Tractament dels espais lliures de parcel·la	105
Article 177. Protecció de l'arbrat.....	106
Article 178. Exigència de l'assenyalament previ d'alineacions i rasants a determinats casos.....	106
Article 179. Edificacions davanteres a llits públics.....	106
Article 180. Edificacions davanteres a la mar	106
Article 181. Edificacions davanteres a carreteres, línies elèctriques aèries d'alta tensió i poliducte de productes petrolífers	107
Article 182. Servituds aeronàutiques.....	107
SECCIÓ TERCERA. EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ VIAL.....	107
Article 183. Definició del tipus d'edificació segons alineació a espai lliure públic o vial (AV).....	107
Article 184. Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en illa tancada (AV.MC)	107
Article 185. Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en illa oberta (AV.MA)	108
Article 186. Ordenació d'illetes	108
Article 187. Patis d'illa. Condicions d'edificació i ús	109
Article 188. Mesuratge d'altura al tipus d'edificació AV.....	109
Article 189. Construccions permeses per damunt de l'altura reguladora en el tipus d'edificació AV	109
Article 190. Àtics	110
Article 191. Altura màxima a parcel·les situades entre edificis existents amb altura superior a la permesa	110
Article 192. Plantes baixes. Adaptació de l'edifici al terreny	110
Article 193. Reculades d'alineació de façana	111

Article 194. Construccions i usos permesos a l'espai de reculada.....	111
Article 195. Tanques de separació en el tipus d'ordenació AV.....	112
Article 196. Cossos i elements sortints permesos a partir de l'alineació de façana en el tipus d'edificació AV.....	112
Article 197. Cossos i elements sortints sobre el pati d'illeta.....	113
Article 198. Reordenació d'illetes tancades.....	113
SECCIÓ QUARTA. EDIFICACIÓ SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA.....	115
Article 199. Definició de l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la.....	115
Article 200. Mesuratge d'altura en el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la.....	115
Article 201. Adaptació de l'edifici al terreny.....	115
Article 202. Superfície d'ocupació.....	116
Article 203. Separacions o reculades a partions.....	116
Article 204. Separacions entre edificis d'un mateix solar.....	117
Article 205. Tanques de separació al tipus d'edificació segons regulació de parcel·la.....	117
SECCIÓ CINQUENA. EDIFICACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA.....	117
Article 206. Definició de l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons volumetria específica.....	117
Article 207. Modalitats d'ordenació.....	117
Article 208. Ordenació per configuració estricta (CE).....	118
Article 209. Ordenació per configuració flexible (CF).....	118
Article 210. Cossos i elements volats en el tipus d'edificació segons volumetria específica.....	118
CAPÍTOL II. ORDENANCES PARTICULARS DE LES ZONES A SÒL URBÀ.....	119
SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR.....	119
Article 211. Ordenances particulars zones A. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.V.....	119
Article 212. Ordenances particulars zones B. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.V.....	120
Article 213. Ordenances particulars zones C. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.V.....	121
Article 214. Ordenances particulars zones D. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.R.....	122
Article 215. Ordenances particulars zones E. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RP.A.....	124
Article 216. Ordenances particulars zones F. Ús principal: residencial plurifamiliar o terciari (segons parcel·la). Tipus d'edificació: VE.....	127
Article 217. Ordenances particulars zones G. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RP.S.....	128
Article 218. Ordenances particulars zona H. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.R.....	129
SECCIÓ SEGONA. ZONES D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.....	130
Article 219. Ordenances particulars zones I. Ús principal: residencial unifamiliar. Tipus d'edificació: RP.A.....	130
Article 220. Ordenances particulars zones J. Ús principal: residencial unifamiliar. Tipus d'edificació: RP.S.....	131
Article 221. Ordenances particulars zones K. Ús principal: residencial unifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.R.....	132
SECCIÓ TERCERA. ZONES D'ÚS INDUSTRIAL.....	132
Article 222. Ordenances particulars zona L. Ús principal: secundari. Tipus d'edificació: RP.A.....	132
Article 223. Condicions particulars zones M. Ús principal: secundari. Tipus d'edificació: RP.A.....	133
SECCIÓ QUARTA. ZONES D'ÚS TERCIARI.....	134
Article 224. Ordenances particulars zones S. Ús principal: terciari. Tipus d'edificació: RP.A.....	134
Article 225. Ordenances particulars zones T. Ús principal: turístic. Tipus d'edificació: RP.A.....	135
SECCIÓ CINQUENA. ZONES D'EQUIPAMENT.....	137
Article 226. Compatibilitat d'usos.....	137
Article 227. Condicions general d'ús.....	137
Article 228. Ordenances particulars zona EQ00.....	138
Article 229. Ordenances particulars Zona EQ0a. Tipus d'edificació: AV.....	138
Article 230. Ordenances particulars zona EQ0b. Tipus d'edificació: RPA.....	138
Article 231. Ordenances particulars zona EQ0C.....	139
Article 232. Ordenances particulars zona EQ0d.....	139

Article 233. Ordenances particulars zona EQ0e. Sanitari supramunicipal. Tipus d'edificació: RPA	139
Article 234. Ordenances particulars zona EQ2a. Tipus d'edificació: RPA	139
Article 235. Ordenances particulars zona EQ2b. Tipus d'edificació: RPA	139
Article 236. Ordenances particulars zona EQ2c. Tipus d'edificació: RPA	140
Article 237. Ordenances particulars zona EQ2d. Tipus d'edificació: RPA	140
Article 238. Ordenances particulars Zona EQ4a. Tipus d'edificació: RPA.....	141
Article 239. Ordenances particulars zona EQ4b. Tipus d'edificació: RPA	141
Article 240. Altres ordenances de zones d'equipament	142
SECCIÓ SISENA. ZONES D'ESP AIS LLIURES	142
Article 241. Zona EL0a	142
Article 242. Zona EL1a	142
Article 243. Zona EL1b.....	142
Article 244. Zona EL1c	143
Article 245. Zona EL1d.....	143
SECCIÓ SETENA. ZONES DE INFRAESTRUCTURA.....	144
Article 246. Ordenances particulars zona IF0a	144
Article 247. Ordenances particulars zona IF0b	144
Article 248. Ordenances particulars zona IF0c	144
SECCIÓ VUITENA. REGULACIÓ DE L'ÀREA DE RÈGIM SINGULAR PASSEIG MARÍTIM	144
Article 249. Àmbit d'aplicació.....	144
Article 250. Determinacions generals	144
Article 251. Normativa comuna a les zones G8p, E0p i E8p	145
Article 252. Entreplanta per a conducció d'instal·lacions.....	145
Article 253. Ordenances particulars zona B3p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.V.....	145
Article 254. Ordenances particulars zona E0p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPA	146
Article 255. Ordenances particulars zona E8p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPA	146
Article 256. Ordenances particulars zona E5p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPA	147
Article 257. Ordenances particulars zona E3p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPA	147
Article 258. Ordenances particulars zona G8p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPS.....	148
Article 259. Ordenances particulars zona F0pa. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: VECE	148
Article 260. Ordenances particulars zona F0pb. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: VECE	149
Article 261. Ordenances particulars zona F0pc. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: VECE	150
Article 262. Ordenances particulars Zona EQ0p.....	151
Article 263. Ordenances particulars zona EQ2p. Tipus d'edificació: AV junt a l'av. Joan Miró i RPA a la resta	151
Article 264. Règim d'usos a l'ÀRS passeig Marítim	151
SECCIÓ NOVENA. REGULACIÓ DE L'ÀREA DE RÈGIM SINGULAR POBLE ESPANYOL.	151
Article 265. Àmbit d'aplicació.....	151
Article 266. Ordenances particulars	151
SECCIÓ DESENA. REGULACIÓ DE LES ÀREES DE RÈGIM ESPECIAL.....	152
Article 267. Definició de les àrees de règim especial.....	152
Article 268. ARE situades en àmbits de protecció del patrimoni.....	153
Article 269. ARE núm. 14-01. Cala Major-Sant Agustí	153
Article 270. ARE núm. 14-02. Cala Major-Sant Agustí	153
Article 271. ARE núm. 38-01. Son Dameto.....	154
Article 272. ARE núm 42-01. Establiments	154
Article 273. ARE núm. 45-01. Son Busquets-Baluard.....	155
Article 274. ARE núm. 58-01. Camí d'en Mallol.....	155
Article 275. ARE núm. 59-01. Son Ametler	156
Article 276. ARE núm. 72-03	156
Article 277. ARE núm. 77-01. Cala Gamba.....	156

Article 278. ARE núm. 78-01. Son Banya	157
Article 279. ARE núm. 79-01. Cala Estància.....	157
Article 280. ARE núm. 80-02. Aeroport	157
Article 281. ARE núm. 88-01. Port.....	158
Article 282. Àrees de règim especial restants.....	158
SECCIÓ ONZENA. REGULACIÓ DE LES ÀREES DE PLANEJAMENT INCORPORAT.....	160
Article 283. Definició de les àrees de planejament incorporat (API).....	160
Article 284. Relació d'àrees de planejament incorporat	161
Article 285. Àrees de planejament incorporat amb condicions específiques	165
Article 286. Índex d'intensitat d'ús residencial a les API	170
Article 287. Correspondències a les API amb les qualificacions del Pla general de 1985.....	171

TÍTOL VIII. NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL RÚSTIC 175

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL 175

SECCIÓ PRIMERA. ÀMBIT I ZONIFICACIÓ	175
Article 288. Àmbit.....	175
Article 289. Qualificació	175
Article 290. Sòl rústic protegit	175
Article 291. Sòl rústic comú.....	176
Article 292. Nuclis rurals	176
SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ	176
Article 293. Segregacions i parcel·lacions a sòl rústic	176
Article 294. Estudi justificatiu de l'adaptació al medi físic rural.....	177
Article 295. Condicions de l'edificació. Àmbit d'aplicació i disposicions generals	178
Article 296. Condicions generals d'estètica i composició de les edificacions	178
Article 297. Volums, plantes i cobertes.....	178
Article 298. Acabat de façanes i cobertes	178
Article 299. Piscines.....	179
Article 300. Construccions que guarden relació amb la naturalesa i la destinació de la finca	179
Article 301. Aigües residuals	180
Article 302. Moviments de terra.....	181
Article 303. Zones pavimentades	181
Article 304. Tancat de finques	181
Article 305. Reculada de tanques	181
Article 306. Escorrentia de les aigües pluvials.....	182
Article 307. Camins: la seva regulació.....	182
Article 308. Regulació de les connexions	182
Article 309. Instal·lacions energètiques alternatives	182
Article 310. Separació de les edificacions respecte de carreteres i camins	183

CAPÍTOL II. NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT 183

Article 311. Zones d'interès forestal i ecològic (F)	183
Article 312. Zones d'interès natural (IN).....	183
Article 313. Zones d'interès paisatgístic (IP).....	184

CAPÍTOL III. NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC COMÚ 185

SECCIÓ PRIMERA. SÒL RÚSTIC COMÚ DE RÈGIM GENERAL	185
Article 314. Zones agrícoles protegides (AP)	185
Article 315. Zona agrícola-ramadera (AR)	185
Article 316. Zones de parcel·lació limitada (PL).....	186
Article 317. Zones de recuperació (R)	186
SECCIÓ SEGONA. SÒL RÚSTIC COMÚ DE RÈGIM ESPECIAL.....	187
Article 318. Zona de sistemes generals	187
Article 319. Àrees especials	188
Article 320. Àrea especial d'emmagatzematge d'explosius	188
Article 321. Àrees especials de recuperació de Gènova i Son Quint	188
Article 322. Àrees especials de repoblació forestal.....	189

CAPÍTOL IV. NUCLIS RURALS. REGULACIÓ	189
Article 323. Zones de parcel·lació limitada de nucli rural (PL-NR)	189
Article 324. Zones de règim especial	189
 TÍTOL IX. NORMES PER A LA PROTECCIÓ I LA CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI	 193
CAPÍTOL I. DISPOSICIONS PRELIMINARS	193
Article 325. Àmbit d'aplicació.....	193
Article 326. Vinculació i efectes de la declaració de bé d'interès cultural del Centre Històric	193
Article 327. Documents vinculants	193
Article 328. Unitats de desenvolupament.....	193
 CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....	194
SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS	194
Article 329. Regulació de l'ordenació	194
Article 330. Criteris per a la delimitació de zones.....	194
Article 331. Definició i descripció de zones	194
SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES DE RENOVACIÓ ESPONTÀNIA	195
Article 332. Reformes de Jaume III i l'Olivar.....	195
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES PROFUNDAMENT DEGRADADES	202
Article 333. Regulació.....	202
Article 334. Àrees de planejament incorporat (API) 1-01, 9-01, 10-02 i 26-01	202
Article 335. Àrea de règim especial (ARE) 10-02	205
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA D'INTERVENCIÓ A L'EDIFICACIÓ	205
Article 336. Zona d'intervenció a l'edificació.....	205
SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA AVINGUDES	206
Article 337. Zona Avingudes-plaça d'Espanya	206
 CAPÍTOL III. NORMES GENERALS PER A LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI: PRINCIPIS GENERALS I DEFINICIONS	211
Article 338. Patrimoni arquitectònic i ambiental.....	211
Article 339. Patrimoni social i econòmic	211
Article 340. Patrimoni natural i arqueològic	211
Article 341. Classificació de les tipologies de l'edificació en el Centre Històric.....	211
Article 342. Tipus d'obres i intervencions	217
Article 343. Altres definicions	218
 CAPÍTOL IV. CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC AMBIENTAL. QUALIFICACIÓ PER PARCEL·LES	218
SECCIÓ PRIMERA. EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC	218
Article 344. Classificació del patrimoni arquitectònic	218
Article 345. Patrimoni catalogat.....	219
Article 346. Patrimoni no catalogat.....	219
SECCIÓ SEGONA. CATEGORIES DE LAS QUALIFICACIONS DE PROTECCIÓ.....	219
Article 347. Protecció integral A ₁ i A ₂	219
Article 348. Protecció estructural B	219
Article 349. Protecció arquitectònica ambiental R i r.....	219
Article 350. Protecció ambiental N	220
SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT	220
Article 351. Àmbit d'aplicació.....	220
Article 352. Regulació del Catàleg.....	220
Article 353. Fitxa normativa particularitzada	220
Article 354. Normes d'entorn	220
Article 355. Regulació genèrica de la protecció integral A ₁ i A ₂	221
Article 356. Regulació genèrica de la protecció estructural B	222
SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DEL PATRIMONI NO CATALOGAT	224
Article 357. Regulació genèrica de la protecció arquitectònica ambiental R i r.....	224

Article 358. Regulació genèrica de la protecció ambiental N	227
Article 359. Resum, tipus d'obres i qualificació parcel·la	231
SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DE LES PARCEL·LES D'EQUIPAMENT	231
Article 360. Regulació de les parcel·les d'equipament	231
CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL PATRIMONI NATURAL I ARQUEOLÒGIC.....	232
Article 361. Àmbit d'aplicació.....	232
Article 362. Revisió del Catàleg.....	232
Article 363. Fitxa normativa particularitzada.....	233
Article 364. Delimitació d'àrees protegides.....	233
Article 365. Disposicions per a les àrees protegides	233
Article 366. Disposicions especials per a jaciments arqueològics	233
Article 367. Règim especial per al Centre Històric	234
CAPÍTOL VI. RÈGIM DE CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES	234
Article 368. Disposicions preliminars	234
Article 369. Documents per a la sol·licitud de llicències	234
Article 370. Règim de concessió de llicències amb l'informe preceptiu de la Comissió del Centre Històric i Catàleg.....	235
Article 371. Règim simplificat de concessió de llicències	236
Article 372. Consulta prèvia o informe urbanístic	236
Article 373. Funcions de la Comissió del Centre Històric i Catàleg	236
Article 374. Composició de la Comissió del Centre Històric i Catàleg.....	237
Article 375. Revisió i modificació del Catàleg.....	237
CAPÍTOL VII. CONSERVACIÓ DEL MEDI AMBIENT URBÀ.....	237
Article 376. Conservació d'elements visibles	237
Article 377. Limitacions a la publicitat exterior i de disseny dels locals comercials	238
Article 378. Condicions per a les obres d'urbanització del viari i els espais lliures públics.....	239
CAPÍTOL VIII. RÈGIM JURÍDIC DE L'EDIFICACIÓ	240
SECCIÓ PRIMERA. DEURES DE CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC	240
Article 379. Obligacions de conservació genèrica de les edificacions.....	240
Article 380. Obligació de conservació específica del patrimoni catalogat.....	240
Article 381. Obligacions i ajuts econòmics a la conservació	241
Article 382. Condicions de la declaració de ruïna.....	241
SECCIÓ SEGONA. EDIFICIS I USOS FORA D'ORDENACIÓ.....	242
Article 383. Edificis i usos fora d'ordenació	242
CAPÍTOL IX. RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL.....	242
SECCIÓ PRIMERA. DRETS I DEURES DELS PROPIETARIS	242
Article 384. Obligacions dels propietaris del sòl.....	242
Article 385. Condicions per al dret a edificar.....	242
Article 386. Foment i terminis de l'edificació	242
SECCIÓ SEGONA. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT	243
Article 387. Execució del Pla	243
Article 388. Reallotjament i retorn	243
TÍTOL X. CONDICIONS D'HIGIENE, COMPOSICIÓ INTERIOR I ESTÈTICA A L'EDIFICACIÓ	245
CAPÍTOL I. CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR.....	245
SECCIÓ PRIMERA. COMPOSICIÓ I DISTRIBUCIÓ DE L'HABITATGE	245
Article 389. Dimensions mínimes, composició i distribució de l'habitatge.....	245
Article 390. Escales interiors.....	245
Article 391. Habitatges adaptats a minusvàlids.....	245
SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DE L'HABITATGE.....	246
Article 392. Il·luminació i ventilació directa	246
Article 393. Buïts d'il·luminació i ventilació directa	246

Article 394. Penetracions a façanes.....	246
Article 395. Definicions i dimensions dels patis	246
Article 396. Il·luminació i ventilació des d'un pati de 1a categoria.....	247
Article 397. Il·luminació i ventilació des d'un pati de 2a categoria.....	247
Article 398. Il·luminació i ventilació des d'un patiet.....	247
Article 399. Ventilació de cambres higièniques, cambres d'armaris i rebosts.....	247
Article 400. Evacuació de fums, bafs i gasos de cuines	247
Article 401. Condicions generals dels patis	247
Article 402. Llums rectes d'il·luminació i ventilació.....	248
Article 403. Patis mancomunats	248
Article 404. Condicions d'il·luminació i ventilació a obres d'ampliació	248
Article 405. Condicions d'il·luminació i ventilació a obres de reforma	248
SECCIÓ TERCERA. CONDICIONS D'HIGIENE I DIMENSIONS MÍNIMES DELS LOCALS	248
Article 406. Dimensions dels locals comercials	248
Article 407. Accessibilitat dels locals comercials	248
Article 408. Il·luminació i ventilació dels locals comercials.....	249
Article 409. Serveis higiènics.....	249
Article 410. Galeries comercials	249
Article 411. Condicions generals dels locals destinats a l'ús administratiu.....	250
Article 412. Altura lliure dels locals industrials.....	250
Article 413. Condicions d'il·luminació, ventilació i altura de sostre de la resta d'usos.....	250
SECCIÓ QUARTA. ESPAIS COMUNS ALS EDIFICIS	250
Article 414. Vestíbuls.....	250
Article 415. Circulació	251
Article 416. Escala	251
Article 417. Il·luminació i ventilació d'escalas.....	252
SECCIÓ CINQUENA. APARELLS ELEVADORS.....	252
Article 418. Condicions generals	252
Article 419. Obligatòrietat d'instal·lació d'ascensors.....	252
Article 420. Accessibilitat	253
Article 421. Escales mecàniques	253
SECCIÓ SISENA. APARCAMENTS.....	253
Article 422. Règim aplicable	253
Article 423. Obligatòrietat.....	253
Article 424. Nombre de places a reservar	254
Article 425. Dimensió i situació dels aparcaments.....	255
Article 426. Determinacions de disseny	255
Article 427. Aparcaments a l'aire lliure a solars no edificats	260
SECCIÓ SETENA. DOTACIÓ DE SERVEIS.....	260
Article 428. Dotació d'aigua potable	260
Article 429. Recollida d'aigües pluvials	261
Article 430. Desguàs de pluvials.....	261
Article 431. Instal·lació d'aigua calenta.....	261
Article 432. Instal·lacions lligades a l'energia	261
Article 433. Sanejament	261
Article 434. Serveis de telecomunicacions.....	261
Article 435. Evacuació de fums, bafs, gasos i aire condicionat	261
SECCIÓ VUITENA. CONDICIONS TÈCNiques.....	262
Article 436. Parets mitgeres	262
Article 437. Protecció contra la humitat.....	262
Article 438. Tancat de parcel·les i solars sense edificar.....	262
Article 439. Construcció de voravies	262
Article 440. Passos per a entrada de vehicles.....	263
Article 441. Reserva per a contenidors a determinats edificis.....	263
CAPÍTOL II. CONDICIONS D'ESTÈTICA.....	263
SECCIÓ PRIMERA. CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA DE L'EDIFICACIÓ.....	263
Article 442. Condicions generals d'estètica.....	263
Article 443. Façanes	263
Article 444. Modificació de façanes.....	264

SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS PARTICULAR DELS ELEMENTS A FAÇANA.....	264
Article 445. Porxades	264
Article 446. Marquesines	264
Article 447. Tendals	264
Article 448. Anuncis i rètols. Cartells publicitaris	265
Article 449. Fanals	265
TÍTOL XI. DEFINICIONS	267
Article 450. Definicions sobre el territori.....	267
Article 451. Definicions sobre ordenació.....	267
Article 452. Definicions sobre edificacions	268
Article 453. Definicions sobre els còmputos.....	269
DISPOSICIÓ ADDICIONAL ÚNICA.....	270
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA PRIMERA	270
DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA SEGONA	270
DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA ÚNICA	270
ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ VIAL	271
ORDENACIÓ SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA	273
ZONES D'EQUIPAMENT.....	276

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1. Naturalesa i àmbit

1. El Pla general d'ordenació urbana de Palma és l'instrument d'ordenació integral del territori del terme municipal i de conformitat amb la legislació urbanística vigent defineix els elements bàsics de l'estructura general i orgànica del territori i classifica el sòl establint els règims jurídics corresponents a cadascuna de les seves classes i categories. Així mateix, ja sigui directament o per mitjà dels instruments de desenvolupament previstos, delimita les facultats urbanístiques del dret de propietat del sòl i especifica els deures que condicionen l'efectivitat i exercici legítim de les dites facultats.

2. El Pla general s'ha redactat de conformitat amb el Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, sobre règim del sòl i ordenació urbana, la legislació supletòria continguda en el Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, i altra legislació urbanística de desenvolupament, tot l'anterior contingut d'ara endavant sota la denominació "**legislació urbanística vigent**".

Article 2. Vigència

1. El Pla general d'ordenació urbana entrarà en vigor una vegada publicat en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears l'acord de la seva aprovació definitiva, d'acord amb l'article 70.2 de la Llei 7/85 de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, en la redacció donada per la Llei 39/1994, de 30 de desembre; la seva vigència serà indefinida, comptant amb unes previsions programades per un període de vuit anys, sense perjudici d'eventuals modificacions o revisions.

2. El present Pla general substitueix el precedent Pla general d'ordenació urbana de Palma, aprovat definitivament pel Consell de Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears dia 31 d'octubre de 1985.

3. L'abast de la substitució es limita al planejament i a les ordenances municipals en els termes que estableixen les disposicions transitòries i derogatòria de les presents Normes.

4. L'Ajuntament tindrà a la seva cura instrumentalitzar el règim de publicitat del Pla general d'ordenació urbana a través dels mitjans d'informació que consideri oportuns.

Article 3. Efectes del Pla

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

2. Executivitat i executorietat. El present Pla general serà immediatament executiu una vegada publicat l'acord de la seva aprovació definitiva en la forma establerta en l'art. 2.1r de les presents Normes. L'executorietat implicarà la facultat per emprendre la realització de projectes i obres que es prevegin en el Pla; la seva declaració d'interès general i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents a les finalitats d'expropiació o d'imposició de servituds i, en general, l'habilitació per a l'exercici per part de l'Ajuntament de les facultats enunciades per la legislació urbanística i pel mateix Pla.

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

Article 4. Revisió

S'entén per revisió del Pla general d'ordenació urbana l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial diferent, per esgotament de la seva capacitat o per l'aparició de qualsevol de les circumstàncies que a continuació s'enumeren.

Article 5. Circumstàncies que impliquen revisió del Pla general

1. Quan s'aprovi un pla d'ordenació territorial o econòmic, d'àmbit supramunicipal i jerarquia superior, que compregui el terme municipal de Palma, llevat que la corporació municipal acordi no tramitar la revisió perquè és innecessària en no afectar les seves determinacions l'estructura general i orgànica del Pla general d'ordenació

urbana.

2. L'alteració o variació substancial de les previsions sobre població, renda o ocupació dins l'àmbit del terme municipal de Palma.

3. Quan sigui necessari emprendre qualche actuació que afecti l'estructura que suposi una desviació generalitzada en relació amb el model d'ocupació de sòl proposat pel Pla i que no es pugui tramitar com una modificació puntual.

4. Les modificacions normatives substancials del marc juridicourbanístic que impliquin automàticament la revisió del Pla general.

La revisió que s'imposi o s'acordi es regularà mitjançant la legislació urbanística aplicable.

Article 6. Revisió del Programa d'actuació

1. L'Ajuntament revisarà cada quatre (4) anys el Programa d'actuació inclòs en el present Pla general. Si com a conseqüència d'aquesta revisió es modifica el sòl classificat com a urbanitzable programat, la revisió del Programa es completarà amb les determinacions i els documents exigits per al citat sòl i se subjectarà a les disposicions enunciades per a la modificació del Pla general d'ordenació urbana.

2. Transcorreguts vuit (8) anys de vigència del Pla general, l'Ajuntament considerarà la conveniència de procedir a la seva revisió perquè s'ha produït alguna de les circumstàncies abans ressenyades, o per l'aparició de nous objectius o reorientació dels existents, sobrevinguts durant l'execució del Pla general.

Article 7. Modificacions

1. S'entén per modificació del Pla general l'alteració d'algun o alguns dels elements o determinacions concretes que l'integren, que es pugui realitzar sense tenir en compte la globalitat del Pla, perquè no afecta aspectes substancials configuradors de les característiques bàsiques de l'ordenació, encara que aquesta alteració impliqui canvis aïllats a la classificació o la qualificació del sòl, o imposi la necessitat de revisar la programació del Pla general.

2. Les propostes de modificació s'hauran de basar en un estudi justificatiu de la modificació i la seva incidència en l'ordenació general.

Article 8. Estructura general i orgànica del territori

Als efectes de l'ordenació urbanística del territori són determinacions bàsiques, l'alteració generalitzada de les quals implica la revisió del Pla general: la classificació del sòl i l'estructura general i orgànica del territori, que ve determinada per:

- Sistemes generals; això no obstant, l'alteració incidental d'alguns dels seus elements que no distorsioni la seva concepció global com a sistema es podrà realitzar a través de modificació del Pla general.

- El conjunt de determinacions en matèria de zonificació, usos i intensitats de l'edificació, globalment considerades, determinants del model territorial escollit pel Pla.

Article 9. Documentació

1. Documentació vinculant.

Amb l'objectiu d'executar les determinacions bàsiques que la legislació estableix per als plans generals: la classificació del sòl per a l'establiment del règim jurídic corresponent; la definició dels elements fonamentals de l'estructura general adoptada per a l'ordenació urbanística del territori i l'establiment d'un programa per al seu desenvolupament i execució, el Pla general d'ordenació urbana integra una sèrie de documents normatius:

a) Documentació escrita

- **Memòria i annex Memòria.** Recollirà les conclusions urbanístiques i s'hi exposarà el que ha motivat la redacció dels criteris i l'adopció de les determinacions del Pla general.

- **Normes urbanístiques i annexos I al VI.** Constitueixen la documentació bàsica de l'ordenació urbanística proposada pel Pla general, definint el tractament específic aplicable a cada tipus i categoria de sòl.

- **Programa d'actuació.** Definirà els objectius, les directrius i les estratègies per al desenvolupament del Pla general a curt, mitjà i llarg termini (quatre anys, vuit anys i fora de programa, respectivament) a fi d'arribar al model territorial proposat.

- **Estudi economicofinancer.** Avalua el cost econòmic de l'execució del Pla en les etapes fixades, la seva viabilitat real i el caràcter públic o privat de les inversions a realitzar.

b) Documentació gràfica

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

2. Documentació no vinculant

La resta de la documentació del Pla general té caràcter informatiu i posa de manifest quines han estat les dades.

Article 10. Interpretació

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

2. Les Normes urbanístiques del Pla general s'interpretaran atenent el seu contingut i amb subjecció als objectius i les finalitats expressats a la Memòria.

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

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

5. En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits del Pla tindrà prevalença l'especial sobre el general.

6. Tota interpretació que susciti dubtes raonables requerirà un informe tecnicojurídic sobre el tema, en el qual constin les possibles alternatives d'interpretació, i la corporació municipal es definirà sobre quina és la correcta, la qual cosa s'incorporarà a partir de llavors com a circular aclaridora del Pla general.

7. En la interpretació del Pla prevaldran com a criteris els que siguin més favorables al millor equilibri entre aprofitament de l'edificació i equipaments urbans; als majors espais lliures; a la millor conservació del patrimoni protegit; al menor deteriorament del medi natural, del paisatge i de la imatge urbana, així com a l'interès més general de la col·lectivitat.

8. La referència a l'articulat de la legislació, tant estatal com autonòmica, continguda en la documentació del Pla general s'entendrà substituïda per les modificacions legislatives que es duguin a terme, llevat del supòsit previst a l'art. 5.4t de les presents Normes.

TÍTOL I. DESENVOLUPAMENT DEL PLA GENERAL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 11. Òrgans actuants

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

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

Article 12. Prioritat en el desenvolupament

1. Les actuacions previstes per al desenvolupament i l'execució de les determinacions del Pla general s'hauran de subjectar a l'ordre de prioritat de terminis que estableixen els seus documents normatius.

2. Això no obstant, l'Ajuntament, previstos els tràmits reglamentaris i d'acord amb raons motivades d'interès urbanístic i general, podrà modificar el Programa d'actuació.

Article 13. Instruments de desenvolupament del planejament

El Pla general es desenvoluparà d'acord amb cada classe de sòl definit en aquest títol i amb el previst a la legislació urbanística aplicable, mitjançant programes d'actuació urbanística, plans parcials, plans especials i estudis de detall, que es duran a efecte per mitjà dels corresponents projectes d'execució.

Article 14. Subjecció jeràrquica al Pla general

1. Els instruments de planejament que desenvolupin el Pla general s'hauran d'ajustar necessàriament a les seves determinacions i especialment a les que configuren el model territorial, com la classificació del sòl i les que estableixen l'estructura general i orgànica del territori.

Malgrat això, els plans especials que tinguin per objecte el desenvolupament i l'execució d'infraestructures o sistemes generals previstos en el Pla podran reajustar els límits de l'àmbit perimetral sempre que no suposi cap alteració de la classificació del sòl i es donin les següents circumstàncies:

a) en sòl urbà, la nova delimitació no pot suposar reducció de la superfície del sistema general ni afectar terrenys de propietat particular.

b) en sòl urbanitzable, la nova delimitació no pot suposar reducció de la superfície del sistema general; ha de discórrer paral·lelament amb el sector i no suposar alteració del repartiment de càrregues i beneficis establert.

c) en sòl rústic, la nova delimitació ha d'implicar reducció de l'afecció del sistema general, segons el seu projecte de construcció.

2. Qualsevol altra aplicació del Pla general que aquest no prevegi o autoritzi requerirà la seva modificació formal, prèviament o paral·lelament a l'aprovació del planejament de desenvolupament de què es tracti.

3. A més a més, el planejament que en cada cas hagin de desenvolupar les àrees de règim especial haurà de respectar els paràmetres vinculants que per als mencionats àmbits el Pla estableix al títol VIII d'aquestes Normes.

Article 15. Iniciativa en la formulació del planejament

1. Els plans que es formulin en desenvolupament d'aquest podran ser d'iniciativa pública, privada o mixta.
2. Els particulars tenen dret a la consulta prèvia en matèria d'iniciativa i col·laboració en el planejament municipal, sempre que presentin la documentació preceptiva en cada cas i el seu contingut s'ajusti a dret i al Pla general.

Article 16. Tramitació simultània

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

Article 17. Incompliment de terminis

L'incompliment per part de la iniciativa privada o pública no municipal de les previsions vinculants del programa d'actuació, dels terminis d'execució i dels deures urbanístics facultarà l'Ajuntament, en funció de consideracions d'interès urbanístic i amb audiència prèvia a l'interessat i declaració formal d'incompliment, per a formular directament el planejament de desenvolupament que escaigui; modificar la delimitació de què es tracti; substituir el sistema d'actuació i expropiar, si escau, els terrenys que fossin necessaris, així com dur a terme totes les mesures que estableix la legislació urbanística.

Article 18. Precisió de límits. Cartografia oficial

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

- Alineació o línies d'edificació existents.
- Característiques topogràfiques del terreny.
- Existència d'arbrat i altres elements d'interès segons el parer del serveis tècnics municipals.

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

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

CAPÍTOL II. PLANEJAMENT DE DESENVOLUPAMENT

SECCIÓ PRIMERA. INSTRUMENTS DE PLANEJAMENT

Article 19. Programes d'actuació urbanística

1. El Programa d'actuació urbanística és l'instrument per a l'ordenació i urbanització d'unitats urbanístiques integrades de sòl urbanitzable no programat, sense perjudici del seu ulterior desenvolupament mitjançant el corresponent pla parcial i projecte d'urbanització.

2. Els programes d'actuació urbanística contindran, com a mínim, les determinacions assenyalades a la legislació urbanística, així com tota documentació addicional que fos necessària, en funció de les característiques de l'ordenació i el compliment de les condicions específiques que aquesta estableix.

Article 20. Plans parcials

1. Els plans parcials tenen per objecte, en el sòl classificat com urbanitzable programat, desenvolupar el Pla general, i en el sòl classificat com urbanitzable no programat els programes d'actuació urbanística, per mitjà de l'ordenació detallada dels corresponents àmbits territorials. S'ajustaran a les condicions d'ordenació vinculant que el Pla estableix per a aquests.

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

3. El pla parcial haurà de contenir, a més de les determinacions i els documents exigibles legalment i reglamentàriament, un estudi i càlcul detallat que expressi i justifiqui que l'assignació i ponderació relativa dels usos detallats i tipologies de l'edificació que s'estableixen, respecten la ponderació fixada pel Pla per al sector que s'ordena, així com la documentació addicional que sigui necessària, en funció de les característiques de l'ordenació i el compliment de les condicions que aquesta estableixi.

Article 21. Plans especials

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

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

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

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

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

3. Els plans especials contindran les determinacions i la documentació adequades als objectius que pretenguin, així com la documentació addicional que sigui necessària per al compliment de les condicions específiques que el planejament estableix i la resta de documentació que es prevegi a la legislació urbanística.

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

SECCIÓ SEGONA. ALTRES INSTRUMENTS

Article 22. Estudis de detall

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

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

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

c) Ordenar els volums de l'edificació, respectant sempre les determinacions del planejament quant a ocupació de sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits.

2. Es redactaran estudis de detall en els casos en què així ho disposi el Pla general o el seu planejament de desenvolupament i amb la finalitat que s'hi estableixi. Així mateix, s'elaboraran quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta d'interessats, atenent les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o

un emplaçament determinats.

Article 23. Projectes d'urbanització

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

2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del pla que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per a l'execució material de les obres.

En cap cas podran contenir determinacions sobre ordenació, règim del sòl o de l'edificació. Seran d'observança obligada les normes del Pla general, en particular les referents a les condicions d'urbanització del títol VI.

3. Això no obstant, quan es tracti de projectes parcials que no tinguin per objecte el desenvolupament integral d'un instrument de planejament o en el cas de projectes que tinguin per finalitat la simple conservació, reparació o manteniment d'una obra ja realitzada, es podrà seguir el tràmit establert a l'article 67.3 del Reglament de planejament.

CAPÍTOL III. GESTIÓ DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL

SECCIÓ PRIMERA. GESTIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 24. Gestió

La direcció i el control de la gestió urbanística municipal correspon, en tot cas, a l'Ajuntament.

Article 25. Competència urbanística municipal

Es configura com a funció pública, la finalitat primordial de la qual és garantir la realització efectiva de les obres d'urbanització a través de la facultat de canalitzar, dirigir, realitzar, concedir i fiscalitzar l'execució de les obres d'urbanització, així com expropiar els terrenys i les construccions necessaris per a efectuar les obres.

Article 26. Formes de gestió

Serà assumida directament per l'Administració municipal sense perjudici que es produeixi la iniciativa privada o mixta en els termes que pugui establir la legislació aplicable en matèria de gestió urbanística, quan el millor compliment dels fins i objectius del planejament urbanístic ho aconselli.

SECCIÓ SEGONA. INSTRUMENTS DE GESTIÓ URBANÍSTICA

Article 27. Ordenances municipals

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

La seva tramitació, sempre que no impliqui modificació o revisió del Pla general, es durà a terme a través del procediment establert a l'article 49 de la Llei 7/85, reguladora de las bases del règim local.

Article 28. Registre de facultats urbanístiques

1. L'Ajuntament crearà un registre per al control de las successives adquisicions de les facultats urbanístiques d'acord amb l'establert a la legislació urbanística.

2. En aquest registre hi hauran de constar, com a mínim, les dades que a continuació es relacionen:

- Règim del compliment dels terminis en el procés de desenvolupament i execució del planejament.
- Control del compliment dels deures urbanístics i la seva incidència a la valoració dels terrenys, obres i altres béns i drets.
- Control del compliment gradual de les facultats urbanístiques i expedients de caducitat a què donin lloc.
- Règim de la publicitat (consulta, cèdula i informació urbanística) i la seva connexió amb el Registre de la Propietat a través de les certificacions acreditatives del compliment dels deures urbanístics.
- Qualsevol altra circumstància que l'Ajuntament estimi convenient.

Article 29. Registre de solars

L'Ajuntament disposarà d'un registre de solars, el règim jurídic i de funcionament del qual s'ajustarà a la legislació autonòmica i, si no n'hi ha, estatal en vigor.

CAPITOL IV. EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL

Article 30. Competència

L'execució del planejament correspon a l'Ajuntament dins l'àmbit de la seva esfera d'actuació, sense perjudici de la participació de l'Estat, la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, el Consell Insular de Mallorca o altres organismes, dins les seves competències respectives i de la participació dels particulars en aquella execució, en els termes establerts a la legislació aplicable.

Article 31. Sistemes d'actuació

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

TÍTOL II. DIVISIÓ URBANÍSTICA DEL TERRITORI I RÈGIM GENERAL DEL SÒL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 32. Divisió del sòl en raó a la seva classificació

1. De conformitat amb la legislació urbanística vigent, el Pla general classifica el terme municipal de Palma en sòl urbà, sòl urbanitzable programat, sòl urbanitzable no programat i sòl rústic. La classificació queda recollida als plànols B.01.

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

Article 33. Divisió del sòl pel que fa a la seva qualificació

1. S'anomena zona de qualificació urbanística el conjunt de terrenys d'una mateixa classe de sòl que estan subjectes a determinades condicions homogènies d'ús, edificació, execució i, en certs casos, de desenvolupament del Pla.

2. S'entenen per qualificació específica les condicions concretes d'ús i edificació de cada predi; així com la destinació pública o privada del sòl.

L'especificació dels usos a les àrees de règim especial és funció pròpia del planejament de desenvolupament corresponent.

3. Els usos globals i específics, així com les normes reguladores dels usos, queden recollits al títol V. L'assignació individualitzada d'usos a cada finca o parcel·la i les seves condicions particulars són matèria pròpia de la regulació específica de la zona a la qual es trobi, continguda al títol VII.

Article 34. Divisió del sòl pel que fa a la seva ordenació detallada

1. Segons el grau de detall de l'ordenació continguda al Pla general i a les diverses classes i categories de sòl es distingeixen els següents tipus d'ordenació:

a) A SÒL URBÀ:

- àrees d'ordenació específica
- àrees de règim singular (ARS)
- àrees de règim especial (ARE)
- àrees de planejament incorporat (API)

b) A SÒL URBANITZABLE (PROGRAMAT I NO PROGRAMAT):

- Sectors: són les porcions de sòl urbanitzable programat a les quals el Pla general determina l'estructura general de l'ordenació amb la precisió suficient per a permetre la redacció de plans parcials, assignant intensitats i usos globals a les diferents zones que s'estableixen.

- Àmbits de sòl urbanitzable no programat, als quals el Pla estableix les característiques tècniques i les magnituds mínimes que han de complir les actuacions en aquesta categoria de sòl, que es desenvolupa mitjançant programes d'actuació urbanística (PAU).

c) A SÒL RÚSTIC:

- protegit
- comú
- nuclis rurals

Article 35. Divisió del sòl pel que fa a la seva gestió i execució

1. SÒL URBÀ

Unitats d'execució. Contínues o discontinúes dins les àrees de repartiment, a les quals és possible garantir el compliment conjunt dels deures de cessió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la superfície.

2. SÒL URBANITZABLE

2.1. A sòl urbanitzable programat el Pla general delimita sectors per al seu desenvolupament mitjançant plans parcials.

2.2. A sòl urbanitzable no programat el Pla general delimita àmbits per al seu desenvolupament mitjançant programes d'actuació urbanística i plans parcials.

3. Al SÒL RÚSTIC, el Pla general delimita zones a les quals operen les diferents categories que s'estableixen en aquesta classe de sòl.

CAPÍTOL II. DISPOSICIONS BÀSIQUES COMUNES AL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

Article 36. Deures legals per a l'adquisició gradual de les facultats

1. L'aprovació del planejament necessari segons la classe de sòl determina el deure dels propietaris afectats d'incorporar-se al procés urbanitzador i de l'edificació en les condicions i els terminis que s'hi prevegin.

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

- a) Cedir els terrenys destinats a dotacions públiques.
- b) Cedir els terrenys als quals es localitzi l'aprofitament corresponent a l'Ajuntament.
- c) Costejar i, si escau, executar la urbanització en els terminis previstos.
- d) Sol·licitar la llicència d'edificació, després de complir els deures urbanístics corresponents en els terminis establerts.
- e) Edificar els solars en el termini fixat a la preceptiva llicència.

Article 37. Facultats urbanístiques

1. De conformitat amb el que estableix l'article 23 de la LS, el contingut urbanístic de la propietat immobiliària s'integra mitjançant l'adquisició successiva dels següents drets:

a) A urbanitzar, entenent com a tal dotar un terreny dels serveis i les infraestructures fixades al projecte d'urbanització/dotació de serveis perquè adquireixi la condició de solar

b) A l'aprofitament urbanístic, consistent en l'atribució efectiva al propietari afectat per una actuació urbanística dels usos i les intensitats susceptibles d'adquisició privada o el seu equivalent econòmic, en els termes fixats a la legislació urbanística.

c) A edificar, consistent en la facultat de materialitzar l'aprofitament urbanístic corresponent.

d) A l'edificació, consistent en la facultat d'incorporar al patrimoni l'edificació executada i acabada, amb subjecció a la llicència urbanística atorgada i sempre que aquesta s'ajusti al present Pla general o als instruments que el desenvolupin.

Article 38. Dret a urbanitzar

1. El dret a urbanitzar només s'adquireix amb l'aprovació definitiva de l'instrument de planejament més específic, segons la classe de sòl.

2. L'instrument de planejament a què es refereix l'apartat anterior és el següent:

a) A sòl urbà: amb l'aprovació d'aquest Pla general i amb els plans especials de reforma interior a les àrees de règim especial.

b) A sòl urbanitzable programat: amb l'aprovació del pla parcial corresponent.

c) A sòl urbanitzable no programat: amb l'aprovació del pla parcial posterior o de forma simultània a la del programa d'actuació urbanística.

3. A aquest efecte, els particulars o les entitats hauran de redactar i sotmetre a l'Administració competent per a la seva tramitació el planejament de desenvolupament en els terminis establerts al Pla general.

4. El dret a urbanitzar terrenys inclosos en una unitat d'actuació per un sistema de gestió privada s'extingirà si la seva urbanització efectiva i el compliment dels deures de cessió i equidistribució no es realitza en els terminis establerts, sense perjudici del canvi de sistema d'actuació per un altre de gestió pública. La resolució declarativa d'incompliment s'haurà de dictar després d'audiència a l'interessat.

5. Els propietaris no responsables de l'esmentat incompliment tenen garantits els drets vinculats a l'execució del planejament o la valoració urbanística establerta a la LS per als supòsits d'expropiació com a sistema d'actuació.

Article 39. Dret a l'aprofitament urbanístic

1. En actuacions sistemàtiques, el dret a l'aprofitament urbanístic s'adquireix mitjançant el compliment dels deures de cessió, equidistribució i urbanització en els terminis fixats pel Pla general. Els propietaris hauran d'acreditar el compliment dels esmentats deures per mitjà de certificació de l'administració actuant, expedida a instància d'aquells, que l'haurà d'atorgar en el termini de tres mesos. En aquest cas és d'aplicació el silenci positiu.

2. En actuacions directes l'aprofitament urbanístic s'adquireix amb l'aprovació definitiva del Pla general i s'ha de sol·licitar llicència municipal d'edificació en el termini establert a aquest efecte.

Article 40. Dret a edificar

1. L'atorgament de la llicència determina l'adquisició del dret a edificar, sempre que el projecte presentat s'ajusti al planejament i es realitzi en el termini establert.

2. En el supòsit que s'efectuï simultàniament la urbanització, l'adquisició definitiva dels drets a l'aprofitament urbanístic i a edificar quedarà subordinada al compliment del deure d'urbanitzar.

Article 41. Dret a l'edificació

1. El dret a l'edificació s'adquireix per conclusió de les obres realitzades a l'empara d'una llicència no caducada i conforme a l'ordenació urbanística.

2. Si l'edificació s'ha realitzat sense llicència o sense ajustar-se a les seves condicions, resulta incompatible amb el planejament vigent o excedeix del corresponent a l'aprofitament urbanístic a què té dret el seu titular, l'Administració procedirà conformement al que estableix la legislació urbanística.

CAPÍTOL III. RÈGIM DEL SÒL URBÀ

Article 42. Concepte de sòl urbà

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

Article 43. Deures legals a sòl urbà

Els propietaris de terrenys situats a sòl urbà estan obligats a:

a) Cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a dotacions públiques (vials, espais lliures i zones verdes), destinats a parcs i jardins públics i altres terrenys dotacionals que s'incloguin a la unitat d'execució.

b) Cedir el percentatge de sòl que en cada cas s'estableixi i que correspon a l'aprofitament lucratiu patrimonialitzable per l'Ajuntament.

c) Urbanitzar, conservar i mantenir els terrenys i les construccions de la urbanització executada en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. S'han de constituir entitats de conservació quan així ho disposin les disposicions normatives aplicables.

d) Sol·licitar llicència d'edificació, després de complir els deures urbanístics corresponents en els terminis establerts.

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

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

g) Complir les normes sobre protecció del medi ambient.

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

i) Complir les normes sobre rehabilitació urbana.

Article 44. Tipus d'ordenació

En funció de l'ordenació detallada s'estableixen els següents tipus d'ordenació:

1. Àrees d'ordenació específica. A sòl urbà, i a través de les ordenances particulars, el Pla es d'aplicació directa i d'execució immediata, sense necessitat d'instrument de desenvolupament i sense perjudici de la necessària concreció de l'aprofitament urbanístic.

2. Àrees de règim singular (ARS). El seu règim jurídic s'estableix al títol VII, capítol II, seccions vuitena i novena de les presents Normes, on es defineixen les seves determinacions.

3. Àrees de règim especial (ARE). Són les àrees en què el Pla general estableix que l'ordenació específica s'efectuï per mitjà de pla especial de reforma interior o de rehabilitació.

Als títols VII, VIII i IX d'aquestes Normes queden recollits els usos, les intensitats i les tipologies de l'edificació a les quals s'ha d'ajustar l'actuació en les diferents àrees de règim especial.

Al Programa d'actuació del present Pla s'assenyalen els terminis en els quals ha de ser aprovat el planejament especial de cadascuna de les àrees de règim especial.

4. Àrees de planejament incorporat (API). El Pla general defineix com àrees de planejament incorporat els sòls sotmesos a la regulació de planejament sectorial aprovat, el desenvolupament dels quals es troba executat o en vies d'execució i l'ordenació dels quals es considera compatible amb el model d'estructura urbana proposat en el Pla general.

Aquestes àrees es regiran per les seves pròpies determinacions i d'acord amb el pla d'etapes aprovat, llevat del que fa referència al règim de llicències. Supletòriament hi seran d'aplicació els terminis establerts en el

Programa d'actuació del Pla per al compliment dels deures de cessió, equidistribució i urbanització, així com per a sol·licitar llicència d'edificació.

En cas d'incompliment del pla d'etapes en els plans corresponents a aquestes àrees, l'Ajuntament procedirà conformement a la legislació urbanística aplicable.

Article 45. Condicions per a poder edificar a sòl urbà

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

2. Tindran la consideració de solar, requisit indispensable per a obtenir llicència d'edificació, les superfícies del sòl urbà aptes per a l'edificació, el front o fronts de façana corresponents a l'alineació oficial de les quals afrontin amb vial o espai lliure públics i que estiguin dotades, en tota la seva longitud, dels serveis que a continuació s'assenyalen:

a) A zones a les quals l'ús residencial es limiti a habitatge unifamiliar i a les zones B2a i D2a quan es projectin habitatges unifamiliars que no constitueixin promocions de conjunt de més de dos habitatges:

- Abastament d'aigua
- Evacuació d'aigües residuals
- Subministrament d'energia elèctrica

* Xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió pel límit del vial o espai lliure públics als quals dona front la parcel·la, amb capacitat suficient per als usos existents o que puguin ser necessaris, en tota la línia de subministrament, segons el Reglament electrotècnic de baixa tensió i instruccions complementàries.

- Accés rodat o de vianants públic

* La parcel·la, si escau, ha de ser accessible des de vial o espai lliure públics per a vehicles automòbils, tipus turisme. Si dona front a espai lliure o vial per a vianants, l'accés de vehicles podrà ser restringit als usuaris de les corresponents parcel·les si així ho estima l'Ajuntament, com a propietari del vial.

* Els paviments hauran de ser d'aglomerat asfàltic, formigó de ciment pòrtland, reg asfàltic, lloses, llambordes o rajoles, segons el cas.

* Tant el ferm com la base d'explanació tindran la capacitat mecànica suficient per a resistir el pas de vehicles.

* Vorada en el front de l'alineació oficial de la parcel·la si l'Ajuntament tingué previst la construcció de voreres.

b) A la resta de zones. Serveis obligatoris mínims:

- Abastament d'aigua

* Canalització de la xarxa general al vial o espai lliure públic al qual afronti la parcel·la.

* Garantia de subministrament a raó de tres-cents litres (300 l) per habitant i dia, tant per a la població existent com per a la previsible.

- Evacuació d'aigües residuals

* Tenir la canalització i la capacitat d'abocament suficient en tot el seu recorregut a raó de tres-cents litres (300 l) per habitant i dia, tant per a l'edificació existent com per a la que es pugui arribar a construir.

- Així mateix, haurà de comptar amb els serveis prevists en els punts referents a accés rodat, subministrament d'energia elèctrica de l'apartat a d'aquest article.

3. Per autoritzar a sòl urbà l'edificació en terrenys que no tinguin la condició de solar i no s'inclouin en polígons o unitats d'actuació el compromís d'urbanitzar comprendrà no només les obres que afectin el front de façana o façanes del terreny sobre el qual es pretengui construir, sinó totes les infraestructures indispensables perquè es puguin prestar els serveis públics necessaris, tals com abastament d'aigües, evacuació d'aigües residuals i pluvials, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i pavimentació de voreres i calçada, fins el punt d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament, d'acord amb les característiques esmentades a l'apartat 2 segons el tipus de zona a la qual es trobi. La dotació d'infraestructura i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'obres ordinàries o projecte de dotació de serveis. Els estàndards assenyalats a l'apartat anterior tenen el caràcter de mínims als efectes previstos en el present article i no es poden utilitzar per dimensionar els serveis urbans.

4. A sòl urbà els propietaris de terrenys inclosos en polígons o unitats d'actuació podran, així mateix, sol·licitar llicència d'edificació abans que els esmentats terrenys adquireixin la condició de solar, quan compleixin els requisits de l'article 41 del Reglament de gestió urbanística. La dotació d'infraestructures i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'urbanització, que inclourà el desenvolupament de les obres corresponents a l'execució de vials, abastament d'aigua, hidrants contra incendis, evacuació d'aigües residuals i pluvials, si escau, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, amb les característiques esmentades a l'apartat 2 segons el tipus de zona a la qual es trobi i, si escau, zones verdes i arbrat. Així mateix, si és procedent, xarxa de telefonia i subministrament de gas. La no-procedència haurà de ser degudament justificada.

CAPÍTOL IV. RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

Article 46. Definició

1. El sòl urbanitzable comprèn els terrenys que el Pla general declara aptes per a ser urbanitzats i el desenvolupament i execució dels quals es conté en les determinacions del seu Programa d'actuació.

2. Al sòl urbanitzable, el Pla estableix les següents categories:

a) Sòl urbanitzable programat (SUP), constituït per aquell el planejament parcial del qual ha de ser aprovat en els terminis previstos al programa d'actuació.

b) Sòl urbanitzable no programat (SUNP), integrat per aquell el desenvolupament del qual només es pot efectuar mitjançant l'aprovació d'un programa d'actuació urbanística (PAU).

Article 47. Règim urbanístic de la propietat

Les facultats del dret de propietat en el sòl urbanitzable s'exerciran dins el límits i amb el compliment dels drets i deures bàsic establerts a la legislació urbanística aplicable i, en virtut d'aquesta, pel present Pla general.

Article 48. Revisió del Programa d'actuació urbanística

1. El Programa d'actuació del Pla general serà revisat per l'Ajuntament cada quatre (4) anys i com a conseqüència de la dita revisió podrà, segons els casos:

a) Excloure del sòl urbanitzable programat part d'aquest per a la seva incorporació al sòl urbà, si en execució del Pla aquests terrenys arriben a disposar de les condicions previstes en la legislació urbanística, sempre que els esmentats terrenys estiguin inclosos dins un sector els propietaris del qual hagin complert tots els deures legals i els derivats del planejament.

b) Excloure del sòl urbanitzable programat part d'aquest per a la seva incorporació al sòl urbanitzable no programat o al sòl rústic, quan el programa no s'hagi duit a terme en el termini establert a l'efecte o quan les circumstàncies urbanístiques aconsellin tals mesures, d'acord amb els criteris establerts en el Pla general.

c) Ampliar en altres quatre (4) anys i per a part de l'esmentat sòl el límit temporal de les previsions del Programa d'actuació, o en un termini menor que s'estimi convenient segons les circumstàncies existents a les parts del sòl urbanitzable programat.

2. L'Ajuntament aprovarà a revisió del Programa d'actuació a través del tràmit establert a la legislació

urbanística, excepte si l'esmentada revisió implica la modificació de la classificació del sòl urbanitzable programat, supòsit en el qual s'ajustarà al que disposa aquell text legal per a la modificació de plans.

3. La reclassificació de sòl urbanitzable programat com a no programat o rústic no conferirà en cap cas dret a indemnització si es produeix una vegada transcorregut el termini previst per al desenvolupament i l'execució dels respectius plans o programes d'actuació urbanística, excepte en el supòsit que no s'hagi duit a terme per causes imputables a l'Administració municipal.

Article 49. Desenvolupament del sòl urbanitzable no programat

1. El desenvolupament del sòl urbanitzable no programat s'efectuarà a través del corresponent Programa d'actuació urbanística. Mentre no s'aprovi l'esmentat PAU els terrenys així classificats pel Pla general estan subjectes al mateix règim jurídic del sòl rústic.

2. El PAU es redactarà de conformitat amb el que disposa la legislació urbanística aplicable i el títol I d'aquestes Normes. L'aprovació del Programa implica la declaració d'interès general i la necessitat d'ocupació als efectes expropiatoris previstos a l'esmentada legislació.

3. Les determinacions del PAU es desenvoluparan per mitjà de la formulació del corresponent pla parcial, l'aprovació del qual podrà ser simultània a la del Programa d'actuació urbanística.

4. Tant el PAU com el pla parcial que el desenvolupa incorporaran com a determinacions vinculants les que el Pla general estableix al títol VI d'aquestes Normes.

5. L'execució del pla parcial s'ajustarà al sistema d'actuació que determini el PAU. Els promotors de l'execució hauran de costejar, a més de les limitacions, les obligacions i les càrregues previstes legalment, les obres exteriors d'infraestructura sobre les quals es recolza l'actuació urbanística que siguin necessàries per tal que el sòl objecte del PAU resti degudament enllaçat amb les xarxes viàries i els serveis integrants de l'estructura urbana.

Article 50. Desenvolupament del sòl urbanitzable programat

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

2. Els plans parcials es redactaran d'acord amb el que disposa la legislació urbanística aplicable i el títol I d'aquestes Normes.

3. Els plans parcials que desenvolupin els sectors de sòl urbanitzable programat delimitats al Pla general se subjectaran a les determinacions i les condicions d'actuació que s'estableixen en el títol VI de les presents Normes i al que disposa la legislació urbanística aplicable.

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

Article 51. Obligacions i deures legals dels propietaris del sòl urbanitzable

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

a) Cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a dotacions públiques (vials, espais lliures i zones verdes) destinats a parcs i jardins públics i altres terrenys dotacionals que s'incloguin a la unitat d'actuació.

b) Cedir el percentatge de sòl que s'estableixi, corresponent a l'aprofitament lucratiu patrimonialitzable per l'Ajuntament.

c) Urbanitzar, conservar i mantenir els terrenys i construccions de la urbanització executada en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. S'han de constituir entitats de conservació.

d) Sol·licitar llicència d'edificació, després de complir els deures urbanístics corresponents en els terminis establerts.

- e) Edificar els solars en el termini fixat en la preceptiva llicència.
 - f) Destinar efectivament els terrenys i les construccions a l'ús establert en cada cas pel planejament urbanístic.
 - g) Complir les normes sobre protecció del medi ambient.
 - h) Complir les normes sobre protecció del patrimoni arquitectònic i arqueològic.
 - i) Complir les normes sobre rehabilitació urbana.
2. El repartiment equitatiu d'aquests deures s'efectuarà a través d'unitats d'actuació mitjançant els procediments reparcel·ladoris o compensatoris.

Article 52. Edificació a sòl urbanitzable programat

1. Les facultats d'edificació establertes als sectors de sòl urbanitzable programat no podran ser exercides fins que no siguin aprovats els plans parcials corresponents a cada sector, s'hagin complert els tràmits del sistema d'actuació corresponent i s'executin les obres d'urbanització que s'hi preveuen, després de la formalització de les cessions obligatòries del planejament, per la qual cosa fins que no es donin aquestes circumstàncies no es podran edificar ni aixecar altres instal·lacions que no siguin les previstes com a sistemes generals de la ciutat o les altres de caràcter provisional previstes a la legislació vigent.

2. A sòl urbanitzable programat, una vegada aprovats el pla parcial i el projecte d'urbanització corresponent i constituïda la junta de compensació en els supòsits en els quals aquest sistema sigui aplicable, es podrà edificar abans que els terrenys estiguin totalment urbanitzats, sempre que es compleixin els requisits assenyalats a l'article 41 del Reglament de gestió urbanística.

CAPÍTOL V. RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC

Article 53. Definició

Constitueixen el sòl rústic els terrenys del terme municipal que el Pla general no inclou dins les categories d'urbà i urbanitzable; particularment els terrenys que per les seves condicions naturals, ambientals, paisatgístiques, ecològiques; el seu valor agrícola, forestal, ramader, cinegètic, i, en general, els vinculats a la utilització racional dels recursos naturals, s'hi classifiquen a l'objecte que romanguin al marge del procés d'urbanització.

Article 54. Destinació

1. El sòl rústic comprèn la part del terme municipal que el Pla general destina a activitats pròpies del medi rural. Qualsevol que sigui la seva qualificació no té aprofitament urbanístic. Les limitacions a l'edificació, a l'ús i a les transformacions que hi imposin aquestes Normes no donaran dret a cap indemnització, sempre que tals limitacions no afectin el valor inicial que posseeix el terreny pel rendiment no urbanitzable.

2. Tindran la consideració d'activitats relacionades amb la destinació o amb la naturalesa de les finques en sòl rústic les vinculades als usos següents:

a) Els afectes a l'explotació agrícola, forestal, pecuària i cinegètica, així com a la conservació i a la defensa del medi rural.

b) Els recreatius, educatius, culturals i científics efectuats en el marc del que disposa la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestre o a l'empara del que disposa la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears.

c) Els usos complementaris de l'activitat tradicional.

3. El contingut normal del dret de propietat en sòl rústic ve determinat pel rendiment agrícola, forestal, ramader, cinegètic o natural, sense perjudici de les autoritzacions atorgables per l'òrgan autonòmic competent, previstes a la legislació urbanística. En cap cas i a cap efecte es podran reconèixer expectatives urbanístiques al sòl rústic.

4. Si com a conseqüència de successos naturals o provocats es degenerassin les característiques que sustenten la pertinença d'un terreny a una qualificació determinada de sòl rústic aquesta circumstància no serà motiu suficient per a modificar la qualificació sinó que, per contra, s'hauran de posar en pràctica les mesures apropiades per a la regeneració de les condicions originàries.

Article 55. Parcel·lacions urbanístiques il·legals

En el sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques. Es considera que existeix aquest tipus de parcel·lació quan es donin els requisits recollits a l'art. 293 de les presents Normes.

CAPÍTOL VI. RÈGIM DELS SISTEMES GENERALS

SECCIÓ PRIMERA. DETERMINACIONS GENERALS

Article 56. Definició i estructura dels sistemes generals

1. Els sistemes generals constitueixen els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori que estableix el Pla general, conformement al model de desenvolupament urbà que adopta el municipi de Palma.

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

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

3. Els sistemes generals definits pel Pla general es delimiten en els plànols B.01, amb una trama específica per a cadascun dels tipus enunciats a l'apartat anterior, si bé s'inclouen a les diferents classes de sòl a efectes de la seva valoració i obtenció.

Article 57. Regulació dels sistemes generals

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

2. La regulació particular de cadascun dels usos als quals es vinculen els elements dels sistemes generals, incloent-hi les condicions que s'hauran de respectar en la seva execució, es contenen al títol V d'aquestes Normes. Aquestes condicions seran respectades, en tot cas, pels plans especials i pels corresponents projectes tècnics i d'urbanització que es puguin formular per a l'execució dels esmentats elements.

Article 58. Sistema general d'equipament comunitari (SGEC)

Els sistemes generals d'equipament comunitari comprenen els sòls destinats a usos dotacionals públics o col·lectius al servei de tot el municipi.

El règim d'usos i edificació serà l'enunciat a l'art. 118 i a la normativa o les directrius incloses a les fitxes de sistemes.

Per la seva funció poden ser dels següents tipus:

1. SÒCIOCULTURAL (SGEC/SC)

Comprèn els equipaments culturals de nivell o àmbit urbà i d'ús col·lectiu o públic tals com Ses Voltes, la Llotja, etc.

2. DOCENT (SGEC/DO)

Comprèn els centres destinats a l'ensenyança al servei de tot el municipi, tals com universitaris, conservatoris i centres d'educació especial o tallers del mateix tipus.

3. ASSISTENCIAL (SGEC/AS)

Comprèn els serveis d'atenció i cura de les persones, tals com les residències de majors, etc.

4. ADMINISTRATIVOINSTITUCIONAL (SGEC/AD)

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

5. ESPORTIU (SGEC/DP)

Comprèn les grans unitats d'equipament esportiu de nivell o àmbit de ciutat, de domini públic o privat, tals com l'hipòdrom de Son Pardo, el poliesportiu de Son Moix, estadis de futbol, etc.

6. SEGURETAT (SGEC/SE)

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

7. SANITARI (SGEC/SA)

Comprèn els centres sanitaris d'ús públic o col·lectiu que continguin residència de malalts o assistits, o que ostentin un alt grau d'especialització, tals com Son Dureta, la Policlínica Miramar, el segon hospital, etc.

8. RELIGIÓS (SGEC/RL)

Comprèn els centres religiosos representatius i d'ús col·lectiu tals com la Seu, etc.

9. CEMENTERI (SGEC/CE)

Comprèn les activitats destinades a serveis funeraris i d'enterrament, al servei de tota la comunitat.

10. COMERCIAL (SGEC/CO)

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

11. RECREATIU (SGEC/RE)

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

Article 59. Sistema general de comunicacions i infraestructures (SGCI)

Els sistemes generals de comunicacions i infraestructures comprenen el conjunt de terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les xarxes i enclavaments de xarxa viària, transports, instal·lacions, serveis tècnics i telecomunicacions, i els espais naturals d'evacuació d'aigües pluvials i les seves canalitzacions que serveixen a la totalitat del territori.

El règim d'usos serà l'enunciat a l'art. 119 de les presents Normes i a la normativa o directrius incloses a les fitxes de sistemes, a més de l'especificat a la normativa aplicable.

Per la seva funció es poden distingir els següents tipus:

1. XARXA VIÀRIA (SGCI/RV)

Comprèn els terrenys i les instal·lacions amb les seves zones de protecció, existents o prevists, que formen el conjunt de vies rodades i de vianants destinades a mantenir uns nivells bàsics de mobilitat a l'interior del terme i d'accessibilitat des de l'exterior i cap a aquest, tals com autopistes, autovies, carreteres primàries, rondes, o vies radials.

Apareixen grafiats al plànol a escala 1:10000, B.01 (Estructura general i orgànica del territori. Classificació del sòl. Sistemes generals).

2. INSTAL·LACIONS I SERVEIS (SGCI/IS)

Comprèn els terrenys, les instal·lacions i les reserves de sòl per a les infraestructures generals dels serveis tècnics, tals com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastament, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials i llits de torrents, centres de producció, emmagatzematge i *feeders* de distribució de gas, dipòsits d'abastament d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes d'alta tensió de 220 i 66 Kv, subestacions elèctriques, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzematge de productes petrolífers, dipòsits de vehicles, etc.

3. TRANSPORTS (SGCI/TP)

Comprèn els terrenys i les instal·lacions destinats al transport de persones i mercaderies amb àmbit municipal, extramunicipal i extraprovincial, tals com port, aeroport, ferrocarril de Sóller, ferrocarril de Mallorca i estació d'autobusos.

4. TELECOMUNICACIONS (SGCI/TC)

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

Article 60. Sistema general d'espais lliures (SGEL)

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

El règim d'usos i edificació serà l'enunciat a la normativa o directrius incloses a les fitxes de sistemes, a més de la normativa específica que li sigui d'aplicació.

Per la seva funció poden ser dels següents tipus:

1. SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES DE PARCS PÚBLICS (SGEL-PJ)

Comprèn els espais lliures públics destinats a l'esplai de la població i a la protecció dels sistemes naturals, així com al manteniment de les condicions higièniques, microclimàtiques i estètiques de la ciutat, tals com l'illa de Cabrera, el bosc de Bellver, la Falca Verda i el parc de les Estacions, entre d'altres.

2. SISTEMA GENERAL D'ESPAIS LLIURES DE ZONES D'ESPLAI I EXPANSIÓ (SGEL-ZO)

Comprèn els espais lliures públics, no necessàriament enjardinats, destinats a facilitar la relació social i l'expansió dels ciutadans, tals com les platges de Cala Major, Can Pere Antoni, Cala Gamba i s'Arenal.

SECCIÓ SEGONA. DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES GENERALS

Article 61. Desenvolupament per planejament de detall

1. Es realitzarà a través de plans especials, llevat que el Pla contingui les determinacions necessàries o que estiguin inclosos o puguin arribar a estar-hi en polígons a desenvolupar per plans parcials o especials, segons el mateix Pla general.

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

3. El desenvolupament dels sistemes generals les determinacions dels quals es continguin en el Pla o elements d'aquests s'efectuarà mitjançant la redacció del projecte tècnic que correspongui, en funció de la matèria específica.

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

5. Fins que no es formulin els plans especials als quals es refereix l'apartat anterior i llevat d'indicació en contra d'aquestes Normes, tota intervenció tendent a l'execució dels referits elements, sigui a través d'obres de nova planta o obres d'urbanització, respondrà a un projecte unitari coherent amb les determinacions del Pla i se subjectarà a les normes d'aquest, en especial a les classificacions de sòl, edificabilitat i altres condicions vinculants que el Pla estableix.

6. Els elements de sistemes generals inclosos en sòl urbanitzable, programat o no programat, delimitats pel Pla general, requeriran prèviament a la seva execució l'aprovació dels plans parcials que desenvolupin els sectors corresponents, sense perjudici, en qualsevol cas, de les determinacions que sobre la qüestió pugui contenir el Programa d'actuació urbanística corresponent i de la facultat municipal d'obtenir anticipadament els sòls destinats a sistemes generals.

SECCIÓ TERCERA. OBTENCIÓ DELS SISTEMES GENERALS

Article 62. Procediment general

1. Els sistemes generals de titularitat pública s'obtenen per adscripció al domini públic, adscrits a l'ús determinat pel present Pla a través de la resolució dels corresponents procediments expropiatoris, reparcel·latoris o compensatoris.

2. La qualificació del sòl com a sistema general implica l'interès general dels usos i les activitats al quals es destina l'esmentat sòl o que s'hi ubiquen. En virtut del Pla, l'Ajuntament està facultat per imposar la continuïtat de tals usos i activitats de titularitat privada en els sistemes generals.

SECCIÓ QUARTA. EXECUCIÓ DELS SISTEMES GENERALS

Article 63. Programació

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

Article 64. Execució material

L'execució de les obres i les instal·lacions dels sistemes generals serà empresa per l'Administració pública i els particulars, d'acord amb les previsions del Pla general i, si escau, segons determinen els plans especials a cada

classe de sòl.

TÍTOL III. INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

CAPÍTOL I. COMPETÈNCIA I FORMES D'INTERVENCIÓ

SECCIÓ PRIMERA. INTRODUCCIÓ.

Article 65. Objecte

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

Article 66. Formes d'intervenció

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

- a) llicències urbanístiques
- b) ordres d'execució, reparació, demolició o suspensió d'obres i altres usos
- c) inspecció urbanística.

SECCIÓ SEGONA. LLICÈNCIES URBANÍSTIQUES

Article 67. Actes subjectes a llicència

1. Tot acte d'edificació requereix la preceptiva llicència municipal.
2. Estan subjectes igualment a llicència prèvia els actes d'ús del sòl i el subsòl enumerats als articles 2 i 6 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (d'ara endavant **LDU**) i, en general, qualsevol activitat de realització d'obres i les d'ús en general.
3. En tot cas estan sotmeses a llicència municipal prèvia totes les activitats relacionades amb l'execució d'obres de perforació de pous; las parcel·lacions, agregacions, segregacions o qualsevol altres actes de divisió de finques o predis en sòl rústic; la instal·lació de xarxes de servei o la seva modificació; la instal·lació, l'obertura, la modificació o la transformació d'establiments comercials, industrials i magatzems, i la modificació, la substitució o el canvi de lloc de màquines i motors i la instal·lació de grues-torre i altres aparells industrials.

La subjecció prèvia a llicència regeix sense excepció per a totes les activitats relacionades als apartats anteriors que es realitzin en l'àmbit territorial del Pla general, independentment de la seva pertinença al domini públic, inclosa la zona marítimoterrestre i portuària i sense perjudici que l'acte exigeixi autorització o concessió per part del titular del domini públic.
4. Els actes relacionats als apartats anteriors que siguin promoguts per òrgans de les administracions públiques, la Comunitat Autònoma o entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics sobre qualsevol classe de sòl comprès dins l'àmbit del terme municipal estaran igualment subjectes a llicència municipal, sense perjudici del que disposa el règim especial per als supòsits d'urgència o excepcional interès públic establert a la legislació urbanística vigent.

Article 68. Procediment per a l'atorgament de llicències

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

Article 69. Competència i òrgan municipal competent

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

2. L'òrgan municipal competent per a l'atorgament de llicències de tota classe és el batle.

Article 70. Tipus bàsics de llicències urbanístiques

Les llicències urbanístiques corresponen als següents tipus:

- a) parcel·lació.
- b) urbanització.
- c) obres d'edificació, tant les de nova planta com les d'ampliació o reforma, així com les de conservació, reparació i millora
- d) obres menors
- e) primera utilització de les edificacions o modificació d'ús
- f) obertura
- g) instal·lació
- h) obres i usos de caràcter provisional

Article 71. Abast i contingut de la llicència

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

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

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

4. En tot cas, l'atorgament de llicència no implicarà cap responsabilitat per a l'Ajuntament pels danys o perjudicis que es puguin produir amb motiu i ocasió d'activitats que es realitzin en virtut d'aquestes.

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

Article 72. Llicències de parcel·lació

1. Està subjecte a llicència municipal qualsevol acte d'alteració de parcel·les que es dugui a terme en els sòls classificats com a urbans, urbanitzables i rústics pel Pla general.

No es podran realitzar parcel·lacions urbanístiques en sòl urbà sense l'aprovació prèvia d'un Pla general o, si escau, un pla especial que el desenvolupi; en sòl urbanitzable fins que estigui aprovat el corresponent pla parcial.

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

a) Memòria justificativa de les raons de la parcel·lació i de les seves característiques en funció de les determinacions del Pla sobre el qual es fonamenti. S'hi descriurà, amb referència a les dades cadastrals, cada finca original existent indicant, si escau, les servituds i càrregues que la gravin i cadascuna de les noves parcel·les. Se n'haurà d'acreditar l'adequació a l'ús que el Pla li assigna i que, si és procedent, són aptes per a l'edificació.

b) Plànols d'estat actual, a escala 1:500 i com a màxim a 1:1000, on s'assenyalin les finques originàries registrals representades en el parcel·lari oficial, les edificacions i l'arbrat existents i els usos dels terrenys.

c) Plànol de parcel·lació a escala 1:500 i com a màxim a 1:1000 on es detallin tant les parcel·les divisibles com les indivisibles i s'indiqui la ubicació de les zones verdes, els espais lliures, les dotacions per a equipaments, els serveis i el sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament tipus de l'àrea de repartiment.

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

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

5. En compliment del que disposa l'article 307 de la LS, l'autoritat municipal comunicarà d'ofici al registre de la propietat corresponent els actes fermes d'aprovació dels expedients d'execució del planejament quan suposin la modificació de les finques registrals afectades pel Pla, així com la concessió de llicències concretes de parcel·lació i els acords que declarin la il·legalitat de parcel·lacions existents. Amb el acord es trametran còpies autoritzades dels corresponents plànols parcel·laris aprovats o de les cèdules urbanístiques, si escau.

Article 73. Llicències d'urbanització

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

2. Les obres d'urbanització s'entenen autoritzades amb els acords d'aprovació dels projectes d'urbanització corresponents, sense perjudici que s'hi pugui condicionar l'execució dels treballs a l'obtenció d'un ulterior permís d'inici d'obres després del compliment dels requisits complementaris que restin pendents.

3. Un cop que l'Ajuntament hagi autoritzat l'inici de les obres i que el promotor hagi notificat amb una antelació mínima de quinze (15) dies la seva intenció d'iniciar-les, es fixarà data per a la firma de l'acta de comprovació del replanteig. El termini d'execució de les obres d'urbanització es comptarà a partir de l'endemà de la firma de l'esmentada acta. Durant l'execució de les obres l'autoritat municipal exercirà les funcions d'inspecció tècnica i urbanística i de vigilància i control d'aquestes, d'acord amb la normativa municipal vigent.

Article 74. Llicències per a moviment de terres

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

2. L'activitat en qüestió no podrà modificar el relleu del sòl de forma que pugui dificultar el destí previst en el Pla general o l'harmonia del paisatge. Així mateix haurà de complir les condicions tècniques de seguretat i salubritat.

Article 75. Llicències per a obres d'edificació

1. L'atorgament de la llicència d'obres determina l'adquisició del dret a edificar, després de l'adquisició del dret a l'aprofitament urbanístic mitjançant el compliment dels deures de cessió, equidistribució i urbanització en els terminis fixats pel planejament, sempre que el projecte presentat s'ajusti a l'ordenació urbanística aplicable.

2. Per a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació és suficient la presentació del projecte bàsic, el qual s'acompanyarà amb els estudis complementaris i geotècnics legalment exigibles. La falta d'algun d'aquests estudis s'entendrà com a documentació incompleta als efectes del còmput del termini establert per a la concessió de la llicència.

Una vegada que el projecte sobre compliment urbanístic tingui informe favorable, amb les modificacions que siguin procedents, es notificarà a l'interessat a l'objecte de la redacció del projecte d'execució. Per a l'autorització de l'inici de les obres s'exigirà la presentació del projecte d'execució, que s'ajustarà estrictament a l'esmentat informe del serveis tècnics municipals.

Quant al projecte bàsic i d'execució hom s'ajustarà a l'establert en els articles 6 i 7 de la LDU.

3. La concessió de les llicències d'obres d'edificació, a més de la constatació que l'actuació projectada compleix les condicions tècniques, dimensionals i d'ús fixades pel planejament i altra normativa aplicable, exigeix la

constància o acreditació dels documents següents:

- a) Llicència de parcel·lació o, si aquesta no és exigible, conformitat de la parcel·la al planejament aplicable.
- b) Certificació municipal relativa al compliment dels deures de cessió, equidistribució i urbanització al si de la unitat d'execució a la qual, si escau, pertany la finca, llevat que es tracti de parcel·les a sòl urbà no incloses en una unitat d'execució. Aquesta certificació serà tramesa per l'Ajuntament al Registre de la Propietat a fi que se'n prengui nota marginal en les inscripcions de les finques respectives.
- c) En sòl urbà, acreditació de la conversió prèvia de la parcel·la en solar o es garantirà suficientment l'execució simultània de la urbanització i l'edificació en els termes de l'article 40 del Reglament de gestió urbanística.
- d) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se efectuat l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan sigui preceptiu segons el que disposa l'art. 178 o el particular ho hagi sol·licitat.
- e) Fotografies de la parcel·la i les seves confrontants des del vial el qual afronta, on s'apreciïn les característiques d'aquest.
- f) Plànol d'emplaçament a escala 1:500 que expressi la situació de la finca amb referència a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de la finca de la il·leta a la qual estigui situada. S'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i a la vorera més pròximes i s'hi indicaran la orientació, les alineacions i les rasants oficials, i els canals d'accés.

g) Fitxa informativa (art. 76)

4. Amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència es procedirà a la liquidació i l'abonament de les taxes, els drets i els impostos municipals corresponents, així com a a realitzar tots els tràmits d'índole específica que siguin exigibles, ateses les presents Normes, el planejament de desenvolupament aplicable i les ordenances municipals.

Article 76. Fitxa informativa

1. Junt amb el projecte tècnic presentat per a la sol·licitud de llicència d'obres es presentarà una fitxa d'informació estadística que contindrà, com a mínim, les següents dades:

- a) Data de la sol·licitud.
- b) Promotor: nom, núm. del DNI o CIF.
- c) Parcel·la:
 - emplaçament (identificació postal, carrer o plaça, número...)
 - barri on està ubicada dins els definits en el Pla general
 - superfície.
- d) Normativa:
 - classificació del sòl
 - zonificació segons el Pla general, pla especial o pla parcial.
- e) Tipus d'obra: reforma, ampliació, nova planta, demolició, etc.
- f) Dades de l'obra:
 - superfície construïda total que afecta l'obra
 - superfície construïda de cada ús segons la classificació d'usos detallada del Pla general.
 - nombre d'habitatges
 - nombre d'habitatges de protecció oficial.
 - nombre de locals comercials
 - nombre d'aparcaments a l'edifici
 - nombre d'aparcaments a l'exterior de l'edifici
 - nombre d'ascensors

2. L'Ajuntament podrà dissenyar el format de la fitxa que contingui les dades esmentades.

Article 77. Llicències d'obres menors

1. Només es conceptuaran com a obres menors les de tècnica senzilla i escassa entitat constructora i econòmica, que no suposin alteració del volum de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges i locals ni afectin el disseny exterior, els fonaments, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de totes les classes d'edificis i instal·lacions.

En cap cas s'entendran com a obres menors les parcel·lacions urbanístiques i les del sòl rústic, els tancaments de mur de fàbrica de qualsevol classe i les intervencions en àmbits i elements declarats com a béns d'interès cultural, catalogats o protegits, grans moviments de terra i tala en massa d'arbres.

Article 78. Llicència per a demolició de construccions

1. Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocament de construccions es presentaran subscrietes per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu designat per dirigir-les.

2. La sol·licitud de llicència s'acompanyarà amb els següents documents:

a) Plànol d'emplaçament a escala 1:500.

b) Croquis de plantes, alçats i seccions que permeti apreciar l'índole de l'enderrocament o la demolició a realitzar.

c) Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre en relació amb l'obra mateixa, la via pública i les construccions o els predis veïns.

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

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

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

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

Article 79. Control de projectes i reparació de deficiències

1. Un cop presentada una sol·licitud de llicència o del permís d'inici d'obres subsegüents, les possibles deficiències tècniques o d'altra classe que es detectin hauran de ser comunicades a l'interessat de forma conjunta i en un únic acte. Una vegada feta la reparació, els nous inconvenients que eventualment se suscitin no es podran referir a qüestions que s'haurien d'haver apreciat anteriorment.

Article 80. Termini de resolució de llicències

1. S'atorgaran o denegaran en el termini d'un (1) mes comptador des de la data en la qual la sol·licitud hagi ingressat en el Registre General de la Corporació, les llicències relatives a:

- obres i instal·lacions industrials menors
- les obres menors enteses en els termes de l'article 7.2 de la LDU i l'art. 77 de les presents Normes.

2. La resta de llicències no catalogades d'acord amb l'article 7.2 de la LDU com a obres menors s'atorgaran o denegaran en el termini de dos (2) mesos comptadors des de la data en la qual la sol·licitud hagi ingressat en el Registre General de la Corporació.

Article 81. Silenci administratiu

1. Quan hagin transcorregut els terminis legalment establerts per resoldre la llicència amb les pròrrogues que, si escau, s'hagin concedit i l'autoritat municipal no hagi adoptat resolució expressa operarà el silenci administratiu de la següent forma:

a) Si la llicència sol·licitada es refereix a activitats en via pública o en béns de domini públic o patrimonials s'entendrà denegada.

b) Si la llicència es refereix a qualsevol altre tipus d'actuació urbanística hom s'ajustarà a la legislació vigent.

2. Quan per a determinada actuació subjecta a llicència siguin exigibles autoritzacions o informes d'altre organisme de l'Administració o el dictamen previ de la Comissió del Patrimoni, el termini perquè operi el silenci s'entendrà ampliat en el termini legal que l'esmentat organisme tingui per a emetre la seva autorització, si aquesta ha de ser prèvia a la llicència.

3. En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques en contra de la legislació, del planejament urbanístic o de les ordenances municipals d'ús del sòl i edificació.

4. Encara que hagin transcorregut els terminis establerts per a resoldre, l'autoritat municipal està obligada a dictar resolució expressa, en els termes de la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 82. Transmissió de llicències d'obres

Les llicències es podran transmetre, comunicant a l'Ajuntament el canvi de titularitat, mitjançant instància subscripta tant per l'antic titular com pel nou, el qual ha d'assumir expressament totes les càrregues derivades de la llicència. Si les obres estan en curs d'execució, s'haurà de presentar adjunta una acta en què s'especifiqui l'estat en què es troben. En el supòsit que les càrregues constin en escriptura pública s'efectuarà el canvi de titularitat amb les mateixes formalitats.

Sense el compliment d'aquests requisits les responsabilitats que es derivin del compliment de la llicència seran exigibles indistintament a l'antic i al nou titular d'aquesta.

Article 83. Iniciació, pròrrogues, caducitat i suspensió de llicències d'obres

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

2. Les activitats autoritzades per llicència s'hauran d'iniciar dins els terminis fixats en l'acte del seu atorgament, que serà de sis mesos comptadors a partir de l'endemà de la notificació de l'esmentat atorgament.

3. Pel que fa al règim de pròrrogues, tant de l'inici com de la conclusió de les obres, hom s'ajustarà al que disposa la legislació urbanística aplicable (Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears).

4. Un cop transcorreguts els terminis legals fixats, les llicències quedaran caducades i extingit el dret a edificar per incompliment d'aquests, per mitjà de la seva declaració formal, amb la instrucció prèvia d'expedient amb audiència a l'interessat.

Una vegada extingit el dret a edificar no es podrà iniciar o reprendre cap activitat a l'empara de la llicència caducada, llevat de les obres estrictament necessàries per a garantir la seguretat de persones i béns i el valor de l'edificació ja realitzada, amb l'autorització i l'ordre previs de l'Administració.

5. Les llicències quedaran sense efecte si s'incompleixen les condicions a les quals estiguin subordinades.

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

Article 84. Modificació de les llicències d'obres

1. Les modificacions durant l'execució de les obres que tinguin per objecte variar el nombre d'habitatsges autoritzat o impliquin alteració de les condicions d'ús del sòl, altura, volum, edificabilitat, situació de les edificacions i ocupació màxima permesa hauran de ser prèviament autoritzades per l'autoritat municipal i tramitades de la mateixa forma i amb el mateix procediment que les sol·licituds de llicència. No es podran iniciar les obres de modificació fins que no s'hagi dictat la resolució.

Si en el curs de les obres es pretenen realitzar modificacions en la disposició interior o en l'aspecte exterior que no alterin els paràmetres relacionats en el paràgraf anterior, les obres no s'hauran de paralitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte, llevat que estiguin situades en àrees de protecció del patrimoni.

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

3. En tot el que no queda regulat en aquestes Normes hom s'ajustarà a l'article 5 de la LDU.

Article 85. Contingut de la llicència d'obres

Hom s'ajustarà al que determina l'article 7, apartat 9, de la LDU.

Article 86. Control de l'execució de les obres

1. En les obres de nova edificació el peticionari de la llicència haurà de comunicar a l'Ajuntament, amb una antelació mínima de quinze (15) dies, la data prevista per a l'inici de les obres i l'assenyalament d'alineacions i rasants en cas de ser preceptiu. Un cop transcorreguts quinze (15) dies del termini fixat sense que l'Administració municipal l'hagi practicat, el director tècnic de les obres presentarà informe d'haver-la efectuat sota la seva responsabilitat i les obres esmentades podran començar dins el termini de quinze (15) dies.

2. L'autoritat municipal ordenarà la immediata suspensió de les obres si no apareix degudament acreditada l'efectiva direcció tecnicoafacultativa exigible, segons la naturalesa d'aquestes.

Article 87. Revocació de llicències d'obres

Podran ser revocades les llicències d'obres quan s'adoptin nous criteris d'apreciació que ho justifiquin, sense perjudici de la reparació dels danys i perjudicis que es produeixin. Així mateix, es podrà arribar a la revocació quan desapareguin les circumstàncies que motivaren el seu atorgament o si sobrevenen altres raons que si haguessin existit en el seu moment haurien justificat la no-concessió de la llicència.

Article 88. Llicències de primera utilització

1. Les llicències de primera utilització dels edificis tenen per objecte autoritzar-ne la posada en ús, després de la comprovació que s'han executat de conformitat amb el projecte i les condicions en les quals la llicència fou concedida.

Aquesta llicència serà necessària tant per a les construccions noves com per a la reutilització dels edificis que hagin estat objecte d'una remodelació general, amb canvi d'ús o sense.

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

- Certificat final d'obra subscript pel seu tècnic director i visat pel seu col·legi oficial i, si escau, certificat final de les obres d'urbanització que s'hagin emprès simultàniament amb l'edificació.
- Liquidació final del cost de l'obra, a la qual figurin l'execució material, el benefici industrial i els honoraris tècnics.
- Acta de comprovació i autorització de posada en marxa dels aparells elevadors, expedida per

l'organisme competent.

3. El termini per a la resolució de llicència de primera utilització serà d'un (1) mes, llevat de deficiències reparables, comptador des de la presentació de tota la documentació esmentada a l'apartat anterior.

En qualsevol cas, l'anterior no impedirà el compliment dels terminis marcats per a l'emissió del certificat d'acabament d'obres i la posterior obtenció de la cèdula d'habitabilitat, d'acord amb la normativa autonòmica.

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

Article 89. Cèdules d'habitabilitat

El procediment d'expedició de cèdules d'habitabilitat es regula al Decret 112/1986, de 18 de desembre, de la CAIB (BOCAIB de 17 de gener de 1987) o normativa autonòmica que el substitueixi.

Article 90. Llicències d'activitats

Quant al seu règim jurídic i procediment d'atorgament, hom s'ajustarà a la Llei 8/1995, de 30 de març, de la CAIB (BOCAIB núm. 50, de 22 d'abril de 1995) d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions, així com a la normativa de desenvolupament que es dicti.

Article 91. Llicències per a obres i usos de caràcter provisional

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

2. Als efectes de garantir l'absència de costos per a la incorporació en el cas que un cop realitzada l'obra o instal·lat l'ús l'interessat no executi la demolició o eradicació quan aquesta ho acordi, els serveis tècnics municipals valoraran el cost de l'esmentada demolició o eradicació i es podrà exigir a l'interessat, si escau, la presentació d'un aval per la quantia resultant, abans de l'autorització, sense perjudici de la seva obligació d'abonar el major cost que pugui resultar quan efectivament es realitzi la demolició.

3. La sol·licitud s'haurà d'acompanyar amb la renúncia del propietari, formalitzada en document públic. Les llicències així concedides no seran eficaces sense la inscripció prèvia en el Registre de la Propietat de la renúncia de l'interessat a tot dret a indemnització derivat de l'ordre de demolició o d'eradicació de l'ús. L'Administració podrà exigir el document acreditatiu de tal extrem.

SECCIÓ TERCERA. ORDRES D'EXECUCIÓ I SUSPENSÍO D'OBRES

Article 92. Objecte i efectes

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

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

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

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

4. L'incompliment de les ordres de suspensió d'obres implicarà l'adopció per part de l'Ajuntament de les mesures necessàries per garantir la interrupció total de l'activitat. Amb aquesta finalitat es podrà ordenar la retirada dels materials preparats per ser utilitzats a l'obra i la maquinària que s'hi hagi d'utilitzar, retirar-los si no ho fa l'interessat o precintat-la i impedir definitivament els usos a què doni lloc.

SECCIÓ QUARTA. INSPECCIÓ URBANÍSTICA

Article 93. Organització i funcions de la inspecció

Hom s'ajustarà al contingut i les determinacions del títol II, inspecció urbanística, de la LDU.

SECCIÓ CINQUENA. INFRACCIONS URBANÍSTIQUES, PROTECCIÓ DE LA LEGALITAT URBANÍSTICA I PRESCRIPCIÓ

Article 94. Infraaccions urbanístiques, protecció de la legalitat urbanística i prescripció

1. Hom s'ajustarà al contingut i les determinacions dels títols III, IV i V de la LDU.
2. Supletòriament i en el que no estigui regulat regirà la legislació estatal aplicable.

CAPÍTOL II. INFORMACIÓ URBANÍSTICA

Article 95. Publicitat del planejament

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

- a) consulta directa del planejament
- b) consulta urbanística
- c) cèdula urbanística

Article 96. Consulta directa del planejament

1. Tota persona té dret a examinar per si mateix i gratuïtament la documentació integrant del Pla general i dels instruments de desenvolupament d'aquest, en els llocs i amb les condicions de funcionament del servei fixades a l'efecte.

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

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

Article 97. Consulta urbanística

Tota persona pot sol·licitar per escrit un informe sobre el règim urbanístic aplicable a una finca, unitat d'execució o sector, el qual pel servei municipal determinat a l'efecte haurà d'emetre en el termini d'un mes. La

sol·licitud s'haurà d'acompanyar amb el plànol d'emplaçament de la finca, amb referència als plànols a escala 1:1000, com a mínim, del Pla general. Els serveis municipals podran requerir al sol·licitant totes les altres dades de localització o antecedents que siguin necessaris per a la informació.

Article 98. Cèdula urbanística

1. L'Ajuntament podrà crear a través d'ordenança municipal la cèdula urbanística, com a document acreditatiu del règim urbanístic aplicable a una finca, una unitat d'execució o un sector i altres circumstàncies que es donin en els terrenys compresos en el terme municipal.

2. El valor acreditatiu de la cèdula s'entendrà sense perjudici de la ulterior reparació dels errors materials o de fet que continguin i en cap cas podrà alterar els drets i les obligacions que recaiguin sobre la finca en virtut de l'ordenació legal i urbanística aplicable en cada moment.

Article 99. Consultes que requereixen interpretació del planejament

Quan les consultes o les cèdules urbanístiques suposin l'aclariment d'aspectes contradictoris de les determinacions del planejament, la seva emissió requerirà pronunciament previ de l'òrgan municipal competent, que resoldrà la qüestió interpretativa mitjançant dictamen motivat. Quan tinguin abast general aquestes resolucions seran publicades en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB) i s'incorporaran al Pla general en la forma establerta a l'apartat 6 de l'art. 10 d'aquestes Normes.

CAPÍTOL III. DEURES DE CONSERVACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. DEURE GENERAL DE CONSERVACIÓ

Article 100. Obligació de conservar

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

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

Article 101. Adequació a l'ambient de les obres sobre edificacions

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

Article 102. Ordres d'execució i límit del deure de conservació

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

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

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

superi el deure de conservació.

SECCIÓ SEGONA. ESTAT RUÏNÓS DE LES EDIFICACIONS

Article 103. Supòsits legals per a la declaració de ruïna

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

a) Quan el cost de les obres necessàries sigui superior al cinquanta per cent (50%) del valor actual de l'edifici o les plantes afectades.

b) Quan els danys no siguin reparables tècnicament amb els mitjans normals.

c) Quan existeixin circumstàncies urbanístiques que aconsellin la demolició del l'immoble.

TÍTOL IV. RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

Article 104. Edificis inadequats

1. Es consideraran així mateix edificacions inadequades aquelles amb una superfície edificada inferior al 50% de l'edificabilitat mínima resultant de les ordenances particulars de cada zona.

2. A les edificacions inadequades es permetran, transitòriament fins a la seva substitució, les petites reparacions que exigeixen la higiene de les persones que hagin de residir-hi o hagin d'ocupar els esmentats edificis, però no es podran realitzar obres de consolidació, modernització o d'increment del valor d'expropiació.

Es permetran les obres d'ampliació que facin possible que l'edificació deixi de trobar-se en situació d'inadequada. En aquest cas es poden realitzar simultàniament obres de consolidació i modernització.

Article 105. Edificis fora d'ordenació

1. Es consideraran exclusivament fora d'ordenació:

a) Les edificacions o les instal·lacions que estiguin afectades pel sistema viari i a la zona de protecció. A aquest efecte no es considera l'espai triangular originat per l'obligatorietat de deixar a les futures construccions un xamfrà de longitud igual o inferior a quatre (4) metres.

b) Les edificacions o les instal·lacions que ocupin, totalment o parcialment, sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús actual no s'ajusta al que el Pla general preveu a les esmentades zones.

c) Les edificacions situades a sòl subjecte a operacions de reforma interior que en requereixen la demolició total.

d) Les edificacions ocupades en la seva totalitat pels usos d'indústria (4.1), tallers (4.3) i estacions de servei, prohibits a cada zona.

e) Els edificis l'altura o superfície edificada dels quals excedeixi en més d'un 100% la permesa per les ordenances.

L'altura s'haurà de computar tant en nombre de plantes com en metres, i en aquest cas s'ha de considerar l'altura màxima. Tant a les altures existents com a les permeses s'hi inclouran els àtics edificats o permesos.

f) Els edificis emplaçats a qualsevol classe de sòl i que s'hagin implantat sense llicència i no siguin legalitzables conformement a les determinacions del nou Pla i els que essent legalitzables no han procedit a la seva legalització mitjançant l'oportuna sol·licitud de llicència i el seu atorgament.

2. En els edificis fora d'ordenació no es poden realitzar obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o d'increment del valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixen la higiene de les persones que hagin de residir als esmentats edificis o els hagin d'ocupar.

En els edificis assenyalats a l'apartat e es podran realitzar obres puntuals de reforma, consolidació o modernització, sempre que afectin locals o habitatges aïllats que siguin unitats registrals independents, però en cap cas s'admetrà aquest tipus d'obres quan suposin actuacions globals o promocions de conjunt de tot un edifici. Es permetran, així mateix, les obres encaminades a adequar l'edifici a alguna de les situacions assenyalades a l'art. 106.

En els edificis assenyalats a l'apartat f mentre es mantingui la condició de fora d'ordenació no es podrà realitzar cap tipus d'obra, ni tan sols les permeses a la resta d'edificis que es troben fora d'ordenació.

Article 106. Edificis construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent

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

Situació 1a

Quan l'edificació superi l'edificabilitat permesa i no es trobi en el supòsit assenyalat a l'apartat 1.e de l'article anterior, es permetran les obres de reforma i canvi d'ús entre els permesos a les ordenances particulars de cada zona.

A les edificacions existents en espais lliures públics que compleixin les condicions esmentades i siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, una vegada hagin passat a domini públic, es podran realitzar obres de reforma i destinar-les a usos socioculturals.

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

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

Situació 2a

Sense excedir de l'edificabilitat en el solar, incompleix algun altre paràmetre de zona, o bé a l'edificació no existeix el xamfrà preceptiu de 4 m. Podrà fer reformes i canvi d'ús, dins dels permesos a la zona, i realitzar ampliacions fins arribar al 80% de l'edificabilitat permesa a la zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona, si bé en els casos en què a l'edificació no existeix el xamfrà preceptiu de 4 m, aquest no s'haurà de preveure a les obres d'ampliació. També s'autoritzaran les obres permeses a la regulació de la situació 1a i les que permetin reparar els incompliments de paràmetres de zona.

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

En els sistemes d'equipaments comunitaris existents que no es trobin en situació de fora d'ordenació es permetran ampliacions fins esgotar l'aprofitament màxim donat pel Pla general. L'ampliació proposada s'haurà d'adaptar a les condicions d'edificació definides en la seva ordenança corresponent, llevat de la separació mínima a partions. Es permetran, així mateix, ampliacions de les dimensions màximes dels usos existents legalment establerts, amb les limitacions degudes a les seves condicions d'edificació.

2. En els edificis existents situats a zones d'ús principal residencial i destinats actualment a usos diferents a aquest ús, quan es realitzin obres de reforma per destinar-los-hi el nombre màxim d'habitatges permès serà el que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel·la on estiguin construïts. Si s'escau, la superfície edificable restant s'haurà de destinar a la resta d'usos compatibles amb les ordenances.

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

En edificis que no el superin es podrà esgotar el nombre màxim.

3. A les situacions 1a i 2a es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat exclusiva de complir les normes de prevenció d'incendis després de la tramitació d'un estudi de detall, fins i tot en el cas que les dites obres suposin increment de la superfície màxima edificable o els paràmetres d'ocupació, separacions i altura.

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

5. Els edificis inconclusos i amb llicència ajustada a una anterior normativa, que no es trobin dins el termini de llicència o pròrroga i que excedeixin en la seva edificabilitat projectada respecte de la normativa vigent es podran finalitzar sol·licitant una nova llicència, sempre que l'excess d'edificabilitat es redueixi com a mínim en un 50%. Per això s'haurà de presentar la documentació tècnica així com les solucions arquitectòniques demostratives de tal reducció.

Article 107. Edificis existents a sòl rústic

1. En els edificis existents construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent en sòl rústic seran d'aplicació les disposicions generals contingudes als arts. 105 i 106.

2. En el cas de les edificacions existents que siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, malgrat que se superin els límits establerts a l'art. 105.1.e, es podran realitzar les obres permeses en edificis que es troben en situació 1a, segons l'art. 106, llevat de les edificacions situades a les zones F i IN que es regulen específicament a les normes particulars de la zona.

TÍTOL V. NORMES REGULADORES DELS USOS

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 108. Objecte

Els preceptes reguladors d'aquest títol són els que estableixen les diferents utilitzacions del sòl i de les edificacions, i fixen els usos que s'hi poden desenvolupar, segons les categories de sòl que es defineixen al present Pla general.

Article 109. Aplicació

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

SECCIÓ SEGONA. ESTRUCTURA GENERAL DELS USOS I DEFINICIONS

Article 110. Estructura general dels usos

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

1. Segons la seva assignació urbanística:

- ús global
- ús detallat

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

- ús públic
- ús col·lectiu
- ús privat

3. Segons la seva titularitat:

- usos de domini públic
- usos de domini privat

4. Segons la seva compatibilitat:

- usos permesos
- usos condicionats
- Usos prohibits

Article 111. Definicions

Ús global i detallat

Ús **global** és l'establert pel Pla per definir la destinació genèrica de cada zona. Aquesta categorització d'ús únicament té efectes en relació amb l'estructura orgànica del territori.

Els usos globals poden ser:

a) usos globals lucratiu, és a dir, susceptibles de trànsit jurídic privat

b) usos globals no lucratiu, la característica bàsica dels quals és la de ser usos públics imposats per les necessitats de serveis i d'equipaments per a la comunitat

Ús **detallat** és el descrit de forma més detallada pel Pla per a la regulació del règim de compatibilitat amb els corresponents usos globals a cada zona.

Grups d'usos públic, col·lectiu i privat

1. Ús **públic** és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat pública o de titularitat privada, gestionat en aquest cas en benefici de la comunitat per mitjà dels mecanismes que la llei estableix a l'efecte.

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

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

Ús de domini públic i privat

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

Ús de **domini privat**. En compliment dels articles 19.1.c i 29.1.d del Reglament de planejament el Pla general proposa la titularitat privada o patrimonial de la resta dels usos assignats no inclosos a l'anterior apartat.

Ús permès, condicionat i prohibit

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

Ús **condicionat** és el que està subjecte a una autorització prèvia sobre la base del compliment d'uns requisits legals.

Ús **prohibit** és aquell la implantació del qual el planejament no permet, ni tan sols acollint-se al tràmit d'interès general. Es consideren prohibits també els usos que conceptuïn així les disposicions estatals o autonòmiques promulgades en matèria de seguretat, salubritat, molèsties o perillositat.

Tots els usos no inclosos com a permesos a cada règim d'usos es consideraran prohibits.

SECCIÓ TERCERA. CLASSIFICACIÓ DELS USOS GLOBAIS I DETALLATS

Article 112. Classificació dels usos globals i detallats

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

<u>Generals</u>	<u>Globals</u>	<u>Detallats</u>
Rural	0. Rural (Primari)	0.1. Agrícola-ramader 0.2. Extractiu
Residencial	1. Residencial unifam. 2. Residencial plurifam.	1.1. Habitatge unifam. 2.1. Habitatge col·lectiu o plurifam. 2.2. Residències comunitàries
Productiu	3. Industrial (secundari) 4. Serveis (terciari)	3.1. Industrial 3.2. Magatzems 3.3. Tallers industrials 4.1. Comercial 4.2. Administratiu (bancs i oficines) 4.3. Turístic 4.4. Establiments públics
Dotacional	5. Equipaments comunitaris 6. Comunicacions i infraestruct. 7. Espais lliures	5.1. Sociocultural 5.2. Docent 5.3. Assistencial 5.4. Administratiu-institucional 5.5. Esportiu 5.6. Seguretat 5.7. Sanitari 5.8. Religió 5.9. Cementiri 5.10. Comercial 5.11. Recreatiu 6.1. Xarxa viària 6.2. Instal·lacions i serveis 6.3. Transport 6.4. Telecomunicacions 6.5. Aparcaments de vehicles 7.1. Espais lliures d'ús i domini públics 7.2. Espais lliures privats

Article 113. Ús global rural (primari) (0)

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

Classificació i definició dels usos detallats. Se subdivideix en els següents usos detallats:

0.1. ÚS AGRÍCOLA-RAMADER

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

No es considera inclòs en aquest ús l'elaboració de productes derivats ni les activitats o instal·lacions destinades a la matança i l'esquarterament d'animals i la transformació dels seus productes.

La plantació d'espècies ornamentals es considera, així mateix, continguda en l'ús agrícola-ramader.

0.2 ÚS EXTRACTIU.

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

Article 114. Ús global residencial unifamiliar (1)

Definició de l'ús global. És l'ús corresponent a l'allotjament d'una família.

Als efectes de l'aplicació de les ordenances municipals per a la protecció del medi ambient, el Pla general considera l'ús detallat habitatge unifamiliar (1.1) com d'especial protecció.

Classificació i definició dels usos detallats:

1.1 HABITATGE UNIFAMILIAR

És el que, albergant una sola família en el total d'un edifici, constitueix junt amb la parcel·la una única unitat registral i té accés exclusiu des de via d'ús més o menys restringit però públic.

Article 115. Ús global residencial plurifamiliar (2)

Definició de l'ús global. És l'ús corresponent a l'allotjament comunitari i/o temporal de persones.

Als efectes de l'aplicació de les ordenances municipals per a la protecció del medi ambient, el Pla general considera els usos detallats habitatge col·lectiu o plurifamiliar (2.1) i residencial comunitària (2.2) com d'especial protecció.

Classificació i definició dels usos detallats:

2.1 HABITATGE COL·LECTIU O PLURIFAMILIAR

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

2.2 RESIDENCIAL COMUNITÀRIA

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

Article 116. Ús global industrial (secundari) (3)

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

Classificació i definició dels usos detallats. Dins de l'ús global industrial (secundari) es defineixen els següents usos detallats:

3.1 INDÚSTRIAL

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

3.2 MAGATZEMS

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

3.3 TALLERS INDUSTRIALS

Correspon a les activitats de reparació i conservació de maquinària, utilitatge i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques, bugaderies, tintorereries i similars.

Article 117. Ús global serveis (terciari) (4)

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

Classificació i definició dels usos detallats. Dins de l'ús global serveis (terciari) es defineixen els següents usos detallats:

4.1 ÚS COMERCIAL

Activitats així definides a l'article 1 del Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears (Decret 217/96, de 12 de desembre; BOCAIB núm. 9, de 21/1/97).

Així mateix, s'inclouran en aquest grup les activitats de serveis personals, tals com modista, perruqueria, funeràries i semblants.

4.2 ÚS ADMINISTRATIU (BANCS I OFICINES)

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

S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, les oficines, les gestories, les agències, les seus socials o tècniques d'empreses, els estudis, els despatxos i les consultes professionals, les companyies d'assegurances, els serveis d'arrendaments, etc.

4.3 ÚS TURÍSTIC

Activitats d'ús privat o col·lectiu destinades a la residència ocasional i transitòria, que no es poden incloure, per les seves específiques característiques, en l'ús global d'equipaments comunitaris.

Es considera tot el terme municipal apte per a la ubicació d'hotels de ciutat, llevat de la zona de la Platja de Palma, definida en el POOT.

S'inclouen en aquest ús, a títol d'exemple, els hotels, els hostals, les pensions, els apartaments turístics, etc.

4.4 ÚS D'ESTABLIMENTS PÚBLICS

Activitats d'ús col·lectiu o privat integrades en el sector de la restauració i destinats a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població.

S'inclouen en aquest ús els establerts en el grup IV de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

Article 118. Ús global equipaments comunitaris (5)

Definició de l'ús global. Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat destinades a satisfer les diferents necessitats col·lectives o personals per a la societat, tals com defensa, administració, esplai, sanitat, assistència social, educació, religió, etc.

Als efectes de l'aplicació de les ordenances municipals per a la protecció del medi ambient, el Pla general considera els usos detallats assistencial (5.3) i sanitari (5.7) com d'especial protecció.

Classificació i definició dels usos detallats. L'ús d'equipament es classifica en funció del caràcter de l'activitat i del grup social al qual es dirigeix, en els següents usos detallats:

5.1 SOCIOCULTURAL

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la custòdia, la transmissió i la conservació dels coneixements, l'exhibició de les arts i la investigació, les activitats socioculturals de relació o associació, així com les activitats complementàries de la principal.

S'hi inclouen, a títol d'exemple, cases de cultura, palau de congressos i exposicions, biblioteques, arxius, museus, sales d'exposicions, centres d'associacions veïnals, culturals, agrupacions cíviques, seus de club, etc.

5.2 DOCENT

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells.

S'hi inclouen, a títol d'exemple, els centres universitaris (facultats, escoles tècniques i universitàries), ensenyança infantil, primària i secundària, formació professional, guarderies, centres d'idiomes, etc., educació especial, educació per a adults, acadèmies, tallers ocupacionals, conservatoris, escoles d'arts i oficis, centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

5.3 ASSISTENCIAL

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació, l'orientació i la prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties cròniques o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones.

Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeünts, residències, miniresidències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris i ha de complir en aquest cas els preceptes exigibles per a ambdós usos.

5.4 ADMINISTRATIVOINSTITUCIONAL

Activitats d'ús públic de representació, burocràtiques o tècniques de l'Administració estatal, autonòmica o local.

Inclou, a títol d'exemple, les seus de l'Ajuntament, el Govern Balear, les conselleries, els serveis perifèrics de l'Estat, la Delegació d'Hisenda, etc.

5.5 ESPORTIU

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la pràctica, l'ensenyança o l'exhibició d'especialitats esportives o de cultura física.

No inclou activitats lligades físicament i funcional a altres usos, tals com universitaris, docents, etc.

S'inclouen en aquesta situació, a títol d'exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, així com els continguts en els apartats 2 i 3 de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

5.6 SEGURETAT

Activitats de servei públic realitzades per cossos i institucions de l'Estat o de la Comunitat Autònoma destinades a la defensa de l'Estat, la preservació de l'ordre públic i la protecció dels individus o dels béns, i les activitats servidores de les anteriors.

S'hi inclouen, a títol d'exemple, quarters dels exèrcits, de les forces de seguretat locals i estatals, comissaries, instal·lacions militars, protecció civil, presons, etc.

5.7 SANITARI

Activitats d'ús públic o col·lectiu destinades a l'orientació, la prevenció, la informació, l'administració i la prestació de serveis mèdics o quirúrgics i hospitalaris.

No s'hi inclouen els serveis mèdics que es presten a despatxos professionals, fora dels centres sanitaris, que tenen la mateixa conceptualització que la de la resta de professionals.

S'hi inclouen, a títol d'exemple, hospitals, clíniques, residències de malalts, ambulatoris, dispensaris, centres de salut d'atenció primària i preventiva, cases de socors, consultoris, psiquiàtrics, laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, tot tipus de centres d'assistència sanitària.

5.8 RELIGIÓS

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

5.9 CEMENTIRI

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

Els tanatoris s'admetran exclusivament a les zones d'edificació aïllada no residencial i únicament en planta baixa.

5.10 COMERCIAL

Activitats així definides a l'article 1 del Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears (Decret 217/96, de 12 de desembre; BOCAIB núm. 9, de 21/1/97).

Correspon a les reserves de sòl qualificades com a tal en el Pla general.

5.11 RECREATIU

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, vinculades amb l'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general i les similars, no incloses en altres usos, que es realitzin en edificis, locals i instal·lacions tals com sales de cinema, teatres, sales de concerts, sales de joc, casinos, etc.

També s'hi inclouen, a títol d'exemple, els parcs d'atraccions, els zoològics, els jardins botànics, els aquaris, les places de toros, els circs, així com els que figuren a l'apartat 1 del grup I i als apartats 4, 5 i 6 del grup III del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

Article 119. Ús global de comunicacions i infraestructures (6)

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

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

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

l'aeroport, el port i les estacions.

Classificació i definició dels usos detallats:

6.1 XARXA VIÀRIA

a) L'ús de les xarxes viàries és el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a l'efecte.

b) El règim d'usos vindrà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i els seus desenvolupaments reglamentaris; per les disposicions del Consell Insular de Mallorca i de l'Autoritat Portuària, a les vies de la seva competència i pel propi Pla general i quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments hi siguin d'aplicació (normatives sobre estacions de servei, reglaments d'activitats a la via pública, servituds per a infraestructures, etc.).

c) A més de les limitacions establertes per la legislació de carreteres respecte de les edificacions, les construccions, les instal·lacions i els usos, sense perjudici d'aquestes aquest Pla general estableix, per raons d'ordenació, unes franges assenyalades als plànols de les XARXA VIÀRIA PRINCIPAL com a "banda de protecció" i "banda de reserva", a les quals es prohibeix l'edificació, llevat dels casos previstos a la Llei 5/1990, abans esmentada. El caràcter d'aquestes bandes és orientatiu i l'interessat han d'obtenir de l'organisme titular competent l'assenyalament de la delimitació de la zona de protecció o zona de reserva, prèviament a la tramitació dels instruments de planejament, llicència d'obres per a desenvolupament del Pla general. A sòl urbà amb alineació definida als plànols d'ordenació coincidirán amb aquesta les zones de protecció i reserva.

L'esquema de les xarxes principals de comunicacions admet petites correccions de traçat en els corresponents instruments de desenvolupament del Pla, que hauran de definir les seccions i les solucions concretes d'enllaços i interseccions.

6.2 INSTAL·LACIONS I SERVEIS

a) Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i els serveis de la ciutat, tals com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries d'abastament, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials i llits de torrents, centres de producció de producció, emmagatzematge i *feeders* de distribució de gas, dipòsits d'abastament d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques, centrals tèrmiques, parcs d'emmagatzematge i poliducte de productes petrolífers, ferralleries, desballestament de vehicles i els semblants a tots els esmentats anteriorment.

b) Es permet l'ús residencial en habitatge unifamiliar i únicament al servei del manteniment i la vigilància de les instal·lacions.

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

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

e) Els usos permesos a les zones grafiades de forma cautelar als plànols B.04 "Torrents i tàlvegs. Protecció i canalització. Zones inundables" com a zona de protecció de llits, tant de domini públic com privat, es regularan pel que disposa la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, i desenvolupaments reglamentaris, fins a l'aprovació de la delimitació definitiva que la substitueixi o la ratifiqui.

f) Les servituds del poliducte de productes petrolífers, els seus ramals i les seves instal·lacions estan regulades per la Direcció General d'Indústria de la Conselleria de Comerç i Indústria del Govern Balear, i apareixen publicades en el Butlletí Oficial de l'Estat de data 22.03.88.

g) Serà preceptiu l'informe de l'empresa titular del poliducte o els seus ramals per a la sol·licitud de qualsevol llicència d'edificació o activitat, o les seves modificacions a terrenys situats a la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a l'eix del poliducte, situades una a cada costat del seu eix i a una distància de vint-i-cinc (25) metres d'aquest.

h) Las servituds de les línies elèctriques seran regulades pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i altra normativa aplicable.

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

j) Als sòls de "Tractament de residus Son Reus" i d'"Abocador Son Reus" es permeten els següents usos: abocadors controlats de residus sòlids urbans, planta d'incineració de residus sòlids urbans amb producció d'energia elèctrica o sense, instal·lacions de reciclatge de residus sòlids urbans, abocadors d'enderrocs d'obres, d'objectes domèstics i de residus industrials assimilables a urbans, magatzems de piles i de matèries i productes reciclats, instal·lacions de tractament de residus de l'escorxadors, assortidors de combustible i instal·lacions de neteja dels vehicles de recollida de residus i de neteja, dipòsits de vehicles i instal·lacions similars i complementàries de les descrites anteriorment.

Pel que fa referència als residus sòlids urbans hom s'ajustarà al que preveu el Pla director per a la gestió dels residus sòlids urbans de l'illa de Mallorca.

6.3 TRANSPORTS

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

2. Està constituït pels terrenys i les instal·lacions destinades al transport de mercaderies i viatgers. Comprèn l'aeroport, el port, el ferrocarril de Sóller, el ferrocarril de Mallorca i l'estació d'autobusos.

3. Aeroport. L'ús correspon a les activitats lligades al transport aeri, que inclou tots els serveis, l'equipament i els espais lliures públics necessaris per al funcionament de l'ús, així com l'industrial relacionat amb la reparació i fabricació d'aeronaus i vehicles auxiliars.

4. Port. Ús corresponent a les activitats lligades a l'explotació portuària, incloent en aquest tots els serveis, els equipament i els espais lliures públics necessaris per al funcionament de l'ús, així com l'industrial relacionat amb la reparació i la fabricació de barques i vaixells, d'acord amb el que disposa l'art. 3 de la Llei 27/92, de 24 de novembre, de ports de l'Estat i de la marina mercant (BOE núm. 283, de 25 de novembre).

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

6. Comprèn, així mateix, tots els usos permesos i complementaris del principal, tals com comercial, establiments públics, àrees d'estacionament, aparcaments, tallers, etc., destinats a cobrir les necessitats d'un millor desenvolupament de l'activitat principal, així com els necessaris per a facilitar la seguretat i la comoditat dels usuaris del transport. Els usos complementaris es regularan per mitjà de Pla especial corresponent als àmbits delimitats a les àrees de l'aeroport, el port i les estacions.

6.4 ÚS DE TELECOMUNICACIONS.

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

S'inclouen en aquest ús els serveis de correus, telègrafs, telèfons, ràdio, televisió, transmissió de dades, etc.

6.5 ÚS D'APARCAMENTS DE VEHICLES

1. Comprèn els espais d'ús públic, col·lectiu o privat destinats a l'estacionament de vehicles tipus turisme o motocicletes, ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a l'efecte.

Així mateix s'inclou en aquest ús el corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils tals com autobusos i camions, que en aquest cas es permet únicament a les zones L, M i S.

2. No es consideren inclosos en aquest ús els aparcaments obligatoris o voluntaris lligats a l'ús detallat d'acord amb la regulació continguda al títol X.

3. Els aparcaments de vehicles automòbils diferents als assenyalats en el punt 1 només es permetran a les zones L, M i S.

Article 120. Ús global espais lliures (7)

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

Classificació i definició dels usos detallats. Comprèn els següents usos detallats:

7.1 ESPAIS LLIURES D'ÚS I DOMINI PÚBLICS

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

7.2 ESPAIS LLIURES PRIVATS

Àrees enjardinades de domini privat i ús públic o privat, qualificades pel Pla general o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl de cada ordenança d'edificació.

SECCIÓ QUARTA. RÈGIM DE COMPATIBILITAT DELS USOS, GRAU, DIMENSÍO I SITUACIÓ

Article 121. Règim de compatibilitat dels usos

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

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

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

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

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

Article 122. Grau segons dimensió

1. La dimensió es defineix per la superfície dedicada a cada ús concret. En el cas d'usos que es desenvolupin fonamentalment en espais coberts, la superfície a considerar serà la construïda, incloent-hi totes les superfícies auxiliars o annexes a l'ús, tals com dependències d'instal·lacions, distribuïdors, passadissos, serveis, etc.

2. Categories:

- 1) fins a 150 m²
- 2) més de 150 fins a 500 m²
- 3) més de 500 fins a 900 m²
- 4) més de 900 fins a 2.200 m²
- 5) més de 2.200 fins a 5.000 m²
- 6) més de 5.000 fins a 13.500 m²

7) més de 13.500 m²

Article 123. Grau segons situació

Es defineixen cinc categories:

1) En qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2.

2) En planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge.

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

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

5) En espai lliure de parcel·la.

Article 124. Usos a planta soterrani o semisoterrani

Independentment dels usos que es permetin en les condicions establertes per a la situació 2 a les plantes de soterrani es permetran els següents usos quan aquests estiguin permesos en la zona:

- magatzems (3.2)
- seguretat (5.6)
- sanitari (5.7), llevat d'hospitalització, en edificis d'ús exclusiu
- religiós (5.8) en edifici d'ús exclusiu
- aparcament (6.5)

Article 125. Condicions acústiques, transmissió de renous i emissió de gasos

Quant a condicions acústiques dels edificis, hom s'ajustarà al que disposa la NBE-CA-82 i altres disposicions que la modifiquin, la complementin, l'ampliïn o la substitueixin.

Pel que fa a nivells de transmissió de renous i emissió de gasos hom s'ajustarà al que disposa la legislació estatal i autonòmica i, en tot cas, a l'establert a les ordenances municipals redactades a l'efecte.

Article 126. Quadres d'usos de les zones de sòl urbà

QUADRE D'USOS NÚM. 1

CORRESPON A LES ZONES A4a, A5a, A6a, A7a, A8a, B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a, B7a, F0a, G4a, zona Avingudes

USOS DETALL.	G	D	S	G: GRUP
1.1 Hab. unif.	1,3	TOTS	1,2,3,4	1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.	1,3	TOTS	1,2,3,4	
2.2 Res. com.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
3.1 Industrial				D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems	1,2,3	1,2,3	2	
3.3 Tall. ind.	1,2,3	1,2	2	
4.1 Comercial	2,3	1,2,3,4,5	2	
4.2 Administratiu	2,3	TOTS	1,2	
4.3 Turístic	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
4.4 Estab. púb.	1,2,3	1,2,3,4	2	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.4 Eq. admvoinst.	1	TOTS	1,2,3,4	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	TOTS	TOTES	
5.6 Eq. seguretat	1	TOTS	2,3,4	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	TOTS	2,3,4	
5.8 Eq. religiós	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1,2,3	1,2,3,4,5	2,3,4	
5.11 Eq. recreatiu	1,2,3	TOTS	2,3,4	
6.1 Xarxa viària				
6.2 Inst./Serv.	1,2,3	1	2,3,4	
6.3 Transport				
6.4 Telecomunic.	1,2,3	1,2,3,4,5	TOTES	
6.5 Aparc. vehic.	1,2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
7.1 Esp. lliure públ.	1	TOTS	5	
7.2 Esp. lliure priv.	2,3	TOTS	5	

A les zones residencials incloses a l'àmbit de la zona 36 del Pla d'ordenació de l'oferta turística **no** es permetrà l'ús turístic.

QUADRE D'USOS NÚM. 2

CORRESPON A LES ZONES B2a, B3a, D2a, D2y, D3a, D3y

USOS DETALL.	G	D	S	
1.1 Hab. unif.	1,3	TOTS	1,2,3,4	G: GRUP 1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
2.2 Res. com.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
3.1 Industrial				D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems	1,2,3	1,2	2	
3.3 Tall. ind.	1,2,3	1,2,3	2	
4.1 Comercial	2,3	1,2,3,4	2	
4.2 Administratiu	2,3	TOTS	1,2	
4.3 Turístic	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4	
4.4 Estab. púb.	1,2,3	1,2,3	2	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos Aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.4 Eq. adm. i inst.	1	TOTS	1,2,3,4	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	TOTS	TOTES	
5.6 Eq. seguretat	1	TOTS	2,3,4	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	TOTS	2,3,4	
5.8 Eq. religiós	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1	1,2,3,4,5	2,3,4	
5.11 Eq. recreatiu	1,2,3	TOTS	2,3,4	
6.1 Xarxa viària				
6.2 Inst./Serv.	1,2,3	1	2,3	
6.3 Transport				
6.4 Telecomunic.	1,2,3	1,2,3,4,5	TOTES	
6.5 Aparc. vehic.	1,2,3	1,2,3,4,5	2,3,4	
7.1 Esp. lliure públ.	1	TOTS	5	
7.2 Esp. lliure priv.	2,3	TOTS	5	

A les zones residencials incloses en l'àmbit de la zona 36 del Pla d'ordenació de l'oferta turística **no** es permetrà l'ús turístic.

QUADRE D'USOS NÚM. 3

CORRESPON A LES ZONES C3x, C4a, C5a, C6a

USOS DETALL.	G	D	S	
1.1 Hab. unif.	1,3	TOTS	1	G: GRUP 1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.	1,2,3	TOTS	1	
2.2 Res. com.	1,2,3	TOTS	1	
3.1 Industrial				D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems				
3.3 Tall. ind.				
4.1 Comercial	2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
4.2 Administratiu	2,3	TOTS	1,2,3,4	
4.3 Turístic	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
4.4 Estab. púb.	1,2,3	TOTS	2,3,4	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.4 Eq. adm. inst.	1	TOTS	1,2,3,4	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	TOTS	TOTES	
5.6 Eq. seguretat	1	TOTS	2,3,4	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.8 Eq. religiós	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
5.11 Eq. recreatiu	1,2,3	TOTS	2,3,4	
6.1 Xarxa viària				
6.2 Inst./Serv.	1,2,3	1	2,3	
6.3 Transport				
6.4 Telecomunic.	1,2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
6.5 Aparc. vehic.	1,2,3	1,2,3,4,5	1	
7.1 Esp. lliure públ.	1	TOTS	5	
7.2 Esp. lliure priv.	2,3	TOTS	5	

QUADRE D'USOS NÚM. 4

CORRESPON A LES ZONES D3x, D3m, D3z, D4a, D4y, D4x, D5a, D5x, H4y

USOS DETALL.	G	D	S	
1.1 Hab. unif.	1,3	TOTS	1,2,3,4	G: GRUP 1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
2.2 Res. com.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
3.1 Industrial				D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems	1,2,3	1,2,3	2	
3.3 Tall. ind.	1,2,3	1,2,3,4	2	
4.1 Comercial	2,3	1,2,3,4	2	
4.2 Administratiu	2,3	TOTS	1,2	
4.3 Turístic	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
4.4 Estab. púb.	1,2,3	1,2,3,4	2	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.4 Eq. adm. inst.	1	TOTS	1,2,3,4	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	TOTS	TOTES	
5.6 Eq. seguretat	1	TOTS	2,3,4	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.8 Eq. religiós	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1	1,2,3,4,5	2,3,4	
5.11 Eq. recreatiu	1,2,3	TOTS	2,3,4	
6.1 Xarxa viària				
6.2 Inst./Serv.	1,2,3	1	2,3	
6.3 Transport				
6.4 Telecomunic.	1,2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
6.5 Aparc. vehic.	1,2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
7.1 Esp. lliure públ.	1	TOTS	5	
7.2 Esp. lliure priv.	2,3	TOTS	5	

A les zones residencials incloses a l'àmbit de la zona 36 del Pla d'ordenació de l'oferta turística **no** es permetrà l'ús turístic.

QUADRE D'USOS NÚM. 5

CORRESPON A LES ZONES E3b, E4c, E5c, E5d, E8a

USOS DETALL.	G	D	S	
1.1 Hab. unif.	1,3	TOTS	1,2,3,4	G: GRUP 1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
2.2 Res. com.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
3.1 Industrial				D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems	1,2,3	1,2,3	2	
3.3 Tall. ind.	1,2,3	1,2	2	
4.1 Comercial	2,3	1,2,3,4	2	
4.2 Administratiu	2,3	TOTS	1,2	
4.3 Turístic				
4.4 Estab. púb.	1,2,3	1,2,3,4	2	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.4 Eq. adm. i voinv.	1	TOTS	1,2,3,4	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	TOTS	TOTES	
5.6 Eq. seguretat	1	TOTS	2,3,4	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.8 Eq. religiós	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1	1,2,3,4,5	2,3,4	
5.11 Eq. recreatiu	1,2,3	TOTS	2,3,4	
6.1 Xarxa viària				
6.2 Inst./Serv.	1,2,3	1	2,3,4	
6.3 Transport				
6.4 Telecomunic.	1,2,3	1,2,3,4,5	TOTES	
6.5 Aparc. vehic.	1,2,3	1,2,3,4,5,6	TOTES	
7.1 Esp. lliure públ.	1	TOTS	5	
7.2 Esp. lliure priv.	2,3	TOTS	5	

QUADRE D'USOS NÚM. 6

CORRESPON A LES ZONES E3a, E4a, E4b, E4d, E4e, E4f, E4g, E4h, E5a, E5b, E6a

USOS DETALL.	G	D	S	
1.1 Hab. unif.	1,3	TOTS	1,2,3,4	G: GRUP 1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
2.2 Res. com.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
3.1 Industrial				D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems	1,2,3	1,2,3	2	
3.3 Tall. Ind.	1,2,3	1,2	2	
4.1 Comercial	2,3	1,2,3,4	2	
4.2 Administratiu	2,3	TOTS	1,2	
4.3 Turístic	1,2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
4.4 Estab. púb.	1,2,3	1,2,3,4	2	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.4 Eq. adm. i inst.	1	TOTS	1,2,3,4	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	TOTS	TOTES	
5.6 Eq. seguretat	1	TOTS	2,3,4	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.8 Eq. religiós	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1	1,2,3,4,5	2,3,4	
5.11 Eq. recreatiu	1,2,3	TOTS	2,3,4	
6.1 Xarxa viària				
6.2 Inst./Serv.	1,2,3	1	2,3,4	
6.3 Transport				
6.4 Telecomunic.	1,2,3	1,2,3,4,5	TOTES	
6.5 Aparc. vehic.	1,2,3	1,2,3,4,5,6	TOTES	
7.1 Esp. lliure públ.	1	TOTS	5	
7.2 Esp. lliure priv.	2,3	TOTS	5	

A les zones residencials incloses a l'àmbit de la zona 36 del Pla d'ordenació de l'oferta turística **no** es permetrà l'ús turístic.

QUADRE D'USOS NÚM. 7

CORRESPON A LA ZONA G3a

USOS DETALL.	G	D	S	
1.1 Hab. unif.	1,3	TOTS	1,2,3,4	G: GRUP 1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
2.2 Res. com.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
3.1 Industrial				D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems	1,2,3	1,2	2	
3.3 Tall. ind.	1,2,3	1,2	2	
4.1 Comercial	2,3	1,2,3,4	2	
4.2 Administratiu	2,3	1,2	2	
4.3 Turístic	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
4.4 Estab. púb.	1,2,3	1,2,3,4	2	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que es situï en planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.4 Eq. admvoinst.	1	TOTS	1,2,3,4	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	TOTS	TOTES	
5.6 Eq. seguretat	1	TOTS	TOTES	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.8 Eq. religiós	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1	1,2,3,4,5	2,3,4	
5.11 Eq. recreatiu	1,2,3	TOTS	2,3,4	
6.1 Xarxa viària				
6.2 Inst./Serv.	1,2	1	2,3,4	
6.3 Transport				
6.4 Telecomunic.	1,2,3	1,2,3,4,5	TOTES	
6.5 Aparc. vehic.	1,2,3	1,2,3,4,5	TOTES	
7.1 Esp. lliure públ.	1	TOTS	5	
7.2 Esp. lliure priv.	2,3	TOTS	5	

A les zones residencials incloses a l'àmbit de la zona 36 del Pla d'ordenació de l'oferta turística **no** es permetrà l'ús turístic.

QUADRE D'USOS NÚM. 8

CORRESPON A LES ZONES I2a, I2b, I2c, I2d, I2e, J2a, J2b, K2a

USOS DETALL.	G	D	S	
1.1 Hab. unif.	1,3	TOTS	1,2,3,4	G: GRUP 1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.				
2.2 Res. com.				
3.1 Industrial				D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems				
3.3 Tall. ind.				
4.1 Comercial	2,3	1,2	2	
4.2 Administratiu	2,3	1,2	2	
4.3 Turístic				
4.4 Estab. púb.	1,2,3	1,2,3,4	2	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	1,2,3,4	3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	1,2,3,4	3,4	
5.4 Eq. adm. i inst.	2,3	1,2,3,4	3,4	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	TOTS	TOTES	
5.6 Eq. seguretat	1	1,2,3,4	3,4	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	1,2,3,4	3,4	
5.8 Eq. religiós	1,2,3	1,2,3,4	3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1	1,2	2	
5.11 Eq. recreatiu				
6.1 Xarxa viària				
6.2 Inst./Serv.	1,2,3	1	2,3,4	
6.3 Transport				
6.4 Telecomunic.	1,2,3	1,2,3	TOTES	
6.5 Aparc. vehic.	1,2,3	1,2,3	2,5	
7.1 Esp. lliure públ.	1	TOTS	5	
7.2 Esp. lliure priv.	2,3	TOTS	5	

QUADRE D'USOS NÚM. 9

CORRESPON A LA ZONA L2a

USOS DETALL.	G	D	S	
1.1 Hab. unif.				G: GRUP 1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.				
2.2 Res. com.				
3.1 Industrial				D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
3.3 Tall. ind.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
4.1 Comercial	2,3	1,2,3,4	1,2	
4.2 Administratiu	2,3	1,2,3,4	1,2	
4.3 Turístic				
4.4 Estab. púb.	1,2,3	1,2,3	2	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.4 Eq. adm. i inst.	1	TOTS	1,2,3,4	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	TOTS	2,3,4	
5.6 Eq. seguretat	1	TOTS	2,3,4	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.8 Eq. religiós	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
5.11 Eq. recreatiu	1,2,3	TOTS	2,3,4	
6.1 Xarxa viària				
6.2 Inst./Serv.	1,2,3	1	2,3,4	
6.3 Transport				
6.4 Telecomunic.	1,2,3	1,2,3,4	TOTES	
6.5 Aparc. vehic.	1,2,3	TOTS	TOTES	
7.1 Esp. lliure públ.	1	TOTS	5	
7.2 Esp. lliure priv.	2,3	TOTS	5	

QUADRE D'USOS NÚM. 10

CORRESPON A LES ZONES M3a, M3b, M3c, M3d

USOS DETALL.	G	D	S	
1.1 Hab. unif.				G: GRUP 1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.				
2.2 Res. com.				
3.1 Industrial	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
3.3 Tall. ind.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
4.1 Comercial	2,3	1,2,3,4	1,2	
4.2 Administratiu	2,3	1,2,3,4	1,2	
4.3 Turístic				
4.4 Estab. púb.	1,2,3	1,2,3	2	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.4 Eq. adm. i inst.	1	TOTS	1,2,3,4	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	TOTS	TOTES	
5.6 Eq. seguretat	1	TOTS	2,3,4	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.8 Eq. religiós	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
5.11 Eq. recreatiu	1,2,3	TOTS	2,3,4	
6.1 Xarxa viària				
6.2 Inst./Serv.	1,2,3	1,2,3	2,3,4	
6.3 Transport				
6.4 Telecomunic.	1,2,3	1,2,3,4,5	TOTES	
6.5 Aparc. vehic.	1,2,3	TOTS	TOTES	
7.1 Esp. lliure públ.	1	TOTS	5	
7.2 Esp. lliure priv.	2,3	TOTS	5	

QUADRE D'USOS NÚM. 11

CORRESPON A LES ZONES S2a, S2b, S2c, S2d, S9a

USOS DETALL.	G	D	S	
1.1 Hab. unif.				G: GRUP 1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.				
2.2 Res. com.				
3.1 Industrial				D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems	1,2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
3.3 Tall. ind.	1,2,3	1,2	2	
4.1 Comercial	2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
4.2 Administratiu	2,3	TOTS	1,2,3,4	
4.3 Turístic	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
4.4 Estab. púb.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.4 Eq. adm. i inst.	1	TOTS	1,2,3,4	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	TOTS	TOTES	
5.6 Eq. seguretat	1	TOTS	1,2,3,4	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.8 Eq. religiós	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
5.11 Eq. recreatiu	1,2,3	TOTS	2,3,4	
6.1 Xarxa viària				
6.2 Inst./Serv.	1,2	1	2,3,4	
6.3 Transport				
6.4 Telecomunic.	1,2	1,2,3,4,5	TOTES	
6.5 Aparc. vehic.	1,2,3	1,2,3,4,5,6	TOTES	
7.1 Esp. lliure públ.	1	TOTS	5	
7.2 Esp. lliure priv.	2,3	TOTS	5	

QUADRE D'USOS NÚM. 12

CORRESPON A LES ZONES T4a, T4b, T5a, T5b, T6a

USOS DETALL.	G	D	S	
1.1 Hab. unif.				G: GRUP 1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.				
2.2 Res. com.				
3.1 Industrial				D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems				
3.3 Tall. ind.				
4.1 Comercial	2,3	1,2,3	2,3,4	
4.2 Administratiu	2,3	1	2,3,4	
4.3 Turístic	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
4.4 Estab. púb.	1,2,3	TOTS	TOTES	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.4 Eq. admvoinst.	1	TOTS	1,2,3,4	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	TOTS	TOTES	
5.6 Eq. seguretat	1	TOTS	2,3,4	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.8 Eq. religiós	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1	1,2	1,2,3,4	
5.11 Eq. recreatiu	1,2,3	TOTS	2,3,4	
6.1 Xarxa viària				
6.2 Inst./Serv.	1,2,3	1,2,3	2,3,4	
6.3 Transport				
6.4 Telecomunic.	1,2,3	1,2,3	TOTES	
6.5 Aparc. vehic.	1,2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
7.1 Esp. lliure públ.	1	TOTS	5	
7.2 Esp. lliure priv.	2,3	TOTS	5	

QUADRE D'USOS NÚM. 13

CORRESPON A LES ZONES EQ0a, EQ0b, EQ0e, EQ2a, EQ2b, EQ2d, EQ4a, EQ0p, EQ2p

USOS DETALL.	G	D	S	
1.1 Hab. unif.				G: GRUP 1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.				
2.2 Res. com.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
3.1 Industrial				D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems				
3.3 Tall. ind.	1,2,3	1,2	1,2	
4.1 Comercial	2,3	1,2,3	1,2	
4.2 Administratiu	2,3	1,2,3	1,2	
4.3 Turístic				
4.4 Estab. púb.	1,2,3	1,2	1,2,3,4	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos Aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.4 Eq. adm. i inst.	1	TOTS	1,2,3,4	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	TOTS	TOTES	
5.6 Eq. seguretat	1	TOTS	2,3,4	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.8 Eq. religiós	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1,2,3	1,2,3,4,5	2,3,4	
5.11 Eq. recreatiu	1,2,3	TOTS	2,3,4	
6.1 Xarxa viària				
6.2 Inst./Serv.	1,2	1,2	2,3,4	
6.3 Transport				
6.4 Telecomunic.	1,2,3	1,2,3	1,2	
6.5 Aparc. vehic.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
7.1 Esp. lliure públ.	1	TOTS	5	
7.2 Esp. lliure priv.	2,3	TOTS	5	

QUADRE D'USOS NÚM. 14

CORRESPON A LES ZONES EQ2c, EQ4b

USOS DETALL.	G	D	S	
1.1 Hab. unif.				G: GRUP 1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.				
2.2 Res. com.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
3.1 Industrial				D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems	1,2,3	TOTS	1,2	
3.3 Tall. ind.	1,2,3	1,2	1,2	
4.1 Comercial	2,3	1,2,3,4,5	1,2	
4.2 Administratiu	2,3	TOTS	1,2	
4.3 Turístic				
4.4 Estab. púb.	1,2,3	1,2	1,2,3,4	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.4 Eq. admvoinst.	1	TOTS	1,2,3,4	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	TOTS	TOTES	
5.6 Eq. seguretat	1	TOTS	2,3,4	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.8 Eq. religiós	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1,2,3	1,2,3,4,5	2,3,4	
5.11 Eq. recreatiu	1,2,3	TOTS	2,3,4	
6.1 Xarxa viària				
6.2 Inst./Serv.	1,2	1,2	2,3,4	
6.3 Transport				
6.4 Telecomunic.	1,2,3	1,2,3	1,2	
6.5 Aparc. vehic.	1,2,3	TOTS	TOTES	
7.1 Esp. lliure públ.	1	TOTS	5	
7.2 Esp. lliure priv.	2,3	TOTS	5	

QUADRE D'USOS NÚM. 15

CORRESPON A LES ZONES B3p, E0p, E8p, E5p, E3p, G8p, F0pb

USOS DETALL.	G	D	S	
1.1 Hab. unif.	1,3	TOTS	1,2,3,4	G: GRUP 1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
2.2 Res. com.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
3.1 Industrial				D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems	1,2,3	1,2,3	2	
3.3 Tall. ind.	1,2,3	1,2	2	
4.1 Comercial	2,3	1,2,3,4	2	
4.2 Administratiu	2,3	TOTS	1,2	
4.3 Turístic	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
4.4 Estab. púb.	1,2,3	TOTS	2	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.4 Eq. adm. i inst.	1	TOTS	1,2,3,4	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	TOTS	TOTES	
5.6 Eq. seguretat	1	TOTS	2,3,4	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.8 Eq. religiós	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1	1,2,3,4	2,3,4	
5.11 Eq. recreatiu	1,2,3	TOTS	2,3,4	
6.1 Xarxa viària				
6.2 Inst./Serv.	1,2,3	1,2	2,3,4	
6.3 Transport				
6.4 Telecomunic.	1,2,3	1,2,3,4,5	TOTES	
6.5 Aparc. vehic.	1,2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
7.1 Esp. lliure públ.	1	TOTS	5	
7.2 Esp. lliure priv.	2,3	TOTS	5	

QUADRE D'USOS NÚM. 16

CORRESPON A LA ZONA F0pc

USOS DETALL.	G	D	S	
1.1 Hab. unif.	1,3	TOTS	1,2,3,4	G: GRUP 1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
2.2 Res. com.	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4	
3.1 Industrial				D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems	1,2,3	1,2	2	
3.3 Tall. ind.	1,2,3	1,2	2	
4.1 Comercial	2,3	1,2,3	2	
4.2 Administratiu	2,3	1,2,3	1,2	
4.3 Turístic	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4	
4.4 Estab. púb.	1,2,3	1,2	2	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	1,2,3	1,2,3	
5.4 Eq. adm. i inst.	1	1,2,3	1,2	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	1,2,3	2,3,4,5	
5.6 Eq. seguretat	1	1,2	2,3,4	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4	
5.8 Eq. religiós	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1	1,2,3	2	
5.11 Eq. recreatiu	1,2,3	1,2,3	2,3,4	
6.1 Xarxa viària				
6.2 Inst./Serv.	1,2	1,2	2,3,4	
6.3 Transport				
6.4 Telecomunic.	1,2,3	1,2,3	TOTES	
6.5 Aparc. vehic.	1,2,3	1,2,3,4	2	
7.1 Esp. lliure públ.	1	TOTS	5	
7.2 Esp. lliure priv.	2,3	TOTS	5	

QUADRE D'USOS NÚM. 17

CORRESPON A LES zones de renovació espontània

USOS DETALL.	G	D	S	
1.1 Hab. unif.	1,3	TOTS	1,2,3,4	G: GRUP 1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
2.2 Res. com.	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4	
3.1 Industrial				D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems	1,2,3	1,2,3	2	
3.3 Tall. ind.	1,2,3	1,2	2	
4.1 Comercial	2,3	TOTS	2,3,4	
4.2 Administratiu	2,3	TOTS	1,2,3,4	
4.3 Turístic	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
4.4 Estab. púb.	1,2,3	TOTS	2	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.4 Eq. adm. inst.	1	TOTS	1,2,3,4	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	TOTS	TOTES	
5.6 Eq. seguretat	1	TOTS	2,3,4	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.8 Eq. religiós	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1	1,2,3,4,5	2,3,4	
5.11 Eq. recreatiu	1,2,3	TOTS	2,3,4	
6.1 Xarxa viària				
6.2 Inst./Serv.	1,2,3	1	2,3	
6.3 Transport				
6.4 Telecomunic.	1,2,3	1,2,3,4,5	TOTES	
6.5 Aparc. vehic.	1,2,3	1,2,3,4	2,3,4	
7.1 Esp. lliure públ.	1	TOTS	5	
7.2 Esp. lliure priv.	2,3	TOTS	5	

QUADRE D'USOS NÚM. 18

CORRESPON A LES zones d'intervenció en l'edificació

USOS DETALL.	G	D	S	
1.1 Hab. unif.	1,3	TOTS	1,2,3,4	G: GRUP 1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
2.2 Res. com.	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4	
3.1 Industrial				D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems	1,2,3	1,2	2	
3.3 Tall. ind.	1,2,3	1,2	2	
4.1 Comercial	2,3	1,2,3	2	
4.2 Administratiu	2,3	1,2,3	1,2	
4.3 Turístic	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
4.4 Estab. púb.	1,2,3	1,2	2	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.4 Eq. adm. i inst.	1	TOTS	1,2,3,4	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	TOTS	TOTES	
5.6 Eq. seguretat	1	TOTS	2,3,4	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.8 Eq. religiós	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1	1,2,3,4,5	2,3,4	
5.11 Eq. recreatiu	1,2,3	TOTS	2,3,4	
6.1 Xarxa viària				
6.2 Inst./Serv.	1,2,3	1	2,3	
6.3 Transport				
6.4 Telecomunic.	1,2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
6.5 Aparc. vehic.	1,2,3	1,2,3,4	2,3,4	
7.1 Esp. lliure públ.	1	TOTS	5	
7.2 Esp. lliure priv.	2,3	TOTS	5	

QUADRE D'USOS NÚM. 19

CORRESPON ALS catàlegs A1, A2 i B

USOS DETALL.	G	D	S	
1.1 Hab. unif.	1,3	TOTS	1,2,3,4	G: GRUP 1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
2.2 Res. com.	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4	
3.1 Industrial				D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems				
3.3 Tall. ind.				
4.1 Comercial	2,3	1,2,3	2	
4.2 Administratiu	2,3	TOTS	1,2,3,4	
4.3 Turístic	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
4.4 Estab. púb.	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3,4	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; en planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.4 Eq. adm. i inst.	1	TOTS	1,2,3,4	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	TOTS	TOTES	
5.6 Eq. seguretat	1	TOTS	2,3,4	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.8 Eq. religiós	1,2,3	TOTS	1,2,3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
5.11 Eq. recreatiu	1,2,3	TOTS	2,3,4	
6.1 Xarxa viària				
6.2 Inst./Serv.	1,2,3	1	2,3	
6.3 Transport				
6.4 Telecomunic.	1,2,3	1,2,3,4,5	TOTES	
6.5 Aparc. vehic.	1,2,3	1,2,3	2	
7.1 Esp. lliure públ.	1	TOTS	5	
7.2 Esp. lliure priv.	2,3	TOTS	5	

QUADRE D'USOS NÚM. 20

CORRESPON A L'ÀRS Poble Espanyol

USOS DETALL.	G	D	S	
1.1 Hab. unif.				G: GRUP 1. Públic 2. Col·lectiu 3. Privat
2.1 Hab. plur.				
2.2 Res. com.				
3.1 Industrial				D: DIMENSIÓ 1. Fins a 150 m ² 2. Més de 150 i fins a 500 m ² 3. Més de 500 i fins a 900 m ² 4. Més de 900 i fins a 2.200 m ² 5. Més de 2.200 i fins a 5.000 m ² 6. Més de 5.000 i fins a 13.500 m ² 7. Més de 13.500 m ²
3.2 Magatzems				
3.3 Tall. ind.	1,2,3	1,2	2	
4.1 Comercial	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4	
4.2 Administratiu	1,2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
4.3 Turístic				
4.4 Estab. púb.	1,2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
5.1 Eq. sociocultural	1,2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4	S: SITUACIÓ 1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, llevat de les corresponents a planta soterrani o semisoterrani, així com les incloses en la situació 2. 2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública; a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a planta de semisoterrani, soterrani o planta primera, sempre que la superfície edificada que se situï a planta baixa sigui almenys del 50% de la superfície del local o habitatge. 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre d'ús diferent. 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens. 5. A espai lliure de parcel·la.
5.2 Eq. docent	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4	
5.3 Eq. assistencial	1,2,3	1,2	1,2,3,4	
5.4 Eq. admtvoinst.	1,2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
5.5 Eq. esportiu	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4	
5.6 Eq. seguretat	1	1,2	1,2,3,4	
5.7 Eq. sanitari	1,2,3	1,2	1,2,3,4	
5.8 Eq. religió	1,2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
5.9 Eq. cementiri				
5.10 Eq. comercial	1,2,3	1,2,3	1,2,3,4	
5.11 Eq. recreatiu	1,2,3	1,2,3,4,5	1,2,3,4	
6.1 Xarxa viària	1	1,2	1,2,3,4	
6.2 Inst./Serv.	1	1,2	1,2,3,4	
6.3 Transport	1	1,2	1,2,3,4	
6.4 Telecomunic.	1	1,2	1,2,3,4	
6.5 Aparc. vehic.				
7.1 Esp. lliure públ.	1,2,3	TOTS		
7.2 Esp. lliure priv.	1,2,3	TOTS		

* Amb les especificacions de l'art. 265.

CAPÍTOL II. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS SEGONS LA CLASSE DE SÒL

SECCIÓ PRIMERA. USOS A SÒL URBÀ

Article 127. Ús a sòl urbà

El règim de compatibilitat d'usos a sòl urbà es regularà a cada finca en funció de l'ordenança particular d'edificació que sigui d'aplicació. Aquesta ordenança inclou, entre les seves determinacions, la fitxa de compatibilitats, on es defineixen quins usos globals i detallats poden coexistir amb l'ús propi de l'ordenança, i dins d'aquests usos, a quines categories i situacions.

SECCIÓ SEGONA. USOS A SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT

Article 128. Usos a sòl urbanitzable programat

1. El Pla general assigna a aquesta classe de sòl els usos globals definits a l'art. 112 d'aquestes Normes, que han d'incloure els diferents sectors de SUP.

2. L'assignació d'usos detallats corresponents a cada ús global es realitzarà a través dels "quadres de compatibilitat d'usos", definits segons les ordenances particulars de cada zona a sòl urbà permeses en el Pla general.

3. Als efectes d'aplicació del càlcul de l'aprofitament mitjà, només tenen aprofitament els usos lucratius. Els usos no lucratius no consumeixen aprofitament.

4. Són usos lucratius els següents:

- a) residencial unifamiliar (1)
- b) residencial plurifamiliar (2)
- c) industrial (secundari) (3)
- d) serveis (terciari) (4)
- e) dotacional, de caràcter privat

5. Són usos no lucratius els següents:

- f) dotacional, de caràcter públic

6. Les dades d'aprofitaments i superfícies s'entendran, per als usos lucratius, com a màxims. Per contra, la superfície dels usos no lucratius s'entendrà mínima, sense perjudici del compliment dels estàndards definits a l'annex del Reglament de planejament.

7. Els usos globals que es defineixen a les presents Normes són els següents:

1. ÚS GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (1)

a) És el definit a l'art. 114 de les Normes.

b) Els usos detallats, les tipologies de l'edificació i el tipus d'ordenació permesos són els corresponents a les ordenances I, J i K, definides en aquest Pla general.

2. ÚS GLOBAL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (2)

a) És el definit a l'art. 115 de les Normes.

b) Els usos detallats, les tipologies de l'edificació i el tipus d'ordenació permesos són els corresponents a les ordenances B, C, D, E, F, G i H definides en aquest Pla general.

3. ÚS GLOBAL INDUSTRIAL (SECUNDARI) (3)

a) És el definit a l'art. 116 de les Normes.

b) Els usos detallats, les tipologies de l'edificació i el tipus d'ordenació permesos són els corresponents a les ordenances L i M definides en aquest Pla general.

4. ÚS GLOBAL SERVEIS (TERCIARI) (4)

a) És el definit a l'art. 117 de les Normes.

b) Els usos detallats, les tipologies de l'edificació i el tipus d'ordenació permesos són els corresponents a les ordenances S i T definides en aquest Pla general.

5. ÚS GLOBAL EQUIPAMENTS COMUNITARIS (5)

a) És el definit a l'art. 118 de les Normes.

b) Els usos detallats, les tipologies de l'edificació i el tipus d'ordenació permesos són els corresponents a les ordenances EQ definides en aquest Pla general.

6. ÚS GLOBAL COMUNICACIONS I INFRAESTRUCTURES (6)

a) És el definit a l'art. 119 de les Normes.

b) Els usos detallats, les tipologies de l'edificació i el tipus d'ordenació permesos són els corresponents a les ordenances IF definides en aquest Pla general.

7. ÚS GLOBAL ESPAIS LLIURES (7)

a) És el definit a l'art. 120 de les Normes.

b) Els usos detallats, les tipologies de l'edificació i el tipus d'ordenació permesos són els corresponents a les ordenances EL, definides en aquest Pla general.

SECCIÓ TERCERA. USOS A SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT I RÚSTIC

Article 129. Usos prohibits

Es declaren prohibits a tot el sòl rústic i urbanitzable no programat els següents usos:

a) Residencial (1, 2, 3). Tots, llevat dels inclosos a l'art. 131.

b) Industrial (Secundari) (3). Tots, llevat dels inclosos a l'art. 131.

c) Serveis (Terciari) (4). Tots, llevat dels inclosos a l'art. 131.

d) Aparcaments de vehicles (6.5) de caràcter col·lectiu o privat corresponents a l'ús de comunicacions i infraestructures.

Article 130. Usos permesos

Es permeten al sòl rústic, i són objecte de regulació específica a cada zona, els següents usos:

a) Rural (0). Tots llevat de l'extractiu de l'art. 113.

b) Serveis (terciari) (4) en el que fa referència a agroturisme.

c) Comunicacions i infraestructura (6). Tots llevat de l'aparcament de vehicles col·lectiu o privat inclòs com a ús prohibit de l'art. 129 i telecomunicacions i instal·lacions i serveis, inclosos dins els usos condicionats de l'art. 131.

d) Espais lliures públics (7). Tots.

Article 131. Usos condicionats

Es condicionen al tràmit establert a la legislació urbanística vigent els següents usos:

a) Rural extractiu (0.2)

b) Residencial unifamiliar en edificis aïllats, d'acord amb la normativa aplicable.

c) Industrial (secundari) (3) en activitats industrials de primera transformació de productes agrícoles i ramaders.

d) Serveis (terciari) (4), en el que fa referència a la instal·lació d'estacions de servei, amb les restriccions que d'acord amb la Llei del sòl rústic implica la declaració d'interès general; hotel rural i camps de golf i oferta turística complementària..

També s'admetrà l'ús establiments públics (4.4) en edificacions o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic existents en el medi rural, d'acord amb l'establert a la normativa autonòmica.

e) Equipaments (5). A totes les seves subclasses.

f) Comunicacions i infraestructures (6), en el que fa referència als usos detallats d'instal·lacions i serveis (6.2) i telecomunicacions (6.4).

TÍTOL VI. NORMES TÈCNIQUES DE PLANEJAMENT I EXECUCIÓ DE PLANS

CAPÍTOL I. PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

SECCIÓ PRIMERA. NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DELS PAU

Article 132. Formació dels PAU

1. L'Ajuntament o, si escau, els particulars, redactaran els programes d'actuació urbanística d'acord amb el que disposen els articles 71 a 75 del Reglament de planejament.

2. L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè el disseny dels programes d'actuació urbanística s'adeqüi a les determinacions i els criteris del Pla general, i a les condicions de cada àmbit.

3. L'Ajuntament podrà impulsar l'elaboració dels programes d'actuació urbanística redactant d'ofici els documents necessaris, amb independència que posteriorment repercuteixi el seu cost sobre els propietaris beneficiats per la nova ordenació, que hauran d'abonar-ho en metàl·lic o incrementar la cessió de l'aprofitament mitjà en la quantitat corresponent a l'esmentat cost.

Article 133. Contingut documental dels PAU

1. A més del que estipula la legislació urbanística vigent, els PAU hauran de contenir, com a mínim, la següent documentació tècnica:

a) Estudi d'impacte ambiental en el qual, per mitjà de representacions gràfiques, estimacions quantitatives o qualitatives o altre mitjans, s'assenyali la repercussió de l'actuació i les seves determinacions sobre el medi ambient pròxim, tant rural com edificat, i sobre les condicions de vida de les àrees confrontants, o qualsevol altre sobre les que pugués tenir incidència negativa.

b) Tota quanta documentació addicional es dedueixi de les bases del concurs, si escaigués, de tal forma que se'n pugi avaluar satisfactòriament el compliment exacte.

Quan es convoquin concursos per a la formulació de programes d'actuació, l'Ajuntament podrà exigir que es presentin avanços del programa en els quals s'expressin els criteris, els objectius i les línies mestres sobre les quals s'orientaran les determinacions. La seva aprovació només tindrà efectes administratius interns, preparatoris de la redacció dels programes d'actuació urbanística.

SECCIÓ SEGONA. NORMES PARTICULARS PER A LA REDACCIÓ DELS PAU

Article 134. Llista d'àmbits per al desenvolupament dels PAU

Les dades exigibles quant a superfície dels diversos àmbits per al desenvolupament dels PAU, així com la determinació dels usos incompatibles i els sistemes generals, són les contingudes a l'annex II de les presents Normes.

CAPÍTOL II. PLANS PARCIALS

SECCIÓ PRIMERA. NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS PARCIALS

Article 135. Formació dels plans parcials

1. L'Ajuntament o, si escau els particulars redactaran els plans parcials d'acord amb el que disposa l'article 136.1 del Reglament de planejament.
2. L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetlarà perquè el disseny dels plans parcials s'adeqüi a les determinacions i criteris del Pla general, i a les fitxes de cada sector.
3. L'Ajuntament podrà impulsar l'elaboració dels plans parcials redactant d'ofici els documents necessaris, tant de planejament com de reparcel·lació, amb independència que posteriorment repercuteixi el seu cost sobre els propietaris beneficiats per la nova ordenació, que hauran de abonar-ho en metàl·lic o incrementar la cessió de l'aprofitament mitjà en la quantitat corresponent a l'esmentat cost.
4. La modificació dels plans parcials no eximirà del compliment dels terminis.

Article 136. Avanç dels plans d'iniciativa particular

En els plans parcials d'iniciativa particular es podrà presentar un avanç orientatiu de l'ordenació que es proposa.

En aquest avanç es recolliran els esquemes de les determinacions fonamentals del planejament parcial, prenent com a base el replanteig i els mesuratges efectuats sobre el terreny, i entre aquests:

- a) Plànol d'ordenació sobre el de replanteig i disseny de l'espai urbà.
- b) Desagregació d'aprofitament global, amb assignació d'usos detallats i quadre numèric de característiques.
- c) Inclusió, si escau, dels sistemes generals establerts pel Pla general.
- d) Programació i sistema d'actuació.
- e) Compromisos entre el promotor i l'Ajuntament i qualssevol altres temes que convingui precisar, a efectes d'agilitar la tramitació del planejament i de l'eficàcia de les determinacions.
- f) Altres determinacions que es consideri que poden tenir rellevància.

A la vista de l'avanç proposat, l'Ajuntament introduirà, si escau, les modificacions oportunes d'acord amb les determinacions, els criteris i els objectius del Pla general.

Article 137. Contingut documental dels plans parcials

Els plans parcials contindran les determinacions necessàries per a assegurar el compliment dels objectius del Pla general i els criteris d'ordenació i disseny genèrics i específics de cada sector. Aquestes determinacions es desenvoluparan mitjançant els documents assenyalats en el Reglament de planejament, al seu article 45 i següents, i a més en els documents següents:

- a) Quan els plans parcials tinguin per objecte urbanitzacions d'iniciativa privada es presentaran com a annex:
 - Els documents necessaris per a justificar la necessitat o conveniència de la urbanització, als quals es raoni suficientment que la urbanització projectada s'adequa a les previsions i les determinacions contingudes en el Pla general i el seu programa d'actuació.
 - La relació de tots els propietaris del sòl inclosos al sector, que assenyali domicilis i dades d'identificació.

- La forma d'execució de les obres d'urbanització.
- Les previsions per a la realització efectiva en el temps de la inversió i la seva correlació amb els recursos disponibles per fer-hi front.
- Els compromisos que es contreguin entre l'urbanitzador i l'Ajuntament i entre aquell i els propietaris dels terrenys afectats amb els habitants de l'àrea, respecte de les condicions en què el desenvolupament urbanístic que el pla parcial estableix els afecta.

b) En tot cas s'aportarà un quadre sintètic al qual hauran de figurar els següents extrems:

- superfície total del sector
- superfície de sistemes generals que assenyali el Pla general, si escau
- superfície de vials del pla parcial
- superfície de les parcel·les per a serveis públics o d'interès social de cessió obligatòria
- superfície edificable (suma de les parcel·les edificables)
- sostre total edificable, suma de totes les plantes per a cadascun dels usos, assenyalant concretament el corresponent als serveis socials
- edificabilitat neta sobre superfície edificable

c) Anàlogament, s'acompanyarà amb una anàlisi de la incidència de la possible afectació, si escau, per àrees d'interès cultural o edificis o espais catalogats.

d) Estudi d'impacte ambiental, amb les característiques mínimes determinades en el Decret 4/1986, de 23 de gener, de la CAIB.

e) S'hauran d'establir els índexs d'intensitat d'ús turístic o residencial, d'acord amb la normativa vigent.

f) L'organització de la documentació serà similar a la del Pla general. S'haurà de reproduir el mateix sistema de documents del Pla (fitxes d'usos compatibles, fitxes d'unitats d'execució, etc.).

g) Al final de la tramitació dels plans parcials s'haurà de presentar un text refós amb la documentació completa, amb el nombre d'exemplars que determinin els serveis tècnics.

h) Qualsevol modificació de les determinacions dels plans parcials obligarà, així mateix, a la presentació d'un text refós que inclogui la documentació completa del pla modificat, així com la data de refosa, amb el nombre d'exemplars que determinin els serveis tècnics.

i) Serà preceptiu en la documentació dels plans parcials un informe geotècnic dels terrenys, que n'inclogui les característiques amb menció expressa de la seva capacitat de càrrega.

j) Tota quanta documentació addicional sigui necessària, deduïda de les característiques de l'ordenació, la integració dins de l'ordenació del Pla general i el compliment de les condicions específiques que estableix el Pla general.

Article 138. Criteris d'ordenació dels plans parcials

En el disseny dels plans parcials es tindran en compte, a més dels criteris generals, els següents:

a) Es tendirà a preservar els elements preexistents que, sense desvirtuar el seu conjunt, es puguin integrar activament en l'ordenació resultant (construccions, medi físic, vegetació, subsòl, arqueologia, etc.).

b) En la formalització de les determinacions de cada pla parcial que no quedin expressament regulades a la fitxa de característiques corresponent es perseguirà que l'acotació física i perceptiva dels espais urbans i tipologies de l'edificació guardin relació amb l'estructura urbana de la ciutat tradicional.

c) La disposició dels equipaments i les zones verdes i el traçat de la xarxa viària rodada i per a vianants atindrà un criteri mixt de servei al sector mateix i a la ciutat confrontant, especialment quant a l'accessibilitat i l'estratègia d'ubicació. S'evitaran, en el que sigui possible, els cul-de-sacs, la necessitat dels quals s'haurà de justificar.

d) Als efectes d'integrar el creixement de la ciutat amb les seves zones limítrofes s'estudiarà específicament el tractament dels espais urbans a la vora de cada pla parcial, a fi que els carrers, les places o les edificacions proposades siguin elements d'harmonització i mai de discordança o singularització.

e) Per a cada sector particular s'observaran els criteris concrets que s'assenyalin a la fitxa corresponent.

f) Independentment dels itineraris per a vianants regulats en el Reglament de planejament, com a mínim el 40% de l'ample dels carrers es destinarà a voreres.

g) Els aparcaments públics annexos a la vialitat tindran una superfície mínima d'un (1) m² per habitant i s'ubicaran majoritàriament en la proximitat de les zones en les quals és previsible la concentració de persones: comerços, col·legis, zones de reunió o d'espectacles, etc. Els aparcaments en cordó tindran un ample igual o superior a dos coma vint (2'20) metres.

h) Als efectes d'establir equivalències entre nombre d'habitatges i d'habitants es considerarà que cada habitatge té tres (3) habitants.

i) L'ample mínim dels vials de distribució serà de setze (16) metres. S'admetran vials d'ample igual o superior a dotze (12) metres només quan donin accés exclusiu a habitatges unifamiliars o edificis residencials d'altura igual o inferior a dues plantes. Els vials d'ample menor hauran d'estar degudament justificats per raons d'adaptació a la topografia o de respecte a construccions existents. Els carrils de circulació d'aquests vials tindran un ample comprés entre dos coma setanta (2'70) i tres coma trenta (3'30) metres.

L'ample dels vials de penetració i circumval·lació, quan no estiguin fixats pel Pla general, s'haurà de justificar en funció del trànsit previsible. L'ample dels carrils hi serà, en funció de la seva jerarquia, superior o igual a tres (3) i inferior a tres coma trenta (3'30) metres.

j) Es preveurà un sistema d'hidrants contraincendis i xarxa de reg a les zones verdes, d'acord amb les especificacions d'EMAYA.

k) En els trams de vial als quals no sigui previsible la ubicació de parades d'autobusos públics urbans, es dissenyaran apartats dels carrils de circulació.

l) Es dissenyaran apartats de càrrega i descàrrega de vehicles a llocs en els quals sigui previsible la seva necessitat.

m) Serà de compliment obligat el previst a l'Ordenança reguladora sobre espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

n) La reserva d'aparcaments serà com a mínim de 1'33 places per cada habitatge o per 100 m² construïts, si aquests no estan definits.

o) Pel que fa a infraestructures, implantació de serveis i espais lliures, s'especificaran els traçats i les característiques dels vials, xarxes d'abastament d'aigua, reg i hidrants contraincendis, sanejament, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, telecomunicacions, zones verdes i, si escau, conducció de gas i qualsevol altra que s'estimi necessària. La improcedència haurà de ser degudament justificada. Les xarxes d'energia elèctrica d'alta i baixa tensió i les xarxes telefòniques seran subterrànies.

p) S'haurà d'adequar a les característiques hidrològiques contingudes a l' *Estudio hidrológico de los torrentes del T.M. de Palma*.

Article 139. Accés rodat

1. S'haurà d'ordenar el territori de tal forma que totes les parcel·les tinguin accés rodat.

2. Es considerarà que una parcel·la té accés rodat quan tingui una longitud de façana igual o superior a la mínima que afronti amb un vial públic rodat.

Article 140. Reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta

1. Tot pla parcial preveurà com a reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració les que com a tals determina l'annex al Reglament de planejament. El Pla considera que aquestes cessions són com a mínim el sistema d'espais lliures de domini i ús públic, els centres docents, les zones esportives i els terrenys necessaris per a la instal·lació i el funcionament de les dotacions públiques.

2. Quan algun dels mòduls mínims de cessió anteriors sigui superat per l'establert a la fitxa de

característiques corresponent, regirà aquest.

Article 141. Reserva de sòl per a centres docents

1. La reserva per a centres docents, a preveure en els plans parcials als quals siguin necessaris, s'adequarà, en funció de les dimensions de les unitats d'habitatge previstes a l'article 9 de l'annex al Reglament de planejament, a tots o algun dels següents tipus:

- a) escoles infantils 2on. cicle (3 a 6 anys)
- b) educació primària (6 a 12 anys)
- c) educació infantil primària (3 a 12 anys)
- d) centres d'ensenyança secundària (12 a 16 anys)
- e) centres d'educació secundària completa (12 a 18 anys)

Per això, l'agrupació de les reserves de sòl per a centres docents, obtingudes d'acord amb els mòduls que s'estableixen a l'article 10 de l'annex al Reglament de planejament, es realitzarà considerant la següent taula d'equivalències, perquè formin unitats escolars completes adaptades a la LOGSE.

Preescolar-Guarderia

1.000	1.350 EI
2.000	2.700 EI
3.000	4.050 EI

EGB

8 u.	5.000	5.760
16 u.	10.000	10.350
18 u.	11.000	12.150
22 u.	12.000	12.150
24 u.	14.000	14.850

BUP

12 u.	9.000	10.350
18 u.	12.000	12.150
24 u.	16.000	16.950

Article 142. Zonificació

1. A l'objecte de fer més flexible el replanteig de l'ordenació es permet, dins cada respecte conjunt d'usos lucratiu, la reconversió d'unes zones en altres, amb el límit que cap guany o perdi més del 20% del seu aprofitament inicial ni es modifiqui el caràcter de l'ordenació. Aquesta reconversió no podrà implicar cap augment de l'aprofitament tipus.

2. Quan la reconversió es faci en favor d'usos globals no previstos a la fitxa de característiques no es podrà traspasar més del 10% del total del sostre del sector, ni modificar el seu ús característic.

SECCIÓ SEGONA. NORMES PARTICULARS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS PARCIAIS

Article 143. Fitxes d'unitats d'execució a sòl urbanitzable programat

1. Les dades numèriques d'aprofitament i condicions d'edificació, així com els criteris particularitzats d'ordenació per a cada sector de planejament parcial, queden recollides sintèticament a la corresponent fitxa d'unitats d'execució a sòl urbanitzable programat, les determinacions de les quals són d'observança obligada per a cada pla parcial, junt amb la resta de condicions urbanístiques recollides en aquestes Normes. Els plànols d'ordenació complementen aquestes determinacions.

2. Aquestes fitxes es recullen a l'annex II d'aquestes Normes.

CAPÍTOL III. PLANS ESPECIALS

SECCIÓ PRIMERA. NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS ESPECIALS

Article 144. Formació dels plans especials

1. L'Ajuntament o, si escau, els particulars redactaran els plans especials d'acord amb el que disposa l'art. 143 del Reglament de planejament.

2. L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè els plans especials s'adeqüin a les determinacions i els criteris del Pla general.

3. L'Ajuntament podrà impulsar l'elaboració de plans especials redactant d'ofici els documents necessaris, tant de planejament com de gestió, amb independència que posteriorment repercuteixi el seu cost sobre els propietaris beneficiats per la nova ordenació, que l'hauran d'abonar en metàl·lic o incrementar la cessió d'aprofitament tipus en la quantitat corresponent a l'esmentat cost, si aquells són a sòl urbà.

Article 145. Avanç dels plans especials

En el cas dels plans especials d'iniciativa particular es podrà presentar un avanç orientatiu de l'ordenació que es proposa.

Les determinacions d'aquest avanç seran les mateixes que les del planejament parcial de les presents Normes.

Article 146. Contingut documental dels plans especials

Els plans especials, a més de contenir les determinacions que assenyala el Reglament de planejament als seus articles 76 i següents i l'altra legislació urbanística vigent, hauran d'establir els índexs d'intensitat d'ús turístic o residencial, d'acord amb l'esmentada legislació.

SECCIÓ SEGONA. NORMES PARTICULARS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS ESPECIALS.

Article 147. Plans especials a sòl urbà

La descripció, els criteris d'ordenació particulars i la normativa transitòria per al desenvolupament de les àrees de règim especial a sòl urbà es determinen al títol VII, capítol II, secció novena de les presents Normes.

Article 148. Plans especials a Sòl urbanitzable.

1. FALCA VERDA DE SA RIERA

1.1. Descripció. Amb objecte d'ordenar l'espai del tàlveg de Sa Riera, delimitat als plànols, es redactarà un pla especial de reforma interior.

1.2. Condicions per a la redacció del PERI

a) Creació de zones enjardinades i espais esportius.

b) Connexió amb els diferents barris, estudiant l'accessibilitat dels adjacents, així com la connexió amb el Centre Històric a través de la Rambla, el llit de la Riera i el passeig de Mallorca.

c) Previsió d'usos com a instal·lacions firals.

d) El coeficient d'edificabilitat global no pot ser superior a 0'01 m²/m².

3. Normes transitòries d'edificació.

a) Es podran realitzar obres de conservació i consolidació a les instal·lacions existents.

b) Es podran realitzar demolicions i desmantellaments de construccions i se n'impedirà la reconstrucció fins que no es redacti el pla especial.

c) Es podran permetre l'ús o instal·lacions provisionals firals.

Article 149. Plans especials a sòl rústic

Les determinacions de les zones de règim especial a sòl rústic s'enuncien al títol VIII de les presents Normes.

CAPÍTOL IV. ESTUDIS DE DETALL

Article 150. Contingut documental dels estudis de detall

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

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

b) Memòria descriptiva on quedi suficientment descrit el tipus d'actuació que es pretén.

c) Plànols que, a escala adequada i com a mínim a 1:500, representin gràficament les determinacions de l'estudi de detall en la seva posició altimètrica i planimètrica i en la disposició de la seva forma volumètrica quan sigui procedent, i expressin, si escau, la relació d'aquestes amb les anteriorment existent. Quan es tracti d'ordenar o reordenar volums edificables es realitzarà una perspectiva en projecció isomètrica que expressi, si escau, la relació de l'ordenació dels volums de l'estudi de detall amb les de l'ordenació precedent.

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

Article 151. Criteris d'ordenació

L'ordenació s'haurà de superposar al plànol topogràfic oficial amb determinació de l'àmbit que, com a mínim, haurà de ser d'una illeta.

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

- * alçats dels volums abans i després de la reordenació
- * plantes dels volums abans i després de la reordenació
- * isometria dels volums abans i després de la reordenació

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

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

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

- Si es preveuen moviments de terres, han de quedar perfectament definits per mitjà de les

seccions que es considerin necessàries.

- Les vies interiors privades hauran de tenir una secció que contingui voreres arbrades almenys en un costat i aparcaments comuns. S'han de resoldre els problemes de trànsit, tot això d'acord amb els condicionants d'ordenació, longitud del vial, possibilitat d'establir un sentit únic, densitat de població, etc. En qualsevol cas, l'ample mínim del vial serà de vuit (8) metres.
- No es podrà reduir l'ample dels vials ni les superfícies dels espais lliures públics.
- S'han d'integrar els volums en la trama urbana evitant l'aparició de mitgeres.

Article 152. Estudi de detall de reordenació de volums segons volumetria específica configuració estricta

S'haurà de distingir clarament entre:

- Els paràmetres que es regulen en la reordenació de volums i que són propis d'aquest tipus d'ordenació, és a dir, ocupació fixada mitjançant perímetres i perfils, mesuratge d'altures fixant els punts de referència i les cotes de planta baixa per a cada cos d'edificació.
- Per regular la resta de paràmetres no determinants en la reordenació s'ha d'escollir un tipus d'ordenació d'entre els previstos a l'art. 163 d'aquestes Normes. En el cas que els edificis afrontin amb vials de rasant ben definida es pot optar per remetre la mesuratge d'altures al tipus d'ordenació AV o bé determinar-les gràficament de la forma anteriorment esmentada.

Article 153. Estudi de detall de reordenació de volums segons volumetria específica configuració flexible

1. S'haurà de:

- Determinar la superfície edificable de cada parcel·la o unitat constructiva.
- Definir clarament mitjançant trames o línies determinades el límit de perímetres reguladors globals o de cada planta, aclarint si els voladissos estan compresos en els perímetres reguladors.
- Fixar les altures màximes i totals en metres i nombre de plantes per a cada cos d'edificació.
- Els usos permesos seran estrictament els de la zona permesos pel Pla general.

2. S'ha de redactar un document titulat *Normativa edificatòria* al qual es descrigui i determini l'ordenació resultant, així com un quadre comparatiu amb les determinacions d'ordenació abans i després de la reordenació.

3. En el plànol d'ordenació, cada edifici o cos diferenciat d'edificació ha de contenir de forma esquemàtica els paràmetres bàsics d'ordenació continguts en la normativa.

Exemple d'expressió gràfica:

(1) VECE	(4) 4
(2) AVMCR	(5) 13'3/14'8
(3) B4a	(6) 1.740

- (1): Tipus d'ordenació de l'edifici reordenat, segons codi de l'art. 163 d'aquestes Normes.
- (2): Tipus d'ordenació d'aplicació normativa subsidiària per als aspectes no regulats a la reordenació.
- (3): Zona la normativa de la qual és aplicable a efectes d'ús.
- (4): Altura màxima en nombre de plantes.
- (5): Altura màxima/total en metres.
- (6): Superfície màxima edificable.

CAPÍTOL V. PROJECTES D'EXECUCIÓ

SECCIÓ PRIMERA. PROJECTES D'URBANITZACIÓ

Article 154. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització tindran com a finalitat dur a la pràctica, a sòl urbà inclòs en unitats d'execució, el desenvolupament de les obres establertes al Pla general, a l'art. 45, i a sòl urbanitzable, la realització material de les pròpies dels plans parcials.

També es podran redactar per a l'execució de plans especials de reforma interior.

2. Els projectes d'urbanització hauran de resoldre l'enllaç dels serveis urbanístics de l'àmbit per al qual es projectin amb els generals de la ciutat amb els quals entronquin, per la qual cosa hauran de verificar que aquests tenen la dotació o capacitat suficient.

3. Contindran, en general, els documents següents:

a) Plànol topogràfic oficial, a escala mínima 1:1000, al qual es fixin clarament els límits del pla que es projecta executar, la situació de les obres, els límits dels vials, els parcs i els jardins d'ús públic i els espais oberts i lliures d'ús privat, les construccions, les plantacions o les instal·lacions que perquè són incompatibles amb el pla s'han de demolir, talar o traslladar, les parcel·les per a serveis públics o d'interès social i les previstes per a l'edificació privada.

b) Plànol de planta general amb la ubicació dels diferents elements sobre les voreres (bàculs, garangoles, boques de reg, etc.); plànol de planta general amb tots els serveis, i plànol de seccions dels vials on aparegui ubicat el conjunt dels diferents serveis. Cada classe de servei o infraestructura constituirà un capítol independent que se segregará per a tota la documentació que li sigui específica. Cada un dels capítols contindrà:

- Memòria descriptiva a la qual es detallin els càlculs justificatius de les dimensions i els materials que es projecten i, com a annexos, certificats justificatius que es disposarà, eventualment, de la dotació, la capacitat o la potència necessàries, expedits per les entitats subministradores.

- Pla d'obres detallat al qual es fixi tant el termini final com els parcials de les diferents fases, si n'hi ha.

- Plànols de planta i seccions, quan siguin necessaris per a la comprensió de les característiques generals de les obres, els de detall de cadascun dels seus elements i en definitiva, tots quants siguin necessaris per a definir les obres de forma que puguin ser executades.

- Plec de condicions economicoadministratives, que regirà en l'execució de les obres. S'hi hauran de fixar els terminis i les etapes de realització i recepció de les obres i recollir les condicions i les garanties que l'Ajuntament consideri necessàries per a la millor execució de les obres. S'hi fixarà també que es realitzaran a càrrec del promotor les proves i els assaigs tècnics que l'Ajuntament estimi convenients. No serà necessària la formulació del plec de condicions economicoadministratives quan les obres d'urbanització s'executin mitjançant el sistema de compensació en terrenys d'un sol propietari.

- Mesuratge de les obres, amb relació de preus simples i descompostos.

- Pressupost d'execució de les obres.

4. Les característiques geomètriques i tècniques de les instal·lacions s'ajustaran a l'assenyalat a les disposicions que, per a aquest fi, té aprovades l'Ajuntament, o a les que aprovi com a complement o substitució.

5. Prèviament a l'inici de les obres estaran obligats a comunicar a l'Ajuntament la identitat de l'empresa constructora i de la direcció facultativa de les obres.

6. A més de les garanties exigides per a l'aprovació del pla parcial, els promotors estaran obligats a constituir, prèviament a l'inici de les obres i en alguna de les modalitats establertes a l'article 15 de la LDU, davant la corporació municipal una garantia del 6% de l'import total de les obres de referència.

Les garanties constituïdes pel promotor es cancel·laran o es tornaran quan s'acrediti la recepció de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria segons el pla, així com la cessió de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions. En el supòsit que sigui substituït en les seves obligacions per una entitat urbanística col·laboradora de conservació, no es cancel·laran ni es tornaran les garanties fins que l'esmentada entitat les hagi constituït de manera convenient.

7. L'Ajuntament exigirà l'ampliació del projecte quan es consideri indispensable per a enllaçar els serveis projectats amb els generals de la ciutat i, en qualsevol cas, a tots els vials existents exteriors a l'àmbit i que l'emmarquin s'inclouran les obres fins la vorada de la vorera de davant, incloent-hi aquesta en el cas que no existeixi.

8. Per a la recepció municipal de les obres i les instal·lacions executades s'hauran de presentar:

a) Els documents assenyalats a l'article 5 del decret de la CAIB 38/1987, de 4 de juny (BOCAIB núm. 76 de 18.06.87), sobre recepció d'urbanitzacions pels Ajuntaments.

b) Els documents exigits per les ordenances reguladores dels serveis realitzats.

c) Un document de la Conselleria d'Indústria de la CAIB que acrediti l'autorització definitiva de funcionament de les instal·lacions elèctriques del projecte.

d) Un document de recepció de les diferents xarxes de serveis, expedit per les respectives companyies subministradores.

SECCIÓ SEGONA. PROJECTES DE DOTACIÓ DE SERVEIS

Article 155. Projectes d'obres ordinàries per a urbanització de vials

1. Són els projectes destinats a concretar les obres amb les quals es duran a la pràctica les determinacions del Pla general o dels plans que el desenvolupin, en el que fa referència als espais reservats per a aquells per al desplaçament, la comunicació i el transport de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests a les àrees regulades a l'efecte.

2. Comprèn les obres d'execució de les calçades per a vehicles, voreres i carrers per a vianants, places i altres espais de l'ús prèviament descrit, obres especials com enllaços, ponts, túnels, etc.

3. Hauran de recollir la totalitat de les obres d'explicació i pavimentació necessàries per a poder executar els vials de tal forma que compleixin les condicions adequades al seu caràcter i trànsit, i incloure les obres de pavimentació de voreres, amb supressió de barreres urbanístiques, la senyalització horitzontal i vertical, boques de reg, hidrants contra incendis, drenatge i semaforització que resultin necessàries. S'han de preveure, en tot cas, les reserves d'entubatges en els encreuaments de calçada que permetin el soterrament posterior de qualsevol altre servei sense afectar-la.

Article 156. Projectes d'obres ordinàries per a l'abastament d'aigua

1. Són els projectes destinats a concretar les obres amb les quals es duran a la pràctica les determinacions del Pla general o dels plans que el desenvolupin, en el que fa referència a les instal·lacions que fan possible l'abastament d'aigua potable a la població, si escau per al reg, i, en general, proveeixen de dotació d'aigua les àrees que en demanen el consum.

2. Comprenen els esmentats projectes les obres necessàries des de la captació o la connexió amb la xarxa primària, fins aportar la dotació necessària als punts de consum: dipòsits, xarxes, mecanismes de pressió, etc., amb subjecció a les prescripcions de l'ordenança reguladora d'aquest tipus d'obres.

3. Amb caràcter general podran construir xarxes d'aigua potable:

a) El promotor, en els casos prevists al Pla o a la legislació urbanística aplicable.

b) L'Ajuntament, com a obra municipal i d'acord amb les prescripcions del Pla i altres disposicions legals vigents.

c) EMAYA, a petició d'un o uns quants propietaris i íntegrament al càrrec d'aquests, com a prolongació de la xarxa existent.

En el supòsit a la xarxa passarà a ser propietat municipal, amb tots els drets que li són inherents, quan l'Ajuntament rebí la urbanització o els seus serveis.

En el supòsit c la canonada passarà a ser propietat municipal, automàticament, una vegada acabades les obres.

4. Les obres i les instal·lacions definides en el projecte aprovat, així com les modificacions autoritzades amb posterioritat, s'executaran en la seva totalitat a compte dels promotors o propietaris afectats, sense cap dret a recuperar les despeses d'instal·lació amb càrrec a l'empresa subministradora.

Article 157. Projectes per al sanejament

1. Són els projectes destinats a concretar les obres amb les quals es duran a la pràctica les determinacions del Pla general o dels plans que el desenvolupin en el que fa referència a les instal·lacions que fan possible l'eliminació de les aigües residuals i pluvials per sistemes separatius.

2. Comprenen aquests projectes les obres necessàries des dels punts d'abocament de les parcel·les fins a la seva connexió amb la xarxa principal o abocament a llits oberts. En aquest cas, segons el tipus d'abocament, continuarà també el projecte de l'estació per a la depuració necessària. En aquest darrer cas seran autoritzables quan es trobin a una distància superior a 5.000 m de la xarxa municipal de clavegueram.

3. Aquest projecte específic recollirà tota la documentació necessària, d'acord amb l'ordenança reguladora, per a definir amb tota claredat les obres de sanejament, que comprendran les de clavegueram, depuració i abocament de les aigües residuals i canalització de les pluvials, de forma que en cap moment puguin quedar afectades les finques o propietats situades avall dels punts d'abocament.

4. Als efectes del traçat i les dimensions de la xarxa d'evacuació d'aigües pluvials es consideraran les informacions contingudes al plànol II CÀLCUL i plànol III PROPOSTES, així com les dades referides a la subconca de què es tracti, inclosos a la documentació escrita de l'*Estudio hidrológico de los torrentes del término municipal de Palma*.

5. En el que fa referència a la construcció de xarxes de sanejament regirà el que estipulen els apartats 3 i 4 de l'article anterior.

Article 158. Projectes per a l'abastament d'energia elèctrica

1. Són els projectes destinats a concretar les obres amb les quals es duran a la pràctica les determinacions del Pla general o dels plans que el desenvolupin en el que fa referència a les instal·lacions que fan possible el subministrament d'energia elèctrica als punts de demanda.

2. Aquest projecte específic recollirà tota la documentació necessària per a definir amb tota claredat les obres de distribució d'energia elèctrica, tant en alta com en baixa tensió, que discorren per la xarxa viària. Hi incorporarà tant els elements elèctrics com les obres civils necessàries per al seu funcionament adequat. Les línies elèctriques, tant en alta com en baixa tensió, seran subterrànies.

3. Comprenen els esmentats projectes tots els elements de la xarxa tals com estacions transformadores, línies de transport, etc.

Article 159. Projectes per l'enllumenat públic

1. Són els projectes destinats a concretar les obres amb les quals es duran a la pràctica les determinacions del Pla general o dels plans que el desenvolupin, en el que fa referència a instal·lacions que fan possible la visió mitjançant il·luminació als espais lliures públics, carrers i parcs.

2. Aquest projecte específic recollirà tota la documentació necessària per a definir amb tota claredat les obres d'enllumenat públic, que ha de comprendre la definició tant dels elements elèctrics com de les obres civils necessàries per al seu funcionament adequat. La redacció del projecte s'ajustarà a les prescripcions de l'Ordenança reguladora per a les obres d'enllumenat públic i als reglaments nacionals vigents que li siguin d'aplicació.

Article 160. Projectes per a la resta dels serveis

Són els projectes destinats a concretar les obres amb les quals es duran a la pràctica les determinacions del Pla general o dels plans que el desenvolupin en el que fa referència a altres instal·lacions tècniques tals com la telefonia, l'abastament de gas energètic, etc. Les línies de telecomunicacions seran subterrànies.

Article 161. Projecte d'urbanització de zones verdes

1. Són els projectes destinats a concretar les obres amb les quals es duran a la pràctica les determinacions del Pla general o dels plans que el desenvolupin, en el que fa referència a la urbanització, l'arbrat, l'enjardinament i el condicionament general de les àrees reservades per a zones verdes i espais lliures públics.

2. Aquest projecte específic recollirà tota la documentació necessària per a definir amb tota claredat les obres de jardineria de la urbanització, comprnent les de condicionament arbustiu i ornamental, així com les edificacions auxiliars, i si escau, les xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i distribució d'aigua que complementen el conjunt, de forma que aquest pugui complir la funció per a la qual fou projectat.

3. Condicions d'urbanització. Sense perjudici de la regulació establerta a les ordenances que hi siguin d'aplicació hauran de complir com a mínim les següents condicions:

a) Es delimitaran les diferents àrees de tractament de sòl i s'haurà de solucionar correctament la separació entre aquestes. Es podran utilitzar paviments de diferents classes d'acord amb les destinacions detallades de les diferents zones que compregui l'espai lliure: per a vianants, vehicles, parterres, zones de joc, ornamentals, làmines d'aigua, etc.

b) Serà obligatori el reg amb aigües depurades especialment tractades quan existeixi la possibilitat de connexió a la xarxa municipal específica amb un recorregut inferior a 500 m i el volum d'aigua necessari, determinat en projecte, sigui superior als 20 m³ diaris.

S'hauran de situar suficients punts de reg a l'objecte de permetre un adequat servei a la totalitat de les zones enjardinades.

Totes les preses per a xarxa de reg connectades a la xarxa municipal hauran de ser realitzades per EMAYA amb la instal·lació del corresponent comptador als efectes del control de consums i pèrdues.

c) S'haurà de disposar d'il·luminació correcta a la totalitat de les zones pavimentades i, almenys, en un 40% de les zones enjardinades.

d) Haurà d'estar resolta, així mateix, l'evacuació d'aigües pluvials i el drenatge de les diferents àrees, a l'objecte d'evitar embassaments i acumulacions de fang.

e) Així mateix, es disposarà de l'adequat mobiliari urbà: bancs i papereres, etc.

f) L'Ajuntament, com a receptor dels espais lliures públics, podrà supervisar les condicions de qualitat d'urbanització esmentades i hi podrà introduir les modificacions oportunes, tant de disseny com de qualitat de les instal·lacions.

SECCIÓ TERCERA. PROJECTES D'EDIFICACIÓ

Article 162. Projectes d'obres per a edificació

Els projectes d'obres d'edificació són els que tenen per finalitat definir les condicions de l'execució dels edificis. Defineixen de forma precisa les característiques generals de l'obra mitjançant l'adopció justificada de solucions concretes, en determinen les característiques físiques i els materials amb els quals s'hauran de construir; la disposició dels seus elements interiors i exteriors i el condicionament del seu entorn dins els límits de la parcel·la a la qual es construeixi.

TÍTOL VII. NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL URBÀ

CAPÍTOL I. NORMES APLICABLES ALS TIPUS D'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. TIPUS D'EDIFICACIÓ

Article 163. Tipus d'edificació

Els tipus d'edificació o les tipologies de l'edificació establerts a l'ordenació detallada del sòl urbà prevista en el Pla general o en els instruments de planejament que el desenvolupin o s'hi incorporin són els següents:

A) <u>SEGONS ALINEACIÓ D'ESPAI LLIURE PÚBLIC O VIAL</u>	AV
- A illeta tancada	MC
* A illeta tancada amb alineació de façana coincident amb l'alineació oficial	MC.V
* A illeta tancada amb alineació de façana reculada de l'alineació oficial	MC.R
- A illeta oberta	MA
* A illeta oberta amb alineació de façana coincident amb l'alineació oficial	MA.V
* A illeta oberta amb alineació de façana reculada de l'alineació oficial	MA.R
B) <u>SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA</u>	RP
- Suburbana: edificació mixta amb separacions possibles a partions o adossada regulada	RP.S
- Aïllada: amb separacions mínimes a totes les partions	RP.A
C) <u>SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA</u>	VE
- Per configuració estricta	CE
- Per configuració flexible	CF

SECCIÓ SEGONA. NORMES COMUNES A TOTS ELS TIPUS

Article 164. Àmbit d'aplicació

1. Aquesta capítol conté la reglamentació de l'ordenació de les edificacions i, per tant, de les obres de nova planta a realitzar a totes les classes de sòl.

2. L'aplicació d'aquestes Normes serà directa a tot el sòl classificat com a urbà, llevat de les àrees de règim singular, les àrees de règim especial i les àrees de planejament incorporat regulades per Pla especial, a les quals serà d'aplicació subsidiària. En aquestes àrees s'estableixen normes específiques per a cada tipus d'edificació, encara que sempre serà d'aplicació l'establert a les presents Normes respecte de còmputos d'edificabilitat.

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

4. Les presents Normes seran d'aplicació supletòria a sòl rústic pel que fa a la definició dels paràmetres de l'edificació i als mesuratges de terrenys i edificabilitats.

Article 165. Codificació de les diferents zones

Les diferents zones a sòl urbà es codifiquen mitjançant un grup de dígits compost de lletres i números en un ordre determinat que té el següent significat:

- En primer lloc, es disposen una o dues lletres majúscules que corresponen a una tipologia edificatòria i un ús predominant.

- A continuació es disposa un número que correspon al nombre de plantes permès a la zona, llevat quan és 0, que suposa una regulació específica de l'altura permesa a la qualificació, o bé que no hi estigui permesa l'edificació, o que el nombre de plantes permès sigui superior a nou (9).

- A continuació es disposa una lletra minúscula, que diferencia les diferents regulacions de paràmetres de l'edificació o de condicions d'ús per a una mateixa tipologia i altura permeses.

- Quan les lletres són x, i o z, el significat és el següent:

x: es permet una planta àtic sobre el nombre de plantes indicat en el dígit anterior

i: es permet la realització de porxo a l'espai de reculada de façana

z: es permet una planta àtic i la realització d'un porxo a l'espai de reculada de façana

Article 166. Compliment dels paràmetres de l'edificació

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

2. Les altures màximes edificables seran les que s'indiquen a les ordenances específiques de cada zona quan aquestes s'apliquen de forma directa i superiors a aquestes en dues plantes i sis (6) metres quan es realitzi l'ordenació de volums prevista a l'art. 198, apartat 2.a.

3. L'ocupació màxima dels edificis serà la que s'indica a les ordenances específiques de cada zona quan aquestes s'apliquen de forma directa. L'ocupació màxima permesa en planta baixa serà del vuitanta per cent (80%) de la superfície de la illeta en el tipus d'ordenació MCV i del setanta per cent (70%) en el tipus MCR, quan es realitzi la reordenació d'una illeta d'acord amb el previst a l'art. 198.2.b.

Article 167. Compliment dels requisits de superfície o amplada mínima de parcel·la

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

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

a) Si la parcel·la procedeix d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial del present Pla general (11 de juliol de 1994), la parcel·la serà edificable i l'edificabilitat serà la que determinen les ordenances.

b) Si la parcel·la compleix les condicions de superfície o ample mínims a l'entrada en vigor del present Pla general i com a conseqüència d'una actuació pública posterior, o a causa de la previsió d'una nova alineació en aquell, no inclosa en una unitat d'execució, la parcel·la romanent incompleix els esmentats mínims serà edificable i l'edificabilitat serà la que determinen les ordenances particulars.

c) Si com a conseqüència d'una segregació la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació inicial del present Pla general, llevat que es trobi en el cas previst al subapartat anterior, la parcel·la serà inedificable, mentre no es procedeixi a la seva regulació.

3. Quan se sol·liciti llicència de construcció en un solar que es trobi en la situació prevista a l'apartat 2.a s'haurà d'acreditar fefaentment que la parcel·lació és anterior a l'aprovació inicial del present Pla general i que les parcel·les confrontants eren propietat d'una persona o entitat diferent a la titular del solar al qual es pretén edificar.

Article 168. Còmputos d'edificabilitat

1. La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100%).
2. La superfície dels porxos computarà al cinquanta per cent (50%) quan les seves obertures siguin superiors a un terç del seu perímetre i al cent per cent (100%) quan aquestes obertures siguin inferiors a un terç del seu perímetre.
3. La superfície de les terrasses, els balcons, els patis descoberts, els soterranis i els semisoterranis no computarà en cap tipus d'edificació.
4. Quan en el planejament es garanteixi l'ús públic i gratuït d'un porxo realitzat sobre sòl de propietat privada, aquest no computarà.
5. En els tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la computarà la superfície dels cossos d'edificació permesos per damunt de l'altura màxima.
6. En el tipus d'edificació segons alineació vial o espai lliure públic i segons volumetria específica on no s'estableixi un coeficient d'edificabilitat proporcional a la superfície de la parcel·la, la superfície edificable serà la suma de la superfície corresponent a totes les plantes permeses, compresa dins les alineacions de façana o mitgeres que les limitin, més la superfície edificable dels cossos i elements sortints permesos, llevat la de soterranis i semisoterranis.

Article 169. Construccions permeses per damunt de l'altura màxima

1. Per damunt de l'altura màxima únicament es permetran:
 - a) El forjat de sostre de la darrera planta.
 - b) La formació de terrats i cobertes inclinades sense sobrepassar l'altura total.
 - c) Els paredons i les baranes amb una altura màxima d'un coma vint (1'20) metres sobre el paviment.
 - d) La caixa d'escala sense sobrepassar en més de tres coma cinquanta (3'50) metres l'altura màxima de l'edifici i amb una superfície màxima del replà d'accés al terrat de quatre (4) m².

Es podrà construir una caixa d'escala per cada mòdul igual a la parcel·la mínima establerta en cada zona.
 - e) La maquinària de l'ascensor, si n'hi ha, amb unes dimensions tals que la seva superfície no superi en dos (2) m² la mínima exigida per la normativa reguladora.
 - f) Dipòsits d'aigua que ocuparan un recinte descobert de superfície màxima de deu (10) m².
 - g) Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per a acollir les instal·lacions que, per raons tècniques, s'hagin d'ubicar a l'aire lliure.
 - h) Antenes, xemeneies, conductes d'aireació, artefactes captadors d'energia solar.
 - i) Els paraments de tancament dels elements relacionats a l'apartat 2.
 - j) Els armaris d'instal·lacions, amb les dimensions mínimes requerides per la companyia subministradora.
 - k) Els anuncis i rètols, segons s'estableix a l'art. 448.2.
2. Les canonades, les torres de refrigeració i els dipòsits hauran de quedar ocults de vistes des de la via pública.
3. Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment decorats a tot amb la façana de l'edifici.

4. Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici o de la planta àtic, en el cas d'estar permesa, hauran d'estar agrupats en el que sigui possible.

Article 170. Índex d'intensitat d'ús residencial

1. L'Índex d'intensitat d'ús residencial (**Ir**) es defineix com la limitació que estableix la superfície mínima en m² de sòl per habitatge a cada qualificació.

Al tipus d'edificació AV i a les parcel·les N de nova construcció del Centre Històric, es refereix a la superfície de sòl inclosa en la profunditat edificable (**lrp**).

2. Per aplicació de l'índex corresponent a cada qualificació a la superfície de la parcel·la objecte de cada projecte d'edificació s'obtindrà el nombre màxim d'habitatges que es possible realitzar en aquesta parcel·la.

Aquesta xifra serà el nombre sencer per excés que s'obté per mitjà de l'operació del producte d'aquest índex per la superfície en metres quadrats de la parcel·la.

3. La dimensió dels habitatges projectats només estarà condicionada per aquesta xifra i les condicions de d'higiene i composició interior.

Per tant, en el cas que part de l'edificabilitat permesa a cada zona es destini a altres usos permesos diferents del residencial es podrà esgotar el nombre d'habitatges resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a cada parcel·la i la dimensió d'aquestes només està limitada per les ordenances de composició interior establertes al Pla general.

4. A determinades zones consolidades per l'edificació s'estableix així mateix un índex d'intensitat d'ús residencial (**Irc**) referit a la superfície edificable, i la limitació s'expressa en número d'habitatges/superfície edificada.

Article 171. Índex d'intensitat d'ús en establiments turístics

L'Índex d'intensitat d'ús turístic (**It**) que determina per a cada plaça d'allotjament turístic la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a la seva construcció serà, per a totes les zones on l'ús estigui permès quan es realitzin establiments de nova planta, d'1 plaça/60 m² a les zones on sigui d'aplicació aquest estàndard segons el Decret 54/1995, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Pla d'ordenació de l'oferta turística (BOCAIB núm. 69, de 30/5/95).

Article 172. Altura i edificabilitat mínimes

1. En el tipus d'edificació segons alineació vial (AV) l'altura mínima en nombre de plantes serà la que resulti de descomptar dues (2) plantes al nombre màxim de plantes permès. A aquests efectes únicament es considerarà el nombre de plantes completes permès i se n'exclouran els àtics. Quan l'altura màxima permesa sigui de dues plantes l'altura mínima serà d'una (1) planta.

2. En tots els tipus d'edificació l'edificabilitat mínima serà el 50% de l'edificabilitat màxima permesa resultant de les ordenances particulars de cada zona o instrument de planejament que reguli l'ordenació detallada.

Article 173. Reordenació de volums

1. Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta pel Pla en qualsevol de les zones, mitjançant estudi de detall, quan l'ordenació proposada presenti, a judici de la corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat.

2. Tota ordenació de volums no podrà suposar increment de l'ocupació del sòl i de l'altura màxima de cada il·leta, ni de la superfície i el volum edificables fixats amb caràcter general per l'ordenança específica prevista als apartats a i b de l'art. 198.2, en concordança amb els paràgrafs 2 i 3 de l'art. 166. No es podran alterar els usos establerts amb caràcter limitador, exclusiu o predominant a la zona o les zones. Tampoc es podrà incrementar la densitat de població. En aquest sentit, no es podrà transferir a l'ús residencial superfície edificable destinada a altres usos. En tot cas, s'hauran de respectar la resta de determinacions del Pla general.

3. En cap cas aquesta reordenació podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants.

4. L'àmbit mínim de l'estudi de detall serà una illeta.

5. Prèviament a la redacció de l'estudi de detall se'n podrà presentar un avanç, que contindrà un esquema de la proposta a desenvolupar.

6. En cas d'aprovació de l'estudi de detall, l'Ajuntament fixarà el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

7. No es podrà transferir edificabilitat del pati d'illeta per a la seva utilització residencial.

Article 174. Cossos i elements sortints sobre via pública o espai lliure públic

1. Cap cos o element d'un edifici, tant si en forma part com si es tracta d'instal·lació adossada a la seva façana, podrà volar sobre el vial o espai lliure públic a una altura inferior a tres coma cinquanta (3'50) metres sobre la rasant de la vorera i quatre (4) metres sobre la rasant de la via quan aquesta no tingui voreres.

2. Les baixants d'aigües, tant pluvials com residuals i encara que siguin de recollida de les procedents de terrasses i balcons, s'hauran de col·locar per l'interior de l'edifici o encastades a la paret de façana a la primera planta, de forma que no en ressaltin ni siguin visibles des de la via pública. Podran ser vistes a partir de la primera planta pis i superiors.

3. Els voladissos màxims sobre vial o espai lliure públic estaran determinats per l'ordenança específica de zona, que en cap cas serà superior a u coma cinquanta (1'50) metres. Així mateix, la separació mínima dels cossos i elements volats respecte de qualsevol vertical traçada per la vora exterior de la vorada de la voravia existent en el front de l'edifici haurà de ser de vuitanta (80) centímetres.

4. Llevat de volades o cornises, a cada propietat el pla límit lateral de vol serà un pla perpendicular a la façana i separat de la mitgera una distància igual o superior al vol màxim permès sobre l'espai públic a l'ordenança de cada zona.

5. En els casos que estiguin permesos els cossos volats tancats i es realitzin a la darrera planta pis de forma que arribin al vol màxim permès a les ordenances particulars de cada zona o instrument de planejament que reguli l'ordenació detallada, es podrà realitzar una volada de coberta sobre aquests cossos que no superi en més de cinquanta (50) centímetres aquest vol màxim.

Article 175. Xamfrans

1. Els xamfrans seran d'obligatòria execució quan estiguin grafiats al plànol d'ordenació del sòl urbà. La dimensió del tram corresponent a la previsió del xamfrà en l'alineació oficial tindrà una longitud de quatre (4) metres i es traçarà perpendicularment a la bisectriu de les alineacions dels dos carrers confluents.

2. En el tipus d'ordenació MCR no serà obligatòria la previsió del xamfrà a l'alineació de façana, encara que a la cantonada s'incompleixi la reculada al xamfrà de quatre metres prevista a l'alineació oficial.

Article 176. Tractament dels espais lliures de parcel·la

1. A les zones d'ús principal residencial, llevat que el tipus d'edificació sigui AV, el tractament dels espais lliures privats de parcel·la serà enjardinat i/o arbrat, almenys en un cinquanta per cent (50%) de la seva superfície.

S'entendrà que un espai està arbrat quan existeixi una densitat mínima d'un arbre cada quaranta (4=) m², fins i tot si el terreny, exceptuant-ne les garangoles, està pavimentat.

Si el tipus d'ordenació és AV-MCR, a l'espai de reculada a vial el tractament s'haurà de complir així mateix en un 50% de la seva superfície, llevat de les zones a les quals estigui permesa la construcció d'un porxo. L'espai lliure corresponent al pati d'illeta a tots els tipus d'edificació AV tindrà, així mateix, preferiblement un tractament en part enjardinat i/o arbrat.

2. A les zones corresponents a la resta d'usos serà d'aplicació la regla anterior, llevat que existeixin impediments degudament justificats.

Article 177. Protecció de l'arbrat

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

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

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

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

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

6. La necessària substitució de l'arbrat a les vies públiques, quan per deteriorament o altres causes desapareguin els exemplars existents, serà obligatòria i a càrrec del responsable de la pèrdua. S'han de substituir, si és possible, per espècies iguals a les antigues o altres de semblants a les tradicionals.

Article 178. Exigència de l'assenyalament previ d'alineacions i rasants a determinats casos

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

2. No es podrà iniciar la construcció, la reconstrucció o la reforma de façanes, murs ni altre classe de tanques en cap tram contigu a la via pública sense que a més de l'oportuna llicència l'interessat hagi obtingut de l'Ajuntament l'assenyalament sobre el terreny de les alineacions i les rasants oficials, quan la mateixa Administració municipal hagi comunicat que aquesta operació és necessària abans de l'execució de les obres. El peticionari de la llicència haurà de comunicar a l'Ajuntament la data prevista per a l'inici de les obres amb el termini assenyalat a l'art. 86.

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

Article 179. Edificacions davanteres a llits públics

1. Sense detriment de la competència que sobre la matèria tinguin altres organismes, qualsevol cos d'edificació pròxim a llits públics ha de distar de la partió o del límit físic del llit com a mínim cinc (5) metres, d'acord amb la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües i els arts. 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic.

2. Els usos permesos a les zones grafiades de forma cautelar als plànols B.04, "Torrents i tàlvegs. Protecció i canalització. Zones inundables" com a zona de protecció de llits, tant de domini públic com privat, es regularan pel que disposa la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, i desenvolupaments reglamentaris, fins a l'aprovació de la delimitació definitiva que la substitueixi o ratifiqui.

Article 180. Edificacions davanteres a la mar

A les edificacions properes a la mar hom s'ajustarà al que disposa la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, (BOE núm. 181, de 29 de juliol), així com al Reglament que la desenvolupa, aprovat pel Reial decret 1471/1989, d'1 de desembre (BOE núm. 297, de 12 de desembre), i a la modificació parcial d'aquest, aprovada pel Reial decret 1112/92, de 18 de setembre (BOE núm. 240, de 6 d'octubre), o a la Llei 27/1992, de 24 de novembre,

de ports de l'Estat i de la Marina Mercant (BOE núm. 283, de 25 de novembre), si escau.

A la zona de servitud de protecció els usos s'ajustaran al que disposen els arts. 24 i 25 de la Llei 22/88. Les autoritzacions en aquesta zona s'ajustaran al que disposa l'art. 26 de l'esmentada Llei, art. 49 de l'RD 1112/92, i al Decret 73/94 (BOCAIB núm. 76, de 23 de juny), sobre competències de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears a la zona de servitud de protecció de la Llei de costes.

A les obres i instal·lacions existents, tant en el domini públic maritimoterrestre com a la zona de servitud de protecció, hom s'ajustarà a l'establert a la disposició transitòria quarta de la Llei de costes i les dotzena i tretzena del Reglament.

Article 181. Edificacions davanteres a carreteres, línies elèctriques aèries d'alta tensió i poliducte de productes petrolífers

Hom s'ajustarà al que assenyala l'art. 119 per als usos xarxa viària (6.1) i instal·lacions i serveis (6.2) i prèviament a l'atorgament de la llicència d'obres seran preceptius els informes que s'hi assenyalen.

Article 182. Servituds aeronàutiques

L'espai sotmès a servituds aeronàutiques està definit al Decret 584/1972, de 24 de febrer, de navegació aèria. Servituds aeronàutiques (BOE núm. 69, de 21 de març de 1972), que inclou les servituds del aeròdroms, les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques i les d'operació d'aeronaus.

SECCIÓ TERCERA. EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ VIAL

Article 183. Definició del tipus d'edificació segons alineació a espai lliure públic o vial (AV)

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

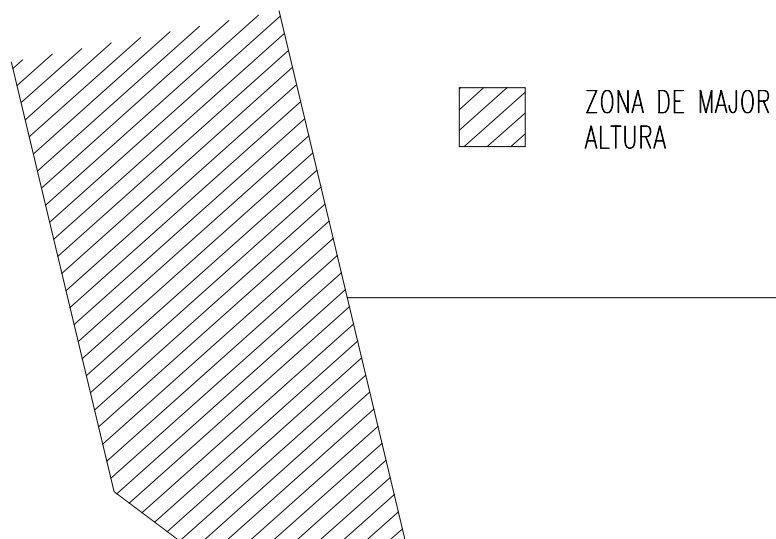
Article 184. Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en illeta tancada (AV.MC)

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

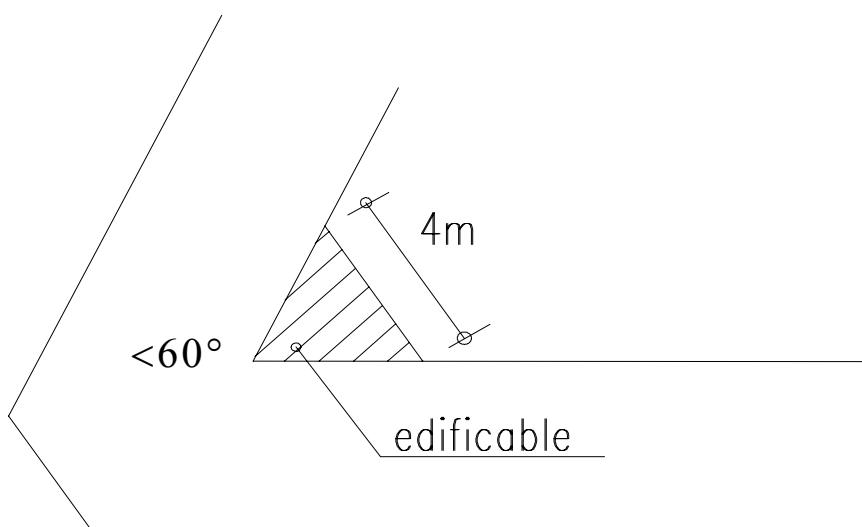
2. La profunditat edificable serà, en principi, constant i única per a cada illeta, llevat que hi existeixin diferents qualificacions corresponents als dos tipus d'edificació: mcv i MC.R.

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

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



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



6. Quan en una mateixa illeta coexisteixin zones corresponents a les agrupacions A i altres de les agrupacions B o D, serà edificable la totalitat de la planta baixa de la illeta, llevat de l'espai de reculada de la zona D.

Article 185. Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en illeta oberta (AV.MA)

És l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons alineació d'espai lliure públic o vial d'una illeta les obertures en el perímetre de la qual no permeten que pugui ser considerada com a ordenació a illeta tancada.

Article 186. Ordenació d'illetes

1. S'estableix el criteri general que les profunditats edificables sols poden afrontar amb vials rodats i espais lliures públics.

2. Quan a l'interior d'una illeta existeixi el llit d'un torrent, exclusivament es considerarà com a alineació oficial la que afronti amb vials o espais lliures públics, però no la que afronti amb l'esmentat torrent.

Article 187. Patis d'illeta. Condicions d'edificació i ús

1. La possibilitat d'edificar en el pati d'illeta quedarà determinada a les ordenances de cada zona.

2. La superfície no edificable del pati d'illeta situada més enllà de la profunditat edificable s'haurà de destinar a l'ús d'espai lliure privat o esportiu a l'aire lliure –s'admet la ubicació de piscines. En aquesta àrea de la parcel·la es permetrà la construcció de soterranis i semisoterranis amb l'exclusiva finalitat de destinar-los a aparcament de vehicles tipus turisme, però no s'hi podran ubicar les rampes descobertes d'accessos a aquests, ni les sortides dels conductes d'evacuació de fums o els de ventilació forçada dels aparcaments, amb una altura sobre el paviment superior a dos coma quaranta (2'40) metres, en els casos en els quals s'utilitzi aquest sistema segons el que assenyalen els apartats 12 i 13 de l'art. 427.

Article 188. Mesuratge d'altura al tipus d'edificació AV

1. Al tipus d'edificació segons alineació a espai lliure públic o vial es denominarà altura reguladora la dimensió vertical mesurada sobre el pla vertical d'alineació de la façana general des del punt de referència, tal i com es defineix en l'apartat següent, fins al pla inferior del forjat de sostre de la darrera planta de pisos. L'altura reguladora no podrà superar el límit que s'estableix en l'ordenança particular de cada zona i que es denomina com a altura màxima. Es denomina altura total el límit màxim de la dimensió vertical mesurada des del punt de referència fins al punt més elevat de coronació de cobertes, establert així mateix en l'ordenança particular de cada zona.

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

a) Edificis amb front a una sola via:

a.1) A parcel·les la longitud de façana de les quals sigui inferior al doble de la façana mínima establerta a l'ordenança de cada zona i la rasant del carrer, presa a la línia de façana, sigui tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de major cota i el de menor cota d'aquesta sigui menor d'u coma cinquanta (1'50) metres. L'altura reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.

Si la diferència de nivells és superior a u coma cinquanta (1'50) metres, es dividirà la façana en els trams necessaris perquè la diferència entre les cotes extremes de cada tram sigui igual o inferior a u coma cinquanta (1'50) metres i s'aplicarà a cadascun d'aquests trams la regla anterior, prenent per tant com a punt de referència la cota de la vorera en el punt mig de cada tram.

a.2) A parcel·les la longitud de façana de les quals sigui unes quantes vegades superior a la façana mínima establerta a l'ordenança de cada zona, així mateix es dividirà la façana en trams de longitud igual o inferior a l'esmentat paràmetre i es considerarà a cadascun com a punt de referència la cota de la vorera en el punt mig de cada tram, sempre que la diferència de cotes entre els extrems de cadascun sigui igual o inferior a u coma cinquanta (1'50) metres. En el cas que no es compleixi aquesta condició es dividirà la façana en trams de longitud inferior per tal que en sigui possible el compliment.

b) Edificis amb front a dues o més vies que formin cantonada o xamfrà:

- S'hi aplicarà el que disposa l'apartat 2.a, però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si fos una sola.

c) Edificis amb front a dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà.

- Els edificis situats a solars amb front a dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà, amb l'edificació a cada front dels quals separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illeta es regularan, quant a altura, com si es tractàs d'edificis independents.

Article 189. Construccions permeses per damunt de l'altura reguladora en el tipus d'edificació AV

1. Seran les enumerades a l'art. 169, així com una planta àtic, quan estigui permesa a les ordenances particulars.

2. La cota de coronació de les cobertes inclinades podrà arribar a una altura de dos (2) metres superior a

l'altura reguladora o quatre coma cinquanta (4'50) metres superior a l'altura reguladora quan estigui permesa la construcció d'una planta àtic.

3. Les construccions referides als apartats d, e, f i g de l'art. 169 hauran de quedar per sota del pla que formi angle de quaranta cinc graus (45⁰) amb l'horitzontal i l'aresta d'arrencada de la qual estigui definida per la intersecció de l'alineació de façana amb el pla que forma la part inferior del forjat de sostre de la darrera planta.

4. A edificis que no arribin al nombre màxim de plantes permès, llevat d'àtics, es podrà situar la caixa d'escales coincidint amb l'alineació de façana. En aquest cas es computarà l'altura reguladora fins al forjat de sostre de l'esmentat cos d'edificació.

Article 190. Àtics

1. Sempre que a l'ordenança particular de la zona es permeti es podrà construir una planta àtic reculada com a mínim quatre (4) metres d'alineació de façana. En cap cas s'autoritzarà altra planta sobre l'àtic.

2. En aquell espai de reculada únicament es permeten construir els següents elements:

a) Una volada de vol no superior a un (1) metre sobre la zona de reculada.

b) Pèrgoles que en cap cas es podran tancar amb envidriament, làmines o altres elements, encara que siguin desmuntables o de caràcter provisional.

c) Els ampits o baranes, que no podran tenir una altura superior a u coma vint (1'20) metres.

d) Les parets mitgeres divisòries entre les terrasses laterals, que no podran tenir una altura de paret massissa de més d'u coma vint (1'20) metres. Es podrà incrementar aquesta altura mitjançant tancaments diàfans de tipus vidrat, reixa metàl·lica o bardissa vegetal fins a dos coma quaranta (2'40) metres com a màxim.

3. No s'admetrà en aquest espai de reculada la ubicació d'instal·lacions, xemeneies, *shunts* de ventilació, antenes, conduccions, dipòsits, maquinària, pilars, entramats estructurals, murs encara que siguin calats, etc.

Article 191. Altura màxima a parcel·les situades entre edificis existents amb altura superior a la permesa

1. L'altura màxima permesa serà l'establerta a l'ordenança particular de cada zona, llevat quan es realitzi la reordenació de volums prevista a l'apartat 2 de l'art. 198.

2. Quan en un mateix tram de carrer es pretengui construir a una parcel·la que estigui situada entre altres dues a les quals existeixin edificacions que no tinguin declaració de ruïna i l'altura de les quals sigui superior a la permesa, de manera que el nombre de plantes existent sobre el punt de referència superi el permès –se n'exclouen els àtics en ambdós casos–, es permetrà que l'altura màxima de l'edifici a construir a l'esmentada parcel·la sigui la menor de les dues següents:

a) Quan el solar afronti amb un vial o espai lliure públic de tretze (13) o menys metres d'amplada, una planta completa més que les permeses, de manera que si a la zona es permet una planta àtic, aquest àtic podrà ser una planta completa; a la resta dels casos, dues plantes completes més que les permeses, de manera que si a la zona es permet un àtic, aquest àtic podrà ser planta completa.

b) La menor de les altures dels forjats de sostre de la darrera planta pis, exclosos àtics, dels dos edificis confrontants.

3. No es podrà incrementar la superfície edificable, per la qual cosa s'haurà de disminuir la profunditat edificable el que sigui necessari per a compensar l'increment d'edificabilitat resultant de l'augment d'altures. No es podrà acumular edificabilitat procedent del pati d'illeta quan aquest sigui edificable.

Article 192. Plantes baixes. Adaptació de l'edifici al terreny

1. En aquest tipus d'ordenació es denominarà com a planta baixa per a cada parcel·la o tram de parcel·la la planta el paviment de la qual es trobi situat entre zero coma quaranta (0'40) metres per sota i un (1) metre per damunt del punt de referència. Serà obligatori que a tot edifici es projecti una planta que compleixi l'esmentada definició.

Si la parcel·la afronta amb dos vials o espais lliures públics que no formin cantonada ni xamfrà, situats a diferents cotes, les cotes del paviment de la planta baixa respecte de cada front de façana es podran prolongar fins a la línia equidistant de les dues alineacions.

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

3. Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial del present Pla general (11 de juliol de 1994), terraplenaments o l'existència d'edificacions no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de mesuratge les dels plànols municipals i, en cas de dubte, estaran determinades per l'Ajuntament.

4. No s'admetrà que per a la realització de terrasses o piscines situades més enllà de la profunditat edificable es realitzin desmunts o terraplens superiors a un (1) metre si el terreny és pla o u coma noranta (1'90) metres d'altura si el terreny és inclinat.

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

5. En el cas de terrenys inclinats en què, perquè presenten un acusat pendent descendent a partir de la rasant del vial en sentit perpendicular a aquest, s'origini l'aparició de plantes situades per sota la planta baixa que tampoc compleixin la definició de soterrani o semisoterrani perquè sobresurtin a la seva façana posterior més d'u coma noranta (1'90) metres del terreny natural, aquestes plantes es definiran com a plantes intermèdies a la planta baixa i a la planta soterrani o semisoterrani i no podran superar el límit de la profunditat edificable a les zones a les quals no estigui permès que la planta baixa la superi.

6. En el cas de terrenys inclinats que, perquè presenten un acusat pendent ascendent a partir de la rasant del vial en sentit perpendicular a aquest, la planta baixa quedi soterrada en el pla corresponent a la profunditat edificable de forma que la cara superior del forjat de sostre sobresurti menys d'u coma noranta (1'90) metres del terreny natural, es podrà prolongar aquesta planta superant la profunditat edificable, sempre que es compleixi l'esmentada condició a tots els punts del terreny i es destini a l'ús d'aparcaments de vehicles tipus turisme.

Article 193. Reculades d'alineació de façana

1. En aquest tipus d'edificació segons alineació d'espai lliure públic o vial únicament és edificable a plantes pis l'espai comprès en la profunditat edificable, per la qual cosa qualsevol separació que es projecti respecte de l'alineació de façana es realitzarà dins els límits del regulat i sense que hi hagi la possibilitat de compensació o reordenació per la part d'edificabilitat corresponent a la profunditat edificable no utilitzada.

2. L'alineació de façana corresponent al pati d'illeta a l'ordenació AV serà un pla límit que no puguin sobrepassar les edificacions, llevat de volades o cornises fins a cinquanta (50) centímetres de vol. Es permetrà que la façana es reculi lliurement de l'esmentada alineació. Les porcions de mur mitger que quedin vistes com a conseqüència d'aquesta reculada s'hauran de tractar amb els mateixos acabats que els de façana.

3. En el tipus d'ordenació MC.R l'alineació de façana corresponent a l'espai públic serà una línia paral·lela a l'alineació oficial amb una separació constant respecte d'aquesta, que s'estableix a l'ordenança de cada zona.

En aquesta alineació de façana, tant si el tipus d'ordenació és MC.V com MC.R, no s'admetran reculades en els quatre (4) metres immediats a les mitgeres, encara que sí a la resta de l'alineació. Aquesta condició s'haurà de complir almenys fins a l'altura mínima permesa. Aquestes reculades estaran exclusivament limitades per les normes d'il·luminació i ventilació.

4. Quan en una cantonada conflueixin una zona amb un tipus d'edificació MC.R i una altra amb un tipus d'edificació MC.V, l'alineació de façana corresponent a la primera es farà en continuïtat al llarg de tot el front de la illeta corresponent fins a la cantonada, fins i tot a la zona amb un tipus d'edificació MCV, tal i com es reflecteix en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

Article 194. Construccions i usos permesos a l'espai de reculada

1. A l'espai de reculada a espai lliure públic o vial únicament es permetran:

a) Un porxo quan així ho permeti l'ordenança específica.

- b) Les tanques de separació entre parcel·les o entre diferents locals i habitatges.
- c) Els tendals i les marquesines amb les mateixes limitacions que sobre les voreres.
- d) Els jardins.

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

a) Soterranis o semisoterranis, llevat quan estigui permesa la construcció d'un porxo, així com les rampes d'accés a aparcaments amb un pendent superior al 20% en qualsevol cas.

b) Instal·lacions aèries i dipòsits.

c) Caixes de comptadors, llevat del cas d'habitatges unifamiliars, sempre que se situïn a les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima de tancament massís permesa segons l'art. 195.

Article 195. Tanques de separació en el tipus d'ordenació AV

1. Les tanques de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial podran ser d'obra fins a una altura màxima d'un (1) metre sobre el punt de referència, i es podran completar fins a dos coma quaranta (2'40) metres amb tancaments diàfans, del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal.

2. Entre parcel·les, així com a les tanques interiors de parcel·la corresponents a diferents locals o habitatges les separacions podran ser d'obra fins a una altura màxima d'u coma noranta (1'90) metres a tots els punts del terreny, i es podran completar fins a dos coma quaranta (2'40) metres amb proteccions diàfans, del tipus reixa metàl·lica o pantalla vegetal.

Si les tanques estan situades a l'espai de reculada al vial en el tipus d'ordenació amb façana reculada respecte de l'alineació oficial les altures màximes seran les assenyalades a l'apartat 1.

Si les tanques es troben situades sobre el nivell del paviment de la planta primera més enllà de la profunditat edificable a les zones A o C, sobre el paviment de l'àtic a les zones on estiguin permesos o sobre el paviment de la terrassa, l'altura màxima de la part massissa podrà ser d'u coma vint (1'20) metres, i es podran completar fins a una altura de dos coma quaranta (2'40) metres amb tancaments diàfans de tipus vidrat, reixa metàl·lica o bardissa vegetal.

3. Si el terreny és inclinat es permetrà que els tancaments entre parcel·les situats al nivell d'aquest puguin incrementar la seva altura de forma que en cap punt superin en més de zero coma cinquanta (0'50) metres les altures assenyalades a l'apartat 2.

Article 196. Cossos i elements sortints permesos a partir de l'alineació de façana en el tipus d'edificació AV

1. Els cossos i elements sortints permesos a partir de l'alineació de façana, llevat dels situats al forjat de sostre de la darrera planta pis completa, com a màxim podran disposar d'un front de façana de dos terços (2/3) de la magnitud que resulta de descomptar a la longitud total de façana de la parcel·la les separacions mínimes permeses als esmentats cossos i elements volats a les mitgeres, multiplicada pel nombre màxim de plantes pis permeses.

A aquest efecte es podran realitzar compensacions entre les diferents plantes pis de forma que la suma del front total de façana que disposin els cossos i elements volats corresponents a totes les plantes pis no superi aquella magnitud total.

2. Només es permetran elements tancats en una longitud màxima del 50% del front de façana calculat a l'apartat 1. Únicament als efectes del càlcul del front màxim de façana dels voladissos, els rentadors tindran la consideració de cossos tancats.

A les zones B2a, B3a, D2a, D3a i K2a únicament es permetrà el vol de balcons i cossos sortints oberts.

3. En el cas d'ordenacions amb reculada de l'alineació de vial o espai lliure públic, quan es permeti la construcció de porxo a la planta baixa no es podrà prolongar en voladís sobre el vial o espai lliure públic.

4. Als solars en cantonada, el vol permès als xamfrans serà el corresponent al del carrer de major amplada. Al xamfrà, el voladís s'amidarà perpendicularment a l'alineació oficial.

5. Quan en una cantonada conflueixin dues zones els vols màxims permesos de les quals siguin diferents,

l'alineació corresponent al menor vol es prolongarà fins a la intersecció amb l'alineació del vol major o, en el cas que existeixi xamfrà, fins a la intersecció amb el vol del xamfrà, tal com queda definit a l'apartat 3. Tot això amb la finalitat que l'alineació dels vols es realitzi amb continuïtat.

6. En el tipus d'edificació AV.MCR, en el qual els cossos i elements sortints se situen sobre l'espai de reculada, així mateix a cada propietat el pla límit lateral de vol serà un pla perpendicular a la façana i separat de la mitgera una distància igual o superior al vol màxim permès en l'ordenança de cada zona, llevat per a volades i cornises.

Article 197. Cossos i elements sortints sobre el pati d'illeta

Queda prohibida la construcció a plantes pis de cossos sortints o elements sortints sobre el pati d'illeta, és a dir, més enllà de l'alineació de façana que és límit de la profunditat edificable, llevat de les volades i les cornises fins a cinquanta (50) centímetres de vol, així com els baixants de pluvials i la conducció general de gas.

Article 198. Reordenació d'illetes tancades

1. Es permetrà la reordenació de volums d'una illeta tancada mitjançant un estudi de detall, d'acord amb les condicions generals estipulades a l'art. 173 i amb les següents condicions particulars.

2. Les finalitats d'aquesta reordenació podran ser:

a) Integrar l'ordenació a la ciutat per mitjà de la creació d'un espai lliure d'ús públic tipus plaça.

Les condicions d'aquesta reordenació seran les següents:

- Els tipus d'ordenació permesos seran d'illeta oberta i illeta tancada.
 - No es podran incrementar ni la superfície ni el volum edificables màxims.
 - No es podrà augmentar l'ocupació de les edificacions.
 - L'altura màxima podrà ser superior en dues plantes i sis (6) metres a la que s'indica a les ordenances específiques de cada zona. Aquest augment de l'altura màxima permesa no es podrà establir a cap punt de les alineacions oficials establertes al Pla general.
- Amb aquesta finalitat, l'alineació de façana corresponent a l'augment d'altura s'haurà de recular respecte de l'alineació oficial una distància igual o superior a l'augment d'altura màxima permesa que s'estableixi.
- S'hauran d'enjardinar, i cedir-ne gratuïtament a l'Ajuntament l'ús públic, els terrenys la superfície dels quals, degudament justificada, no sigui inferior a la del pati d'illeta. En cas de ser la illeta totalment edificable, aquests terrenys no tindran una superfície inferior a un vint per cent (20%) de la superfície de la illeta.
 - La conservació d'aquesta zona enjardinada serà a càrrec de la comunitat de propietaris.
 - L'orientació d'aquests espais lliures públics serà tal que en permeti l'assolellada el major nombre d'hores al dia. Aquest espai lliure públic serà fàcilment accessible des de totes les vies d'accés a la illeta.
 - Si existissin usos obligatoris d'equipament, aquests es mantindran.
 - No s'augmentaran els angles d'assolellada que formen els edificis permesos per l'ordenança respecte de la base d'alineació de façanes dels edificis veïns.
 - S'haurà d'ordenar la totalitat de la illeta.

b) Ubicar un ús permès pel Pla que per les seves necessitats funcionals no es pugui fàcilment integrar en l'ordenació de la illeta.

Les condicions d'aquesta ordenació seran les següents:

- L'ús que justifica la necessitat de la reordenació de la illeta ha de ser dotacional o comercial.
- L'ordenació ha d'afectar la totalitat de la illeta.
- L'ocupació màxima en planta baixa serà del vuitanta per cent (80%) de la superfície de la illeta en el tipus d'ordenació MC.V i del setanta per cent (70%) en el tipus MC.R.
- Els tipus d'ordenació permesos seran els de volumetria específica i segons alineació de vial.
- Les mitgeres corresponents a les profunditats edificables s'hauran de tapar amb cossos d'edificació.
- Quan l'ús que es vulgui implantar sigui una estació de servei, aquesta se situarà en zona independent separada de la resta de l'ordenació per un espai d'ample no inferior a nou (9) metres.

L'ordenació s'haurà de realitzar de forma que es resolgui adequadament la circulació rodada a cada una de les vies públiques existents i la connexió amb aquesta. La solució que es proposi s'haurà de justificar mitjançant estudi basat en la naturalesa i la intensitat de trànsit a les vies públiques i serà preceptiu un informe favorable del Servei de Trànsit de l'Ajuntament.

- L'altura dels edificis haurà de ser igual o inferior a la major de les altures màximes permeses a les diferents zones de la illeta.

En cap punt de les alineacions de façana establertes al Pla general es podrà augmentar l'altura màxima que s'hi permet per a la zona.

Amb aquesta finalitat, les alineacions de façana delimitades a l'estudi de detall s'hauran de recular respecte d'aquelles una distància igual o superior a l'augment de l'altura màxima permesa que s'estableixi.

c) Redistribució de l'edificabilitat i ordenació de volums en illetes ordenades pel Pla general en illeta tancada, a part de les quals existeixin edificacions realitzades segons un altre tipus d'ordenació.

Abans de realitzar obres els propietaris de parcel·les no edificades podran redactar un estudi de detall o modificar l'estudi de detall a partir del qual es va construir l'edifici o els edificis, amb la finalitat de reordenar l'edificabilitat que el Pla general assigna a aquelles parcel·les.

En ambdós casos, aquest estudi de detall haurà de complir les següents condicions:

- Ha d'afectar la totalitat de la illeta.
- Es permeten tots els tipus d'ordenació.
- No es podrà modificar cap dels següents paràmetres-límit regulats pel Pla general per a la illeta tancada: altura màxima, superfície edificable, ocupació en planta baixa i ocupació en plantes pis.

No es podrà establir un augment de l'altura màxima permesa per a la zona en cap punt de les alineacions de façana establertes pel Pla general.

Per això, les alineacions de façana definides en l'estudi de detall s'hauran de recular respecte d'aquelles una distància igual o superior a l'augment de l'altura màxima permesa que s'estableixi.

- Els usos permesos seran els de la zona.

d) Millorar les condicions funcionals, estètiques o paisatgístiques de la illeta o les illetes.

A més de les condicions generals imposades per l'art. 173, aquests tipus de reordenacions hauran de satisfer les següents condicions:

- La planta baixa s'ha d'ordenar en més d'un seixanta per cent (60%) del perímetre de forma coincident o sensiblement paral·lela a l'alineació oficial, de tal forma que, encara que existeixin obertures a espais lliures, en el seu conjunt el carrer no perdi la seva conformació.

3. Prèviament a la redacció de l'estudi de detall se'n podrà presentar un avanç que contindrà un esquema de la proposta a desenvolupar.

4. L'estudi de detall contindrà els documents suficients tals com plànols, perspectives, fotografies, maquetes, etc., als quals es justifiqui la solució proposada i s'estudiï comparativament aquesta solució amb la permesa per les ordenances vigents.

Es proposarà un esquema dels serveis que es pretenen instal·lar i dels aparcaments públics i privats que es projectin.

5. En cas d'aprovació de l'estudi de detall, l'Ajuntament fixarà el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

SECCIÓ QUARTA. EDIFICACIÓ SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA

Article 199. Definició de l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la

Ordenació per la qual la disposició de les edificacions a cada parcel·la queda regulada per paràmetres de reculada, ocupació, altura i coeficient d'edificabilitat net.

Article 200. Mesuratge d'altura en el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la

1. L'altura màxima d'un edifici serà la dimensió vertical mesurada a cada punt del paviment de la planta baixa des de la cota d'aquest fins la cota de la cara inferior del forjat de sostre de la planta més elevada. El valor límit d'aquesta altura s'estableix a les ordenances particulars de cada zona.

2. En els casos en què l'edificació es desenvolupi escalonadament per adaptar-se al pendent del terreny natural i es fraccioni la planta baixa en el nombre convenient de parts, a cadascuna d'aquestes s'haurà de complir independentment l'altura màxima segons es defineix a l'apartat anterior.

3. Les cobertes inclinades podran tenir una altura de coronació dos (2) metres superior a l'altura màxima de l'edifici. Aquesta altura es denominarà altura total i els seus valors límit s'assenyalen a les ordenances particulars de cada zona. Per tant, la diferència de les altures màxima i total de l'edifici en cap cas podrà ser superior a dos (2) metres.

Article 201. Adaptació de l'edifici al terreny

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

- a) Excavar el buit al qual s'han de construir soterranis, semisoterranis, aljubs (o cisternes), piscines.
- b) Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.

2. Les adaptacions de l'edifici al terreny natural es faran de forma tal que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Amb aquest fi, els desmunts i els terraplens a realitzar a cada obra seran d'una magnitud similar.

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

Si el terreny és inclinat, aquesta diferència de cotes serà com a màxim u coma noranta (1'90) metres per damunt del terreny natural.

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

5. Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial del present Pla general (11 de juliol de 1994), terraplenaments o l'existència d'edificacions antigues no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de mesuratge les dels plànols municipals i, en cas de dubte, seran determinades per l'Ajuntament.

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

Article 202. Superfície d'ocupació

1. És la superfície de la projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes de totes les plantes, fins i tot soterranis i semisoterranis i incloent-hi porxos i cossos o elements sortints. Es defineix com a percentatge respecte de la superfície total de la parcel·la.

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

Article 203. Separacions o reculades a partions

1. Llevat d'ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents Normes regiran no només per damunt sinó també per davall del nivell de la planta baixa. Llevat d'indicació expressa en contra s'amidaran des de l'alineació de referència fins la vora de qualsevol cos o element de l'edificació inclosos voladissos, llevat de les simples volades de menys de cinquanta (50) centímetres de vol. Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2. S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les bombones i els dipòsits quan es construeixin completament soterrats respecte del terreny natural, així com les construccions exclusivament destinades a serveis de l'edificació, com porteries, garatge, bugaderia i instal·lacions tècniques, quan es construeixin completament encastades en el massís de terres perquè el pendent de solar així ho aconselli. Aquestes construccions ocuparan, com a màxim, un cinc per cent (5%) de la superfície de la parcel·la i tindran una altura màxima de tres coma cinquanta (3'50) metres, paredó inclòs, i hauran de tenir acabats exteriors similars als de les façanes de l'edifici principal. La seva edificabilitat i la seva ocupació s'hauran de computar dins els límits màxims establerts per a la parcel·la.

3. Quan a parcel·les inferiors a les mínimes es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a partions establertes, s'autoritzaran disminucions d'aquestes separacions sempre que es disminueixi en la mateixa proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres i nombre de plantes. La separació mínima, en tot cas, serà de dos (2) metres.

4. Les piscines i els seus corresponents recintes d'instal·lacions hauran de respectar les reculades obligatòries per a les edificacions.

5. Als espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, encara que s'hi permetran els paredons, els bancs i els massissos de separació de mitgera.

6. Les instal·lacions aèries i els dipòsits no es podran ubicar a l'espai de reculada, llevat del que assenyala l'apartat 1. Així mateix no s'hi podran ubicar les caixes de comptadors llevat del cas d'habitatges unifamiliars sempre que se situïn a les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima de tancament massís permesa segons l'art. 205.

7. A les parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, es podran realitzar a l'espai de reculada passarel·les descobertes, amb una cota del paviment la diferència de la qual respecte de la de la voravie

sigui com a màxim d'un (1) metre, que permetin l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa.

L'ample màxim d'aquestes pasarel·les serà de dos (2) metres i a sota no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra, hauran de quedar totalment obertes lateralment i mantenir el terreny natural de sota.

8. Excepcionalment, en el cas de terrenys inclinats i sempre que hi hagi autorització del propietari de la parcel·la limítrofa es permetrà realitzar a l'espai de reculada, per a l'accés a les edificacions, una rampa amb un pendent que no superi el 20%, a la qual no serà d'aplicació la diferència de cota de 1'90 metres.

Article 204. Separacions entre edificis d'un mateix solar

1. La distància entre cossos diferenciats d'edificació en un mateix solar serà igual o superior a dos terços (2/3) de l'altura màxima del cos d'edificació més alt.

2. Es podrà reduir la distància determinada a l'apartat anterior a la meitat de l'altura màxima del cos d'edificació més alt i com a mínim a tres (3) metres quan a les façanes enfrontades del cos d'edificació corresponent no obrin espais habitables que requereixin il·luminació i ventilació des d'un pati de 1a categoria.

3. Quan es donin les següents circumstàncies a les façanes enfrontades dels dos cossos d'edificació:

a) La façana del cos d'edificació més alt disposi d'una orientació cap a l'arc est-sud-oest.

b) La cota més alta d'arrencada de cobertes del cos d'edificació de menor altura estigui situada per sota de la meitat de l'altura màxima de l'edifici de major altura.

En ambdós supòsits la separació mínima serà la diferència de cotes entre la més elevada d'arrencada de cobertes del cos d'edificació de menor altura i la cota més baixa del paviment del cos d'edificació més alt i com a mínim de tres (3) metres.

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

Article 205. Tanques de separació al tipus d'edificació segons regulació de parcel·la

1. Les tanques de separació de les parcel·les podran disposar d'una altura màxima a la seva part massissa d'u coma vint (1'20) metres a tots els punts del terreny, i es podran completar fins una altura de dos coma quaranta (2'40) metres amb tancaments diàfans del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal.

2. A terrenys inclinats es permetrà que puguin incrementar la seva altura de forma que a cap punt del terreny superin en més de zero coma setanta (0'70) metres les altures assenyalades a l'apartat 1.

3. Les tanques de separació hauran de quedar degudament acabades o realitzar-se amb murs de paredat.

SECCIÓ CINQUENA. EDIFICACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Article 206. Definició de l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons volumetria específica

L'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons volumetria específica és aquella en la qual la forma i la situació de les edificacions és determinada pel mateix Pla general o per un instrument de planejament sectorial que s'incorpori o el desenvolupi, i s'estableix una ordenació de volums específica.

Article 207. Modalitats d'ordenació

1. L'ordenació dels volums de l'edificació es realitzarà limitant l'espai edificable de cada parcel·la. Aquesta delimitació haurà de formar els volums de les edificacions segons alguna de les següents modalitats:

a) configuració estricta (CE)

b) configuració flexible (CF)

2. La superposició de la distribució de l'edificabilitat per parcel·la i la configuració de les edificacions delimiten les unitats d'edificació independents i les parets que s'hauran de construir en règim de mitgera.

3. Paràmetres. Qualsevol paràmetre o norma dels definits en general per a tots els tipus d'ordenació podran ser utilitzats a qualsevol modalitat del tipus d'ordenació segons volumetria específica, segons sigui un o altre tipus d'ordenació, sense perjudici de les precisions que es facin als articles següents.

Amb caràcter general s'estableix que el sistema de còmputos d'edificabilitat i d'altura serà el del tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la.

Quan el volum a ordenar se situï paral·lelament a un vial o espai lliure públic, es podrà descompondre aquest volum en parts, de forma que el mesuratge d'altura a cadascuna s'efectui d'acord amb el tipus d'ordenació segons alineació de vial.

Quan el pendent acusat d'un terreny ho requereixi es podrà establir una cota de referència per a la totalitat o una part d'un edifici, a la qual es referiran les plantes a construir per damunt i per davall d'aquesta.

Article 208. Ordenació per configuració estricta (CE)

1. Es tracta d'una ordenació unívoca i precisa. En aquesta modalitat d'ordenació l'espai edificable es defineix exactament quan s'assenyalen les alineacions de façana que hauran de tenir les edificacions. La superfície edificable serà, per consegüent, el resultat de multiplicar la superfície dels espais edificables pel nombre de plantes permeses a cadascun.

2. Els paràmetres específics d'aquesta modalitat són:

- a) alineació de façanes
- b) altura màxima expressada en metres i en nombre de plantes

Article 209. Ordenació per configuració flexible (CF)

1. En aquest tipus d'ordenació les edificacions se situen, com en l'anterior cas, en un espai edificable de la parcel·la especialment delimitat al pla o l'estudi de detall, encara que permetent al planificador i a l'arquitecte projectista major llibertat de disposició de volums.

2. Els paràmetres específics d'aquesta modalitat són:

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

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

c) L'altura màxima i total

El pla o l'estudi de detall haurà de determinar l'altura en metres i el nombre de plantes que té cada part de l'edificació. Aquesta determinació es podrà realitzar dibuixant un perfil regulador. Tot això sense perjudici del compliment de les altures màximes fixades pel Pla general.

Quan un pla contingui exclusivament la determinació d'altura màxima en nombre de plantes s'entendrà que l'altura màxima en metres és el resultat de multiplicar aquest nombre de plantes per tres coma dos (3'2).

3. Paràmetre no específic de l'ordenació. En el cas que es desitgi una major flexibilitat en la disposició de les edificacions, mentre s'asseguri l'harmonia i estètica del conjunt s'admetrà la fixació de coeficients d'edificabilitat nets de parcel·la.

Article 210. Cossos i elements volats en el tipus d'edificació segons volumetria específica

En ambdues modalitats d'ordenació i llevat d'indicació expressa del mateix pla o estudi de detall, únicament es permetrà que sobresurtin dels plans d'alineació de façanes els balcons i els elements volats, fins un màxim d'un

(1) metre de vol.

CAPÍTOL II. ORDENANCES PARTICULARS DE LES ZONES A SÒL URBÀ

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Article 211. Ordenances particulars zones A. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.V.

1. Descripció. L'ordenança abasta principalment les àrees del primer eixample del s. XIX, contigu al Centre Històric.

Les edificacions se situen perimetralment a la illeta, amb unes altures teòricament homogènies i deixant al centre un pati interior d'illeta format pels fons no edificats de les parcel·les. El criteri de mantenir la secció del carrer és fonamental en aquest tipus d'edificació.

2. Zones. Es distingeixen cinc zones: A4a, A5a, A6a, A7a i A8a, que es diferencien únicament per les diferents altures a què poden arribar.

3. Condicions mínimes de parcel·la. Es fixen les següents condicions iguals per a les cinc zones:

- a) Superfície mínima de parcel·la 320 m²
b) Amplada mínima de parcel·la 14 m

4. Condicions d'edificació. Per a cada una de les zones s'estableixen els següents paràmetres:

	A4a	A5a	A6a	A7a	A8a
H (nbre. P)	4	5	6	7	8
H màx (m)	13'3	16'4	19'5	22'6	25'7
H tot (m)	15'3	18'4	21'5	24'6	27'7
V màx	0'7	1'50	1'50	1'50	1'50
Irp (hab/m²)	1/23	1/18	1/15	1/13	1/11

Essent:

H (nbre. P): altura en nombre de plantes

H màx (m): altura màxima en metres

H tot (m): altura total en metres

V màx: vol màxim en metres de qualsevol tipus de cos o element volat

Irp: Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges per m² de sòl comprès dins la profunditat edificable).

Altura màxima en metres a la qual s'ha de situar el pla inferior del sostre de la planta baixa respecte del punt de referència a les cinc zones: quatre coma trenta (4'30).

Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins a un (1) metre sobre el punt de referència.

L'ocupació de la parcel·la en planta baixa podrà ser del 100% amb la limitació assenyalada a l'apartat 5.

Així mateix, es permet la construcció de soterranis i semisoterranis més enllà de la profunditat edificable amb la limitació assenyalada a l'apartat 5.

L'ocupació a plantes pis quedarà limitada per la profunditat edificable, que serà la definida per a cada illeta als plànols d'ordenació a escala 1:1000.

5. Condicions d'ús

a) Si es construeix a planta baixa més enllà del límit de la profunditat edificable, la part de la planta baixa que superi aquest límit no es podrà destinar a ús residencial.

b) Només es podran construir soterranis i semisoterranis que superin la profunditat edificable amb la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments per a vehicles tipus turisme.

c) A les zones A6a, A7a i A8a estaran permesos els usos comercial i administratiu en situacions 3 i 4.

d) Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 es podran ubicar a qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús principal.

e) La resta de condicions d'ús es regularà mitjançant el QUADRE D'USOS núm. 1 de l'art. 126.

Article 212. Ordenances particulars zones B. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.V

1. Descripció. Aquesta ordenança és d'aplicació a les zones de l'eixample perifèric.

L'edificació se situa perimetralment a la illeta, amb altures homogènies i deixant al centre patis interiors d'illeta lliure d'edificació, configurats a partir dels fons edificables de les parcel·les.

2. Zones. Es distingeixen nou zones, que es diferencien en les diferents altures a què poden arribar: B2a, B3a, B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a, B7a.

3. Condicions mínimes de parcel·la.

- Zones B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a, B7a:

a) Superfície mínima de parcel·la	320 m ²
b) Ample mínim de parcel·la	14 m

- Zones B2a i B3a:

a) Superfície mínima de parcel·la	100 m ²
b) Ample mínim de parcel·la	5 m.

4. Condicions d'edificació. Per a cada una de les nou zones s'estableixen els següents paràmetres:

	B2a	B3a	B3x	B4a	B4x
H (nbre. P)	2	3	3 + a	4	4 + a
H màx (m) (*)	6'5	9'6	10'2 + 3	13'3	13'3 + 3
H tot (m) (*)	8'5	11'6	10'2 + 5	15'3	13'3 + 5
V màx	0'4	0'4	0'7	0'7	1'50
Irp (hab/m²)	1/45	1/30	1/26	1/23	1/20

	B5a	B5x	B6a	B7a
H (nbre. P)	5	5+a	6	7
H màx (m) (*)	16'4	16'4+3	19'5	22'6
H tot (m) (*)	18'4	16'4+5	21'5	24'6
V màx	1'50	1'50	1'50	1'50
Irp (hab/m²)	1/18	1/17	1/15	1/13

La definició del paràmetre **lrp** és la mateixa que per a les zones A.

(*): L'altura màxima i l'altura total s'han descompost en les que corresponen al cos principal d'edificació i a l'àtic respectivament, separades pel signe +.

A les zones B3a i B2a no es permet la realització de cossos sortints tancats.

Altura màxima en metres a la qual s'ha de situar el pla inferior del sostre de la planta baixa respecte del punt de referència a les nou zones:

- Zones B2a i B3a 3'7
- Zones B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a i B7a 4'3

Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins un (1) metre sobre el punt de referència.

Únicament es podrà construir a la franja definida a la profunditat edificable definida per a cada illeta als plànols d'ordenació a escala 1:1000.

Al pati d'illeta només es podran construir soterranis i semisoterranis amb la limitació assenyalada a l'apartat 5.

5. Condicions d'ús

a) Només es podran construir soterranis i semisoterranis que superin la profunditat edificable amb la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments per a vehicles del tipus turisme.

b) Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 es podran ubicar a qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús principal.

c) La resta de condicions d'ús de les zones B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a i B7a es regula al QUADRE D'USOS núm. 1 de l'art. 126.

La resta de condicions d'ús de les zones B2a i B3a es regula al QUADRE D'USOS núm. 2 de l'art. 126.

Article 213. Ordenances particulars zones C. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.V

1. Descripció. Aquest tipus d'ordenació s'aplica al llarg dels eixos cívics.

La característica principal de la normativa d'aquesta agrupació de zones es produeix amb referència al règim d'usos en planta baixa, que obligatòriament han de ser terciaris o d'equipament comunitari dins els límits de la profunditat edificable.

2. Zones. S'estableixen quatre zones: C3x, C4a, C5a i C6a, que es distingeixen per les diferents altures a què poden arribar, les quals varien en raó de les diferents zones on s'insereixen el diferents eixos cívics.

3. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la 320 m²
b) Ample mínim de parcel·la 14 m.

4. Condicions d'edificació. Per a les zones C3x, C4a i C6a, s'estableixen els següents paràmetres:

	C3x	C4a	C5a	C6a
H (nbre. P)	3+a	4	5	6
H màx (m) (*)	10'2+3	13'3	16'4	19'5
H tot (m) (*)	10'2+5	15'3	18'4	21'5

V màx	0'7	0'7	1'50	1'50
Irp (hab/m²)	1/36	1/30	1/22	1/18

La definició del paràmetre **Irp** és la mateixa que per a les zones A.

(*): L'altura màxima i l'altura total s'han descompost en les que corresponen al cos principal d'edificació i a l'àtic respectivament, separades pel signe +.

Altura màxima en metres a què s'ha de situar el pla inferior del sostre de la planta baixa respecte del punt de referència a les quatre zones: 4'3 m.

Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins un (1) metre sobre el punt de referència.

L'ocupació de la parcel·la a la planta baixa podrà ser del cent per cent (100%) i la profunditat edificable a les plantes pis serà la fixada per a cada il·leta als plànols d'ordenació a escala 1:1000.

Es permet la construcció de soterranis i semisoterranis que superin la profunditat edificable amb la limitació assenyalada a l'apartat 5.

5. Condicions d'ús

a) A planta baixa es permetrà l'ús d'aparcament de vehicles quan se situï més enllà del límit de la profunditat edificable.

b) Només es podran construir soterranis i semisoterranis que superin la profunditat edificable amb la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments per a vehicles del tipus turisme.

c) Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 es podran ubicar a qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús principal.

d) La resta de condicions d'ús es regularà pel QUADRE D'USOS núm. 3 de l'art. 126.

Article 214. Ordenances particulars zones D. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.R

1. Descripció. En aquesta ordenança l'alineació de façana de les edificacions està reculada respecte de l'alineació de vial, amb la qual cosa queda un espai lliure d'edificació privat entre l'alineació de façana i la de vial.

2. Zones. Es distingeixen dotze zones, de les quals les que tenen la lletra i o z són les úniques a les quals es permet realitzar porxo a l'espai de reculada.

3. Condicions mínimes de parcel·la

- Zones D3x, D3z, D3m, D4x, D4a, D4y, D5a, D5x:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| a) Superfície mínima de parcel·la | 320 m ² |
| b) Ample mínim de parcel·la | 14 m |

- Zones D2a, D3a i D3y:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| a) Superfície mínima de parcel·la | 100 m ² |
| b) Ample mínim de parcel·la | 5 m |

- Zona D2y:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| a) Superfície mínima de parcel·la | 200 m ² |
| b) Ample mínim de parcel·la | 10 m |

4. Condicions d'edificació. Per a cada una de les tretze zones s'estableixen els següents paràmetres:

	D2a	D2y	D3a	D3y	D3x
H (nbre. P)	2	2	3	3	3 + a
H màx (m) (*)	6'50	6'50	10'20	10'20	10'20 + 3
H tot (m) (*)	8'50	8'50	12'20	12'20	10'20 + 5
V màx	1	1	1	1	1
R (m)	3	3	3	3	3
l _{rp} (hab/m ²)	1/45	1/43	1/30	1/28	1/23

	D3m	D3z	D4a	D4y	D4x	D5a	D5x
H (nbre. P)	3 + a	3 + a	4	4	4 + a	5	5 + a
H màx (m) (*)	10'20 + 3	10'20 + 3	13'30	13'30	13'30 + 3	16'40	16'40 + 3
H tot (m) (*)	10'20 + 5	10'20 + 5	15'30	15'30	13'30 + 5	16'40	16'40 + 5
V màx	1	1	1	1	1	1	1
R (m)	3	3	3	3	3	3	3
l _{rp} (hab/m ²)	1/26	1/25	1/23	1/21	1/20	1/18	1/15

R (m): reculada de façana respecte de l'alineació oficial en metres.

(*): L'altura màxima i l'altura total s'han descompost en les que corresponen al cos principal d'edificació i a l'àtic respectivament, separades pel signe +.

Altura màxima en metres a la qual s'ha de situar el pla inferior del sostre de la planta baixa respecte del punt de referència a les tretze zones:

- Zones D3x, D3z, D3m, D4x, D4a, D4y, D5a, D5x 4'3 m
- Zones D2a, D2y, D3a, D3y 3'7 m

Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins a un (1) metre sobre el punt de referència.

L'espai de reculada de façana serà inedificable a totes les plantes, inclosos soterranis i semisoterranis, amb les següents excepcions:

- Un porxo exclusivament a planta baixa a les zones D2y i D3z i un porxo a totes les plantes a les zones D3y i D4y. En aquestes quatre zones així mateix es permetrà la construcció de soterranis i semisoterranis.

La profunditat edificable serà per a totes les plantes l'assenyalada per a cada illeta als plànols d'ordenació a escala 1:1000. Es podran construir soterranis i semisoterranis al pati d'illeta amb la limitació assenyalada a l'apartat 5.

5. Condicions d'ús

a) Només es podran construir soterranis i semisoterranis que superin la profunditat edificable amb la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments per a vehicles del tipus turisme.

b) Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 es podran ubicar a qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús principal.

c) La resta de condicions d'ús per a les zones D2a, D2y, D3a i D3y es regula al QUADRE D'USOS núm. 2 de l'art. 126.

La resta de condicions d'ús per a les zones D3x, D3m, D3z, D4a, D4y, D4x, D5a i D5x es regulen al QUADRE D'USOS núm. 4 de l'art. 126.

Article 215. Ordenances particulars zones E. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RP.A

1. Descripció. Aquesta ordenança inclou les zones que es destinen a edificis bàsicament d'ús plurifamiliar amb ordenació oberta. La situació de l'edifici a la parcel·la s'hi ha regit per separacions a les partions i a les alineacions.

2. Zones. S'estableixen setze zones dins l'ordenança, que es diferencien pels diferents paràmetres d'edificació que les defineixen.

3. Condicions mínimes de parcel·la

	E3a, E3b
S. mín.	400
A. mín.	15

	E4a	E4b	E4c	E4d	E4e	E4f	E4g	E4h
S. mín.	500	400	500	400	400	400	400	8000
A. mín.	16	15	16	15	15	15	15	40

	E5a	E5b	E5c	E5d
S. mín.	600	1500	400	600
A. mín.	17	30	15	17

	E6a, E8a
S. mín.	800
A. mín.	20

Essent:

S. mín.: superfície mínima de parcel·la en m²

A. mín.: ample mínim de parcel·la en metres

4. Condicions d'edificació

	E3a	E3b
H (nbre. P)	3	3
H màx (m)	9'60	9'60
H tot (m)	11'60	11'60
Oc %	40	40
O pp (%)	30	30

E (m²/m²)	0'65	0'75
R pb (m)	3	3
R pp (m)	3	3
S màx (m²)	2.200	2.200
Ir (hab/m²)	1/125	1/110

	E4a	E4b	E4c	E4d	E4e	E4f	E4g	E4h
H (nbre. P)	4	4	4	4	4	4	4	4
H màx (m)	12'80	13'00	12'80	13'00	13'00	13'00	13'00	12'00
H tot (m)	14'80	15'00	14'80	15'00	15'00	15'00	15'00	14'00
Oc (%)	40	35	40	35	35	35	38	20
O pp (%)	40	35	40	35	35	35	38	20
E (m²/m²)	1	0'91	1'13	0'8	0'43	0'66	1'61	0'33
R pb (m)	3	4	3	4	4	4	4	10 (vial) (2)
R pp (m) (1)	3 i H/3	4 i 1/2H	3 i H/3	4 i H/2	4 i H/2	4 i H/2	4 i H/2	10 (vial) (2)
S màx (m²)	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Ir (hab/m²)	1/80	1/90	1/75	1/140	1/380	1/250	1/87	1/455

(2): resta 5 m

	E5a	E5b	E5c	E5d
H (nbre. P)	5	5	5	5
H màx (m)	16'00	16'00	16'00	16'00
H tot (m)	18'00	18'00	18'00	18'00
Oc (%)	40	40	75	40
O pp (%)	40	30	50	40
E (m²/m²)	1'5	1	2'4	1'62
R pb (m)	3	5	0	3
R pp (m) (1)	4 i H/3	5 i H/3	3	4 i H/3
S màx (m²)	15.000	15.000	15.000	15.000
Ir (hab/m²)	1/55	1/80	1/35	1/50

	E6a	E8a
H (nbre. P)	6	8
H màx (m)	19'20	25'60
H tot (m)	21'20	27'60
Oc (%)	40	40
O pp (%)	40	40
E (m²/m²)	2	3'43
R pb (m)	3	3
R pp (m) (1)	5 i H/3	5 i H/3
S màx (m²)	15.000	15.000
Ir (viv/m²)	1/40	1/25

Essent:

H (mbre P): altura en nombre de plantes

H màx (m): altura màxima en metres

H tot (m): altura total en metres

Oc (%): ocupació en %

O pp (%): ocupació de les plantes pis en %

E (m²/m²): edificabilitat en m²/m²

R pb (m): separació mínima a partions de la planta baixa en m

R pp (m): separació mínima a partions de les plantes pis en m

S màx (m²): superfície màxima edificable per edifici en m²

Ir (hab/m²): índex d'intensitat d'ús residencial (nbre. habitatges/m²)

(1): H és l'altura màxima en metres

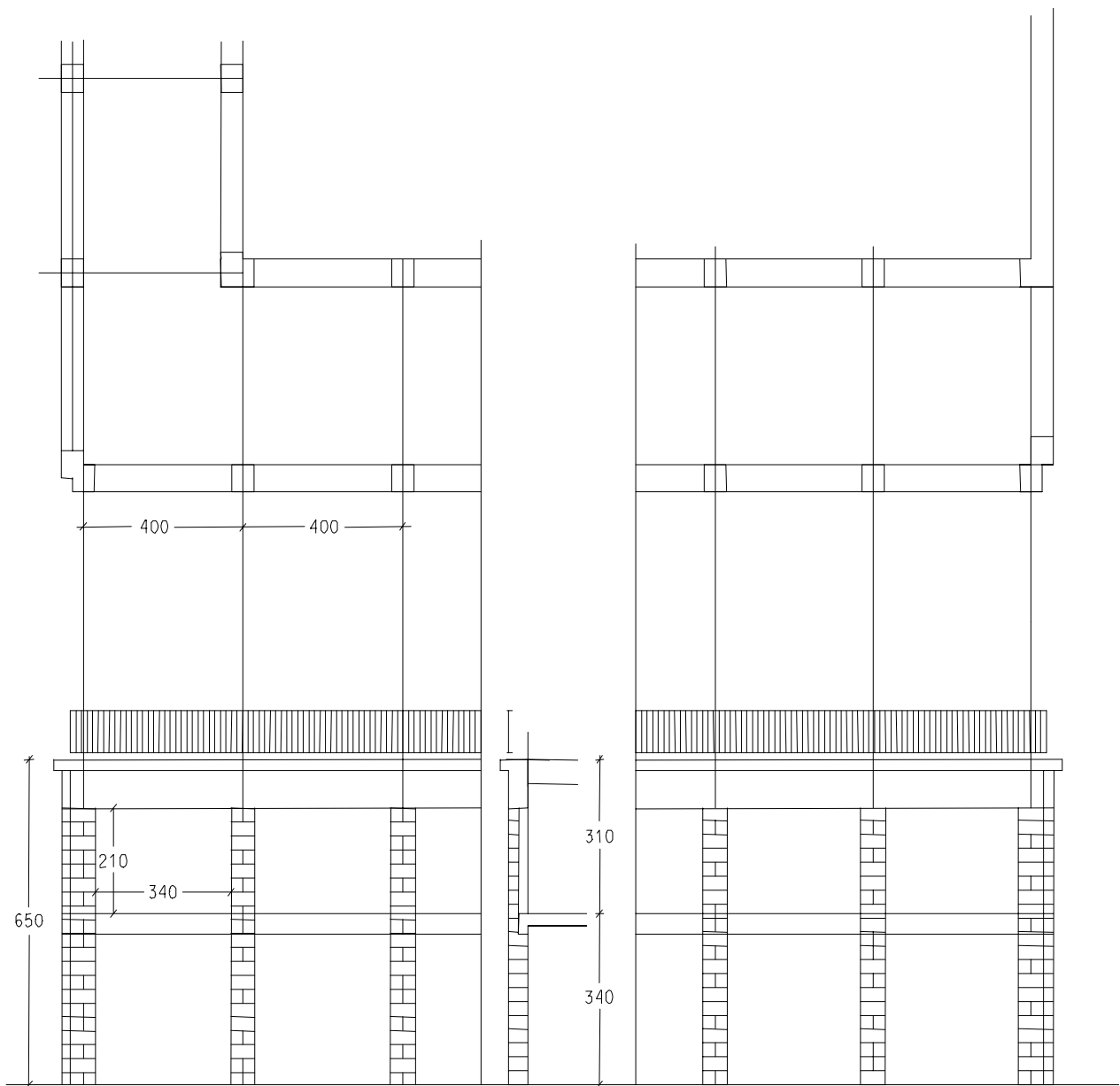
A les parcel·les qualificades E que es troben situades al polígon 35 del Pla general de 1963 (torre de Paraires) i que afronten amb l'avinguda de Gabriel Roca (passeig Marítim) es disposarà, contigua amb l'alineació oficial, una porxada l'ús en planta baixa de la qual serà públic, segons l'esquema de la pàgina següent, i la planta superior es podrà substituir per una pèrgola mantenint la mateixa composició. Contigu a l'esmentada porxada s'haurà de construir un cos d'edificació d'una profunditat de vuit (8) metres, que computarà a l'edificabilitat del solar, encara que no en ocupació. No perdran condició de soterrani les construccions destinades a aparcaments de vehicles tipus turisme adossades a aquest cos d'edificació.

5. Condicions d'ús

a) Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 es podran ubicar a qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús principal.

b) La resta de condicions d'ús de les zones E3b, E4c, E5c, E5d i E8a es regularà pel QUADRE D'USOS núm. 5 de l'art. 126.

La resta de condicions d'ús de les altres zones es regularà pel QUADRE D'USOS NÚM. 6 de l'art. 126.



Article 216. Ordenances particulars zones F. Ús principal: residencial plurifamiliar o terciari (segons parcel·la). Tipus d'edificació: VE

1. Descripció. Pertanyen a aquesta qualificació les àrees destinades principalment a habitatge plurifamiliar i/o usos terciaris per a les quals el Pla general o instrument de planejament que el desenvolupi o incorpori preveu una ordenació de volums específica.

2. Zones. S'estableix una única zona: F0a.

3. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la	320 m ²
b) Façana mínima de parcel·la	14 m

4. Condicions d'edificació. Per a aquesta zona s'indiquen als plànols d'ordenació a sòl urbà les especificacions estrictes per les quals s'han de regir: altures màximes en metres i/o nombre de plantes de cada part de l'edificació, alineacions de façana acotades de les diferents plantes, etc.

Quan aquests plànols continguin exclusivament la determinació de l'altura màxima en nombre de plantes s'entendrà que l'altura màxima en metres és el resultat de multiplicar aquest nombre de plantes per tres coma dos

(3'2).

Índex d'intensitat d'ús residencial (**Irc**): 1 habitatge/90 m² de superfície edificable.

5. Condicions d'ús

a) A edificis que es destinin a l'ús residencial la resta dels usos permesos en situació 1 es podran ubicar en qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús residencial.

b) La resta de condicions d'ús es regula al QUADRE D'USOS núm. 1 de l'art. 126.

Article 217. Ordenances particulars zones G. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RP.S.

1. Descripció. Aquesta ordenança s'aplica on hi ha una mescla d'edificacions entre mitgeres amb altres en bloc aïllat, sense que es doni una preponderància d'un tipus d'edificació sobre l'altre. És per això que l'ordenança exigeix complir un mínim amb les mitgeres i permet dins de la parcel·la construir en edificació aïllada.

2. Zones. Es distingeixen dues zones: G3a i G4a, en funció de l'altura màxima permesa.

3. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície de la parcel·la	200 m ²
b) Ample mínim de la parcel·la	10 m

4. Condicions d'edificació

	G3a	G4a
H (nbre. P)	3	4
H màx (m)	10'20	13'30
H tot (m)	12'20	15'30
Oc (%)	50	50
E (m²/m²)	1'00	1'60
Ir (hab/m²)	1/90	1/60

Altura màxima en metres a la qual s'ha de situar el pla inferior del sostre de la planta baixa respecte del punt de referència a les dues zones: 4'3 m.

Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins un (1) metre sobre el punt de referència.

Separacions. És obligatori construir cossos d'edificació tapant els murs mitgers amb un ample mínima de cinc (5) metres, en el sentit de l'alineació de façana i reculats tres (3) metres respecta a l'alineació oficial. Se situaran dins els límits de la profunditat edificable de la illeta calculada segons el criteri del cercle màxim inscriptible en aquella, segons s'estableix a la Memòria per al tipus d'ordenació en illeta tancada amb reculada de façana. No es podran construir aquests cossos si no existeixen construccions a les parcel·les contigües a la meitat de la profunditat edificable pròxima a l'alineació oficial que disposin d'una altura mínima de dues plantes a la zona G4a i d'una planta a la zona G3a.

La cota del paviment a l'espai de reculada de tres metres a l'alineació oficial s'haurà de situar a nivell de la rasant de la vorera del carrer per formar-hi una continuïtat espacial.

La resta de l'edificabilitat s'haurà d'ordenar segons regulació de parcel·la (aïllada), podent estar unida als cossos adossats a mitgera. Quan no sigui obligatori construir cossos d'edificació, tapant murs mitgers, l'edificació s'haurà de realitzar segons el tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la, havent-se de recular de les mitgeres i de l'alineació oficial un mínim de tres (3) metres i H/3 a totes les plantes, essent H l'altura màxima de l'edifici projectat.

5. Condicions d'ús

a) Els usos diferents del residencial permessos en situació 1 es podran ubicar en qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús principal.

b) La resta de condicions d'ús de la zona G3a es regularà pel QUADRE D'USOS núm. 7 de l'art. 126.

La resta de condicions d'ús de la zona G4a es regularà pel QUADRE D'USOS núm. 1 de l'art. 126.

Article 218. Ordenances particulars zona H. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.R

1. Descripció. Aquesta qualificació és semblant a les zones D, amb la diferència de que l'espai de reculada de façana té una profunditat de 4 metres en comptes de 3 metres i en aquest espai es permet la construcció de porxos en totes les plantes. Aquesta tipologia edificatòria és característica d'algunes zones de primera línia de la Platja de Palma.

2. Zones. S'estableix una única zona (H4y).

3. Condicions mínimes de parcel·la:

a) Superfície mínima de parcel·la 320 m²
b) Ample mínim de parcel·la 14 m.

4. Condicions d'edificació:

	H4y
H (nbre. P)	4
H màx (m)(*)	13'30
H tot (m)(*)	15'30
V màx	1
R (m)	4
Irp (hab/m²)	1/22'50

R (m): Reculada de façana respecte de l'alineació oficial en metres.

- Altura màxima en metres a la qual s'ha de situar el pla inferior de sostre de planta baixa respecte al punt de referència: quatre coma trenta (4'30)

- Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins un (1) metre sobre el punt de referència.

- A l'espai de reculada de façana es permetran terrasses dins dels límits establerts per al paviment de la planta baixa, així com un porxo a totes les plantes.

- La profunditat edificable serà per a totes les plantes l'assenyalada per a cada illeta als plànols d'ordenació del sòl urbà a escala 1:1000. Es podran construir soterranis i semisoterranis en el pati d'illeta amb la limitació assenyalada en l'apartat 5.

5. Condicions d'ús

a) Només es podran construir soterranis i semisoterranis que superin la profunditat edificable amb la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments per a vehicles del tipus turisme.

b) Els usos diferents del residencial permessos en situació 1 es podran ubicar en qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes

completes destinades a l'ús principal.

c) La resta de condicions d'ús es regularà pel QUADRE D'USOS núm. 4 de l'art. 126.

SECCIÓ SEGONA. ZONES D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Article 219. Ordenances particulars zones I. Ús principal: residencial unifamiliar. Tipus d'edificació: RP.A

1. Descripció. Aquesta ordenança correspon a les zones de caràcter més extensiu al sòl urbà, corresponent en general a zones perifèriques, de baixa densitat.

2. Zones. Dins l'ordenança es distingeixen cinc zones: I2a, I2b, I2c, I2d i I2e, les diferències de les quals determinades fonamentalment per les dimensió de les parcel·les.

3. Condicions mínimes de parcel·lació

	I2a	I2b	I2c	I2d	I2e
S. mín.	400	800	1000	2000	400
A. mín.	15	20	20	24	15

Essent:

S. mín.: superfície mínima de parcel·la en m²

A. mín.: ample mínim de parcel·la en metres

4. Condicions d'edificació. Per a totes les zones de l'ordenança es fixen els següents paràmetres:

- a) Altura en nombre de plantes 2
- b) Altura màxima en metres 7
- c) Altura total en metres 8'5

I per a cada una de les zones s'estableixen els següents paràmetres:

	I2a	I2b	I2c	I2d	I2e
Oc (%)	40	25	20	25	35
Ra (m)	3	5	5	10 (*)	4
Rm (m)	3	4	4	5	3
E (m²/m²)	0'5	0'4	0'25	0'33	0'5
Ir (hab/parcel·la mínima)	1	1	1	1	1

Essent:

Oc (%): ocupació màxima sobre parcel·la

Ra (m): separació mínima a alineacions en metres

Rm (m): separació mínima a mitgeres en metres

E (m²/m²): edificabilitat en m²

Ir (hab/parcel·la mínima): índex d'intensitat d'ús residencial

(*) A la zona I2d no serà obligatori que els garatges es reculin de l'alineació de vials i espais lliures públics. Aquests garatges hauran de tenir unes dimensions màximes de cinc (5) metres d'amplada i sis (6) metres de profunditat.

5. Condicions d'ordenació. El tipus d'ordenació serà regulació de parcel·la aïllada. Malgrat això, es permeten els habitatges aïllats a les zones I2a, I2b i I2c, encara que mantenint l'ús unifamiliar a cada solar. S'entendran per habitatges aïllats els adossats entre sí sobre una alineació de mitgera, encara que mantenint les separacions obligatòries a la resta d'alineacions de la parcel·la.

Aquesta ordenació necessita l'aprovació, prèvia a la concessió de la llicència, d'un estudi de detall.

6. Condicions d'ús. Les condicions d'ús es regularan al QUADRE D'USOS núm. 8 de l'art. 126.

Article 220. Ordenances particulars zones J. Ús principal: residencial unifamiliar. Tipus d'edificació: RP.S

1. Descripció. L'ordenança consisteix a deixar una pràcticament total llibertat de disposició de l'edificació en planta baixa i fixar reculades a la planta pis només a partir de 10 metres des de l'alineació de vial.

2. Zones. Es distingeixen dues zones dins aquesta ordenança: J2a i J2b, depenent cadascuna de les condicions d'ocupació i l'edificabilitat de la parcel·la.

3. Condicions mínimes de parcel·la

	J2a	J2b
a) Superfície mín. de parcel·la en m ²	200	100
b) Ample mín. de parcel·la en metres	10	5

4. Condicions d'edificació. Per a les dues zones s'estableixen els següents paràmetres:

Altura en nombre de plantes	2
Altura màx. en metres	6'5
Altura total en metres	8'5

Per a cada una de les dues zones s'estableixen els següents paràmetres:

	J2a	J2b
Ocupació sobre parcel·la en %	40	50
Edificabilitat en m ² /m ²	0'6	0'7

Índex d'intensitat d'ús residencial (**I_r**): 1 habitatge per parcel·la mínima.

Reculades. La planta baixa no té l'obligació de reculada. L'altura total d'aquesta planta en el cas d'adossar-se a partions serà de tres coma vuitanta (3'80) metres quan se situï fora de la franja de deu (10) metres de profunditat amidats des de l'alineació a espai públic o vial.

La planta pis s'ha de recular de les mitgeres tres (3) metres, llevat de la franja de la parcel·la de deu (10) metres de profunditat amidats des de l'alineació a espai públic o vial.

Amb l'acord previ del propietari contigu l'edificació es podrà adossar a la mitgera a la planta pis a partir de la franja de deu (10) metres des de l'alineació o vial públic.

Es podrà, per tant, disposar un cos d'edificació la façana del qual coincideixi amb l'alineació oficial. En aquest cas es permeten voladissos sobre la via pública de balcons i elements volats amb un vol màxim de quaranta (40) centímetres. Si s'opta per recular-se de l'alineació oficial, la separació mínima de qualsevol cos d'edificació serà de dos (2) metres.

A les promocions conjuntes d'habitatges unifamiliars es podran projectar aparcaments amb un únic accés de vehicles, de forma que s'estableixin aparcaments separats físicament en correspondència amb les diferents parcel·les i es garanteixi l'accés a cadascun.

5. Condicions d'ús. Les condicions d'ús es regularan al QUADRE D'USOS núm. 8 de l'art. 126.

Article 221. Ordenances particulars zones K. Ús principal: residencial unifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.R

1. Descripció. Aquesta ordenança correspon a les àrees d'edificació unifamiliar entre mitgeres que, formant fileres d'edificació, formen carrers i illetes tancades.

Els patis d'illeta, lliures d'edificació i enjardinats, queden delimitats pels fons no edificables de les parcel·les.

2. Zones. S'estableix una única zona: K2a.

3. Condicions de parcel·lació

a) superfície mínima de parcel·la en m ²	100
b) amplada mínima de parcel·la en metres	5

4. Condicions d'edificació

Altura en nombre de plantes	2
Altura màxima en metres	6'5
Altura total en metres	8'5
Reculada en metres	3
Vol màxim de cossos i elements volats en metres	0'4
Irp	1 habitatge/parcel·la

La definició del paràmetre Irp està referida a la unitat parcel·lària.

La profunditat edificable serà a les dues plantes l'assenyalada per a cada illeta als plànols d'ordenació a escala 1:1000.

A la resta de superfície de la parcel·la únicament es permetrà ocupar un deu per cent (10%) de la part de la parcel·la situada al pati d'illeta. Aquesta construcció tindrà una altura màxima de dos coma trenta (2'30) metres, i total de tres coma quaranta (3'40) metres, i el seu ús serà de servei o auxiliar (traster, taller) de l'habitatge, per la qual cosa no s'haurà de destinar a peces habituals. No es permet la construcció de soterranis o semisoterranis fora de la profunditat edificable, ni tan sols amb la finalitat d'ubicar-hi aparcaments obligatoris.

Les parts no edificables de les parcel·les s'hauran d'enjardinar.

A les promocions conjuntes d'habitatges unifamiliars es podran projectar aparcaments amb un únic accés de vehicles, de forma que s'estableixin aparcaments separats físicament en correspondència amb les diferents parcel·les i s'ha de garantir, havent-se de garantir l'accés a cadascun d'aquells.

A les promocions conjuntes d'habitatges unifamiliars es podran projectar aparcaments amb un únic accés de vehicles, de forma que s'estableixin aparcaments separats físicament en correspondència amb les diferents parcel·les i es garanteixi l'accés a cadascun.

5. Condicions d'ús. Les condicions d'ús es regularan al QUADRE D'USOS núm. 8 de l'art. 126.

SECCIÓ TERCERA. ZONES D'ÚS INDUSTRIAL

Article 222. Ordenances particulars zona L. Ús principal: secundari. Tipus d'edificació: RP.A

1. Descripció. Aquesta ordenança s'aplica a les àrees on es fixa un ús industrial o d'emmagatzematge pròxim.

2. Zones. S'estableix una única zona: L2a.

3. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	400
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	15

4. Condicions d'edificació

Altura en nombre de plantes	2
Altura màxima en metres	7'5
Altura total en metres	9'5
Ocupació en %	50
Separacions mínimes a partions en metres	3
Edificabilitat en m ² /m ²	0'8

S'admetran les edificacions aparellades, entenent com a tals les adossades entre si sobre una mitgera. Aquesta ordenació necessita l'aprovació prèvia a la concessió de llicència d'un estudi de detall.

Els murs de separació entre edificis hauran de ser tallafocs.

5. Condicions d'ús

a) Per cada mil (1.000) m² de superfície construïda destinada a un ús comprès dins el global industrial es permetrà un habitatge de superfície construïda màxima de cent cinquanta (150) m² per a vigilància i manteniment d'ús o instal·lació.

b) La resta de condicions d'ús es regularà al QUADRE D'USOS núm. 9 de l'art. 126.

Article 223. Condicions particulars zones M. Ús principal: secundari. Tipus d'edificació: RP.A.

1. Descripció. Correspon a les àrees destinades fonamentalment a activitats industrials, d'emmagatzematge o de taller i amb tipologia d'edificació aïllada, regulada per reculades de l'edificació respecte de les partions de la parcel·la.

2. Zones. Es distingeixen quatre zones dins la normativa: M3a, M3b, M3c i M3d.

3. Condicions mínimes de parcel·la

	M3a, M3c	M3b, M3d
a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	1.000	2.500
b) Superfície mínima de parcel·la en metres	20	30

4. Condicions d'edificació

	M3a, M3b	M3c	M3d
H (nbre. P)	3	3	3
H màx (m)	13'50	13'50	13'50
H tot (m)	15'50	15'50	15'50
E (m²/m²)	1	0'5	0'5
Ra (m)	5	10	20
Rm (m)	3	3	5
Se (m)	5	5	5

Essent:

H (nbre. P): altura en nombre de plantes

H màx (m): altura màxima en metres

H tot (m): altura total en metres

E (m²/m²): edificabilitat en m²/m²

Ra (m): separació mínima a alineació oficial en metres

Rm (m): separació mínima a mitgeres en metres

Se (m): separacions entre edificis en metres

Es permetrà que les construccions auxiliars tals com xemeneies, tremuges, sitges, torres de refrigeració o grues necessàries per al desenvolupament de l'activitat industrial sobrepassin l'altura total.

Aquestes construccions s'hauran de situar a una distància superior a quinze (15) metres de l'alineació oficial, llevat que sigui necessari ubicar-les en els quinze (15) metres immediats a aquesta alineació. Aquesta circumstància, així com la necessitat de sobrepassar l'altura total, haurà de ser degudament justificada al projecte d'obres.

A la zona M3a es permetrà que els edificis s'adossin a les mitgeres perpendiculars a les alineacions oficials després de l'ordenació de les façanes, que s'haurà de tramitar com a estudi de detall. Els murs de separació es construiran de forma tal que els edificis siguin sector d'incendi d'acord amb l'ús a ubicar.

A les zones M3c i M3d es destinarà una franja contigua a l'alineació oficial a espai enjardinat amb arbrat amb una profunditat de cinc (5) metres a la zona M3c i de deu (10) metres a la zona M3d. Dins els espais lliures d'edificació s'haurà de reforestar una superfície mínima del vint per cent (20%) de la superfície total del solar.

S'admetran les indústries classificades com a molestes, insalubres, nocives o perilloses, sempre que adoptin les mesures correctores per a suprimir la causa de la seva classificació.

En tot cas es prohibeixen les següents indústries perilloses:

a) Fàbriques i magatzems d'explosius i pirotècnia.

b) Fàbriques i magatzems de productes inflamables, llevat dels instal·lats en edifici exclusiu, sempre que compleixin l'establert en la vigent reglamentació específica.

c) Indústries d'importància militar.

d) Indústries relacionades amb l'ús de l'energia nuclear o atòmica o material radiactiu, llevat de les instal·lades en edifici exclusiu, sempre que compleixin l'establert en la vigent reglamentació específica.

e) Quadres o altre classe de recintes per a animals.

5. Condicions d'ús

a) Per cada mil (1.000) m² de superfície construïda destinada a un ús comprès dins el global industrial es permetrà un habitatge de superfície construïda màxima de cent cinquanta (150) m² per a vigilància i manteniment d'ús o instal·lació.

b) La resta de condicions d'ús es regularà pel QUADRE D'USOS núm. 10 de l'art. 126.

SECCIÓ QUARTA. ZONES D'ÚS TERCIARI

Article 224. Ordenances particulars zones S. Ús principal: terciari. Tipus d'edificació: RP.A

1. Definició. Aquesta ordenança es refereix a les àrees on es preveu ús comercial i administratiu a il·leta o parcel·la exclusiva. Es possibilita la coexistència amb altres usos dotacionals i amb petits magatzems o tallers.

2. Zones. S'estableixen cinc zones: S2a, S2b, S2d i S9a.

3. Condicions mínimes de parcel·la

	S2a, S2b, S2c, S2d	S9a
S. mín.	400	800
A. mín.	15	20

Essent:

S. mín.: superfície mínima de parcel·la en m²

A. mín.: amplada mínima de parcel·la en metres

4. Condicions d'edificació

	S2a, S2b, S2c, S2d	S9a
Altura en nombre de plantes	2	9
Altura màxima en metres	10	28'80
Altura total en metres	12	30'80

Per a cadascuna de les zones s'estableixen els següents paràmetres:

	S2a	S2b	S2c	S2d	S9a
Oc (%)	80	50	70	40	40
Ra (m)	5 i H màx/2	5 i H màx/2	5	5	5 i H màx/3
Rm (m)	5 i H màx/2	5 i H màx/2	3	3	5 i H màx/3
E (m²/m²)	1'5	0'7	0'80	0'4	2'4

Essent:

Oc (%): ocupació màxima sobre parcel·la en %

Ra (m): separació mínima a alineacions en metres

Rm (m): separació mínima a mitgeres en metres

E (m²/m²): edificabilitat en m²/m²

"H màx" és l'altura màxima de l'edifici en metres.

A la zona S9a la superfície màxima edificable per edifici serà de quinze mil (15.000) m².

A la zona S2d dins les àrees lliures del solar s'haurà de reforestar el cinquanta per cent (50%) de la superfície de la parcel·la.

5. Condicions d'ús

a) Per cada mil (1.000) m² de superfície construïda es permetrà un habitatge de superfície màxima de cent cinquanta (150) m², per a vigilància i manteniment de les instal·lacions.

b) A la zona S2c estarà permès l'ús d'indústries alimentàries en qualsevol de les seves classes i modalitats de transformació de primeres matèries o de producció, elaboració, preparació, conservació, envasament, amb les següents limitacions:

Grups: 1,2,3

Dimensió: totes

Situació: totes

c) La resta de condicions d'ús es regularà al QUADRE D'USOS núm. 11 de l'art. 126.

Article 225. Ordenances particulars zones T. Ús principal: turístic. Tipus d'edificació: RP.A

1. Descripció. Es tracta de zones turístiques a les quals les edificabilitats són baixes per a aconseguir instal·lacions amb predomini dels espais verds i esportius sobre els edificats.

2. Zones. Es distingeixen cinc zones: T4a, T4b, T5a, T5b i T6a.

3. Condicions mínimes de parcel·la

	T4a	T4b	T5a	T5b	T6a
S. mín.	8.000	500	600	1.500	16.000
A. mín.	40	16	17	30	50

Essent:

S. mín.: superfície mínima de parcel·la en m²

A. mín.: amplada mínima de parcel·la en metres

4. Condicions d'edificació

	T4a	T4b	T5a	T5b	T6a
H (nbre. P)	4	4	5	5	6
H màx (m)	12	12'80	16'00	16'00	21
H tot (m)	14	14'80	18'00	18'00	23
Oc (%)	20	40	40	40	10
O pp (%)	20	40	40	30	10
E (m²/m²)	0'33	1	1'5	1	0'33
Rm pb (m)	5	3	3	5	10
Ra pb (m)	5	3 i H màx/3	4 i H màx/3	5 i H màx/3	10
Rm pp (m)	10	3	3	5	10
Ra pp (m)	10	3 i H màx/3	4 i H màx/3	5 i H màx/3	10
It (places/m²)	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60

Essent:

H (nbre. P): altura en nombre de plantes

H màx (m): altura màxima en metres

H tot (m): altura total en metres

Oc (%): ocupació en %

O pp (%): ocupació en plantes pis en %

E (m²/m²): edificabilitat en m²/m²

Rm pb (m): separació mínima a mitgeres de la planta baixa en metres.

Ra pb (m): separació mínima a vials i espais lliures públics de la planta baixa en metres

Rm pp (m): separació mínima a mitgeres de la planta pis en metres

Ra pp (m): separació mínima a vials i espais lliures públics de plantes pis en metres

It (places/m²): índex d'intensitat d'ús turístic

A les zones turístiques incloses a l'àmbit de la zona 36 del POOT, els nous establiments d'allotjaments turístics hauran de complir amb caràcter general els següents paràmetres:

- La longitud màxima de la façana serà de tal forma que la planta de cada edifici s'ha de poder inscriure en un cercle de 60 m de diàmetre com a màxim i es permetran connexions puntuals entre edificis a la planta baixa, amb tancaments transparents.

- Superfície mínima d'aparcament per plaça turística: 3 m², incloent-hi la part proporcional d'accessos i carrils de circulació. La resta de la superfície de la parcel·la s'ha de destinar a espais lliure enjardinats i

instal·lacions esportives.

- Superfície mínima de mirall d'aigua a piscines: 1 m²/plaça. La seva superfície haurà de superar els 50 m².
- Volum mínim de piscines: 1,2 m³ d'aigua per cada m² de mirall d'aigua projectat.
- Superfície mínima de terrasses destinades a solàriums: 3 m²/plaça.
- La categoria mínima para cada tipus d'establiment serà la prevista a la corresponent zona del POOT.

El còmput del nombre de places per a les quals se sol·licita autorització s'efectuarà de la següent forma:

- a) Per als establiments d'allotjament extrahoteler, dues places per estudi projectat i tres places per apartament d'un dormitori, afegint-n'hi altres dues per cada dormitori més que es projecti.
- b) Per als establiments hotelers i semblants, dues places per habitació i es pot computar fins el 10% del total d'habitacions de què disposi com a individuals. Les habitacions amb saló computaran com a dues places per cada bany de què disposin.

La superfície del sòl que per al compliment de la superfície mínima de solar per plaça figuri al projecte i a l'escriptura del solar, i d'acord amb la qual s'atorgui l'autorització, quedarà exclusivament adscrita a aquest ús turístic i no podrà albergar més instal·lacions o construccions que les estrictament lligades a l'explotació turística que es pretengui, segons les normes que l'ordenen.

La utilització del solar afectat per a una finalitat distinta de la prevista al projecte autoritzat donarà lloc a la revocació de l'autorització concedida, després de la instrucció de l'oportú expedient de l'interessat.

5. Condicions d'ús. Les condicions d'ús es regularan al QUADRE D'USOS núm. 12 de l'art. 126.

6. Concessió de llicències

Per a l'atorgament de les llicències d'edificacions de nova planta i ampliacions d'establiments d'allotjament turístic, hotelers o extrahotelers, així com el canvi d'ús d'edificacions per a destinar-les a aquelles finalitats, serà necessària, en els termes que determina l'art. 3.3 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, l'autorització prèvia de la Conselleria de Turisme.

Seràn nul·les de ple dret les llicències abans assenyalades que siguin atorgades o obtingudes per silenci administratiu positiu, sense autorització prèvia o contravenint les seves condicions.

SECCIÓ CINQUENA. ZONES D'EQUIPAMENT

Article 226. Compatibilitat d'usos

1. L'ús assignat a la parcel·la d'equipament serà compatible amb la relació d'usos permesos i el nivell de permissivitat de cadascun, a cada zona normativa diferenciada.

2. La suma de la superfície edificable destinada a usos permesos diferents de l'ús assignat a la parcel·la d'equipament i del residencial comunitari no superarà el quaranta-cinc per cent (45%) de la superfície edificable a la parcel·la.

3. Els usos assenyalats en l'apartat anterior hauran de tenir sempre en el seu funcionament un caràcter complementari o subordinat a l'ús principal.

Article 227. Condicions general d'ús

1. Es permet la construcció d'un màxim de cent cinquanta (150) m² amb destinació d'habitatge lligat a l'ús assignat, quan la superfície destinada a aquest ús sigui superior a cinc-cents (500) m².

2. Quan l'ús sigui esportiu o seguretat, les edificacions i les instal·lacions no tindran la seva altura limitada i s'hauran de realitzar complint les normes i els reglaments de cada especialitat.

3. No s'admetrà dins aquestes zones l'activitat de venda de carburants.

4. S'admetrà una ocupació màxima per a l'ús exclusiu d'aparcament i instal·lacions a planta soterrani d'un 35% a l'Ordenança EQ2b i d'un 85% a la resta, amb la limitació de no poder ocupar l'espai de reculada.

Article 228. Ordenances particulars zona EQ00

S'aplica aquesta qualificació a les parcel·les destinades a equipaments i que s'inclouen en l'àmbit de les àrees de planejament incorporat (API), la regulació de les quals queda establerta a les figures de planejament que les desenvoluparen i les seves possibles modificacions posteriors.

Queden excloses d'aquesta qualificació les parcel·les destinades a ús dotacional que, encara que estiguin situades a l'àmbit d'un API es troben incloses en el Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic.

Article 229. Ordenances particulars Zona EQ0a. Tipus d'edificació: AV

1. Definició. Aquesta qualificació es refereix a les parcel·les destinades a ús dotacional que formen part d'illetes a les quals la resta està qualificada amb un tipus d'edificació segons alineació de vial i es regulen pels paràmetres d'altura i profunditat edificable permesos a la resta de la illeta.

2. Condicions mínimes de parcel·la. La superfície i l'amplada mínima seran les corresponents a les qualificacions establertes a la resta de la illeta.

3. Condicions d'edificació. Les altures màximes i totals permeses seran les corresponents a les qualificacions contigües establertes a la resta de la illeta, de manera que als solars a cantonada d'illetes qualificades amb zones diferents on es permeten altures diferents la línia que delimita la distinta regulació d'altura serà prolongació de la profunditat edificable, tal com s'estableix a les normes sobre mesuratge d'altura en el tipus d'ordenació segons alineació vial.

Quan la façana d'una parcel·la qualificada com a EQ0a ocupi totalment un dels costats d'una illeta que afronti amb carrers amb diferent ample, de manera que la Revisió del Pla general estableix diferents altures màximes en l'àrea on s'ubica la illeta, l'altura màxima permesa serà l'establerta per a les illetes adjacents als mateixos vials, amb el criteri d'establir una continuïtat a la secció dels carrers.

La profunditat edificable màxima serà l'establerta per a la resta de la illeta.

4. Condicions d'ús. Les condicions d'ús queden regulades pel QUADRE D'USOS núm. 13 de l'art. 126.

Article 230. Ordenances particulars zona EQ0b. Tipus d'edificació: RPA

1. Definició. L'ordenança es refereix especialment a les parcel·les destinades a usos dotacionals que sense tenir la seva altura permeten una ocupació alta i una edificabilitat mitjana.

2. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	400
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	15

3. Condicions d'edificació

Les altures màxima i total seran les adequades a les necessitats de la instal·lació requerida.

Edificabilitat en m ² /m ²	1'2
Ocupació en %	75
Separacions mínimes a partions en metres	5 i H màx/2 (*)

(*) "H màx" és l'altura màxima de l'edifici en metres.

4. Condicions d'ús. Les condicions d'ús queden regulades pel QUADRE D'USOS núm. 13 de l'art. 126.

Article 231. Ordenances particulars zona EQ0C

Aquesta Ordenança es refereix a equipaments en elements catalogats i regulats a l'art. 360.

Article 232. Ordenances particulars zona EQ0d

1. Descripció. Es refereix a les àrees destinades a usos funeraris en general.
2. Condicions d'edificació. Sense perjudici de les disposicions específiques que regulen la matèria, les construccions i les instal·lacions s'adequaran a les necessitats del servei que presten.
3. Condicions d'ús. Es permet l'ús de cementiri (5.9) així com totes les activitats i usos que hi estan vinculats.

Article 233. Ordenances particulars zona EQ0e. Sanitari supramunicipal. Tipus d'edificació: RPA

1. Definició. Aquesta Ordenança es refereix a l'àrea ocupada pel complex sanitari de Son Dureta, amb les seves edificacions de residència sanitària de la Seguretat Social Virgen de Lluch, clínica maternoinfantil i ambulatori, així com totes les edificacions annexes.

2. Condicions mínimes de parcel·la

- Superfície mínima de parcel·la: 20.000 m²

3. Condicions d'edificació

Altura en nombre de plantes	11
Altura màxima en metres	40
Altura total en metres	42
Edificabilitat en m ² /m ²	1'20
Ocupació en %	60
Separacions mínimes a partions en metres	5 i H màx/3

4. Condicions d'ús. Les condicions d'ús queden regulades al QUADRE D'USOS núm. 13 de l'art. 126.

Article 234. Ordenances particulars zona EQ2a. Tipus d'edificació: RPA

1. Definició. Aquesta Ordenança es refereix a parcel·les destinades a usos dotacionals amb molt baixa densitat.

2. Condicions mínimes de parcel·la.

a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	10.000
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	30

3. Condicions d'edificació

Altura en nombre de plantes	2
Altura màxima en metres	10
Altura total en metres	12
Edificabilitat en m ² /m ²	0'15
Ocupació en %	60
Separacions mínimes a partions en metres	15

4. Condicions d'ús. Les condicions d'ús queden regulades al QUADRE D'USOS núm. 13 de l'art. 126.

Article 235. Ordenances particulars zona EQ2b. Tipus d'edificació: RPA

1. Definició. Aquesta qualificació es refereix a a edificabilitat i ocupació baixes.

2. Condicions mínimes de parcel·la

- | | |
|---|-----|
| a) Superfície mínima de parcel·la en m ² | 800 |
| b) Amplada mínima de parcel·la en metres | 20 |

3. Condicions d'edificació.

Altura en nombre de plantes	2
Altura màxima en metres	10
Altura total en metres	12
Edificabilitat m ² /m ²	0'25
Ocupació en %	20
Separacions mínimes a partions en metres	5 i H màx/2 (*)

(*) "H màx" és l'altura màxima de l'edifici en metres.

4. Condicions d'ús

- a) A ports esportius es permetrà l'ús de tallers industrials en qualsevol dimensió i situació.
- b) La resta de condicions d'ús queda regulada al QUADRE D'USOS núm. 13 de l'art. 126.

Article 236. Ordenances particulars zona EQ2c. Tipus d'edificació: RPA

1. Descripció. Aquesta qualificació correspon a parcel·les destinades a usos dotacionals, a les quals s'han establert uns paràmetres de l'edificació semblants als establerts per a les zones circumdants on s'ubiquen i que no s'adaptaven als paràmetres de la resta de les zones d'equipament.

2. Condicions mínimes de parcel·la

- | | |
|---|-----|
| a) Superfície mínima de parcel·la en m ² | 400 |
| b) Amplada mínima de parcel·la en metres | 20 |

3. Condicions d'edificació

Altura en nombre de plantes	2
Altura màxima en metres	10
Altura total en metres	12
Edificabilitat en m ² /m ²	1'5
Ocupació en %	80
Separacions mínimes a alineacions en metres	5 i H màx/2
Separacions mínimes a mitgeres en metres	5 i H màx/2

"H màx" és l'altura màxima de l'edifici en metres.

4. Condicions d'ús

a) Quan l'ús dotacional sigui el recreatiu, la compatibilització amb l'ús establiment públic no tindrà limitació de dimensió i es permetrà en qualsevol cas com a activitat complementària de l'ús permès sense superar el 45% de la superfície edificable de la parcel·la.

b) La resta de condicions d'ús es regularà al QUADRE D'USOS núm. 14 de l'art. 126.

Article 237. Ordenances particulars zona EQ2d. Tipus d'edificació: RPA

1. Descripció. Aquesta qualificació correspon a parcel·les destinades a usos dotacionals, a les quals s'han establert uns paràmetres de l'edificació semblants als establerts per a les zones circumdants on s'ubiquen i que no s'adaptaven als paràmetres de la resta de les zones d'equipament.

2. Condicions mínimes de parcel·la

- | | |
|---|-----|
| a) Superfície mínima de parcel·la en m ² | 200 |
| b) Amplada mínima de parcel·la en metres | 10 |

3. Condicions d'edificació

Altura en nombre de plantes	2
Altura màxima en metres	10
Altura total en metres	12
Edificabilitat en m ² /m ²	0'7
Ocupació en %	50
Separacions mínimes a alineacions en metres	(*)
Separacions mínimes a mitgeres en metres	(*)

(*) La regulació de reculades serà la mateixa que s'estableix a les zones J, llevat de la illeta completa, on la separació a les alineacions serà de 5 i H màx/2.

4. Condicions d'ús. Les condicions d'ús queden regulades al QUADRE D'USOS núm. 13 de l'art. 126.

Article 238. Ordenances particulars Zona EQ4a. Tipus d'edificació: RPA

1. Definició. Aquesta qualificació es refereix a les parcel·les destinades a usos dotacionals que pel seu ús o per la seva situació necessiten una gran flexibilitat quant a normativa. S'hi inclouen nombrosos equipaments existents i que tenen un elevat grau d'aprofitament.

2. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	400
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	15

3. Condicions d'edificació

Altura en nombre de plantes	4
Altura màxima en metres	15'50
Altura total en metres	17'50
Edificabilitat en m ² /m ²	1'7
Ocupació en %	85
Separacions mínimes a partions en metres	3 i H màx/3

L'altura total podrà ser sobrepassada per torres representatives, campanars, antenes o instal·lacions amb requeriments tècnics singulars.

4. Condicions d'ús. Les condicions d'ús queden regulades al QUADRE D'USOS núm. 13 de l'art. 126.

Article 239. Ordenances particulars zona EQ4b. Tipus d'edificació: RPA

1. Definició. Aquesta Ordenança s'aplica fonamentalment a zones dotacionals amb ocupació i edificabilitat baixes.

2. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	800
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	20

3. Condicions d'edificació

Altura en nombre de plantes	4
Altura màxima en metres	17'50
Edificabilitat en m ² /m ²	0'6
Ocupació en %	40
Separacions mínimes a partions en metres	3 i H màx/3

L'altura total podrà ser sobrepassada per torres representatives, campanars i antenes.

4. Condicions d'ús. Les condicions d'ús queden regulades al QUADRE D'USOS núm. 14 de l'art. 126.

Article 240. Altres ordenances de zones d'equipament

1. A l'àrea de règim singular del passeig Marítim es consideren dues zones d'equipament: EQ0p i EQ2p, regulades als art. 262 i 263, respectivament.

2. Les zones d'equipament en l'àmbit de protecció i la conservació del patrimoni es regulen a l'art. 360.

SECCIÓ SISENA. ZONES D'ESP AIS LLIURES

Article 241. Zona EL0a

1. Definició. Aquesta Ordenança s'aplica als espais lliures definits com a tals als plànols d'ordenació, de domini privat, que formen part d'una parcel·la edificable i que per les seves especials característiques s'ha de protegir de l'edificació.

2. Condicions d'edificabilitat. En aquesta zona no s'admet cap tipus de construcció. Malgrat tot, la seva superfície és computable a afectes de càlcul de la superfície edificable de la resta de la parcel·la.

El tractament del sòl serà el disposat a l'Ordenança d'espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

3. Condicions d'ús. Es permeten els usos amb caràcter d'esbarjo i no s'hi admeten els usos esportius ni d'aparcament, ja sigui en superfície, sòl o subsòl.

4. Condicions d'urbanització. A les parcel·les d'ús privat no s'estableixen condicions d'urbanització. A les parcel·les d'ús públic regiran les condicions d'urbanització regulades a l'art. 161.

Article 242. Zona EL1a

1. Definició. Aquesta ordenació s'aplica als espais lliures d'ús i domini públics inclosos en la trama residencial la superfície dels quals, en general, no excedeix dels dos mil (2.000) m².

2. Condicions d'edificabilitat. En aquesta zona l'edificabilitat permessa es limitarà a la necessària per a materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents paràmetres màxims d'edificabilitat:

a) Altura màxima i total: una planta, quatre (4) metres d'altura màxima i cinc (5) metres d'altura total.

b) Coeficient d'edificabilitat neta: zero coma zero cinc (0'05) m²/m².

El tractament del sòl serà el disposat a l'Ordenança d'espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

3. Condicions d'ús. Es permeten exclusivament els usos públics, amb caràcter d'esbarjo, i la pràctica d'esports a l'aire lliure.

Les superfícies d'instal·lacions esportives no podran superar, en cap cas, el trenta-cinc per cent (35%) de la superfície de l'espai lliure, i aquesta es computarà com a superfície pavimentada.

En el subsòl es podran, així mateix, situar-se estacionaments de vehicles i hi està permès l'ús d'infraestructures, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl.

4. Condicions d'urbanització. Les condicions d'urbanització es regulen a l'art. 161.

Article 243. Zona EL1b

1. Definició. Aquesta Ordenança s'aplica a les grans zones verdes urbanes i als parcs urbans d'ús i domini públic la superfície dels quals, en general, es troba entre dos mil un (2.001) i cinc mil (5.000) m².

2. Condicions d'edificabilitat. En aquesta zona l'edificabilitat permessa es limitarà a la necessària per a materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents paràmetres màxims:

- a) Altura màxima i total: una planta, quatre (4) metres d'altura màxima i cinc (5) metres d'altura total.
- b) Coeficient d'edificabilitat neta: zero coma zero cinc (0'05) m²/m².
- c) El tractament del sòl serà el disposat a l'Ordenança d'espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

3. Condicions d'ús. Es permeten exclusivament els usos públics, amb caràcter d'esbarjo, i la pràctica d'esports a l'aire lliure.

Les superfícies d'instal·lacions esportives no podran superar en cap cas el vint per cent (20%) de la superfície de l'espai lliure, i aquesta es computarà com a superfície pavimentada.

Al subsòl es podran, així mateix, situar estacionaments de vehicles i hi està permès l'ús d'infraestructures, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl.

- 4. Condicions d'urbanització. Les condicions d'urbanització es regulen a l'art. 161.

Article 244. Zona EL1c

1. Definició. Aquesta Ordenança es refereix als grans parcs i espais a l'aire lliure d'ús i domini públic la superfície dels quals, en general, es troba entre cinc mil un (5.001) i deu mil (10.000) m².

2. Condicions d'edificabilitat. En aquesta zona l'edificabilitat permesa es limitarà a la necessària per a materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents paràmetres màxims d'edificabilitat:

- a) Altura màxima i total: una planta, quatre (4) metres d'altura màxima i cinc (5) metres d'altura total.
- b) Coeficient d'edificabilitat neta: zero coma zero dos (0'02) m²/m².
- c) El tractament del sòl serà el disposat a l'Ordenança d'espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

3. Condicions d'ús. Es permeten exclusivament els usos públics, amb caràcter d'esbarjo i la pràctica d'esports a l'aire lliure.

Les superfícies d'instal·lacions esportives no podran superar en cap cas el quinze per cent (15%) de la superfície de l'espai lliure, i es computarà com a superfície pavimentada.

En el subsòl es podran, així mateix, situar estacionaments de vehicles i hi està permès l'ús d'infraestructures, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl.

- 4. Condicions d'urbanització. Les condicions d'urbanització es regulen a l'art. 161, llevat de l'apartat c.

Article 245. Zona EL1d

1. Definició. Aquesta Ordenança es refereix als grans espais lliures d'ús i domini públic que per les seves característiques naturals requereixen una protecció especial i la superfície dels quals, en general, excedeix de deu mil (10.000) m².

2. Condicions d'edificabilitat. En aquesta zona l'edificabilitat permesa es limitarà a la necessària per a materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents paràmetres màxims d'edificabilitat:

- a) Altura màxima i total: una planta, quatre metres (4) metres d'altura màxima i cinc (5) metres d'altura total.
- b) Edificabilitat: zero coma zero un (0'01) m²/m².
- c) El tractament del sòl serà el disposat a l'Ordenança d'espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

- 3. Condicions d'ús. Es permeten exclusivament els usos públics, amb caràcter d'esbarjo, i la pràctica

d'esports a l'aire lliure.

Les superfícies d'instal·lacions esportives no podran superar en cap cas el cinc per cent (5%) de la superfície de l'espai lliure i aquesta es computarà com a superfície pavimentada.

En el subsòl es podran, així mateix, situar estacionaments de vehicles i hi està permès l'ús d'infraestructures, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl.

4. Condicions d'urbanització. Les condicions d'urbanització es regulen a l'art. 161, llevat de l'apartat c.

SECCIÓ SETENA. ZONES DE INFRAESTRUCTURA

Article 246. Ordenances particulars zona IF0a

1. Definició. Aquesta Ordenança es refereix a les àrees dedicades a infraestructures i serveis generals de la ciutat i comprèn les activitats enunciades a l'art. 119, llevat de llits de torrents.

2. Condicions de edificació. Sense perjudici de les disposicions específiques que regulen la matèria, les construccions i les instal·lacions s'adequaran a les necessitats del servei.

3. Condicions d'ús. Es permeten únicament usos d'infraestructura, usos especials al servei de la ciutat i instal·lacions complementàries.

Article 247. Ordenances particulars zona IF0b

1. Definició. Es refereix a les àrees ocupades pels vials públics.

2. Condicions d'edificació. No s'estableixen condicions d'edificació i es permeten únicament construccions i instal·lacions al servei d'aquest, tal com s'estableix l'apartat 6.1, ús de la xarxa viària, de l'art. 119.

3. Condicions d'ús. Es regulen a l'apartat 6.1 esmentat abans.

Article 248. Ordenances particulars zona IF0c

1. Definició. Es refereix a les àrees ocupades pels llits.

2. Condicions d'edificació. No s'estableixen condicions d'edificació i es permet únicament l'establert a l'art. 179 d'aquestes Normes.

3. Condicions d'ús. Es regulen a la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, i desenvolupaments reglamentaris.

SECCIÓ VUITENA. REGULACIÓ DE L'ÀREA DE RÈGIM SINGULAR PASSEIG MARÍTIM

Article 249. Àmbit d'aplicació

La present normativa s'aplicarà a l'àrea de règim singular del passeig Marítim, que comprèn la franja de terreny delimitada per l'avinguda de Joan Miró, el passeig Marítim, el carrer del Torrent i la rampa d'accés del passeig Marítim a l'avinguda de Joan Miró.

Els plànols que contenen l'ordenació de la present ARS són els assenyalats com a D.03.

Article 250. Determinacions generals

1. Soterranis i semisoterranis. Es prohibeixen els soterranis i semisoterranis per sota de la rasant del

passeig Marítim.

2. Voladissos. Els voladissos a espais lliures públics, llevat de l'avinguda de Gabriel Roca i el camí d'enllaç, als quals no estaran permesos, es regularan per la normativa general.

3. Dotació d'aparcaments. Serà obligatòria la construcció de places d'aparcament de vehicle, d'acord amb el que regula la normativa general. Per a les zones G8p i E0p s'assignen dos coeficients d'edificabilitat, un destinat a l'ús d'aparcament i l'altre destinat a la resta d'usos permesos. En el cas que l'edificabilitat exclusiva per a aparcaments sigui insuficient per a cobrir el nombre de places obligatòries, s'haurà de computar la resta en el coeficient corresponent a usos generals.

Article 251. Normativa comuna a les zones G8p, E0p i E8p

1. Cossos d'edificació adossats a murs de contenció. Als solars en els quals existeixin o es projecti realitzar excavacions serà obligatori adossar cossos d'edificació als murs de contenció que no siguin de mitgera. Aquests cossos d'edificació tindran una profunditat compresa entre set (7) i vint (20) metres amidats perpendicularment a la cara exterior del mur de contenció i no podran sobrepassar el punt de referència del vial més pròxim.

2. Cossos d'edificació alineats amb el passeig Marítim. Es permet la construcció de cossos d'edificació contigus amb l'alineació del passeig Marítim la altura dels quals sigui de sis coma cinquanta (6'50) metres sobre el punt de referència del pg. Marítim. Seran obligatoris, com a mínim, dos cossos d'aquestes característiques adossats a cada mitgera i l'alineació del pg. Marítim, de dimensions mínimes de cinc (5) metres d'ample per cinc (5) metres de llarg.

3. Mesuratge d'altures. L'altura de les edificacions s'amidarà a partir de la cota del punt de la vora de l'avinguda de Gabriel Roca situat a la perpendicular a l'eix longitudinal d'aquesta avinguda traçada des del punt mitjà de l'alineació oficial del solar.

4. Reculades. A efectes de determinar les separacions mínimes es considerarà passeig Marítim no exclusivament al vial per a vianants i de trànsit rodat sinó també els eixamplaments en forma de plaça o aparcament que se succeeixen al llarg de l'avinguda de Gabriel Roca.

5. S'ha de computar en els coeficients d'edificabilitat la totalitat de les superfícies i volums a edificar, inclosos els destinats a aparcaments, encara que estiguin situats a soterrani o semisoterrani.

Article 252. Entreplanta per a conducció d'instal·lacions

A les zones G8p, E0p i E8p i les subzones 1 i 2 de l'API 19-02 no es considerarà planta un espai situat entre dues plantes d'un màxim d'u coma vint (1'20) metres d'altura lliure, destinat exclusivament a la conducció d'instal·lacions. No serà computable a efectes de superfície edificable però sí a efectes d'altura.

Article 253. Ordenances particulars zona B3p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.V

1. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	200
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	10

2. Condicions d'edificació

- Altura màxima: deu (10) metres sobre rasant dels carrers corresponents a planta baixa més dues plantes.

- Edificabilitat sobre la superfície total de parcel·la: 1'62 m²/m².

- Ocupació màxima: s'han establert unes profunditats edificables màximes en planta baixa i plantes pis que es defineixen als plànols d'ordenació i que provenen d'una ocupació màxima de la illeta d'un seixanta per cent (60%) en planta baixa i d'un cinquanta per cent (50%) en plantes pis.

- Reculades mínimes:

- * A carrers i mitgeres: sense separació.
- * A fons: en funció de la profunditat edificable.

Al pati d'illeta només es podran construir soterranis i semisoterranis amb la finalitat exclusiva de realitzar-hi aparcaments de vehicles tipus turisme.

- Cossos i elements sortints: es permeten els cossos i els elements sortints oberts de tipus balcó i els elements sortints amb un vol màxim de 0'70 m.

- Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir): 1 habitatge/50 m².

3. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS núm. 15 de l'art. 126.

Article 254. Ordenances particulars zona E0p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPA

1. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	800
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	20

2. Condicions d'edificació

- Altura màxima: trenta-dos (32) metres amidats sobre la rasant del passeig Marítim, corresponent a planta baixa més nou plantes.

- Edificabilitat: 3'9 m²/m², dels quals 0'7 m²/m² es podran destinar exclusivament a aparcaments de vehicles tipus turisme.

- Ocupació:

- * Màxima: setanta-cinc per cent (75%).
- * Per damunt de la cota 6'50 metres del passeig Marítim: 60%.

- Reculades mínimes:

- * Passeig Marítim: vuit (8) metres.
- * Altres carrers: quatre (4) metres.
- * Mitgeres:

a) cinc (5) metres si el solar té més de vint (20) metres en el sentit de la separació.

b) tres coma cinquanta (3'50) metres si el solar té entre quinze (15) i vint (20) metres en el sentit de la separació.

c) dos coma cinquanta (2'50) metres si el solar té menys de quinze (15) metres en el sentit de la separació.

- Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir): 1 habitatge/25 m².

3. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS núm. 15 de l'art. 126.

Article 255. Ordenances particulars zona E8p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPA

1. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	600
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	20

2. Condicions d'edificació

- Altura màxima: vint-i-sis (26) metres sobre el passeig Marítim, corresponent a planta baixa més set plantes.

- Edificabilitat: 2'3 m²/m².

- Ocupació:

* Màxima: 75%.

* Per damunt de la cota 6'50 metres del passeig Marítim: 60%.

- Reculades mínimes:

* Avinguda de Joan Miró: tres (3) metres.

* Camí d'enllaç: tres (3) metres.

* Mitgeres:

a) Cinc (5) metres si el solar té més de vint (20) metres en el sentit de la separació.

b) Tres coma cinquanta (3'50) metres si el solar té entre quinze (15) i vint (20) metres en el sentit de la separació.

c) Dos coma cinquanta (2'50) metres si el solar té menys de quinze (15) metres en el sentit de la separació.

- Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir): 1 habitatge/35 m².

3. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS núm. 15 de l'art. 126.

Article 256. Ordenances particulars zona E5p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPA

1. Descripció. Aquesta zona està ubicada a l'antic predi denominat Son Catlaret.

2. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m² 600

b) Amplada mínima de parcel·la en metres 18

3. Condicions d'edificació

- Altura màxima: quinze (15) metres corresponents a cinc (5) plantes.

- Edificabilitat: 1'6 m²/m².

- Ocupació màxima: 40%.

- Separacions mínimes a partions: quatre (4) metres.

- Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir): 1 habitatge/50 m².

4. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS núm. 15 de l'art. 126.

Article 257. Ordenances particulars zona E3p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPA

1. Condicions de parcel·lació

a) Superfície mínima de parcel·la en m² 300

b) Amplada mínima de parcel·la en metres 15

2. Condicions d'edificació

- Altura màxima: nou (9) metres equivalents a tres plantes sobre la rasant del carrer de Federico García Lorca. Es permetrà ubicar plantes per sota d'aquest carrer fins, com a màxim, la rasant del carrer de s'Aigo Dolça.

- Edificabilitat: $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- Reculades mínimes:

* Carrer de Federico García Lorca: cinc (5) metres.

* Carrers: tres (3) metres.

* Mitgeres: tres (3) metres.

- Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir): 1 habitatge/40 m^2 .

3. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS núm. 15 de l'art. 126.

Article 258. Ordenances particulars zona G8p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPS

1. Descripció. És la zona compresa entre el carrer del Torrent i el carrer del Salt.

2. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m^2	600
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	20

3. Condicions d'edificació

- Altura màxima: vint-i-sis (26) metres sobre el passeig Marítim, corresponents a planta baixa més set plantes.

- Edificabilitat: $3'9 \text{ m}^2/\text{m}^2$, dels quals $0'7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ es podran destinar exclusivament a aparcaments de vehicles tipus turisme.

- Ocupació:

* Màxima: 75%.

* Per damunt de la cota 6'50 metres del passeig Marítim: 60%.

- Reculades mínimes:

* Passeig Marítim: cinc (5) metres.

* Altres carrers i mitgeres: sense separació.

Amb excepció dels cossos d'edificació obligatoris regulats pels apartats 1 i 2 de l'art. 251, l'edificabilitat restant s'ubicarà de tal forma que la façana coincideixi amb l'alineació oficial dels carrers del Salt, Guillem Costa, Pedregar, Llinàs, Furió i Torrent i, així mateix, que la profunditat edificable sigui uniforme i paral·lela a l'alineació oficial.

Als solars que es troben a la prolongació dels eixos dels carrers de Guillem Costa i Furió només es podrà edificar fins a l'altura d'un (1) metres per sota de la rasant d'aquests carrers, amb la finalitat de permetre les vistes des del seu final sobre la mar.

- Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir): 1 habitatge/25 m^2 .

4. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS núm. 15 de l'art. 126.

Article 259. Ordenances particulars zona F0pa. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: VECE

1. Per a aquesta zona es fixa l'ordenació de volums edificables definida al plànol D.03.

2. Índex d'intensitat d'ús residencial (Irc): 1 hab/80 m² de superfície edificable.

3. Les condicions d'ús es regulen al QUADRE D'USOS núm. 15 de l'art. 126.

Article 260. Ordenances particulars zona F0pb. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: VECE

1. Condicions mínimes de parcel·la. Es considerarà que la superfície i la façana mínimes són les grafiades al plànol d'ordenació D.03 del passeig Marítim. NO s'hi toleraran, consegüentment, noves subdivisions en solars amb finalitats de l'edificació.

2. Condicions d'edificació

2.1. Al plànol d'ordenació D.03, a escala 1:500 es defineix el nombre de plantes permès, així com la situació d'aquestes respecte de l'avinguda de Joan Miró.

2.2. El punt de referència a partir del qual es comptabilitzen les altures, segons el que prescriu el plànol d'ordenació D.03, a escala 1:500, serà el següent:

a) Edificació entre mitgeres: la cota mitjana de la més alta i la més baixa del paviment de la voravia davant el solar a la seva intersecció amb l'alineació de l'avinguda de Joan Miró. Es troba definit al plànol d'ordenació D.03, a escala 1:500.

L'edifici es podrà situar a zero coma cinquanta (0'50) metres sobre o sota aquest punt.

b) Edificació aïllada: el mateix procediment de l'apartat anterior, considerant el tram de carrer comprès entre les prolongacions de les façanes laterals perpendiculars a l'avinguda de Joan Miró, fins a la intersecció amb l'alineació del carrer. Es troba definit al plànol d'ordenació D.03, a escala 1:500.

L'edifici es podrà situar a zero coma cinquanta (0'50) metres sobre o sota aquest punt.

2.3. Per damunt de l'altura màxima, mesurada segons les normes dels anteriors articles i llevat del que es disposi a normatives especials, es podran aixecar únicament:

- El forjat de sostre de la darrera planta normal de pisos.

- Els pendents de terrat i coberta.

- Els paredons i les baranes de terrat, amb una altura màxima d'u coma trenta (1'30) metres.

- Les cambres de màquina i ascensors i les caixes d'escala i elements de calefacció i semblants, compresos dins el pla a 45⁰ recolzat a la aresta definida per la línia de façana i part inferior del forjat de la darrera planta, amb una altura màxima de quatre (4) metres per damunt de la coberta general de l'edifici o de la planta àtic. Es podran situar adossats a mitgera.

- Els dipòsits d'aigua, les plaques de captació d'energia solar, les torres de refrigeració, les sortides de fum, els conductes d'aireig, tot això llevat de xemeneies, a distància no inferior a tres (3) metres de paret de façana de l'edifici davant via pública i amb una altura màxima de dos (2) metres per damunt de la coberta general de l'edifici o de la planta àtic.

- Les antenes de televisió i ràdio.

- Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici o de la planta àtic hauran d'estar agrupats tant com sigui possible. Les canonades, les instal·lacions, les torres de refrigeració i els dipòsits hauran de resultar ocults mitjançant paraments verticals de fàbrica, de forma que no resultin visibles des de la via pública.

Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment decorats de forma semblant a la façana de l'edifici i formar conjunt o conjunts unificant convenientment els nivells de les seves vores superiors.

2.4. L'ocupació de cada solar serà la definida per la ubicació dels cossos de l'edificació al plànol d'ordenació D.03, a escala 1:500.

Els voladissos no podran sobrepassar el límit de la zona marítimoterrestre.

2.5. El volum i la superfície edificables seran les obtingudes aplicant a l'ocupació permesa a cada solar el nombre de plantes assignat.

Serà obligatori reservar un deu per cent (10%) de cada edificació a porxos.

S'admetrà que les edificacions a ubicar a àrees edificables amb la finalitat exclusiva de realitzar balcons admetin un vol màxim d'un (1) metre sobre la part de les àrees que no siguin edificables, sense que això pugui implicar un increment sobre les edificabilitats permeses a cada planta.

2.6. Seran de caràcter obligatori les següents normes particulars d'estètica i protecció del paisatge:

a) Qualsevol sol·licitud de llicència per a reforma o obra nova anirà documentada amb una relació d'arbrat existent.

b) Qualsevol projecte d'edificació que inclogui espais lliures enjardinats s'haurà d'acompanyar amb la seva ordenació. L'arbrat existent s'haurà de mantenir.

Índex d'intensitat d'ús residencial (Irc): 1 hab/80 m² de superfície edificable.

3. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS núm. 15 de l'art. 126.

Article 261. Ordenances particulars zona F0pc. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: VECE

1. Descripció. El conjunt d'habitatges que, de forma escalonada, s'han anat desenvolupant entre els jardins de Natzaret i el passatge denominat la Portassa, grafats als plànols adjunts amb aquesta denominació, es regiran per les normes de l'edificació específiques que es refereixen a continuació.

2. Condicions d'edificació

a) L'altura de les noves edificacions o reformes serà la dels antics edificis i es permetran variacions de zero coma cinquanta (0'50) metres en més o en menys.

b) No es permetran augments de superfície ni de volum respecte dels actualment existents, llevat de la realització d'instal·lacions imprescindibles per a la funcionalitat de l'edifici. Aquests volums es determinen al plànol d'ordenació D.03, a escala 1:500.

c) No es podrà reduir la superfície total actualment destinada a patis, jardins o espais ineditats en planta baixa.

d) Els edificis acabaran amb volada i alguna part d'aquesta (torre) podrà acabar en terrat.

e) Les modificacions a introduir en el conjunt es grafien al plànol d'ordenació D.03, a escala 1:500. Es respectaran les següents determinacions:

- No es permetrà en cap cas la col·locació de portes metàl·liques enrotllables ni altres de tipus industrial.

- Tota obra de reforma s'adaptarà a l'estil de conjunt. A les noves obertures dominarà la direcció vertical sobre l'horitzontal.

- L'acabat de les edificacions serà a base de coberta de teula.

- No es permetran les demolicions si no estan degudament justificades i sempre que la nova construcció sigui similar a la que es proposa demolir.

- El color a utilitzar serà el blanc als diferents paraments de l'obra.

- El tancament erà de fusta, que es deixarà amb el seu color natural o pintada de verd o blanc.

Índex d'intensitat d'ús residencial (Irc): 1 hab/80 m² de superfície edificable

3. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS núm. 16 de l'art. 126.

Article 262. Ordenances particulars Zona EQ0p

1. Descripció. Correspon a parcel·les destinades a ús dotacional dins de l'àmbit de l'ARS passeig Marítim, amb paràmetres de l'edificació coincidents amb la zona EQ0p.

2. Condicions d'ús. Les condicions d'ús queden regulades als arts. 227 i 228, així com en al QUADRE D'USOS núm. 13 de l'art. 126.

Article 263. Ordenances particulars zona EQ2p. Tipus d'edificació: AV junt a l'av. Joan Miró i RPA a la resta

1. Descripció. Aquesta qualificació es refereix a parcel·les a ús dotacional de baixa edificabilitat en l'àmbit de l'ARS passeig Marítim.

2. Condicions d'edificació

- Altura màxima: dues plantes, nou (9) metres.
- Edificabilitat: 0'5 m²/m².
- Ocupació màxima: 25%.
- Separacions mínimes a partions: quatre (4) metres.

3. Condicions d'ús. Les condicions d'ús queden regulades als art. 226 i 227, així com al QUADRE D'USOS núm. 13 de l'art. 126.

Article 264. Règim d'usos a l'ÀRS passeig Marítim

A edificis que es destinin a l'ús residencial la resta dels usos permesos en situació 1 es podran ubicar a qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial als esmentats usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús residencial.

SECCIÓ NOVENA. REGULACIÓ DE L'ÀREA DE RÈGIM SINGULAR POBLE ESPANYOL.

Article 265. Àmbit d'aplicació

Aquesta normativa serà d'aplicació a l'àmbit grafiat als plànols D.01 amb el codi SGEC/SC 24-01-E.

Article 266. Ordenances particulars

1. Condicions d'edificabilitat

1. Tant el Poble Espanyol com el Palau de Congressos tindran la consideració a tots els efectes de parcel·les úniques i indivisibles.

2. Tipus d'ordenació: ordenació específica de la zona amb paràmetres d'ocupació i tipologia segons l'existent i corresponent a una zona de caràcter ambiental, perquè se'n preservin l'edificació i les característiques estètiques, l'única variació de la qual serà mitjançant obres interiors d'adaptació que garanteixin a la vegada la conservació i el manteniment de l'edificació en la seva singularitat, d'acord amb el seu estat actual i la documentació gràfica aprovada en el seu dia, així com a la nota registral la còpia de la qual forma part de la documentació que integra el present expedient.

3. L'edificabilitat queda fixada per l'actualment existent a cada edifici. I com a conseqüència de l'apartat anterior només es podrà modificar la distribució interior de cada edifici per al seu condicionament i amb la finalitat de millorar les condicions de funcionalitat i/o adequació a les normatives vigents que li siguin d'aplicació, principalment en matèries d'higiene i seguretat, tot supeditat que no es desvirtuï la singularitat del mateix edifici.

4. Així mateix, per a aquesta àrea regirà, amb les limitacions anteriors de l'apartat 3, el que

preveu l'art. 356.2 com a zona assimilada a protecció arquitectònica ambiental r.

2. Condicions d'ús

Els usos permesos es regularan segons el QUADRE D'USOS núm. 20 de l'art. 126, amb les limitacions de grup i grau i les condicions següents:

a) Dels usos a què es refereixen els arts. 116, 117 i 118 (usos de serveis i d'equipaments), a l'ÀRS Poble Espanyol queden prohibits els següents usos detallats:

- Del 3.3 (tallers ind.): Només es permeten els tallers artesanals, limitats a la producció artesanal i a la reparació d'aquests productes.

- Del 4.4 (establiments públics): Els de bar, cafè-cantant, cafè-concert, *tablaos* flamencs, així com els piano-bar, els pub i similars a qualsevol de tots els abans esmentats en aquests ús. En qualsevol cas queden prohibides activitats musicals complementàries definides a la vigent Ordenança per a la protecció del medi ambient contra renous i vibracions.

- Del 5.1 (sociocultural) o relacionats amb aquest s'admeten com a complementaris de l'ús principal i ocasionalment espectacles i/o festes, amb l'autorització prèvia i puntual de l'autoritat competent.

Igualment s'admeten ocasionalment i com a activitats complementàries les tómboles i/o encants de caràcter benèfic i queden expressament prohibits tots els altres usos inclosos a l'art. 117.5.11, com sales de reunió (bingos, casinos, etc.), llevat d'autorització expressa de l'autoritat competent.

- Del 5.5 (esportiu): Les pistes esportives a l'aire lliure.

- Del 5.6 (seguretat): Limitat a Protecció Civil.

- Del 5.11 (recreatiu): Els circs i els espectacles taurins, les atraccions i les casetes de fira, els parcs d'atraccions, els zoològics, els safari park, les discoteques, les sales de festa de joventut, les sales de ball i les sales de festa amb espectacles.

b) Queda prohibida a l'espai que constitueix el Teatre Romà i altres zones exteriors de l'àrea singular Poble Espanyol tota activitat musical, revetles o festes, llevat d'autorització expressa i puntual per part de l'autoritat competent.

c) Com a excepció de les prohibicions d'usos concrets, indicades a l'anterior apartat a, a l'àmbit de l'àrea ocupada pel Palau de Congressos es permet l'ús de bar, únicament com a activitat complementària dels usos permesos a l'esmentada àrea.

d) A les zones exteriors annexes a establiments d'usos permesos es podran muntar vetlladors i cadires amb horari limitat, que fixi l'autoritat competent, i queda prohibida qualsevol utilització a l'exterior d'aparells de so.

e) El vial central que separa la parcel·la del Poble Espanyol de la del Palau de Congressos s'ha de mantenir com a vial d'ús públic. Llevat de permís puntual, es prohibeix qualsevol ús a l'esplanada adjacent que no sigui el d'aparcament.

SECCIÓ DESENA. REGULACIÓ DE LES ÀREES DE RÈGIM ESPECIAL

Article 267. Definició de les àrees de règim especial

Es tracta d'àrees a les quals, pel seu caràcter peculiar, s'ha donat un tractament específic i diferenciat de la resta del sòl urbà, de manera que per a la seva ordenació s'estableix la necessitat de redacció d'un pla especial, d'acord amb les condicions que el Pla general determina per a cadascunes. S'estableixen unes normes transitòries d'edificació mentre no s'aprovi el pla especial.

Article 268. ARE situades en àmbits de protecció del patrimoni

Núm. ARE
10-2 Temple

Aquesta ARE es regula per l'establert a l'art. 335.

Article 269. ARE núm. 14-01. Cala Major-Sant Agustí

1. Descripció. Es tracta de l'àrea compresa entre els següents límits: pel nord, el límit del sòl urbà i l'autopista de Ponent; pel sud l'avinguda de Joan Miró, i per ponent el límit del terme municipal.

2. Condicions per a la redacció del pla especial. Les directrius del pla especial s'han de dirigir preferentment a donar solució als següents problemes:

2.1. Xarxa viària per a vianants. Establiment i millora de la xarxa viària per a vianants, estudiant la possible recuperació del camí de Can Estade per integrar-l'hi.

2.2. Xarxa viària rodada. Estudi de les connexions amb l'autopista de Llevant i l'enllaç de la avinguda de Joan Miró amb el carrer de Joan de Saridakis davant el palau de Marivent, estudiant els sentits de circulació, així com estudi general de la xarxa viària en relació amb la planta hotelera.

2.3. Recuperació del paisatge. Protecció de la topografia i el paisatge originals (bancals, etc.) així com dels torrents.

2.4. Infraestructura hotelera. Anàlisi i propostes de millora en la infraestructura hotelera, així com d'eliminació o transformació de l'estructura hotelera inadequada o obsoleta.

2.5. Dotacions. Noves dotacions en concordança amb les necessitats del barri.

2.6. Alineacions i rasants. Reestudi d'aquestes.

2.7. Es programa en el 2n quadrienni.

3. Normes transitòries d'edificació. Transitòriament, mentre no es redacti el pla especial, seran d'aplicació les normes corresponents a l'ordenació i les qualificacions definides a la revisió del Pla general.

Per altra banda, no es podran concedir llicències d'ampliació o d'obra nova als edificis hotelers existents mentre no s'hagi aprovat el Pla especial de la zona, que prevegi les operacions d'intercanvi d'aprofitament i de reconversió, segons s'indica a l'article 22 del Pla d'ordenació de l'oferta turística.

Article 270. ARE núm. 14-02. Cala Major-Sant Agustí

1. Descripció. Es tracta de l'àrea compresa entre els següents límits: pel nord, l'avinguda de Joan Miró i l'autopista de Ponent; pel sud, la mar; per llevant, la carretera del Dic de l'Oest, i per ponent, el límit del terme municipal.

2. Condicions per a la redacció del pla especial. Les directrius del pla especial s'han de dirigir preferentment a donar solució als següents problemes:

2.1. Xarxa viària per a vianants. Establiment i millora de la xarxa viària per a vianants, estudiant la connexió amb el final del passeig Marítim i els accessos per a vianants a la mar, els miradors i les platges.

2.2. Estudi general de la xarxa viària en relació amb la planta hotelera.

2.3. Zones verdes. Recuperació de zones verdes a primera línia.

2.4. Recuperació del paisatge. Protecció de la topografia i el paisatge originals (bancals, etc.), així com dels torrents, i recuperació de les vistes a la mar.

2.5. Infraestructura hotelera. Anàlisi i propostes de millora en la infraestructura hotelera així com

d'eliminació o transformació de l'estructura hotelera inadequada o obsoleta.

2.6. Dotacions. Noves dotacions en concordança amb les necessitats del barri.

2.7. Alineacions i rasants. Reestudi d'aquestes.

2.8. Relació amb la mar. Agençament de la cornisa marina (passeigs, zones verdes...) i estudi de l'impacte visual des de la mar.

2.9. Es programa en el 2n quadrienni.

3. Normes transitòries d'edificació. Transitòriament, mentre no es redacti el pla especial, seran d'aplicació les normes corresponents a l'ordenació i la qualificacions definides a la revisió del Pla general.

Article 271. ARE núm. 38-01. Son Dameto

1. Descripció. Es tracta de l'àrea amb els següents límits: pel nord-est el carrer de Pascual Ribot, el camí de la Vileta i l'API Son Pisà; pel sud-est el carrer de Vicenç Joan i Rosselló i el carrer Sargento Provisional; pel sud-oest els carrers de la Llibertat i la Dragonera i el camí de Son Rapinya, i pel nord-oest la urbanització Son Moix Blanc.

2. Condicions per a la redacció del plan especial. Reestudiar conjuntament les parcel·les destinades a equipaments així com a espais lliures sense executar i la seva ubicació, amb la finalitat d'agrupar tant com sigui possible els de menor dimensió, per tal d'aconseguir l'execució de zones verdes de dimensió superior.

El pla especial podrà reordenar les condicions d'edificació resultants de les qualificacions d'equipament i espais lliures establerts transitòriament en la revisió del Pla general.

Així mateix s'estudiarà la previsió d'un espai per al seu ús com a aparcament públic.

Es programa en el 1r quadrienni.

3. Normes transitòries d'edificació. Transitòriament, mentre no es redacti el pla especial, seran d'aplicació les normes corresponents a l'ordenació i la qualificació definides a la revisió del Pla general.

Article 272. ARE núm 42-01. Establiments

1. Descripció. Es tracta d'una zona situada a l'oest de la carretera d'Esporles, entre el Secar de la Real i Establiments Vells.

2. Condicions per a la redacció del PERI. Són les següents:

- Densitat màxima 16 hab/ha.

- Es permetran les següents zones o agrupacions de zones d'ordenació a sòl urbà que es detallen a continuació i amb els següents percentatges màxims (no són acumulatius) respecte de la superfície edificable:

* Zona F: 2% (altura màxima permesa PB-2P).

* Zona I: 90%.

* Zona J: 40%.

* Zona L: 2% (es permet l'ús industrial i a les situacions 3 i 4).

- Sostres per a usos annexos a la habitatge: 15 m²/habitatge.

- Sòl de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament:

* Espais lliures públics: 15 m²/hab.

* Guarderies: 3 m²/hab.

* Esportius: 2 m²/hab.

* Serveis d'interès públic i social: 2 m²/hab.

- Coeficient d'edificabilitat global: 0'30 m²/m².

Es programa al 1r quadrienni del Pla general.

3. Normes transitòries d'edificació. Mentre no s'aprovi el PERI regirà la següent normativa transitòria:

a) A les edificacions existents es podran realitzar les següents obres: consolidació, manteniment, rehabilitació i reestructuració fins un trenta per cent (30%) del sostre edificat.

b) Es podran realitzar demolicions però no procedir a la reconstrucció mentre no es redacti el pla especial.

c) Es podran realitzar obres per a la dotació d'infraestructures al viari principal a l'objecte de subministrar els serveis mínims a l'habitatge.

Article 273. ARE núm. 45-01. Son Busquets-Baluard

1. Descripció. Correspon a la zona compresa en els plànols d'ordenació a escala 1:1000 i que integren els terrenys del quarter d'artilleria de Son Busquets.

2. Condicions per a la redacció del PERI

2.1. El Pla especial tindrà com a objectiu l'ordenació de la zona amb la finalitat de fer viable l'adquisició dels terrenys del baluard del Príncep per a la seva destinació com a espai lliure públic.

2.2. Els usos permesos seran els regulats amb caràcter general al Pla general, que és principalment el residencial plurifamiliar, i es prohibeix expressament la ubicació de zones industrials (zones M i L).

2.3. L'edificabilitat global màxima serà d'1,70 m²/m².

2.4. Reserves mínimes de sòl de cessió obligatòria:

- Vials	5%.
- Equipaments públics de cessió	5'40%.
- Espais lliures públics	22'70%

2.5. Densitat màxima d'habitatges: 150 hab/ha.

2.6. Les condicions d'ordenació seran les mateixes que les regulades al Pla general per al desenvolupament dels plans parcials.

2.7. Es programa en el 2n quadrienni.

3. Normativa transitòria d'edificació. Es permet la reforma i el manteniment de les instal·lacions existents.

Article 274. ARE núm. 58-01. Camí d'en Mallol

1. Descripció. És la que s'assenyala als plànols a escala 1:1000.

2. Condicions per a la redacció del PERI

2.1. L'ordenació que proposi el pla especial haurà de respectar el caràcter suburbà de la zona.

2.2. Els usos permesos seran els predominants a l'àrea.

2.3. El pla especial dissenyarà el viari de forma que, respectant la morfologia de l'àrea, permeti una major accessibilitat.

2.4. S'haurà de mantenir l'ample del camí d'en Mallol grafiat als plànols d'ordenació, a l'objecte d'enllaçar amb el pas a distint nivell del ferrocarril.

2.5. El pla especial haurà de dotar l'àrea de les infraestructures mínimes necessàries.

2.6. Condicions d'edificabilitat:

- El viari i els espais lliures públics seran com a mínim el vint-i-tres per cent (23%) de la superfície total del PERI.
- El coeficient d'edificabilitat net de parcel·la màxim serà 0'34 m²/m².
- El coeficient d'edificabilitat global màxim serà 0'26 m²/m².

2.7. Es programa en el 1r quadrienni del Pla general.

3. Normes transitòries d'edificació. Mentre no s'aprovi el pla especial de reforma interior es permetran obres de consolidació, manteniment, rehabilitació i reestructuració de les edificacions existents.

Article 275. ARE núm. 59-01. Son Ametler

1. Descripció. El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació del sòl urbà a escala 1:1000.

2. Condicions per a la redacció del PERI

a) El pla especial té per objecte l'ordenació de la zona.

b) El pla estudiarà l'obertura de vials i establirà una gradació de vials rodats i per a vianants. La superfície de vials i espais lliures públics serà com a mínim el vint-i-quatre per cent (24%) de la superfície total del PERI.

c) L'edificabilitat global del PERI no podrà sobrepassar els 0'38 m²/m², sense perjudici que l'edificabilitat neta sobre parcel·la respecti les tipologies existents.

Es programa en el 1r quadrienni.

3. Normes transitòries d'edificació. Es podran realitzar obres de consolidació, manteniment, rehabilitació i reestructuració.

Article 276. ARE núm. 72-03

1. Descripció. Es tracta de l'àrea grafiada als plànols d'ordenació del sòl urbà, compresa entre els límits de l'autopista de Llevant, l'avinguda de Mèxic i el carrer de Puerto Rico.

2. Condicions per a la redacció del pla especial

2.1. Reordenació de les condicions d'edificació resultants de les qualificacions previstes transitòriament a la revisió del Pla general amb la redefinició del viari rodats i per a vianants, tenint en compte la relació i la integració amb el sistema viari existent.

2.2. L'edificabilitat màxima serà la resultant de la suma de les permeses a les superfícies de les diferents qualificacions previstes a la revisió del Pla general.

2.3. Els usos permesos seran els corresponents a les esmentades qualificacions, amb la limitació que com a màxim un 30% de l'edificabilitat es podrà destinar a l'ús residencial.

2.4. No es podrà reduir la superfície total de sòl destinada actualment a vials i espais lliures públics.

2.5. L'altura màxima permesa serà de 9 plantes.

2.6. Es programa en el 1r quadrienni.

3. Normes transitòries d'edificació. Transitòriament, mentre no es redacti el pla especial, seran d'aplicació les normes corresponents a l'ordenació i les qualificacions definides a la revisió del Pla general.

Article 277. ARE núm. 77-01. Cala Gamba

1. Definició. Correspon a l'àrea compresa en els plànols d'ordenació.

2. Condicions per a la redacció del pla especial. S'hauran de determinar els recorreguts per a vianants i rodats i estudiar-ne la connexió amb el front marítim i les zones limítrofes. També inclourà propostes de millora de la façana marítima.

3. Normes transitòries d'edificació. Transitòriament, mentre no es redacti el pla especial, seran d'aplicació les normes corresponents a l'ordenació i les qualificacions definides en la revisió del Pla general.

A més, es podran realitzar obres que possibilitin la millora del viari, així com actuacions de continuïtat de recorreguts.

Article 278. ARE núm. 78-01. Son Banya

1. Definició. Correspon a l'àrea de Son Banya, grafiada als plànols d'ordenació a escala 1:1000.

2. Condicions per a la redacció del pla especial. Per a la seva reordenació serà necessària la tramitació d'un pla especial de reforma interior –es permet una edificabilitat màxima de 0'25 m²/m²– per a un ús global residencial plurifamiliar.

Es programa en el 1r quadrienni.

Article 279. ARE núm. 79-01. Cala Estància

1. Definició. Correspon a l'àrea compresa en els plànols d'ordenació.

2. Condicions per a la redacció del pla especial. S'hauran de determinar els recorreguts per a vianants i rodats i estudiar-ne la connexió amb el front marítim i les zones limítrofes. També inclourà propostes de millora de la façana marítima.

3. Normes transitòries d'edificació. Transitòriament, mentre no es redacti el pla especial, seran d'aplicació les normes corresponents a l'ordenació i les qualificacions definides a la revisió del Pla general.

A més, es podran realitzar obres que possibilitin la millora del viari, així com actuacions de continuïtat de recorreguts.

Per altra banda, no es podran concedir llicències d'ampliació o d'obra nova als edificis hotelers existents mentre no s'hagi aprovat el pla especial de la zona, que prevegi les operacions d'intercanvi d'aprofitament i de reconversió, segons s'indica a l'article 22 del Pla d'ordenació de l'oferta turística.

Article 280. ARE núm. 80-02. Aeroport

1. Descripció. Es tracta de l'àrea ocupada per l'aeroport. Al plànol de sistemes generals ve delimitada la zona aeroportuària, la qual es podrà desenvolupar a través de la redacció d'un pla especial.

2. Condicions per a la redacció del pla especial

a) El pla s'ajustarà a la delimitació abans esmentada.

b) Els usos permesos seran els lligats al servei i les activitats pròpies de l'aeroport

c) El pla especial haurà d'estudiar detingudament els usos industrials a instal·lar a la zona aeroportuària, imposar les restriccions que consideri convenients, en especial les referents a evitar contaminacions a les zones agrícoles adjacents per abocaments, i adoptar les mesures oportunes per evitar la contaminació dels aqüífers a les zones confrontants.

d) Així mateix es permet l'ús residencial en habitatge familiar i únicament al servei de manteniment o vigilància de les instal·lacions.

3. Termini per a la redacció del pla especial. En un termini de 24 mesos comptadors des de l'aprovació definitiva del Pla general l'òrgan competent del Ministeri de Foment haurà de presentar la documentació del pla especial que compleixi les determinacions de l'art. 21 del present Pla general i els art. 76 i 77 del Reglament de planejament. Prèviament a la tramitació del pla especial s'haurà d'elaborar un estudi d'impacte ambiental.

Es programa en el 1r quadrienni.

4. Normes transitòries d'edificació. Es permetrà la reforma, la consolidació, el manteniment i l'adequació

de totes les instal·lacions avui existents.

Article 281. ARE núm. 88-01. Port

1. Descripció. A la zona de serveis del Port, l'àmbit de la qual apareix grafiat als plànols d'ordenació, s'hauran de redactar plans especials per procedir al seu desenvolupament i la seva ordenació.

Inclourà l'àmbit dels esmentats plans especials tant les actuacions en terra ferma com les que se situïn en terreny guanyat a la mar, pontons, esculleres, etc.

2. Criteris per a la redacció dels plans especials

2.1. L'actuació prevista s'haurà d'adequar a les necessitats reals de creixement o ordenació, les quals hauran de ser degudament justificades.

2.2. Amb caràcter general s'estableix que l'altura màxima de les edificacions serà de tres (3) plantes i deu (10) metres. En el cas d'equipaments especials es permetrà augmentar l'altura màxima a desenvolupar. Els plans especials estudiaran, si escau, la ubicació d'aquestes instal·lacions a l'efecte de respectar les condicions paisatgístiques de la façana de la ciutat.

2.3. Les edificabilitats seran establertes pels plans especials, d'acord amb els apartats 1 i 2 d'aquest article.

2.4. S'haurà de tenir en compte, tant en la creació de la superfície portuària i molls com en les construccions que es prevegin, l'adequació a les condicions paisatgístiques que ofereix el conjunt urbà de Palma.

2.5. S'hauran de tenir en compte en la redacció del pla especial els grans objectius generals a nivell de ciutat, així com totes les circumstàncies particulars que es donin en cada situació.

A títol d'exemple assenyalam els objectius i les actuacions més importants:

a) Intenció d'augmentar l'obertura de la ciutat cap a la mar en tots els aspectes, tant visuals com recreatius, culturals, d'imatge, ordenant les activitats ciutadanes de tipus cultural, recreatives i comercials, així com les esportives al llarg de l'eix del passeig Marítim i la recuperació del passeig de la Riba.

b) Revalorització del perfil urbà de la Seu i de les murades.

c) Propostes de viari encaminades a la disminució del trànsit al passeig Marítim mitjançant solucions alternatives (via de cintura, etc.).

2.6. El pla especial podrà proposar el trasllat de l'edifici de duanes i la Comandància de Marina a un altre lloc, a l'objecte de recuperar completament la façana noble de la ciutat.

3. Normes transitòries d'edificació. Mentre no es redactin i aprovin definitivament el/els pla/ns especial/s regirà la següent normativa transitòria:

3.1. S'admetran tots els usos permesos en la Llei de ports de l'Estat i de la marina mercant.

3.2. Es permetran les obres d'infraestructures.

3.3. La regulació de les zones serà la continguda al Pla especial aprovat definitivament en data 30/01/97.

Article 282. Àrees de règim especial restants

1. Definició. Corresponen a àrees ja executades i consolidades o fins i tot, en algun cas, a àrees amb unes determinacions ben definides i que es troben actualment en execució emparades en llicències d'edificació ja atorgades.

La relació és la següent:

<u>ARE NÚM.</u>	<u>EMPLAÇAMENT</u>
24-01	C/ Andrea Doria, Av. Picasso, C/ Baltasar Forteza, C/ Son Dureta.
31-01	C/ Cap Blanc, C/ Cap Formentor, C/ Cap Salines, C/ Cap Enderrocat (Son Roca).
34-01	Camí de Son Rapinya, C/ Llacuna de Sanabria, C/ Catalina March, C/ Vicari Joan Catany, C/ Llac Enol, C/ Presbítero Seguí.
46-01	C/ Gral. Riera, C/ Cotlliure, C/ Felip II, C/ Alfons el Savi.
52-01	Camí Vell de Bunyola, C/ Gremi de Tintorers, C/ Santiago Álvarez Avellán, C/ José Salazar Belmar, Pza. Licinio de la Fuente.
57-01	C/ Aragón, C/ Cardenal Cisneros, C/ Greco, camí de So na Dolça (Mare de Déu de Lluc).
58-02	C/ Bartomeu Calatayud, C/ Canonge Antoni Sancho, camí de Son Cladera, camí Nou.
65-01	C/ Indalecio Prieto, camí de Son Gotleu.
65-02	C/ Indalecio Prieto, C/ Tomás Rul-lan, C/ Santa Florentina.
71-01	C/ Joan Maragall, C/ Juan Montaner Bordoy, C/ Can Pere Antoni, C/ Pare Ventura.
71-02	C/ Manuel Azaña, C/ Pare Miquel Mir.
72-01	C/ Montevideo, C/ 327, C/ 328.
72-02	C/ Valparaíso, C/ Manacor, C/ Caracas.

2. Condicions d'edificació. S'han de considerar dos supòsits:

a) Renovacions o substitucions puntuals d'edificacions. Es considerarà que l'actual edifici defineix en forma i edificabilitat la normativa a tenir en compte per a la seva renovació o la seva substitució.

Les condicions d'ús seran les corresponents a la zona F0a.

b) Renovació d'un conjunt d'edificis. S'haurà de redactar i tramitar un pla especial de reforma interior.

3. Condicions per a la redacció del pla especial. L'altura màxima en nombre de plantes serà la menor de les següents:

- L'altura de l'edifici més alt existent.
- Cinc (5) plantes.

L'edificabilitat tindrà com a límits màxims la menor de les següents quantitats:

- La superfície edificada actualment.
- El resultat de multiplicar zero coma setanta-cinc (0'75) per la superfície total de l'actuació expressada en metres. S'inclouran en aquesta superfície els vials interiors i els de devora fins el seu eix. Es destinarà a l'ús residencial com a màxim el vuitanta per cent (80%) de la superfície edificable.

El nombre d'habitatges a projectar tindrà com a límit màxim la menor de les següents quantitats:

- El nombre d'habitatges existents.
- El resultat de multiplicar per seixanta (60) la superfície total expressada en hectàrees.

La superfície mínima de sòl de cessió serà en metres quadrats de sòl per habitatge o per cada noranta (90) m² d'edificació residencial de:

- | | |
|--------------------------|------|
| - Espais lliures públics | (18) |
| - Docent | (12) |
| - Zona esportiva | (6) |

- Equipament comercial o social (4)
- Aparcaments públics (5)

En el cas que per aplicació d'aquests paràmetres la zona esportiva resulti d'una superfície inferior a nou-cents (900) m² s'integrarà a la zona docent.

SECCIÓ ONZENA. REGULACIÓ DE LES ÀREES DE PLANEJAMENT INCORPORAT

Article 283. Definició de les àrees de planejament incorporat (API)

1. Es tracta de determinades àrees de sòl urbà que s'han ordenat per mitjà de la tramitació i l'aprovació d'algun instrument de planejament sectorial que en conté l'ordenació detallada, ja sigui pla especial, pla parcial, estudi de detall o modificació puntual del Pla general de 1985, que la present revisió del Pla general assumeix i incorpora. Per tant, queden regulades a tots els efectes per les determinacions establertes en les figures de planejament que les desenvoluparen i les seves possibles modificacions posteriors, així com les modificacions que la pròpia revisió del Pla general estableixi a les presents Normes o en els plànols d'ordenació, si escau.

2. Les API que es regulen mitjançant un pla parcial provenen d'antics sectors de SUP que es troben executats o en avançat estat d'execució, i han arribat a les condicions necessàries per a la seva classificació com a sòl urbà. El pla parcial, les determinacions del qual incorpora la revisió del Pla general, estableix qualificacions amb normes d'edificació difícilment assimilables a la resta de zones de sòl urbà i per això es fa remissió a l'esmentat instrument de planejament detallat quant a les normes d'aplicació.

3. Pel que fa a les API regulades mitjançant un estudi de detall, als plànols d'ordenació s'han grafiat en aquests àmbits les qualificacions equivalents a les zones del Pla general de 1985 sobre les quals es va realitzar la reordenació, de forma que les condicions d'edificació i d'ús que corresponen a aquestes zones queden substituïdes per les de les corresponents a la revisió.

Així mateix, en cas de nova reordenació es partirà de les condicions d'aprofitament resultants de les qualificacions establertes en aquella.

Article 284. Relació d'àrees de planejament incorporat

API NÚM.	SITUACIÓ	PLANEJAM.	APR. DEF.	DATA BOCAIB	OBSERVACIONS
01-01	Puig de Sant Pere	PERI ED	04/07/80 29/03/94	-- --	Regulat a l'art. 334
03-01	Protectora, Pi, Can Ribera i Can Bordoí	ED	28/02/91	30/03/91	Regulat a l'art. 336
04-01	Can Cavalleria, Ermità i Pl. de la Cavalleria	PE	30/01/92	09/04/92	Regulat a l'art. 336
05-01	Constitució, Paraires, Soledat i Pl. de la Reina	ED Modif. ED	31/05/90 29/04/93	10/07/90 --	Regulat a l'art. 336
09-01	La Calatrava	PEPRI Modif. PEPRI Modif. PEPRI ED	30/03/89 25/03/93 29/04/93 29/07/93	-- -- -- --	Regulat a l'art. 334
10-01	Gabriel Alomar i Villalonga, Jaume Lluís Garau i Mateu Enric Lladó	ED	26/11/87	05/01/88	Regulat a l'art. 337
10-02	La Gerreria	PEPRI Modif. PEPRI	30/11/95 26/03/98	20/01/96	Regulat a l'art. 334
11-01	Caputxins, Bastió d'en Sanoguera, Comtat del Rosselló i Mercat Municipal	Modif. PGOU 1973 PGOU 1985	07/09/82 31/10/85	--	Regulat a l'art. 332
11-02	Sant Miquel, Crist Verd	ED	23/02/89	04/05/89	Regulat a l'art. 332
12-01	Missió, Can Burgos, Perpinyà	ED	23/03/95	27/04/95	Regulat a l'art. 336
13-01	Juan Luis Estelrich, Pere Dezcallar i Net, Parellades i Jeroni Antich	ED	24/09/92	03/11/92	Regulat a l'art. 337
14-01	Joan Miró, Escòcia	ED	24/09/86	14/10/86	Regulat a l'art. 286
15-01	Joan de Saridakis	Modif. PGOU ED Modif. ED	09/06/88 28/02/91 23/03/95	-- 30/03/91 --	
15-02	Son Matet	ED	28/02/91	30/03/91	Regulat a l'art. 286
15-03	Camí de Gènova	ED	09/09/88	29/10/88	Regulat a l'art. 286
15-04	Joan de Saridakis, urb. Can Morro, vials A i B	ED Modif. ED	27/04/89 23/03/95	-- 29/04/95	Regulat a l'art. 286
16-01	Portopí	Modif. PGOU ED	04/05/92 30/07/92	16/06/92 18/08/92	
17-01	Camí de Gènova, cant. Francesc Vidal i Sureda	ED	28/09/89	02/11/89	Regulat a l'art. 286
17-02	Puig de Pollença	ED	26/09/91	24/10/91	Regulat a l'art. 286
17-03	Puig de Pollença	ED	25/04/96	--	Regulat a l'art. 286
17-04	Mirador Bahía, s/n	ED	31/10/96	23/11/96	Regulat a l'art. 286
18-01	Rector Vives i camí de na Burguesa	ED	23/02/89	04/05/89	Regulat a l'art. 286
19-01	Passeig Marítim, Joan Miró i Pedrera	ED	26/04/90	03/07/90	Regulat a l'art. 286
19-02	Passeig Marítim, Pedrera	ED	27/09/84	--	Regulat a l'art. 286
19-03	Robert Graves i Joan Miró	ED	28/07/94	--	Regulat a l'art. 286

API NÚM.	SITUACIÓ	PLANEJAM.	APR. DEF.	DATA BOCAIB	OBSERVACIONS
21-01	Federico García Lorca, Marquès de la Sènia . Gabriel Roca	ED	30/01/86	13/02/86	Regulat a l'art. 286
21-02	Gabriel Roca, Monsenyor Palmer, Torrent i Pi. Pont	ED	29/09/88	08/11/88	Regulat a l'art. 286
21-03	Pedregar, passeig Marítim, Furió i Llinàs	ED	31/01/91	02/03/91	Regulat a l'art. 286
22-01	Sa Teulera	PP Modif. PP ED ED	24/09/75 27/02/86 27/11/86 26/05/94	07/11/75 03/04/86 -- --	Regulat als art. 285 i 286
23-01	Sagrat Cor	PP Modif. PP ED (Parc. 8) (*) ED (Parc. 8) (*) ED (Parc. 11) ED (Parc. 12) ED (Parc. 13)	12/04/84 31/01/86 27/09/90 18/05/95 31/05/90 27/10/88 30/04/87	09/06/84 20/02/86 -- -- -- -- --	(*) Regulat als art. 286 i 287
24-01	Pare Cerdà, Sàlvia, Falguera i Mata	ED	17/10/96	23/11/96	Regulat a l'art. 286
25-01	Tomàs Vila	Modif. PGOU ED	26/03/86 24/03/88	-- --	Regulat a l'art. 286
25-02	Indústria, Pou, Murillo i av. Argentina	ED	27/03/91	15/06/91	Regulat a l'art. 286
25-03	Joan Crespí, Villalonga, Monterrey i Colubí	ED	27/07/95	26/08/95	
25-04	Murillo, Despuig, Villalonga i Antich	ED	28/09/95	16/10/95	
25-05	Av. Argentina, Sant Magí, Joan Santander i Servet	ED	30/10/97	27/11/97	Regulat a l'art. 286
25-06	Mestres d'Aixa, Monterrey, Tomàs Vila	ED	30/10/97	06/12/97	Regulat a l'art. 286
26-01	El Jonquet	PERI	18/12/85	--	Regulat a l'art. 334
28-01	Son Flor	PERI	26/09/91	24/10/91	Regulat a l'art. 286
29-01	Valent i Lliri	ED	27/10/88	29/11/88	Regulat a l'art. 286
32-01	Cap Formentor can. Ferragut	ED	24/09/87	30/10/87	Regulat a l'art. 286
33-01	Presbítero Seguí i Arboç	ED	26/10/90	01/12/90	Regulat a l'art. 286
34-01	Llac dels Quatre Cantons, Llac Major i Saragossa	ED	25/11/92	07/01/93	Regulat a l'art. 286
35-01	Son Xigala II	PP Modif. PP Modif. PP ED (RU 2 i 3) ED (RU 3) ED (RP 2-1) ED (RP 2-2)	30/04/87 25/02/93 27/02/97 27/09/90 30/11/95 04/06/91 18/05/95	-- -- -- -- -- -- --	Regulat a l'art. 286
35-02	Saragossa, Pere Capellà i Pardo Bazán	ED	27/05/93	01/07/93	Regulat a l'art. 286
35-03	Parcel·la 1 (abans 1 i 4) de Son Xigala	ED	27/11/86	24/03/88	Regulat a l'art. 286
35-04	Parcel·les 5 i 6 , carrers B, N, F i Pardo Bazán	ED	24/08/88	--	Regulat a l'art. 286
35-05	Florència, Venècia i Pisa	ED	29/01/87	--	Regulat a l'art. 286

API NÚM.	SITUACIÓ	PLANEJAM.	APR. DEF.	DATA BOCAIB	OBSERVACIONS
35-06	Concha Espina i camí de la Vileta	ED	31/10/91	05/12/91	Regulat a l'art. 286
37-01	Pasqual Ribot, Legionario Aleixo, Joan Muntaner i Bujosa i Jaume Lladó i Ferragut	ED	26/03/87	30/04/87	Regulat a l'art. 286
38-01	Son Pisà	PP Modif. PP	29/11/90 17/10/96	28/05/91	Regulat a l'art. 286
38-02	Sant Ferran i Pasqual Ribot	ED	26/11/87	05/01/88	Regulat a l'art. 286
38-03	Andreu Jaume i Nadal i Josep Socias i Gradolí	ED	29/04/93	03/06/93	Regulat a l'art. 286
38-04	Pasqual Ribot, Dalmau de Rocabertí	ED	26/05/88	28/06/88	Regulat a l'art. 286
41-01	El Secar de la Real	PP Modif. PP Modif. PGOU Modif. PGOU MODif. PGOU ED Illeta IV ED Illeta X ED Illeta VI ED Illeta XI ED Illeta XVIII ED Illeta VIII ED Illeta IX ED Illeta XVII	30/10/86 29/12/88 02/05/94 02/10/95 23/12/97 25.02.88 22.05.91 26.03.92 26.03.92 26.03.92 30.09.93 30.09.93 26.01.95	29/11/86 23/03/89 -- -- -- -- -- -- -- -- -- -- --	Regulat a l'art. 286
41-02	Coronel Beorlegui	ED	28/09/89	02/11/89	Regulat a l'art. 286
42-01	Molí del Comte, 23	ED	27/07/89	14/11/89	Regulat a l'art. 286
42-02	Acàcia, Garballó i Estepa	ED	26/07/90	30/08/90	Regulat a l'art. 286
44-01	Franch	ED	26/02/87	24/03/87	Regulat a l'art. 286
44-02	Verd, Miquel Ferrà i Cra. de Sòller	ED	24/03/88	30/04/88	Regulat a l'art. 286
45-01	General Riera, Sant Vicenç de Paül i Santa Catalina de Labourne	ED	29/12/88	07/03/89	Regulat a l'art. 286
45-02	Illeta F del PP Cas Capiscol I	ED	24/11/94	--	
46-01	El Camp Redó	PP	26/01/89	--	Regulat als arts 285 i 286
46-02	Capitán Salom, Joaquim Togores, Jordi Villalonga i Joan Capó	ED	24/05/89		Regulat a l'art. 286
46-03	General Riera, 75	ED	28/01/93	23/02/93	
47-01	Can Vallori i Son Borràs	PP ED 1 Modif. ED 1 ED 2	31/07/86 29/12/88 18/11/91	-- -- -- --	Regulat als arts. 285 i 286
47-02	General Riera, Lluís Vives i José Alemany Vich	ED	29/09/88	12/11/88	
47-03	Sant Joan de la Salle, Jesús, Alfred Bonet i Tomàs Valentí	ED Modif. ED	29/04/93 17/07/97	29/05/93 --	
47-04	Ticià, Blanquerna, Ausiàs March i Ramon Muntaner	ED	29/09/94	--	Regulat a l'art. 286
48-01	Teniente Oyaga, Comandante Alorda Bujosa i d'altres	ED	26/06/86	--	Regulat a l'art. 286

API NÚM.	SITUACIÓ	PLANEJAM.	APR. DEF.	DATA BOCAIB	OBSERVACIONS
48-02	Eusebi Estada, Balmes, Jacint Verdaguer i Jaume Vallespir	ED	30/10/97	--	Regulat a l'art. 286
49-01	La Fertilitzadora-Eusebi Estada	PP Modif. PP ED (illeta 6) ED (illetes. 1-3) ED (illeta 2) ED (illestes 1-2)	30/10/78 28/01/83 27/04/89 26/04/90 29/03/90 26/03/98	11/01/79 -- -- -- -- --	Regulat als arts. 285 i 286
55-01	Aragó, Marquès de la Font Santa i Bisbe Massanet	ED	24/05/89	15/07/89	
55-02	Marquès de la Font Santa, Margarita Caimari, Joan Maura, Bisbe i Vinyassa	ED	27/12/90	31/01/91	Regulat a l'art. 286
55-03	Alexandre Rosselló, Aragó, Gilabert de Centelles i Costa i Llobera	Modif. PGOU	01/03/93	22/04/93	Regulat a l'art. 286
58-01	Son Fuster	PP P.E.	15/10/82 15/11/91	-- --	Regulat als arts. 285 i 286
58-02	Ca na Paula i Son Cladera	ED	26/10/89	02/12/89	Regulat a l'art. 286
58-03	Aragó, illeta I (UA. 16-2)	ED	25/02/93	27/03/93	Regulat a l'art. 286
58-04	Aragó, illeta II (U.A. 16-2)	ED	10/06/93	20/07/93	Regulat a l'art. 286
59-01	Aragó, camí Salard, Tenor Bou Roig	ED	26/01/95	16/02/95	Regulat a l'art. 286
60-01	Ses Salines i Selva	ED	26/11/87	05/01/88	Regulat a l'art. 286
60-02	Son Gibert	PP	29/12/93	19/05/94	Regulat a l'art. 286
61-01	Murta, Gessamí	ED	27/07/89	16/09/89	Regulat a l'art. 286
61-02	Àlber, Baladre	ED	26/09/91	24/10/91	Regulat a l'art. 286
61-03	Heura, Lledoner, Cirerer i Aragó	ED	26/09/91	22/10/91	
61-04	Aragó, Mare de Déu de Montserrat i Jacinto Benavente	ED	28/07/94	01/09/94	Regulat a l'art. 286
65-01	Son Gotleu	ED	30/03/89	27/04/89	Regulat a l'art. 286
67-01	Alberca, Antillón, Reis Catòlics i passatge de Son Real	ED	28/02/91	30/03/91	Regulat a l'art. 286
68-01	Sant Damas, Sant Ignasi, via de cintura i Tomàs Rul-lan	ED	31/07/96	12/10/96	Regulat a l'art. 286
70-01	Josep Darder, Mete, Bartomeu Torres, Isidoro Antillón i Cardenal Despuig	ED	28/04/88	--	Regulat a l'art. 286
71-01	Manacor i Foners	ED	30/12/87	04/02/88	Regulat a l'art. 286
71-03	Pérez Galdós, Manuel Azaña, Muntaner Bordoy i Pare Ventura	ED	23/12/91	28/01/92	Regulat a l'art. 286
71-04	Pérez Galdós, Tomàs Forteza, Miquel Santandreu, Gabriel Alomar i Villalonga	ED	30/12/87	--	Regulat a l'art. 286
72-01	Polígon de Llevant	PP Modif. PP	15/07/64 03/11/72	-- --	Regulat en els arts. 285 i 286
72-02	Ciutat de Querétaro, Montevideo i Lima	PP Modif. PP ED	15/07/64 03/11/72 29/01/87	-- -- --	Regulat a l'art. 286

API NÚM.	SITUACIÓ	PLANEJAM.	APR. DEF.	DATA BOCAIB	OBSERVACIONS
72-03	Montevideo i Lima	ED	31/07/96	10/09/96	
74-01	Camí Fondo, Brigada Solanas, Sargento Gracia Armengol	ED ED	27/09/90 26/02/98	03/11/90 --	
75-01	Es Portitxol	P.E. ED	23/02/89 28/05/98	15/08/89 30/06/98	Vegeu l'art. 285
76-01	Adoberia i Capitán Ramonell Boix	ED	18/09/91	--	Regulat a l'art. 286
76-02	Capitán Ramonell Boix i Alemany	ED	28/10/89		Regulat a l'art. 286
77-01	Can Caimari, Bailén, Sant Joan de Déu i Bruc	ED	25/10/90	08/12/90	
77-02	Can Caimari, Cra. Can Pastilla, Sant Joan de Déu i Arxiprest Borràs	ED	28/04/88	31/05/88	
77-03	Mercapalma	P.E. ED	27/09/90 20/06/96	26/02/91 16/07/96	Vegeu l'art. 285
79-01	Tramuntana	ED	24/07/91	13/09/91	
79-02	Ses Fontanelles	ED	28/04/88	11/06/88	
81-01	Mar Egea cant. Mar de Java	ED	22/05/91	22/06/91	Regulat a l'art. 286
81-02	Marbella	ED	27/11/86	18/12/86	Regulat a l'art. 286
81-03	Pingüí, Garsa, Pelicà	ED	29/01/87	21/02/87	Regulat a l'art. 286
81-04	Mar de les Antilles	ED	24/12/96		Regulat a l'art. 286
84-01	Camí Vell de Sineu, camí de Son Majoral	ED	26/07/90	30/08/90	Regulat a l'art. 286
86-01	Ecònom Caldentey, Nicolau Pizà, Guillem Ramis, carrer de nova creació, camí de Can Cota i camí de Sant Jordi	ED	28/11/96	23/01/97	
86-02	Cas Quitxero	ED	27/07/95	--	Regulat a l'art. 286

Article 285. Àrees de planejament incorporat amb condicions específiques

1. API núm. 22-01. SA TEULERA

Les reserves mínimes del nombre d'aparcaments seran les definides al Pla general per als diferents usos.

2. API núm. 23-01. SAGRAT COR

2.1. A la parcel·la 8, els usos seran els del QUADRE D'USOS núm. 6 de l'art. 126.

2.2. Les zones 8-I₁, 8-I₂ i 8-I₃ queden desclassificades per a l'ús residencial. La zona 8-I₄ s'haurà de reordenar per mitjà d'un nou estudi de detall amb l'objecte d'ajustar-ne el volum als nous paràmetres i les reculades a la zona d'equipament.

Els paràmetres de la zona 8-I₄ seran:

- Tipus d'ordenació: VE.CF.
- Tipus d'ordenació d'aplicació subsidiària per als aspectes no regulats a l'ordenació: AV.
- Normativa aplicable a efectes d'ús: QUADRE D'USOS núm. 6 de l'art. 126.
- Altura màxima en nombre de plantes: 7.
- Altura màxima/altura total en metres: 21,00/23,00.
- Superfície màxima edificable en m²: 12.557.
- M² d'ús terciari: 1.890.
- Nombre d'habitatges: 75.

3. API núm. 46-01. ES CAMP REDÓ

Es regula mitjançant el pla parcial aprovat definitivament en data 26.01.89, amb les modificacions establertes als plànols d'ordenació del sòl urbà relatives a les parcel·les destinades a equipaments i sistema general, que es corresponen amb la modificació puntual del Pla general de 1985 relativa a aquestes parcel·les. Així mateix, a la zona corresponent al minipolígon industrial seran d'aplicació les condicions d'ús establertes per a la zona L2a de la revisió del Pla general.

4. API núm. 47-01. SON VALLORI I SON BORRÀS

Condicions d'ús. Les condicions d'ús seran les corresponents a la zona F0a.

5. API núm. 49-01. LA FERTILIZADORA-CARRER EUSEBI ESTADA

5.1. Descripció. Correspon a l'àmbit d'ordenació del pla parcial La Fertilizadora (aprov. definit. 30.10.78, BOP 17513, d'11.01.79) i la seva modificació (aprov. definit. 28.01.83), i a aquest efecte es transcriuen les seves determinacions, que són d'aplicació.

5.2. Condicions d'edificació. Edificació entre mitgeres amb una reculada de tres (3) metres a alineació oficial.

La zona de reculada indicada podrà ser ocupada només en planta primera per una terrassa descoberta sobre pilars i amb porxo privat obert en planta baixa.

Aquest porxo, qualsevol que sigui l'ús de la planta baixa, no podrà tenir cap tancament, ni frontal ni lateral, ni tan sols envidriat.

Vol. Cap element d'un edifici podrà sobresortir de l'alineació oficial. A la zona de reculada es permetrà un vol màxim d'u coma cinquanta (1'50) metres des de la façana.

La parcel·la mínima edificable tindrà una façana mínima de vuit (8) metres i una superfície mínima de dos-cents (200) m².

Altures màximes i mínimes. Les altures interiors entre forjats queden fixades de la manera següent:

- Planta baixa comercial:

- * mínim: tres (3) metres
- * màxim: tres coma cinquanta (3'50) metres

- Habitatges:

- * mínim: dos coma cinquanta (2'50) metres
- * màxim: tres (3) metres

La suma de l'altura exterior de totes les plantes dels edificis marcats amb IV de quatre plantes (illeta M1 a M6) amidades des de rasant fins a l'intradós del darrer forjat seran:

- mínim: onze coma quaranta (11'40) metres
- màxim: onze coma noranta (11'90) metres

Aquests edificis tindran un mínim i un màxim de quatre plantes, inclosa la planta baixa.

A l'edifici marcat amb VIII (il·leta M4 de vuit plantes), aquestes altures seran:

- mínim: vint-i-dos coma seixanta (22'60) metres
- màxim: vint-i-tres coma deu (23'10) metres

Aquest edifici tindrà un mínim i un màxim de vuit plantes, inclosa la planta baixa.

Remodelació d'il·leta. Es permet expressament la remodelació de qualsevol de les il·letes i pot variar la profunditat edificable dels edificis dins l'altura màxima i la mínima permeses, sense superar en cap cas el volum total fixat per a la corresponent il·leta ni l'ocupació del 60% d'aquesta per part de l'edificació.

Així mateix, s'han tramitat i aprovat els següents estudis de detall de diferents il·letes:

- * il·leta 6 (aprov. definit. 27.04.89)
- * il·letes 1 i 3 (aprov. definit. 26.04.90)
- * il·leta 2 (aprov. definit. 29.03.90)

5.3. Condicions d'ús. La regulació d'usos serà l'establerta al pla parcial, amb la limitació que els usos comercials i d'equipament comercial (entesos segons s'especifica als art. 117 i 118 d'aquestes Normes) que l'esmentat pla permeti queden limitats per la dimensió 5.

A falta d'altra regulació serà d'aplicació el quadre d'usos corresponent a la zona F0a.

5.4. Modificacions a l'API. No s'estableix l'obligatorietat de l'ús exclusiu comercial a planta baixa.

6. API núm. 58-01. SON FUSTER

6.1. Descripció. Correspon a l'àmbit del pla parcial de Son Fuster (aprovat definitivament en data 15.10.82) i a aquest efecte es transcriuen les determinacions d'aquest que són d'aplicació.

6.2. Condicions d'edificació

Zona residencial:

- Tipus d'ordenació: edificis en filera entre mitgeres.
- Façana mínima solar: vuit (8) metres.
- Volum màxim edificable: 1'46 m³.
- Separació mínima alineació carrer: tres (3) metres, llevat de la il·leta els solars de la qual confronten amb les línies fèrries, l'alineació de la qual serà el carrer.
- Altura màxima: deu (10) metres.
- Nombre de plantes: tres (3) inclosa la planta baixa

Queda grafiada als plànols la forma d'ordenació de l'edificació, si bé la línia de profunditat edificable o façana interior d'il·leta podrà sofrir variació pel que fa a la seva profunditat, que podrà ser de quatre (4) metres superior o inferior a la marcada. Les mitgeres, que quedaran vistes, s'han d'acabar i tractar en forma similar a les façanes quant adreçats, eixalbat i color. Als plànols la profunditat edificable s'ha grafiat d'onze (11) metres.

Pel que fa als solars que confronten amb la línia fèrria, la profunditat queda delimitada per la zona de protecció.

Zona de serveis:

- Tipus d'ordenació: aïllada.
- Façana mínima solar: vint (20) metres.
- Solar mínim: mil (1.000) m².
- Volum: 4'36 m³/m².
- Ocupació màxima solar: setanta per cent (70%).
- Separació mínima alineació carrer: sis (6) metres.
- Separació mínima alineació mitgeres: tres (3) metres.

- Altura màxima: tretze (13) metres.
- Número de plantes: quatre (4) inclosa la planta baixa.

Així mateix es regularà mitjançant les determinacions del pla especial aprovat definitivament en data 15.11.91.

6.3. La regulació d'usos serà l'establerta al pla parcial amb la limitació que els usos comercials i d'equipament comercial (entesos segons s'especifica als art. 117 i 118 d'aquestes Normes) que l'esmentat pla permeti queden limitats per la dimensió 5.

Es permetrà l'ús d'establiments públics en situació 2 amb dimensió màxima 4. Si hi manca altra regulació, serà d'aplicació el quadre d'usos corresponent a la zona F0a.

7. API núm. 60-02. SON GIBERT

Hom s'ajustarà als usos de la zona E6a i queda suprimida l'edificabilitat mínima dels usos terciaris-comercials.

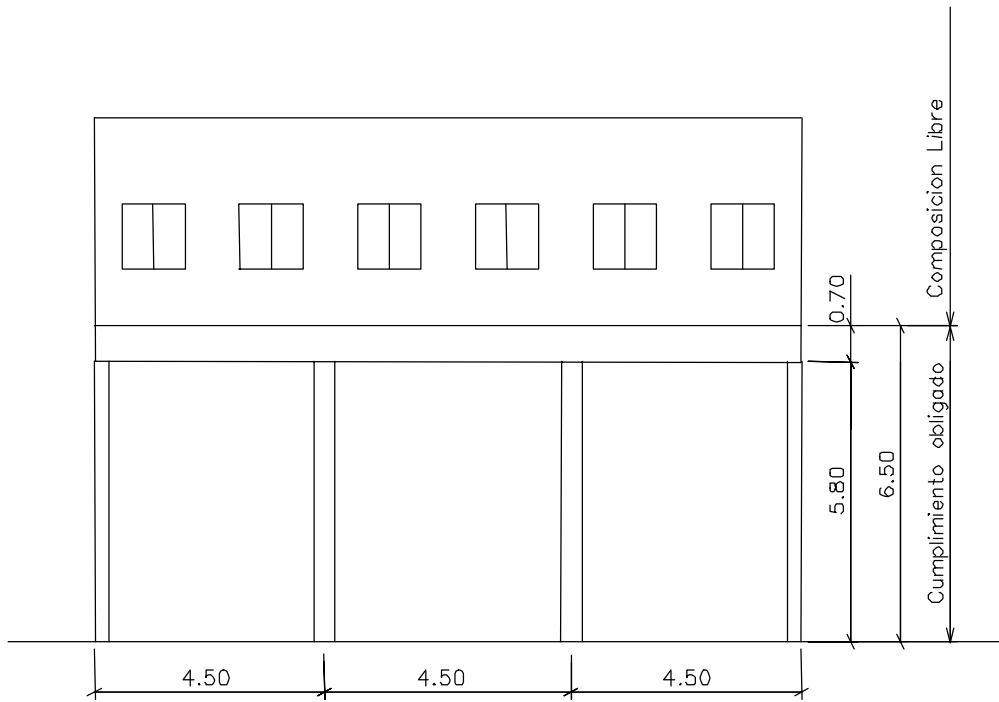
8. API núm. 72-01. POLÍGON DE LLEVANT

8.1. Descripció. Correspon a determinades illetes que queden grafiades als plànols d'ordenació del sòl urbà. La seva ordenació correspon a la prevista pel denominat Pla parcial del polígon de Llevant, aprovat definitivament el 15.07.64 i la seva modificació, aprovada definitivament el 3.11.72.

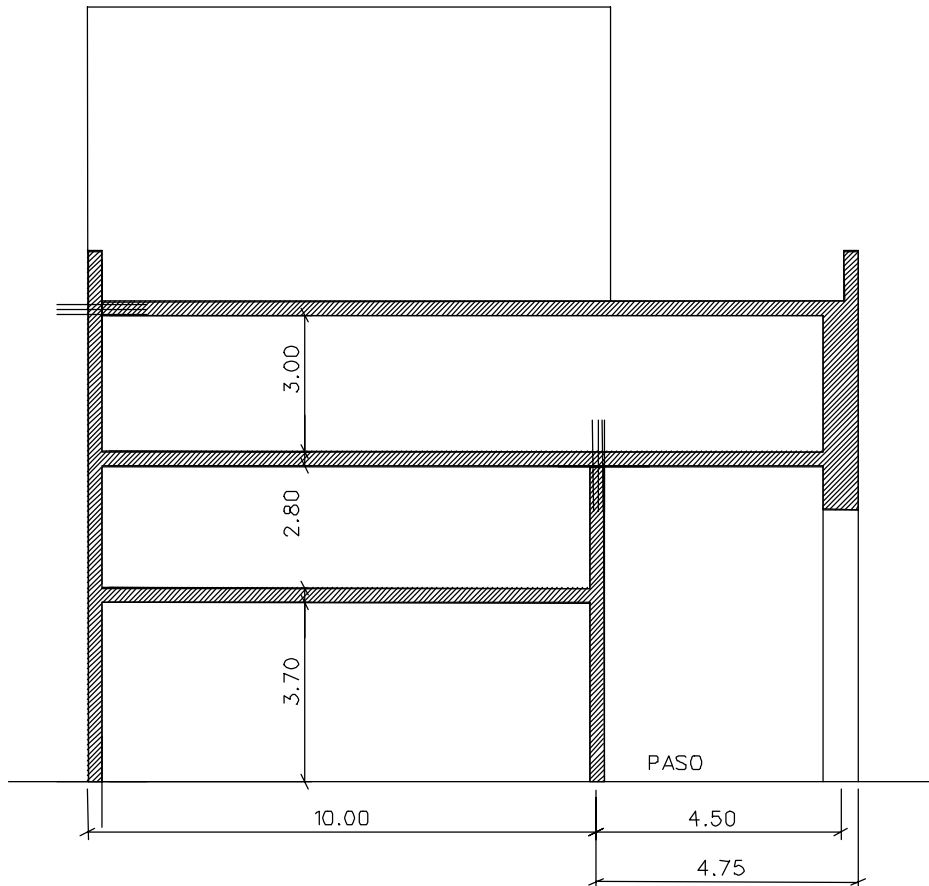
8.2. Condicions d'edificació. Una sèrie d'illetes que corresponen a aquest àmbit tenen la següent inscripció: M24.01, M14.02, M15.02, M15.03, M15.04, M15.05. A cadascuna es configura la forma de cada edifici, amb expressió del nombre de plantes i la superfície màxima edificable. A les illetes on es grafia un cos d'edificació porticada s'haurà d'executar segons l'esquema grafiat a continuació. El pas de quatre coma cinquanta (4'50) metres d'ample a planta baixa serà d'ús públic. La part del solar que no correspon als edificis en altura o edificació porticada haurà de quedar lliure d'edificació. Malgrat això, es podran construir soterranis o soterrani, destinats exclusivament a aparcament per sota de les edificacions i fins i tot per sota de l'espai lliure d'edificació. La superfície en planta d'aquests soterranis i edifici o edificis no superarà el setanta (70%) per cent de la superfície total del solar. A cada illeta s'indica, als plànols, la seva edificabilitat màxima expressada en metres quadrats i corresponent al conjunt de planta baixa i plantes pis.

8.3. Condicions d'ús. La regulació d'usos serà l'establerta al pla parcial, amb la limitació que els usos comercials i d'equipament comercial (entesos segons s'especifica als art. 117 i 118 d'aquestes Normes) que l'esmentat pla permeti queden limitats per la dimensió 5.

Si hi manca altra regulació, serà d'aplicació el QUADRE D'USOS núm. 1 de l'art. 126.



ALZADO



SECCION

9. API núm. 75-01. ES PORTITXOL

Hi serà d'aplicació el quadre d'usos corresponent a la zona F0a de la revisió del Pla general, llevat de les zones d'equipament, a les quals hom s'ajustarà a l'assenyalat a l'art. 287.

10. API núm. 77-03. MERCAPALMA

A les zones S establertes pel Pla especial de Mercapalma les condicions d'ús seran les corresponents a la zona S2c.

Article 286. Índex d'intensitat d'ús residencial a les API

1. API regulades per pla parcial o pla especial.

API núm. 22-01. SA TEULERA

- Zona unifamiliar agrupada: 1 habitatge/350 m².
- Resta de zones: El nombre d'habitatges assignat a cada parcel·la al pla parcial.

API núm. 23-01. SAGRAT COR

El nombre d'habitatges assignat a cada parcel·la al pla parcial.

API núm. 28-01. SON FLOR

- Zona unifamiliar: 1 habitatge/parcel·la.
- Zona plurifamiliar: 1 habitatge/59 m².

API núm. 35-01. SON XIGALA II

El nombre d'habitatges assignat a cada parcel·la al pla parcial i als estudis de detall.

API núm. 38-01. SON PISÀ

El nombre d'habitatges assignat a cada parcel·la al pla parcial.

API núm. 41-01. ES SECAR DE LA REAL

El nombre d'habitatges assignat a cada parcel·la per l'estudi de detall de cada illeta a la zona plurifamiliar.

API núm 46-01. ES CAMP REDÓ

El nombre d'habitatges previst al pla parcial:

- Zona residencial plurifamiliar: 1 habitatge/147 m² d'edificabilitat màxima a cada parcel·la.
- Zona residencial unifamiliar: 1 habitatge/parcel·la.

API núm. 47-01. SON VALLORI I SON BORRÀS

El nombre d'habitatges assignat a cada parcel·la al pla parcial i estudi de detall.

API núm. 49-01. LA FERTILIZADORA-C/ EUSEBI ESTADA

El nombre d'habitatges previst al pla parcial per a la zona residencial: 1 habitatge/110 m² d'edificabilitat

màxima a cada parcel·la.

API núm. 58-01. SON FUSTER

- Zona residencial: 1 habitatge/240 m².

API núm. 60-02. SON GIBERT

El nombre d'habitatges assignat a cada illeta pel pla parcial.

API núm. 72-01. POLÍGON DE LLEVANT.

El nombre d'habitatges assignat a cada illeta pel pla parcial.

API núm. 72-02. POLÍGON DE LLEVANT (Montevideo-Lima).

El nombre d'habitatges assignat a la illeta pel pla parcial.

API núm. 75-01. ES PORTITXOL

El nombre d'habitatges assignat a cada parcel·la pel pla especial.

2. API regulades per estudi de detall. L'Índex d'intensitat d'ús residencial d'aplicació a les API regulades mitjançant estudi de detall serà el que es defineix a les ordenances de cada zona i s'ha d'aplicar a la superfície de sòl de cada qualificació definida a la revisió.

En el cas que no existeixi definida una qualificació equivalent de zona, l'Índex d'intensitat d'ús residencial d'aplicació serà d'1 habitatge/90 m² de superfície edificable per a zonificacions amb tipus d'edificació segons alineació vial i d'1 habitatge/80 m² de superfície edificable per a zonificacions amb tipus d'edificació segons regulació parcel·la.

3. API regulades dins l'àmbit de protecció i conservació del patrimoni. Pel que fa a les API incloses dins l'àmbit de protecció i conservació del patrimoni, hom s'ajustarà a l'establert específicament als art. 332, 334, 336 i 337 d'aquestes Normes.

Article 287. Correspondències a les API amb les qualificacions del Pla general de 1985

1. A les API on s'estableixen referències a qualificacions del Pla general de 1985, l'equivalència amb les zones de la revisió del Pla general, a efectes d'establir les condicions d'edificació i d'ús, llevat de l'índex d'intensitat d'ús residencial (serà d'aplicació l'establert al pla sectorial que s'incorpora en cas de ser més restrictiu) serà la següent:

ZONA PGOU 1985	ZONA REVISIÓ
A1	A4a
A2	A6a
A3	A7a
A4	A5a
A5	A8a
B1	B3x
B2	B4x

ZONA PGOU 1985	ZONA REVISIÓ
B3	B6a
B4	B3a
B5	B4a
B6	B2a
B7	B5a
B8	B7a
C1	C6a
C2	C5a
C3	C4a
C4	C3x
D1	D3a
D1P	D3y
D2	D3x
D2P	D3z
D3	D4x
D4	D5x
D6	D2a
D7	D4a
D7P	D4y
D8P	H4y
E1	E6a
E2	E5a
E3	E5b
E4	E4a
E5	E5c
E6	E3a
F2	F0a
G1	G4a
G2	G3a
H1	K2a

ZONA PGOU 1985	ZONA REVISIÓ
I3	I2a
I5	I2b
I6	I2c
I7	I2d
J2	J2a
J5	J2b
K1	T4a
K2	T6a
L1, L2	L2a
M1	M3A
M2	M3b
EQ1	EQ0a
EQ2	EQ4a
EQ3	EQ4b
EQ4	EQ2a
DP1	EQ0b
DP2	EQ2b
ST1	S2a
ST2	S2B
ST3	S2C
Passeig Marítim	
Ap	G8p
Bp	E0p
Cp	E8p
Dp	B3p
Ep	F0pa
Fp	E3p
Hp	F0pb
Jp	F0pc

ZONA PGOU 1985	ZONA REVISIÓ
Kp	E5p

2. A les API incloses en l'àmbit de protecció i conservació del patrimoni al qual s'estableixen referències a qualificacions del Pla general de 1985, l'equivalència a efectes d'establir la qualificació per parcel·la serà:

QUALIFICACIÓ PG 1985	QUALIFICACIÓ REVISIÓ
R ₁	R
R ₂	R
N	N

L'equivalència a efectes d'establir les condicions d'ús serà:

- Per a les API ubicades a la zona de renovació espontània, Intervenció en l'edificació i Avingudes, els quadres d'ús d'aplicació seran els que el Pla general proposa en aquestes zones.

- Per les API ubicades a les zones profundament degradades, la regulació d'usos serà la definida al corresponent PERI.

TÍTOL VIII. NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

SECCIÓ PRIMERA. ÀMBIT I ZONIFICACIÓ

Article 288. Àmbit

1. Les normes d'aquest títol s'aplicaran als terrenys classificats com a sòl rústic. També s'aplicaran als classificats com a urbanitzables no programats, fins que s'aprovin els corresponents programes d'actuació urbanística.

2. Constitueixen el sòl rústic:

a) Les àrees que el Pla general delimita i qualifica com a tals.

b) Les àrees del territori municipal a les quals s'ha de complir alguna de les següents funcions:

- Desenvolupament de processos ecològics bàsics.
- Suport de les activitats lligades al sector primari de l'economia a conservar, protegir o potenciar.
- Manteniment de valors paisatgístics i culturals independents.

3. El sòl rústic ha de ser preservat de totes les actuacions que impliquin la instauració del fet urbà. Per altra banda, a les parts que siguin objecte d'especial atenció s'hauran d'aplicar les mesures tendents a evitar la pèrdua de les seves funcions o la degradació dels seus valors realitzant-hi les actuacions que suposin un millor i més racional aprofitament del territori.

4. Els límits i zones es grafien als plànols d'ordenació C, a escala 1:5000.

Article 289. Qualificació

Es distingeixen dues grans àrees de sòl rústic, d'acord amb les característiques que posseeixen i les funcions que han de complir:

- a) sòl rústic protegit
- b) sòl rústic comú

Article 290. Sòl rústic protegit

1. El sòl rústic protegit està constituït per les àrees de sòl rústic, delimitades i qualificades com a tals al plànol d'ordenació corresponent, que pel paper que compleixen en la conservació de l'equilibri ecològic, per la importància dels seus recursos o pels seus valors paisatgístics i interès natural, han de ser preservats mitjançant l'adopció de mesures de protecció que impedeixin la implantació d'usos no compatibles amb les destinacions d'aquests sòls.

Al mateix temps, es prendran les mesures oportunes que permetin una potenciació i una regeneració de la funcionalitat ecològica d'aquests territoris.

2. Al sòl rústic protegit es distingeixen les següents zones:

- zones d'interès forestal i ecològic (F)
- zones d'interès natural (IN)
- zones d'interès paisatgístic (IP)

Article 291. Sòl rústic comú

1. El sòl rústic comú de règim general està constituït per àrees de sòl rústic, delimitades i qualificades com a tals al plànol d'ordenació corresponent, per les seves característiques ambientals i la seva vocació agropecuària. En conseqüència, es preservaran dels usos i les construccions no compatibles amb les activitats relacionades amb el sector primari. Es procuraran totes les accions tendents a un millor i més racional aprofitament d'aquestes terres.

Al sòl rústic comú de règim general es distingeixen les següents zones:

- zones agrícoles protegides (AP)
- Zones agrícoles-ramaderes (AR)
- Zones de parcel·lació limitada (PL)
- Zones de recuperació (R)

2. El sòl rústic comú de règim especial està constituït per les àrees de sòl rústic, delimitades i qualificades com a tals al plànol d'ordenació, sobre les quals s'han assentat usos i activitats que han suposat modificació substancial de les condicions naturals, degradació funcional del territori o desaparició de les característiques rurals tradicionals. Per a cadascuna s'establiran condicions i actuacions particularitzades.

Al sòl rústic comú de règim especial es distingeixen les següents zones:

- zones de sistemes generals
- àrees especials

Article 292. Nuclis rurals

El sòl rústic qualificat com a nucli rural està constituït per les àrees de sòl rústic, delimitades i qualificades com a tals al plànol d'ordenació, les característiques especials de les quals respecte de la implantació de l'ús residencial en desaconsellen la inclusió en una classe de sòl susceptible de desenvolupament urbanístic.

En els àmbits dels nuclis rurals es distingeixen dos tipus d'ordenació:

- zones de parcel·lació limitada de nucli rural (PL-NR)
- zones de règim especial (ZRE)

SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ

Article 293. Segregacions i parcel·lacions a sòl rústic

1. Tots els actes de parcel·lació o segregació de finques o terrenys a sòl rústic quedaran subjectes, independentment de la seva finalitat, a llicència municipal prèvia.

2. A sòl rústic no es podran realitzar parcel·lacions o segregacions que, emparades en la unitat mínima de cultiu, puguin ser ocupades totalment o parcial per usos temporals o permanents que impliquin transformació de la seva destinació o la seva naturalesa rústica.

A sòl rústic quedaran prohibides les parcel·lacions urbanístiques. Es considerarà parcel·lació urbanística la divisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots que presenti una de les següents manifestacions:

a) Tenir una distribució, forma parcel·lària i tipologia edificatòria impròpia per a fins rurals o en pugna amb les pautes tradicionals de parcel·lació per a usos agropecuaris a la zona a la qual es trobi; en especial quan els lots resultants només poden ser d'utilitat per a l'edificació prohibida per aquestes Normes.

b) Disposar d'accessos viaris comuns, que no apareguin assenyalats a les representacions cartogràfiques oficials.

c) Afectar finques amb serveis comuns d'abastament d'aigua, d'abastament d'energia elèctrica o de sanejament.

L'existència d'una parcel·lació il·legal a sòl rústic implicarà la denegació de les llicències que es poguessin

sol·licitar i la paralització immediata de les obres.

3. En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys a sòl rústic no inclòs a les zones de règim especial no es podran efectuar fraccionaments que donin com a resultat parcel·les de superfície inferior a l'establerta a cadascuna de les zones com a mínima als efectes de construcció d'un habitatge, encara que sí es podran autoritzar els esmentats fraccionaments si en resulten parcel·les de superfície igual o superior a la unitat mínima de cultiu, en el cas que s'aporti un informe favorable fundat en necessitats de l'activitat agrícola expedit per la Conselleria competent i amb el compromís previ, adquirit pel peticionari de la llicència i imposat com a condició d'aquesta, d'inscriure al Registre de la Propietat la condició d'inedificable per a ús residencial de les parcel·les resultants.

No es podran realitzar segregacions que donin com a resultat parcel·les amb una edificació existent que superi l'edificabilitat màxima establerta per a cada una de les zones definides en aquestes Normes i per a cada una de les activitats relacionades amb els usos permesos.

4. A la sol·licitud de segregació o parcel·lació en sòl rústic es farà constar l'activitat relacionada amb l'ús per al qual se sol·licita la llicència i s'haurà d'acreditar la inscripció registral de l'esmentada vinculació.

En el cas que la segregació doni lloc a parcel·les de superfície inferior a la mínima establerta en aquestes Normes als efectes de construcció d'habitatges, es requerirà la inscripció registral de la inedificabilitat de la parcel·la per a l'activitat relacionada amb l'ús d'habitatge unifamiliar.

Article 294. Estudi justificatiu de l'adaptació al medi físic rural

1. Sense perjudici de l'exigència reglamentària de la realització d'un estudi d'avaluació d'impacte ambiental per a les actuacions en què ho exigeixi la legislació vigent, s'haurà de realitzar un estudi justificatiu d'adaptació al medi físic per a les actuacions a sòl rústic compreses en els següents casos:

a) Edificacions i instal·lacions destinades a un ús no contingut entre els permesos en el règim general d'usos, llevat dels habitatges que es projectin formant un conjunt amb altres instal·lacions agràries.

b) Les obres destinades a activitats extractives de qualsevol índole.

c) Les obres i les infraestructures corresponents a canalitzacions aèries o subterrànies de les xarxes bàsiques de serveis generals.

2. L'estudi justificatiu d'adaptació al medi físic s'incorporarà a la documentació presentada per a l'obtenció de la corresponent llicència d'obres o, si escau, de la corresponent declaració d'interès general. S'hi hauran de recollir els següents aspectes:

a) Justificació de la idoneïtat de l'emplaçament respecte d'altres alternatives possibles.

b) Justificació del compliment de la legislació vigent quant a protecció del medi ambient i protecció del patrimoni.

Es donarà especial rellevància a la consideració de l'impacte derivat dels següents aspectes:

a) Avaluació de les necessitats de subministrament d'aigua i energia en qualsevol de les seves formes, amb expressió de la font de subministrament, el traçat de les xarxes des del seu origen i les dimensions d'aquesta.

b) Descripció dels sistemes d'eliminació de residus líquids, sòlids o gasosos. Es consideraran especialment les garanties de no contaminació dels aqüífers.

c) Avaluació dels nivells de producció de renous i vibracions, si escau.

d) Descripció dels moviments de terra, així com d'altres operacions que produeixin transformacions rellevants en el medi geològic, com rases per a canalitzacions, pous, fonamentacions especials, etc.

e) Avaluació de les transformacions que es puguin produir als cicles biològics per alteració de la fauna i flora en el medi preexistent.

f) Avaluació de l'impacte visual produït per la implantació. Amb aquesta finalitat es podran exigir perspectives, fotomuntatges o qualsevol altra documentació útil a l'efecte.

Article 295. Condicions de l'edificació. Àmbit d'aplicació i disposicions generals

1. Els habitatges, les edificacions, les instal·lacions auxiliars i les declarades d'interès general es regularan segons l'establert amb caràcter general per les condicions d'edificació establertes al present capítol.

2. Queden exclosos del que regula aquest capítol tots els edificis que s'inclouin en el Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del terme de Palma, per als quals s'hauran d'observar les normes de protecció que s'hi estableixen.

3. Amb caràcter supletori regiran a sòl rústic les ordenances d'edificació referides al sòl urbà per a l'ordenació segons regulació de parcel·la, en tot allò que no estigui expressament regulat al present capítol.

Article 296. Condicions generals d'estètica i composició de les edificacions

1. Les noves edificacions seran de volumetria senzilla, d'acord amb el que prescriu l'art. 297.

2. Els panys de murs cecs seran un element compositiu preponderant, de manera que la superfície de buits de l'edifici serà sempre molt inferior a la dels panys massissos.

3. S'evitaran les coloracions estridents, alhora que es recomana l'ús dels materials naturals i tradicionals del país, d'acord amb el que prescriu l'art. 298.

4. S'afavorirà l'adopció de les solucions constructives tradicionals del país i es prohibeixen expressament les referències a estils arquitectònics històrics, així com a arquitectures tradicionals foranes. Així mateix, es prohibeix la utilització d'elements constructius que denotin una destinació o origen en desacord amb el de l'edificació, com per exemple merlets o baluards.

Article 297. Volums, plantes i cobertes

1. Els habitatges i les edificacions estaran constituïdes bàsicament per un cos de planta sensiblement rectangular, que tindrà cobertes inclinades a una o dues aigües.

2. Al cos principal es podran afegir porxos i altres volums menors i secundaris, amb coberta plana o inclinada indistintament, però en cap cas podran emmascarar el volum principal. Les cobertes del cos principal representaran un mínim del 60% de la superfície en planta de cobertes de tota l'edificació.

3. Les edificacions tindran indistintament una o dues plantes i s'admetrà, a més, una planta soterrani.

4. No es permetrà la successió reiterativa d'arcs sostenint porxos o terrasses, o bé a la realització de buits oberts a façana.

Article 298. Acabat de façanes i cobertes

1. L'acabat de les façanes haurà de ser de paredat tradicional de pedra, en carreu de marès o referit sense pintar. Els acabats no petris s'hauran de tractar amb especial atenció quant al color. S'utilitzaran bàsicament els colors terra; tota altra coloració s'haurà d'estudiar en harmonia amb el conjunt paisatgístic, cercant la concordança més que el contrast. S'admetran franges de remarcats de buits en color blanc o un color distint de l'utilitzat a les façanes.

2. Les rajoles de terrassa hauran de ser de color ocre de terra local.

3. Els paredons de terrassa seran massissos o bé baranes senzilles de ferro o fuster formades amb muntants verticals, similars a les tradicionals. No s'admetrà cap tipus de balustres.

4. Les cobertes inclinades s'acabaran amb teula tradicional ceràmica de color ocre.

5. Els tancaments exteriors seran de fusta.

Article 299. Piscines

Es podran construir piscines a sòl rústic amb les següents condicions:

1. Haurà de ser annexa a un habitatge unifamiliar existent, construït a l'empara de normativa urbanística o amb llicència municipal d'obres.
2. Podrà haver-hi com a màxim una sola piscina a cada parcel·la.
3. La parcel·la haurà de ser de superfície igual o superior a la mínima a cada zona, als efectes de poder construir-hi un habitatge.
4. La superfície de la seva làmina d'aigua no entrarà en el còmput d'ocupació de l'habitatge.
5. Serà de planta rectangular.

Article 300. Construccions que guarden relació amb la naturalesa i la destinació de la finca

Es consideraran construccions que guarden relació amb la naturalesa i la destinació de la finca les que no es destinin a l'ús d'habitatge i formin part d'una explotació agrària, entesa com el conjunt de béns i drets organitzats empresarialment pel seu titular en l'exercici de l'activitat agrària, primordialment amb finalitats de mercat i que constitueix en si mateixa una unitat tecnicoeconòmica. S'estableix la següent classificació d'aquestes construccions: edificacions i instal·lacions auxiliars, hivernacles, safareigs i construccions rústiques tradicionals.

Les sol·licituds de llicència d'obres referides a aquestes construccions hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i del volum que es pretengui construir en funció de les necessitats agropecuàries de la finca, amb informe favorable de la Conselleria d'Agricultura.

Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i la destinació de la finca i que no estiguin incloses a zones de Règim especial (ZRE) es regularan mitjançant les següents prescripcions:

1) EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS AUXILIARS

S'entendran com a tals totes les construccions que sense estar destinades ni condicionades a l'estada de persones són necessàries per a l'explotació agropecuària de la finca, així com les destinades a primeres transformacions de productes agrícoles de producció pròpia.

1.1 Condicions de l'edificació. Les edificacions i les instal·lacions auxiliars s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per al sòl rústic i a les condicions particular següents:

a) Els buits d'il·luminació i ventilació se situaran en una alçada superior als dos metres (2 m) des del corresponent trespòl interior.

b) L'escala d'accés a la planta primera serà sempre exterior.

c) Els paràmetres reguladors seran els següents:

* Dimensió mínima de parcel·la:

- 7.000 m² en regadiu
- 15.000 m² en secà

* Coeficient d'edificabilitat: 0'008 m²/m²

* Altura màxima: 6 m

* Nombre de plantes: PB + 1

* Ocupació màxima de parcel·la: 0'008 m²/m²

* Separació mínima a partions: 10 m.

* Separació mínima entre edificis: 6 m

Els coeficients d'edificabilitat i ocupació son independents dels establerts per a la construcció d'habitatges unifamiliars a les normes de cada zona.

d) Per a les edificacions o les instal·lacions auxiliars que per la seva destinació o la seva finalitat mereixin notòriament un tractament singular (p. ex. molins o sitges de gra), s'admetran les condicions particulars de volumetria i acabats adients a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors, excepte els referits a l'altura de l'edificació.

1.2 Requisits necessaris per a justificar la condició de regadiu. A parcel·les de superfície inferior als 15.000 m² serà condició necessària per a l'obtenció de la llicència d'obres corresponents a una edificació o instal·lació auxiliar que prèviament es justifiqui la condició de regadiu de la parcel·la. Aquesta condició haurà de ser acreditada amb la presentació de la següent documentació:

a) Certificació cadastral de la condició de regadiu.

b) Certificació expedida per la Secció de Mines de la Delegació Provincial del Ministeri d'Indústria, o per un altre organisme competent, acreditativa de la situació del pou i del seu aforament.

c) Títol que tingui el peticionari de la llicència, degudament inscrit en el Registre de la Propietat, acreditatiu dels drets sobre el pou ressenyat a l'apartat anterior, que hauran de representar un mínim de 500 m³ anuals per ha.

d) Informe de la Conselleria d'Agricultura que acrediti expressament la condició de regadiu de la finca.

1.3 Normativa complementària per a instal·lacions ramaderes. Les instal·lacions destinades a estabulació d'animals tindran un trespòl impermeable destinat a impedir que els residus orgànics pugin contaminar les aigües freàtiques.

2) HIVERNACLES I SAFAREIGS

a) Hivernacles. Són les construccions lleugeres i translúcides, destinades a la protecció dels cultius i d'alçada màxima inferior a tres coma cinc metres (3'5 m), provisionals o fixes.

b) Safareigs. Es permetran dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola-ramader. Els acabats s'hauran d'ajustar al que es disposa a l'art. 298.

3) CONSTRUCCIONS RÚSTIQUES I TRADICIONALS.

a) Sense perjudici del que es disposi a la normativa reguladora del Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del terme de Palma, s'hauran de conservar les construccions rústiques tradicionals (barraques de roter, barraques de carboner, canaletes, sínies, pous, molins, aljubs, etc.). Tan sols es permetrà la demolició d'una construcció rústica tradicional quan es demostrï clarament que dificulta l'explotació de la finca.

b) Es podran dur a terme totes les restauracions i modificacions tendents a conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals sempre que no estiguin catalogades i no s'alterin substancialment les seves característiques estètiques.

c) Als molins extractors d'aigua s'hi podran instal·lar uns nous tipus de pales.

Article 301. Aigües residuals

1. Les aigües residuals generades no podran ser abocades a pous negres o rases filtrants. Serà obligatori l'ús de estacions depuradores i la utilització de l'efluent per a reg de la finca, sempre que les condicions edafològiques, geològiques, sanitàries i tècniques ho permetin.

2. La reutilització de les aigües depurades s'ajustarà als plans de l'organisme competent en matèria d'agricultura.

Article 302. Moviments de terra

1. Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i les terraplenades que transformen sensiblement tot el perfil natural del terreny de les finques rústiques o part d'aquest, llevat de les àrees específicament regulades al Pla general, i a les actuacions recomanades per la Conselleria d'agricultura, procurant el menor impacte paisatgístic possible.

2. Els moviments de terres no podran modificar ni impedir l'escorrentia natural de les aigües.

Article 303. Zones pavimentades

Es recomana que les zones que s'hagin de pavimentar, llevat de les destinades a recollida d'aigües pluvials, es realitzin amb materials permeables, s'hi evitin els asfalts i els formigons i s'hi utilitzin les tècniques pròpies de l'emplaçament corresponent.

Article 304. Tancat de finques

1. Tant a les partions com a l'interior de la finca es permetran les tanques necessàries per a la seva explotació racional.

2. Les tanques podran ser de tres classes:

- Massisses, d'altura no superior a un coma dos metres (1'2 m), realitzades en paredat tradicional de pedra. Per damunt s'hi podrà col·locar un filferro o reixeta fins a una altura de dos metres (2 m). Es podran realitzar murs amb peces prefabricades o materials ceràmics sempre que s'ajustin en els seus acabats al dispostat a l'art. 298 i estiguin degudament rematats a la seva vora superior. A zones de tàlveg, on naturalment discorren aigües d'escorrentia, aquelles hauran d'estar suficientment calades per a permetre el pas d'aigües pluvials.

Es prohibeixen expressament els murs realitzats amb peces prefabricades o ceràmiques, vistes.

- Bardissa a base d'arbustos o arbres sense límit d'altura.

- Filferro o reixeta que no superi els dos metres (2 m) d'altura.

3. Les obres de reparació, regruixada ampliació o xamfranada, etc. a murs existents es realitzaran amb idèntics materials als de la tanca original.

Les altures es consideraran a cada punt del terreny natural.

Article 305. Reculada de tanques

A les finques a les quals s'hagi de realitzar un nou tancat s'hauran de complir les següents condicions:

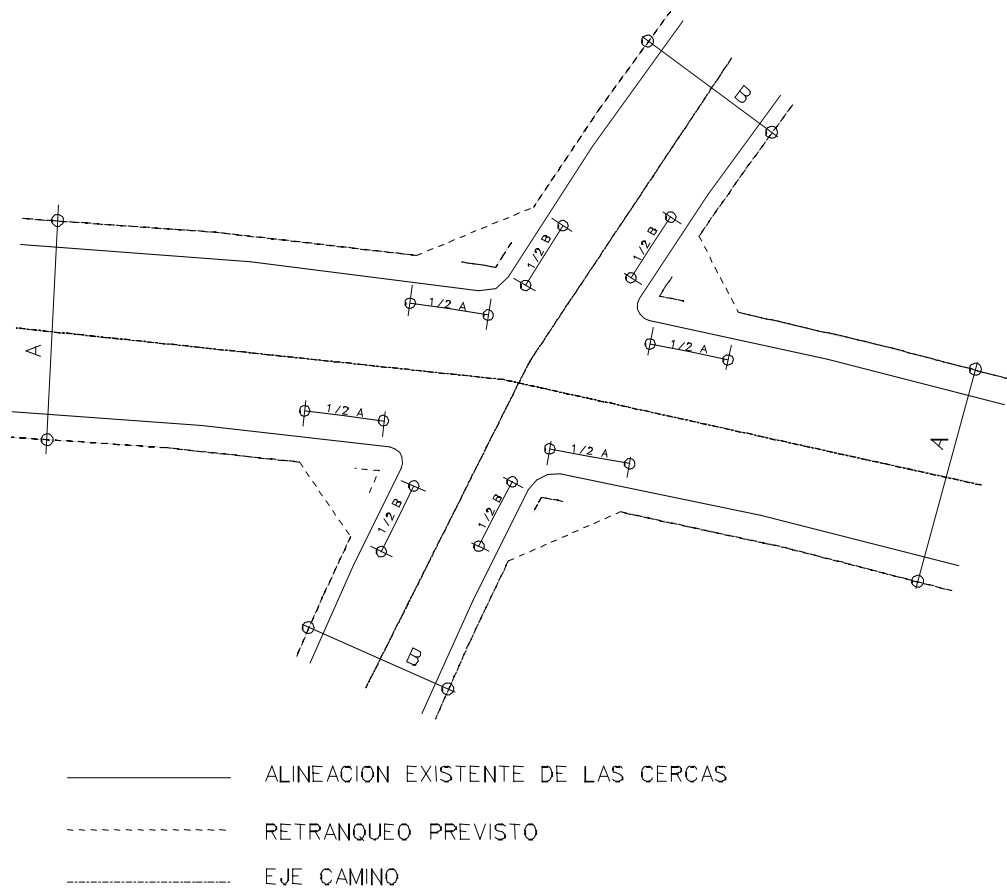
- El pla exterior de les tanques que donin a la xarxa viària s'haurà de recular segons la taula següent:

* Xarxa de carreteres, els estipulats per la legislació vigent.

* Camins, tres coma cinc metres (3'5 m) de l'eix del camí.

- En realitzar-se aquestes noves tanques s'hauran d'excavar les cunetes.

- Als encreuaments de viari les reculades s'efectuaran segons el dibuix adjunt.



Article 306. Escorrentia de les aigües pluvials

Quan es realitzi qualsevol de les activitats regulades per aquestes Normes o s'executin edificacions o instal·lacions permeses, s'hauran de prendre les mesures oportunes perquè l'escorrentia de les aigües pluvials no arrossegui terres que suposin el deteriorament del territori.

Article 307. Camins: la seva regulació

1. A sòl rústic no es podran obrir camins amb característiques urbanes o que excedeixin de les necessitats agràries de la finca que serveixen.

2. L'obertura de nous camins, així com qualssevol altres obres a realitzar sobre camins existents (com ampliacions de calçada o realització de fermes) estarà subjecta a llicència municipal prèvia. Les sol·licituds d'obertura de camins hauran d'anar acompanyades d'una justificació fonamentada a les necessitats agràries de la finca, informada favorablement per la Conselleria d'Agricultura.

Article 308. Regulació de les connexions

Les entrades a predis o altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral ho faran en un ample màxim de quatre metres (4 m) i es col·locarà una conducció de drenatge de vint centímetres (20 cm) de diàmetre que doni continuïtat a la cuneta i discorri per davall l'accés a la finca.

Article 309. Instal·lacions energètiques alternatives

Totes les instal·lacions destinades a un millor aprofitament de les energies renovables que estiguin degudament estudiades i documentades podran ser admeses encara que incompleixin els paràmetres d'altura de les edificacions.

Article 310. Separació de les edificacions respecte de carreteres i camins

La separació mínima de les edificacions respecte de carreteres i camins serà la major d'entre les següents:

- La separació mínima a partions aplicable a cada zona i per a cada tipus d'edificació mesurada des del límit de la finca.
- La separació estipulada a la legislació vigent en matèria de carreteres.
- A la zona PL, la separació mínima a carreteres i camins serà l'estipulada per a cada cas en la legislació vigent en matèria de carreteres i, com a mínim, de vuit (8) metres mesurada des del límit de la finca.

CAPÍTOL II. NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT

Article 311. Zones d'interès forestal i ecològic (F)

1. Es consideraran zones d'interès forestal i ecològic incloses al sòl rústic protegit d'especial protecció les assenyalades com a tals als plànols d'ordenació corresponents.

Es caracteritzen per tenir una cobertura forestal de gran diversitat, conservar poc alterats els biòtops, mantenir la funcionalitat d'algun dels processos ecològics fonamentals i posseir valors naturals i de paisatge que és necessari defensar enfront d'actuacions que poguessin alterar aquestes característiques.

Per tot això s'han d'utilitzar de forma que conservin, regenerin i potenciïn els seus valors, recursos i funcions i preservar-les de possibles usos o construccions que contribueixin a alterar la seva destinació.

2. A les zones d'interès forestal i ecològic només es permetran els usos regulats a l'art. 130, amb les limitacions següents:

- L'ús agrícola es permetrà quan se'n demostrï la compatibilitat amb la destinació forestal, mitjançant informe favorable de la Conselleria d'Agricultura.

- Es prohibeix per a tot tipus d'usos qualsevol classe de construcció, llevat de les edificacions d'interès general d'acord amb l'establert a la Llei 1/1991, d'espais naturals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

- Les cases existents no catalogades que siguin clars exponents de l'arquitectura tradicional, com les cases de possessió, cases de lloc o cases de pagès, podran ser objecte de petites obres d'ampliació per fer-les habitables, segons les necessitats de la vida moderna, sempre que la superfície ampliada no suposi més del 5% de la superfície útil en cases de possessió ni més del 20% a la resta de casos, i sempre que es compleixin les regulacions que els siguin aplicables per la naturalesa de les obres a realitzar.

3. Es podrà autoritzar l'ús extractiu inclòs en l'art. 131 amb la tramitació que s'hi assenyala, així com en les condicions establertes en la Llei 1/1991, d'espais naturals de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, i en el Pla director sectorial de canteres.

4. Les àrees d'aquest sòl ubicades a una àrea natural d'especial interès estaran, a més, subjectes a les limitacions derivades d'aquesta qualificació.

Article 312. Zones d'interès natural (IN)

1. Es consideraran zones d'interès natural incloses al sòl rústic protegit les assenyalades com a tals en el plànol d'ordenació corresponent.

Són zones que alberguen comunitats animals i vegetals cada vegada menys esteses i en perill de desaparició, i han de ser objecte de protecció a pesar d'ocupar superfícies reduïdes.

Únicament s'hi toleraran les accions tendents a la conservació, la regeneració i la potenciació de les qualitats ambientals que les caracteritzen.

2. L'únic ús permès serà el d'espais lliures. No s'hi podrà realitzar cap tipus d'edificacions ni abocaments.

Els habitatges existents no catalogats que siguin clars exponents de l'arquitectura tradicional es regularan segons el que disposa l'art. 311.

Les àrees d'aquest sòl ubicades en una àrea natural d'especial interès estaran, a més, subjectes a les limitacions derivades d'aquesta qualificació.

Article 313. Zones d'interès paisatgístic (IP)

1. Es consideraran zones d'interès paisatgístic incloses al sòl rústic protegit les assenyalades com a tals en el plànol d'ordenació corresponent.

Són terrenys caracteritzats per un paisatge d'elevat contingut cultural exponent del tradicional equilibri entre l'explotació agropecuària de les terres i els seus recursos i valors naturals. La seva situació, generalment en contacte amb les àrees d'interès forestal i ecològic, els confereix un paper fonamental en la suavització de la pressió humana sobre les àrees esmentades.

Es limitaran i controlaran adequadament totes les actuacions que puguin suposar una transformació del medi.

2. A les zones d'interès paisatgístic del sòl rústic es permetran els usos previstos a l'art. 130.

3. Es podran autoritzar els usos previstos a l'art. 131, amb les condicions que s'hi regulen. A aquest efecte, els habitatges unifamiliars que es pretengui ubicar en aquest tipus de sòl compliran els següents paràmetres:

Habitatges familiars (un per parcel·la)

* Dimensió mínima de parcel·la	20 ha
* Coeficient d'edificabilitat	0'004 m ² /m ²
* Altura màxima	6 m
* Nombre de plantes màxim	PB + 1
* Ocupació màxima	0'2%
* Separació mínima a partions	60 m.
* Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	6 m

La separació mínima entre edificis en els casos 2 i 3 només serà d'aplicació en el supòsit que s'opti per no adossar-los. En cas contrari, els edificis adossats es consideraran unitat constructiva i seran acumulables els paràmetres d'edificabilitat corresponents.

4. Les àrees d'aquest sòl ubicades en una àrea natural d'especial interès i, dins d'aquestes, aquelles en les quals es donen les condicions que assenyala l'art. 11 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, així com les ubicades en una àrea rural d'interès paisatgístic, estaran, a més, subjectes a les limitacions derivades de tals qualificacions i condicions. Així mateix, hi serà d'aplicació el que disposa el Decret 86/1992, de 18 de novembre, de la Conselleria d'Agricultura i Pesca sobre delimitació d'àrees d'alzinars protegides.

Les zones IP incloses en ANEI estaran subjectes al règim de l'art. 11.2 de la Llei 1/1991 mentre no sigui aprovada la delimitació de les zones afectades per l'esmentat article (zones humides, barrancs, penya-segats, penyals més significatius, alzinars, savinars, ullastrars i EPS al Pla provincial d'ordenació de les Balears de 1973).

CAPÍTOL III. NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC COMÚ

SECCIÓ PRIMERA. SÒL RÚSTIC COMÚ DE RÈGIM GENERAL.

Article 314. Zones agrícoles protegides (AP)

1. Es consideraran zones agrícoles protegides incloses al sòl rústic comú les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació corresponent.

Pertanyen a aquesta categoria les zones d'alt valor edafològic, majoritàriament pertanyents al Pla general de transformació de les superfícies regables amb aigües subterrànies i residuals depurades.

2. A les zones agrícoles protegides del sòl rústic comú es permetran els usos previstos a l'art. 130.

3. Es podran autoritzar els usos previstos a l'art. 131 amb les condicions que s'hi regulen. A aquest efecte els habitatges familiars que es pretengui ubicar en aquest tipus de sòl compliran els següents paràmetres:

Habitatges familiars (un per parcel·la)

* Dimensió mínima de parcel·la	4 ha
* Coeficient d'edificabilitat	0'01 m ² /m ²
* Altura màxima	6 m
* Nombre de plantes màxim	PB + 1
* Ocupació màxima	1%
* Separació mínima a partions	30 m
* Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	6 m

La separació entre edificis en els casos 2 i 3 només serà d'aplicació en el supòsit que s'opti per no adossar-los. En cas contrari els edificis adossats es consideraran unitat constructiva i seran acumulables els paràmetres d'edificabilitat corresponents.

Article 315. Zona agrícola-ramadera (AR)

1. Es consideraran zones agrícola-ramaderes incloses al sòl rústic comú les assenyalades com a tals en el plànol d'ordenació corresponent.

Es caracteritzen per ser terres de qualitat agropecuària inferior o amb explotació més extensiva que les agrícoles protegides. S'han dedicat tradicionalment a cultius de secà.

2. A les zones agrícoles-ramaderes del sòl rústic comú es permetran els usos previstos a l'art. 130.

3. Es podran autoritzar els usos previstos a l'art. 131 amb les condicions que s'hi regulen. A aquest efecte els habitatges unifamiliars que es pretengui ubicar en aquest tipus de sòl compliran els següents paràmetres:

Habitatges familiars (un per parcel·la)

* Dimensió mínima de parcel·la	10 ha
* Coeficient d'edificabilitat	0'008 m ² /m ²
* Altura màxima	6 m
* Nombre de plantes màxim	2 (PB + 1)
* Ocupació màxima	0,4%
* Separació mínima a partions	30 m
* Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	6 m

La separació entre edificis en els casos 2 i 3 només serà d'aplicació en el supòsit que s'opti per no adossar-los. En cas contrari els edificis adossats es consideraran unitat constructiva i seran acumulables els paràmetres d'edificabilitat corresponents.

Article 316. Zones de parcel·lació limitada (PL)

1. Es consideren zones de parcel·lació limitada incloses al sòl rústic comú les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació corresponent.

Són zones que a causa d'actuacions tradicionals s'han configurat com a àrees d'assentament en sòl rústic i que presenten una certa homogeneïtat quant a l'estructura parcel·lària perquè es tracta en general de parcel·les provinents de segregacions a finques més reduïdes que les del seu entorn, i quant al grau d'edificació.

2. A les zones de parcel·lació limitada del sòl rústic comú es permetran els usos previstos a l'art. 130 de les presents Normes.

3. Es podran autoritzar els usos previstos a l'art. 131, amb les condicions que s'hi regulen. A aquest efecte els habitatges unifamiliars que es pretengui ubicar en aquest tipus de sòl compliran els següents paràmetres:

Habitatges familiars (un per parcel·la)

* Dimensió mínima de parcel·la	14.000 m ²
* Coeficient d'edificabilitat	0'03 m ² /m ²
* Altura màxima	6 m.
* Nombre de plantes màxim	2 (PB + 1)
* Ocupació màxima de parcel·la	4%
* Separació mínima a partions	10 m
* Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	6 m.
* Separació mínima als torrents	25 m

Es permetrà, així mateix, l'edificació d'habitatges unifamiliars a parcel·les d'entre 7.000 i 14.000 m² que compleixin els següents requisits:

a) Que estiguin constituïdes com a entitats independents abans de dia 7 de juliol de 1958, o

b) Que resultin de l'agrupació d'altres parcel·les més petites, sempre que aquestes s'haguessin constituït com a entitat independent abans de dia 7 de juliol de 1958.

Article 317. Zones de recuperació (R)

1. Es consideraran zones de recuperació incloses al Sòl rústic comú les assenyalades com a tals en el plànol d'ordenació corresponent.

Són zones caracteritzades per un estat de degradació elevat ocasionat per l'abandó dels usos agropecuaris, per intensives activitats extractives i per la proximitat de processos urbanitzadors desequilibrats.

S'han de recuperar en aquestes terres els anterior valors paisatgístics, agropecuaris, forestals, etc.

2. A les zones de recuperació del sòl rústic comú es permetran els usos previstos a l'art. 130. Les instal·lacions i les construccions que els sustentin es regularan pel que es disposa a aquest efecte al mateix article.

3. Es podran autoritzar els usos previstos a l'art. 131 amb les condicions que s'hi regulen. A aquest efecte els habitatges unifamiliars que es pretengui ubicar en aquest tipus de sòl compliran els següents paràmetres:

Habitatges familiars (un per parcel·la)

* Dimensió mínima de parcel·la	1'5 ha
* Coeficient d'edificabilitat	0'01 m ² /m ²
* Altura màxima	6 m.
* Nombre de plantes màxim	2 (PB + 1)
* Ocupació màxima de parcel·la	1%
* Separació mínima a partions	10 m
* Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	6 m

La separació màxima i mínima a vies d'accés es regularà segons l'establert a l'art. 310.

La separació entre edificis en els casos 2 i 3 només serà d'aplicació en el supòsit que s'opti per no adossar-los. En cas contrari els edificis adossats es consideraran unitat constructiva i seran acumulables els paràmetres d'edificabilitat corresponents.

Es permetran abocaments sòlids no contaminants fins arribar a les cotes originals de la finca.

Es permetran activitats extractives de marès sempre que vagin acompanyades del corresponent projecte de restauració del medi, d'acord amb l'establert al Reial decret llei 2994/1982, sobre restauració de l'espai natural afectat per activitats mineres.

Hom també s'haurà d'ajustar al que disposa el Pla director sectorial de pedreres.

SECCIÓ SEGONA. SÒL RÚSTIC COMÚ DE RÈGIM ESPECIAL.

Article 318. Zona de sistemes generals

1. El sòl rústic ocupat per equipaments o infraestructures qualificats com a sistemes generals es regularan específicament mitjançant l'assenyalat a la legislació vigent per a cada matèria sectorial.

2. El Pla general exigeix l'aprovació prèvia d'un pla especial per al desenvolupament i l'execució dels següents sistemes generals: segona ampliació de Mercapalma, es Carnatge, Parc Bit i Golf Son Muntaner.

2.1. GOLF SON MUNTANER (36-01-P). Es tracta d'un sistema general destinat a usos esportius i lligats a l'activitat del golf. Es permetran els usos i activitats regulats a la Llei 12/1988, de 17 de novembre, de la CAIB, de camps de golf.

2.2. CENTRE PENITENCIARI (41-01-E). Es regula mitjançant la declaració d'interès social del Consell Insular de Mallorca de 19/12/1995.

2.3. CAN GRANADA (41-02-P). S'executarà d'acord amb la qualificació urbanística assenyalada a la fitxa corresponent.

2.4. PARC BIT (42-03-P). Els objectius del pla especial vindran determinats pel que especifica la Llei 2/1993, de 30 de març, de la CAIB, de creació del Parc Balear d'Innovació Tecnològica.

2.5. UNIVERSITAT (43-01-E). Es regula pel pla especial aprovat definitivament el 30.04.87.

2.6. CAS TRESORER (74-02-P). Es regula pel pla especial aprovat definitivament el 27.11.86.

2.7. SEGONA AMPLIACIÓ DE MERCAPALMA (77-04-P). L'objectiu del pla especial és l'ordenació de l'àmbit del sistema general per a la seva destinació com a equipament comunitari de serveis públics d'abastament.

Mentre no s'aprovi el pla especial serà aplicable la següent normativa transitòria:

a) Només es permetran els usos regulats a l'art. 130.

b) Es prohibeix per a tot tipus d'usos qualsevol tipus de construcció. A les edificacions existents construïdes a l'empara d'una normativa anterior no es podran realitzar altres obres que les de demolició o de conservació que no suposin consolidació, augment de volum, modernització o increment del valor d'expropiació.

2.8. ES CARNATGE (79-03-P, 79-04-P i 79-05-P)

a) **Delimitació.** En el plànol d'ordenació es delimita el sistema general d'espais lliures des Carnatge, amb la identificació SGEL/ZO-P, 79-03-P, 79-04-P i 79-05-P, a desenvolupar mitjançant pla especial.

b) **Criteris per a la redacció del pla especial**

- Es redactarà un pla especial que tindrà en compte la consideració del SGEL des Carnatge com a àrea pública destinada a l'espai cultural o recreatiu, d'acord amb l'establert a l'art. 25.1.c, segon paràgraf, del Reglament de planejament.

- Les intervencions s'encaminaran principalment a la restauració del medi (conservació i recuperació de la fauna i la flora endèmica de la zona), la protecció de jaciments catalogats, l'ordenació i el tractament dels accessos i la implantació d'usos de caràcter científic i didàctic relacionats directament amb la natura.

- El pla especial establirà les condicions d'edificabilitat i altura de les edificacions. El coeficient d'edificabilitat global no superarà els 0'06 m²/m² i l'altura total dels edificis, els vuit (8) metres.

- Mentre no s'aprovi el pla especial, es podran realitzar les obres d'infraestructura necessàries per a la captació d'aigua.

2.9. SON ESPANYA (SON FERRIOL) (84-05-E). Es regula mitjançant el Pla special aprovat definitivament el 27.04.89.

Article 319. Àrees especials

1. Les àrees especials son enclavaments assenyalats com a tals al plànol d'ordenació corresponent, caracteritzats per suportar activitats que suposin modificació substancial de les condicions naturals, degradació funcional del territori o desaparició de les característiques rurals tradicionals, o bé per constituir reserves de sòl limitadores del creixement urbà.

2. Les activitats que es realitzin en aquestes zones hauran de respectar tant com sigui possible els valors i els recursos del medi. Les edificacions i instal·lacions hauran de complir les condicions establertes als articles següents.

Una vegada finalitzades les causes que justifiquin la seva implantació els terrenys passaran a integrar-se a la zona que s'especifiqui per a cada enclavament.

3. Es distingeixen les següents zones:

- Àrea especial d'emmagatzematge d'explosius.
- Àrees especials de recuperació de Gènova i Son Quint.
- Àrees de repoblació forestal.

Article 320. Àrea especial d'emmagatzematge d'explosius

1. A la zona assenyalada com a tal al plànol d'ordenació corresponent es permetrà l'emmagatzematge d'explosius.

2. No es podran construir habitatges a menys de quatre-cents metres (400 m) en línia recta de la vora exterior de la línia que delimita la zona al plànol d'ordenació.

3. Si aquesta utilització desapareix, la zona serà qualificada com d'interès forestal i ecològic. Es procedirà a la repoblació mitjançant comunitats forestals autòctones.

Article 321. Àrees especials de recuperació de Gènova i Son Quint

1. Àrea especial de Gènova

A la zona assenyalada com a tal en el plànol d'ordenació corresponent es permetran els abocaments de residus sòlids, no contaminants, amb la finalitat de suavitzar les diferències de cotes dels terrenys, la repoblació forestal i la instal·lació de pistes esportives no tancades.

Es podran construir edificacions i instal·lacions lligades a les activitats d'esbarjo i de superfície menor del 5% de l'extensió de la zona.

2. Àrea especial de Son Quint

A la zona assenyalada com a tal en el plànol d'ordenació corresponent es permetran els abocaments de residus sòlids no contaminants, fins arribar a les cotes primitives del terreny.

Quan s'hagi ocupat tot el terreny primitiu o bé es detinguin els abocaments, es procedirà a la repoblació per mitjà de comunitats forestals autòctones i la zona serà qualificada d'interès forestal i ecològic.

Una vegada que s'hagi omplert el terreny fins al seu nivell primitiu, es podran construir edificacions i instal·lacions que ocupin un màxim del 10% de la superfície destinada a les activitats de recuperació.

Article 322. Àrees especials de repoblació forestal

1. Es consideraran àrees especials de repoblació forestal al sòl rústic les assenyalades com a tals al plànol d'ordenació corresponent.

Són àrees que per la seva situació de proximitat es reserven per a futures àrees arbrades limitadores del creixement urbà.

2. A les àrees especials de repoblació forestal només es permetran els usos regulats a l'art. 130.

3. Els terrenys adquirits per l'Ajuntament es destinaran a repoblació forestal amb comunitats vegetals autòctones.

4. Es prohibeix per a tot tipus d'usos qualsevol tipus de construcció. A les edificacions existents construïdes a l'empara d'una normativa anterior no es podran realitzar altres obres que les de demolició o de conservació que no suposin consolidació, augment de volum, modernització o increment del valor d'expropiació.

CAPÍTOL IV. NUCLIS RURALS. REGULACIÓ

Article 323. Zones de parcel·lació limitada de nucli rural (PL-NR)

1. Es consideraran zones de parcel·lació limitada incloses al sòl rústic a àmbits de nuclis rurals les assenyalades com a tals en el plànol d'ordenació corresponent.

Són zones que a causa d'actuacions tradicionals o administratives s'han configurat com a àrees d'assentament a sòl rústic que presenten una total homogeneïtat quant a l'estructura parcel·laria. Corresponen a les parcel·lacions de Puntiró, s'Aranjassa, Son Oliver i Son Gual.

2. A la zona de parcel·lació limitada dels nuclis rurals es permetran els usos previstos a l'art. 130.

3. Es podran autoritzar els usos previstos a l'art. 131, amb les condicions que s'hi regulen. A aquest efecte els habitatges unifamiliars que es pretengui ubicar en aquest tipus de sòl compliran els següents paràmetres:

Habitatges familiars (un per parcel·la)

* Dimensió mínim de parcel·la	7.000 m ²
* Coeficient d'edificabilitat	0'05 m ² /m ²
* Altura màxima	6 m
* Nombre de plantes màxim	2 (PB + 1)
* Ocupació màxima	5%
* Separació mínima a partions	10 m
* Separació mínima entre edificis	6 m
* Separació mínima als torrents	25 m

Article 324. Zones de règim especial

1. Es consideren zones de règim especial incloses en el sòl rústic, nucli rural, les assenyalades com a tals en el plànol d'ordenació corresponent, així com les que es puguin delimitar a través de nous plans especials, que per les seves característiques compleixin les determinacions del present article.

Són terres de la mateixa qualitat agropecuària que les agrícola-ramaderes, o fins i tot que les agrícoles protegides, però que han sofert un recent procés de colonització territorial, realitzat al marge de la legalitat urbanística, inicialment i bàsicament lligat a certes activitats agrícola-ramaderes d'esbargiment familiar però també freqüentment a l'ús residencial (de segona o primera residència).

El Pla general vol reafirmar el caràcter de sòl rústic d'aquestes zones, intentant potenciar l'ús agrícola-ramader en la seva vessant d'horts familiars, reordenant les edificacions existents i restringint la implantació de noves edificacions.

2. La regulació d'aquestes àrees es farà a través de plans especials. Mentre no siguin aprovats aquests plans es podran autoritzar els usos agrícola i ramader, però amb la particularitat que es prohibeix qualsevol tipus de construcció o qualsevol tipus d'intervenció a les edificacions existents, llevat de la demolició, i, a més, per a les edificacions construïdes a l'empara d'alguna normativa anterior, les obres de conservació que no suposin la consolidació, l'augment de volum, la modernització o l'increment del seu valor d'expropiació.

3. Els plans especials hauran de definir, per a cada zona de règim especial:

- Els paràmetres de l'edificació per als diferents usos.
- La divisió parcel·lària, amb les restriccions que s'assenyalen al següent apartat.
- Les condicions de millora estètica de les edificacions.
- Les condicions de millora paisatgística de l'àrea respecte del seu entorn.
- Les condicions de millora de l'explotació agropecuària de les finques.
- Un pla d'etapes per a l'execució del pla.

4. Els plans especials hauran de fixar coeficients adequats a les característiques de l'edificació pròpies del sòl rústic. No es podrà donar lloc a situacions discriminatòries respecte dels sòls rústics confrontants, com tampoc donar sostres edificables propis de sòls urbans.

La regulació dels plans especials haurà de determinar també les infraestructures i la resta d'equipaments necessaris.

El nombre de les parcel·les previst pels plans especials per a cada zona de règim especial no podrà ser superior al corresponent a l'estat de parcel·lació existent en data 1 de gener de 1993. Així mateix, en les divisions parcel·làries definides pels plans especials no podran resultar parcel·les que suposin segregacions de les parcel·les existents en l'esmentada data, llevat que derivin d'eixamplaments de camins prevists pels plans mateixos.

Les condicions de l'edificació s'hauran de subjectar a les establertes amb caràcter general per al sòl rústic.

Els usos aplicables seran els establerts amb caràcter general per al sòl rústic, amb la limitació que no s'admetran d'entre els usos prevists a l'art. 131 (usos condicionats) els següents:

- rural extractiu (0.2)
- industrial (secundari) (3), en activitats industrials de primera transformació de productes agrícola-ramaders.
- Serveis (terciari) (4) pel que fa a estacions de servei, hotels rurals i establiments públics de restauració.

El termini establert per a la completa execució de cada pla especial no superarà els 12 mesos des de la seva aprovació definitiva.

5. La redacció dels plans especials serà responsabilitat de les associacions de propietaris que obligatòriament s'hauran de constituir a cada zona de règim especial. Aquestes associacions de propietaris tindran la consideració d'entitats urbanístiques col·laboradores i la seva constitució i funcionament es regularà d'acord amb el que s'estableix al vigent Reglament de gestió urbanística per al sistema de compensació, en tot allò que per analogia hi sigui aplicable.

El termini màxim per a la presentació, per a la seva corresponent aprovació inicial, dels plans especials ajustats a les condicions que en el Pla general s'estableixen, no superarà els 12 mesos des de l'aprovació definitiva d'aquest.

6. La inclusió de terrenys dins una zona de règim especial, així com la tramitació i l'aprovació dels corresponents plans especials, no suposarà, en cap moment, la paralització dels expedients d'infracció urbanística que es puguin haver incoat.

Constituirà una infracció urbanística d'acord amb l'article 27.2.c de la Llei de disciplina urbanística de la CAIB l'incompliment per part de les associacions de propietaris de les zones de règim especial de l'obligació de la redacció i la presentació dels corresponents plans especials de millora del medi rural, ajustats a les condicions que en el Pla general s'estableixen, en el termini assenyalat a l'apartat anterior, així com l'incompliment de l'execució dels plans especials en els terminis assenyalats als mateixos plans. La infracció urbanística serà atribuïble a tots i cada un dels propietaris de terrenys inclosos a les àrees de règim especial i el règim sancionador aplicable serà el corresponent a cada una de les infraccions realitzades a cada parcel·la, sense perjudici de la tramitació independent dels expedients sancionadors corresponents a aquelles infraccions.

7. Aquests plans especials no podran ser considerats com de desenvolupament del Pla general i hauran de ser aprovats pel Consell Insular de Mallorca, d'acord amb l'art. 9 de la Llei del sòl rústic balear i l'art. 148.b del Reglament de planejament.

8. Les àrees contingudes en aquesta delimitació corresponen als següents àmbits grafats als plànols d'ordenació del sòl urbanitzable i rústic:

<u>ZRE NÚM.</u>	<u>NOM</u>
41-01	Son Pacs Vell
44-01	Es Secar de Son Sardina
44-02	Cas Patró
44-03	Cas Castellà
44-04	Sa Torre
53-01	Can Enric
53-02	Cas Ferrer
53-03	Cas Borràs
53-04	Camí de na Cerdana
53-05	So na Pau
53-06	Camí de sa Cadena
53-07	Camí de Santiago
53-08	Camí des Clot
53-09	S'Olivaret
83-01	Can Figó
83-02	Cas Tamborer
83-03	Es Prat
84-01	Son Gallard (Son Agre)
84-02	Es Cellers
84-03	Son Gudí
84-04	Son Averso
84-05	Son Orlandis d'Amunt
84-06	Can Membre
84-07	Son Flor
84-08	Can Brusca
84-09	Son Brunet
84-10	So na Móra
84-11	Can Galania
84-12	Sa Vinya de Son Llebre
84-13	Can Brusca (ampliació)
84-14	Ses Palmeres
84-15	Can Guidet
84-16	Sa Vinya des Fonoll
84-17	Son Llinàs
85-01	Can Butxaques
87-01	Ca l'Amo Arnau
87-02	Sa Tanca
87-03	Son Orlandis
87-04	S'Hortet de Can Silis
87-05	Can Valent
87-06	Son Verí de Baix

87-07
87-08

Camí 142
Son Morei

TÍTOL IX. NORMES PER A LA PROTECCIÓ I LA CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS PRELIMINARS

Article 325. Àmbit d'aplicació

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

a) Centre històric: àrea situada dins el perímetre definit pel traçat de les avingudes Gabriel Alomar i Villalonga i Alexandre Rosselló, la plaça d'Espanya, les avingudes Joan March, Comte Sallent, Alemanya i Portugal i el passeig de Mallorca. Per la part inferior, des de la ronda de Migjorn, el passeig de Sagrera, el parc de la Mar, exclosa l'autopista de Llevant, fins l'inici de les Avingudes. El territori així definit i delimitat, amb un particular valor historicoartístic i urbanísticoarquitectònic es considera com un únic conjunt monumental declarat bé d'interès cultural pels seus valors físics i socioculturals.

b) Àrea de planejament incorporat del PERI des Jonquet.

c) Edificis i elements catalogats en el terme municipal.

d) Catàleg dels centres d'interès cultural en el terme municipal.

e) Edificis la zonificació dels quals és afectada per la protecció arquitectònica ambiental en el terme municipal.

2. L'aplicació d'aquestes normes per a la protecció i la conservació del patrimoni es durà a terme sense perjudici del prescrit a la resta de les Normes del Pla general i de les ordenances per a l'edificació de l'Ajuntament, en els punts que no estiguin regulats específicament per les normes esmentades a l'inici.

Article 326. Vinculació i efectes de la declaració de bé d'interès cultural del Centre Històric

Les presents normes, el Catàleg i les seves modificacions seran d'aplicació conjunta, directa i complementària amb les disposicions i resolucions de la legislació vigent en matèria de patrimoni històric.

Article 327. Documents vinculants

- 1) Memòria justificativa.
- 2) Plànols al·timètrics d'Informació.
- 3) Plànols d'ordenació.
- 4) Normes urbanístiques i de protecció.
- 5) Catàleg.
- 6) Catàleg dels espais d'interès cultural.
- 7) Programa d'actuació i pla d'etapes.

Article 328. Unitats de desenvolupament

1. Seran les següents:

a) Plans especials de protecció i/o reforma interior: es Puig de Sant Pere, sa Calatrava, sa Gerreria, el Temple, es Jonquet i Cavalleria.

b) Sectors d'estimulació a la rehabilitació.

c) Eixos de rehabilitació de façana.

d) Plans especials de reforma de xarxes d'instal·lacions (PERXI).

e) Projectes d'urbanització i dotació de serveis, en desenvolupament del corresponents PERXI.

f) Projectes de remodelació d'espais públics.

2. Les unitats de desenvolupament contingudes als apartats a, b i c podran tenir la consideració d'àrees de rehabilitació integrada quan així ho acordi l'Ajuntament.

3. Les unitats de desenvolupament contingudes als apartats b i c seran regulades per una ordenança específica.

CAPÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA. DISPOSICIONS GENERALS

Article 329. Regulació de l'ordenació

La regulació de l'ordenació de l'àmbit assenyalat a l'art. 325 es fa a través de dos instruments de qualificació:

a) La qualificació del sòl en zones edificables i sistemes d'espais lliures públics.

b) La qualificació de protecció edificatòria específica de cada parcel·la o edifici.

Article 330. Criteris per a la delimitació de zones

1. S'han assenyalat les diferents zones segons l'evolució històrica i la seva incidència:

a) al teixit urbà

b) a la morfologia urbana

c) a les tipologies de l'edificació, la qualitat i l'estat de l'edificació.

Tot això ha determinat la proposta d'ordenació.

2. Les zones són les que estan assenyalades en el corresponent plànol d'ordenació i que a continuació es defineixen.

Article 331. Definició i descripció de zones

Des del punt de vista dels canvis en l'estructura urbana i en la institució del patrimoni construït s'identifiquen quatre diferents tipus de zones a l'interior del Centre Històric: les zones de renovació espontània, les zones profundament degradades, la zona d'intervenció a l'edificació i la zona Avingudes.

1. ZONES DE RENOVACIÓ ESPONTÀNIA. Són les zones a les quals s'ha produït la substitució del patrimoni edificat, inclòs el de valor cultural, i en alguns casos de la trama històrica, com a conseqüència dels processos socioeconòmic, tecnològic i funcional, inherents al creixement i l'evolució de la ciutat. Ens referim a les zones de Jaume III-passeig de Mallorca-Bonaire i Olivar, respectivament reformes núm. 1 i 6 d'Alomar. Aquestes àrees homogènies ja en si mateixes, revitalitzades i renovades, que formen part de la història recent de la nostra ciutat, es recullen com a zones homogènies específiques i es reconduïxen mitjançant el control dels paràmetres de l'edificació i d'usos.

2. ZONES PROFUNDAMENT DEGRADADES. A l'extrem oposat de les anteriors, per absència d'expectatives de la iniciativa privada o impossibilitat de concretar-les, es troben les zones sotmeses a un fort deteriorament físic de l'edificació i en general de la infraestructura urbana. Presenten un deteriorament sociodemogràfic i de base econòmica amb certs caràcters d'irreversibilitat sense l'actuació directa de l'Administració.

Aquesta degradació ha aparegut fonamentalment a finals del segle XIX i s'ha anat agreujant en el transcurs del present segle.

Aquestes zones són sa Calatrava i el barri del Sindicat, conjuntament amb es Puig de Sant Pere i el Temple. S'hi assimila, encara que estigui fora del Centre Històric, es Jonquet.

En aquests sectors el Pla proposa el manteniment dels plans especials de protecció i reforma interior, o la seva redacció on no n'hi hagi.

3. ZONA D'INTERVENCIÓ A L'EDIFICACIÓ. Es tracta de zones del Centre Històric intermèdies entre les àrees de renovació espontània i les profundament degradades.

Aquestes zones, que s'han correspost amb les històricament més representatives quant a la localització de tipologies senyoriales o burgeses, han sofert, encara que en menor grau, les incidències assenyalades per a les àrees degradades però no existeixen, en general, dèficits o insuficiències notables d'infraestructures o equipaments i la base econòmica urbana, tot i que ressentida per la pèrdua de població, no ha desaparegut com a les àrees de degradació profunda.

Ens referim a les parts del Centre Històric no englobat a la resta de zones. I com a exemples rellevants d'aquesta zona podríem citar el barri de la Seu, el de Sant Jaume, el de Can Montenegro, etc. Les intervencions que proposa el Pla són fonamentalment de conservació del patrimoni edificat, parcel·la a parcel·la, per mitjà del catàleg d'edificis així com mitjançant la protecció arquitectònica ambiental.

4. ZONA AVINGUDES. Es tracta d'una zona amb característiques pròpies, sobre la qual s'estableix una planificació prèvia de traçat geomètric després de l'enderroc del darrer recinte emmurallat. Ens referim a la zona Avingudes-plaça d'Espanya, zona d'expansió que inicia el procés d'evolució de la ciutat moderna.

El Pla proposa, així mateix, estendre a aquesta zona d'exemple les intervencions de conservació del patrimoni edificat, mitjançant la catalogació i l'adscripció d'edificis a la protecció ambiental, així com impulsar la conservació del medi ambient urbà.

Es consideraran assimilades a aquesta zona totes les parcel·les o els edificis ubicats fora del Centre Històric la zonificació dels quals estigui afectada per la protecció arquitectònica ambiental r.

SECCIÓ SEGONA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES DE RENOVACIÓ ESPONTÀNIA

Article 332. Reformes de Jaume III i l'Olivar

1. ZONA JAUME III, PASSEIG DE MALLORCA I BONAIRE

1.1. Correspon al sector delimitat al plànol d'ordenació i que abasta l'avinguda de Jaume III, el passeig de Mallorca i els carrers de Ribera, Protectora, Bernat de Buadella, Berenguer de Tornamira, Baró de Santa Maria del Sepulcre, Joan de Cremona, Aragonès, Hug de Ribesaltes, Berenguer de Sant Joan, Carladès, Omeladès, Conflent, Cerdanya, Jaume de Santacília, Gregori de Sallambé, Jaume Duran, Pere de Fraga i Bernat d'Enveig i la plaça Porta de Santa Catalina (façana nord).

1.2. Tipus d'obres i intervencions. Es permet la restauració, la conservació, la consolidació, la rehabilitació, la reestructuració, la reconstrucció i l'obra nova, segons el que disposa l'art. 342 i d'acord amb la qualificació de parcel·la que apareix al plànol d'ordenació.

1.3. Volum i aprofitament.

a) A l'avinguda de Jaume III, el passeig de Mallorca i la plaça de la Porta de Santa Catalina:

- La profunditat edificable serà de 20 m.
- L'alineació de l'edificació a l'interior del porxo serà obligatòria.
- Altura dels edificis:

* A l'avinguda de Jaume III, a les zones porticades l'altura s'estableix en tretze coma vint (13'20) metres i 4 plantes, amb les excepcions indicades a l'esquema adjunt, amidada respecte de la línia de la cornisa de l'arcada. A la resta de zones no porticades l'altura màxima s'estableix en vint (20) metres, mesurada segons l'art. 188.

* Al passeig de Mallorca, entre Cerdanya i Berenguer de Tornamira, s'estableix l'altura en 17,5 m i 6 plantes mesurada de la línia de la cornisa de l'arcada. Al passeig de Mallorca des de Berenguer de Tornamira i la plaça de la Porta de Santa Catalina, l'edificació perd paulatinament altura, com a solució de l'encontre amb la barriada del Puig de Sant Pere (vegeu les altures al plànol d'ordenació o esquema adjunt).

- Sobre la línia de la volada només es podran construir cornises per recollir les aigües pluvials, tal com existeix actualment.

- Sobre la darrera planta no es podran construir més que cambres d'ascensors, dipòsits d'aigua, sortida d'escales de serveis, xemeneies. No s'hi permeten sota cap concepte dependències habitables i anuncis publicitaris. Queden prohibits els àtics.

- La primera crugia estarà coberta amb teula àrab, amb inclinació cap el carrer. El pendent d'aquesta no sobrepassarà els 23⁰.

b) A àrees interiors, Berenguer de Tornamira, Baró Santa Maria del Sepulcre, Bonaire i la resta.

- Profunditat edificable 12 m.

- Altura màxima 16 m. A les illetes de blocs oberts l'altura serà constant a tot el bloc i s'amidaran els 16 m a la part més alta.

- Sobre l'altura màxima només es podrà construir l'indicat en el paràgraf anterior. Igualment queden prohibits els àtics.

c) A edificis que es rehabilitin, l'augment del nombre d'habitats es regularà amb els mateixos criteris aplicats a l'apartat 1.2 de l'art. 357 (regulació genèrica de la protecció arquitectònica ambiental R i r).

Per a parcel·les N a les quals es realitzi nova construcció es considerarà com a índex d'intensitat d'ús residencial la relació 1 habitatge/80 m² de superfície edificable.

1.4. Parcel·lació. Als edificis qualificats R no es modificarà la parcel·lació. A la resta es podrà ajustar a la parcel·lació existent en el projecte Alomar.

1.5. Composició interior. A les parcel·les qualificades com R o a les N que es mantinguin regirà el disposat als art. 357.1.4 i 358.4. A les N que se substitueixin hom s'ajustarà al que disposen les normes de tipus general d'aquest Pla.

1.6. Composició exterior.

a) Buits al edificis qualificats N. A Jaume III i passeig de Mallorca i Porta de Santa Catalina, als eixos dels intercolumnis es col·locaran obligatòriament els buits de balcons i finestres. Les dimensions i les proporcions es deixen en llibertat. Es podran intercalar altres buits situats en els eixos secundaris sense rompre el ritme dels corresponents als eixos dels intercolumnis, que seran els principals.

b) Tribunes i balcons als edificis qualificats N. A Jaume III i passeig de Mallorca i Porta de Santa Catalina, les tribunes tancades queden terminantment prohibides. Quant a les tribunes obertes, es tolerarà la construcció en reculada d'aquestes, sempre que coincideixin amb els buits corresponents dels intercolumnis, per la seva ampliació o la seva unió de dos o més d'aquests.

El balcons volats només es podran construir fins a un (1) metre a la planta principal, és a dir, la que queda determinada per la cornisa que remata les arcades o llinda. A les altres plantes es podran construir balcons de zero coma seixanta (0'60) metres de vol.

Als altres carrers queden prohibides les tribunes tancades. Es podran construir balcons a totes les plantes que seran de 0,70 m, llevat del carrer de Berenguer de Tornamira, on seran de 0,55 m.

c) Cobertes i volades. A Jaume III, passeig de Mallorca i Porta de Santa Catalina la volada tindrà un voladís d'1,5 m. Així mateix, en aquests carrers la coberta en primera crugia serà de teula àrab, tal com s'ha esmentat a l'apartat 3 d'aquest article.

A la resta de carrers la coberta podrà ser plana.

d) Composició de façanes i materials. En la composició de façanes primarà el criteri de simplicitat, funcionalitat dels elements i materials de primera qualitat, seguint la pauta dels edificis R.

Les arcades corresponents a Jaume III, Porta de Santa Catalina i passeig de Mallorca es construiran en pedra calcària rogenca, des del seu basament fins a la línia de la cornisa de la façana principal. El paviment interior del pòrtic es construirà igualment en pedra calcària.

Es considera façana exterior l'interior dels pòrtics als efectes de l'art. 377 sobre limitacions a la publicitat exterior dels locals.

Tots els paraments visibles des de la via pública tindran tractament de façana exterior. A aquests efectes s'hauran de reestructurar obligatòriament en els terminis que assenyali el Pla en les façanes.

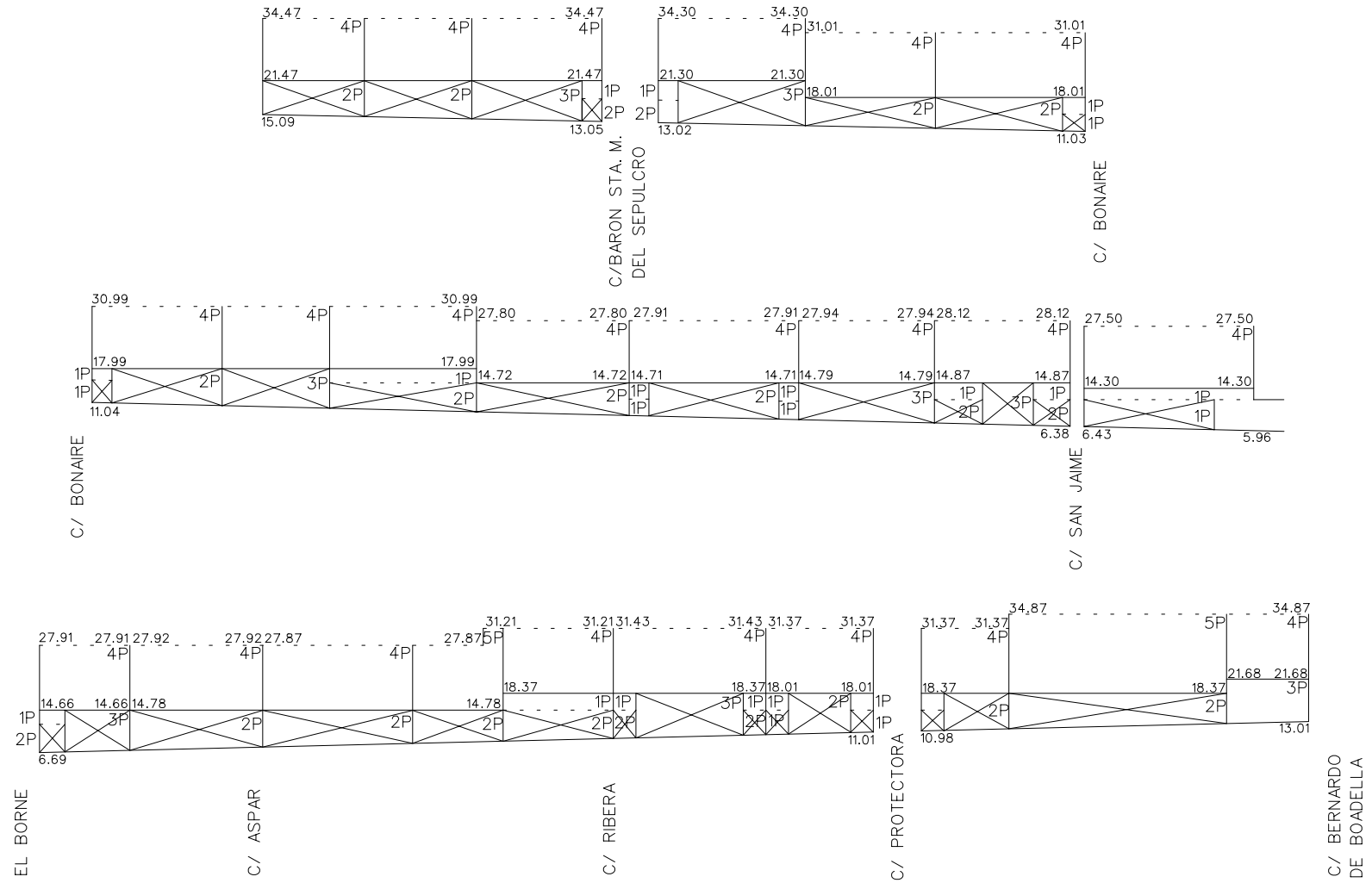
e) Jardins interblocs a la zona del carrer de Bonaire. Els espais interblocs tindran un tractament enjardinat. Per a això es prendran les mesures necessàries en el cas d'utilització del seu subsòl per a aparcament.

En aquestes zones es prohibeix tota construcció de més de trenta (30) centímetres sobre la cota del carrer, i s'ha de reestructurar en el sentit de demolició de les construccions existents en els terminis que assenyali el Pla. Els murs de separació de les propietats tindran una altura màxima de d'u coma vint (1'20) metres, i es podran completar el tancament fins a dos (2) metres amb reixa i/o bardissa.

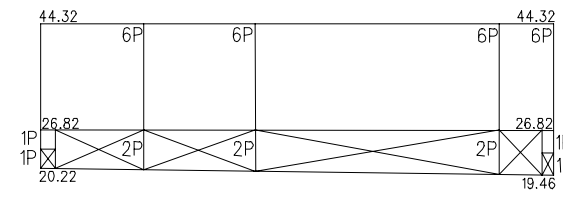
f) Eixos de rehabilitació de façanes i sectors d'estimulació a la rehabilitació. A la zona al nord de l'avinguda de Jaume III, els eixos principals de la qual són els carrers de Bonaire i Baró Santa Maria del Sepulcre, es delimitarà un sector d'estimulació a la rehabilitació i/o un eix de rehabilitació de façanes i espais lliures, al qual es proposarà solucionar les deficiències observades en aquesta zona: façanes posteriors visibles des de la via pública, jardins o espais lliures interblocs tractats inadecuadament, accessos als aparcaments, etc. Aquestes figures de foment de la rehabilitació preveuran el tractament dels espais lliures públics i en proposaran la remodelació i, si escau, la conversió d'alguns carrers secundaris en zona per a vianants.

1.7. Usos. Regiran les mateixes condicions regulades a l'apartat 3 (usos) del present article.

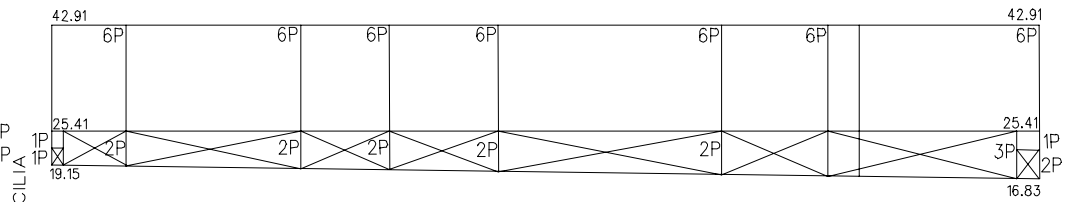
AVDA REY JAIME III



PASEO MALLORCA

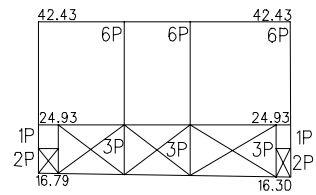


C/ CERDANYA

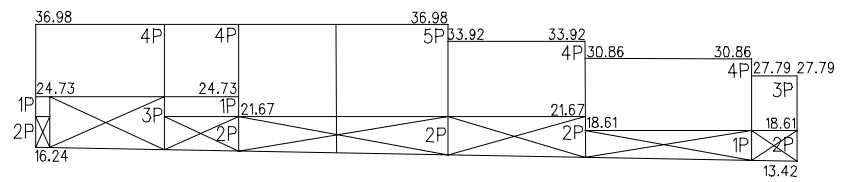


C/ JAIME DE SANTACILIA

AVD. REY JAIME III



AVD. REY JAIME III



C/ BERENGARIO DE TORNAVIRA

2. ZONA OLIVAR

2.1. Correspon al sector denominat del Mercat de l'Olivar: carrers de Josep Tous i Ferrer, Velázquez i Sant Felip Neri i les places del Comtat del Rosselló i la Mare de Déu de la Salut.

2.2. Tipus d'obres i intervencions. Es determina segons la qualificació de protecció per parcel·la que apareix en el plànol d'ordenació.

a) A edificis R. Hom s'ajustarà a l'establert a l'art. 357, apartat 1.1.

b) A edificis N. Hom s'ajustarà a l'establert a l'art. 358, apartat 1.

2.3. Volum i aprofitament (a parcel·les N):

a) Altures: el nombre de plantes permès serà de 6. Totes les façanes dels edificis compresos dins la zona tindran la cornisa o volada (cara superior del darrer forjat) a 20 m d'altura respecte de la cota de referència 23,10 m. Aquesta cota se situa sobre la rasant de la voravia de l'entrada principal del Mercat de l'Olivar.

La cara superior del forjat corresponent al pis principal estarà exactament a 7 m d'altura sobre la cota de referència del Mercat de l'Olivar, 23,10 m.

A les façanes al carrer de Josep Tous i Ferrer, la plaça de l'Olivar i la plaça del Comtat del Rosselló es permetrà l'edificació d'una planta suplementària, amb la condició que els murs laterals de l'esmentada planta quedin separats de la mitgera la distància mínima de 3,50 m i siguin tractats com a façanes exteriors.

b) Profunditat edificable: Setze (16) metres per als immobles que tenen façana al Mercat de l'Olivar; dotze (12) metres per a la resta. L'alineació posterior de l'edifici tindrà tractament de façana. L'alçat d'aquesta façana s'haurà de presentar juntament amb els altres plànols.

A parcel·les a les quals s'efectuï reconstrucció o nova construcció es permetrà l'execució de soterranis que ocupin la totalitat del solar per a destinar-los a aparcaments de vehicles, els quals es regularan mitjançant la normativa general d'aparcaments.

c) A edificis que es rehabilitin, l'augment del nombre d'habitatges es regularà amb els mateixos criteris aplicats a l'apartat 1.2 de l'art. 357 (regulació genèrica de la protecció arquitectònica ambiental R i r).

Per a parcel·les N a les quals es realitzi nova construcció es considerarà com a índex d'intensitat d'ús residencial la relació 1 habitatge/80 m² de superfície edificable.

2.4. Parcel·lació. No es permetrà la modificació de les parcel·les d'edificis catalogats o qualificats R. A parcel·les N hom s'ajustarà al que disposa l'art. 358.3.

2.5. Condicions d'higiene i composició interior: per a parcel·les N i R regiran les ordenances generals.

2.6. Condicions d'estètica:

a) L'entramat del pis principal es manifestarà a l'exterior per mitjà d'una motllura. La façana corresponent a les plantes situades per davall l'esmentada cornisa, planta baixa i entresòl, es cobrirà obligatòriament amb revestiment de pedra natural.

b) Els edificis acabaran superiorment amb volada de fusta o cornisa de pedra que harmonitzin amb l'estil local.

c) Queden prohibits els voladissos i les tribunes tancades.

2.7. Usos. Es regularan al quadre d'usos corresponent a la zona de renovació espontània de l'apartat 3 del present article.

2.8. Àrea de planejament incorporat (API) 11-01. S'inclou en aquesta zona l'àmbit del sector comprès entre els carrers dels Caputxins i del Bastió d'en Sanoguera, la plaça del Comtat del Rosselló i el Mercat de l'Olivar, ordenat mitjançant una modificació del Pla general de 1973 (Ribas Piera).

<u>Núm.</u>	<u>API</u>	<u>DATA APROVACIÓ DEFINIT. MODIFICAC. P.G.</u>
11-01	C/ Caputxins, Bastió d'en Sanoguera, Pl. del Comtat del Rosselló i Mercat de l'Olivar	07.09.82

La regulació de l'índex d'intensitat d'ús residencial es remet a l'apartat 2.3.c.

En aquesta API regiran, a més, la regulació i les condicions contingudes a l'ARS Centre Històric del Pla general d'ordenació urbana de 1985 per a aquest sector.

<u>Núm.</u>	<u>API</u>	<u>DATA APROVACIÓ DEFINITIVA ESTUDI DE DETALL</u>
11-02	C/ Sant Miquel i passatge Crist Verd	23.02.89

La regulació de l'índex d'intensitat d'ús residencial es remet a l'apartat 2.3.c.

3. USOS

a) A edificis que es destinin a l'ús residencial la resta dels usos permesos en situació 1 es podran ubicar a qualsevol planta de l'esmentada situació, destinada totalment o parcial als esmentats usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús residencial.

b) No s'admetrà en els usos 4.1 (comercial) i 5.10 (eq. comercial) l'activitat relativa a la venda de carburants. Així mateix, les activitats de manteniment, reparació i venda de recanvis i accessoris de vehicles a motor es permetran en dimensió 1 i 2 i situació 2.

c) La resta de les condicions d'usos es regularà mitjançant el QUADRE D'USOS núm. 17 de l'art. 126.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES PROFUNDAMENT DEGRADADES

Article 333. Regulació

Aquestes zones es regulen a través de les àrees de planejament incorporat (API) de l'art. 283 i el Pla n'assumeix l'ordenació detallada, continguda als diversos plans especials ja aprovats i les seves modificacions, així com les que a continuació es proposen i se senyalitzen al plànol d'ordenació. I a través de les àrees de règim especial (ARE), dels articles 299 i 300, a les quals el Pla proposa per a la seva ordenació la realització d'un pla especial amb unes determinades condicions. S'estableixen unes normes transitòries d'edificació fins que no s'aprovi l'esmentat pla.

Article 334. Àrees de planejament incorporat (API) 1-01, 9-01, 10-02 i 26-01

Àrees de planejament incorporat regulades per pla especial:

<u>Núm.</u>	<u>API</u>	<u>DATA APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PLA ESPECIAL</u>
1-01	Puig de Sant Pere	14.07.80

Es recull el Pla especial del Puig de Sant Pere, així com les seves modificacions, en especial les que es realitzaren al PGOU de 1985, que apareixen descrites a la seva Memòria i al plànol d'ordenació d'aquell document, i la que fa referència a un canvi d'usos "bars, cafès i cafès cantants", aprovada definitivament el 9/12/82, els quals es podran ubicar exclusivament a la plaça de la Porta de Santa Catalina i a la plaça de la Drassana, així com a l'eixamplament existent a l'encreuament dels carrers de Santa Creu i Sant Llorenç. S'hi afegeix l'estudi de detall dels carrers Curt i de l'Olivera, aprovat definitivament el 29/3/94.

Malgrat tot, el present Pla general introdueix unes variacions a causa de problemes puntuals apareguts durant la gestió del PERI.

Aquestes modificacions es poden agrupar en:

a) Unitats d'execució per expropiació.

- A la illeta 1 es delimita una unitat d'execució als núm. 2, 3, 4 de la pl. Porta de Santa Catalina.

- A la illeta 3 es delimita una unitat d'execució als núm. 20 del carrer de Sant Pere i 2 del carrer dels Pescadors, i se n'exclou un local ja rehabilitat planta baixa amb el núm. 20 del c/ Sant Pere i al solar núm. 4 del c/ Pescadors-Midonera, 5.

- A la zona de conservació del pla es delimita una unitat d'execució al núm. 10-A del c/ Sant Pere, exclusivament a planta baixa i entresòl.

- A la mateixa zona de conservació es delimita una unitat d'execució al c/ Sant Pere núm. 4 i c/ Vi núm. 20, 20-A, 22, 22-A i 26, que corresponen a les parcel·les cadastrals 10, 11, 13 i 14 de la illeta delimitada pels carrers del Vi, Sant Pere, Sant Llorenç i Can Sales.

b) Modificació a l'alineació i ús de la illeta B. Tota la illeta B del PERI tindrà ús de zona verda i zona de troballes arqueològiques. La torre de la murada àrab es catalogarà. Les alineacions de la illeta seran les actuals.

Aquesta illeta queda exclosa de l'àmbit del PERI i passa a formar part del sistema general d'espais lliures Baluard de Sant Pere.

c) Canvi d'ús. La unitat d'actuació dels carrers de Sant Pere, Pescadors i Midonera podrà tenir, a més de l'ús residencial i residencial col·lectiu, l'ús hotel·ler.

d) Per a la resta dels usos del pla especial, hom s'ajustarà al que disposa a les zones d'intervenció en l'edificació d'aquestes normes de protecció del patrimoni.

e) l'índex d'intensitat d'ús residencial serà d'1 habitatge/80 m² de superfície edificable.

<u>Núm.</u>	<u>API</u>	<u>DATA APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PLA ESPECIAL</u>
9-01	Calatrava	30.03.89
	<u>Modificacions</u>	
	- Canvi delimit. UA 8	31.10.91
	- Canvi delimit. UE sist. i programa d'actuac.	25.03.93
	- Modif. illeta I	29.04.93
	- Est. detall illeta 7	29.07.93
	- Modif. PGOU àmbit PERI	06.02.95
	- Modif. PERI C/ Sant Alonso	18.05.95
	- Modif. UA 14-A i AA 14-C	28.12.95

Es recull el Pla especial de sa Calatrava. Malgrat tot, el present Pla general introdueix unes variacions a causa de problemes puntuals apareguts durant la gestió del PERI.

a) S'amplia l'àmbit de l'equipament EQ00/SC-P; 09-05-P.

b) l'índex d'intensitat d'ús residencial serà d'1 habitatge/80 m² de superfície edificable.

<u>Núm.</u>	<u>API</u>	<u>DATA APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PLA ESPECIAL</u>
10-02	Sa Gerreria	30.11.95

Modificacions

- Modif. àmbit UE 2C i 2A	31.07.97
- Modif. àmbit UE 3B	31.07.97
- Canvi sist. actuac. UE 4	29.01.98
- Modif. UE 2B	26.03.98

Així mateix, s'assimila a aquesta zona l'àmbit de la reforma interior de la barriada del Jonquet, ordenat també mitjançant pla especial.

L'índex d'intensitat d'ús residencial serà d'1 habitatge/80 m² de superfície edificable.

<u>Núm.</u>	<u>API</u>	<u>DATA APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PLA ESPECIAL</u>
26-01	Es Jonquet	18.12.85

Es recull el pla especial del Jonquet. Malgrat tot, el present Pla general introdueix unes variacions a causa de problemes puntuals apareguts durant la gestió del PERI. Aquestes modificacions es poden agrupar en:

a) Modificació de les unitats d'actuació per compensació. Una part passen a expropiació.

- UA 8-1. Es divideix en dues; una part per compensació, la més oriental (que a la vegada s'ha ampliat amb el núm. 8 del c/ Sant Magí), i l'altra per expropiació a la part occidental, contigua amb les façanes posteriors de les edificacions del carrer 7. Aquestes unitats d'execució es passaran a denominar 8-1.1 i 8-1.2, respectivament.

- La unitat d'actuació 9-10 es dividirà així mateix en dues: la corresponent a la illeta 9, que serà per expropiació, i la corresponent a la illeta 10, que serà per compensació. L'expropiació es podrà fer amb beneficiaris. Així quedaran la UE 9 i la UE 10.

- La U.A 1-16-17-18 modifica el seu àmbit i es dividirà així mateix en dues: una per expropiació situada a la part oriental, que a la vegada amplia els límits de l'antiga unitat (UA 15, vegeu plànol d'ordenació), i la resta de la unitat, que deixa fora els darreres de les edificacions del c/ Sant Magí i el terreny al qual s'ubica el transformador de GESA, situat al carrer de Monsenyor Palmer, que quedarà pel sistema de compensació.

Es modifica a la zona NI sector plaça Mar i Terra (corresponent a l'àmbit de la UE 1-16-17-18) la previsió d'aparcaments com segueix:

L'ocupació per a ús exclusiu d'aparcaments a plantes soterrani es podrà referir a la totalitat de l'àmbit de la UE, llevat de les parcel·les corresponents als espais lliures. S'haurà de garantir, així mateix, la permanència del talús del Jonquet mantenint les distàncies adequades i necessàries per a abastar l'esmentada finalitat. A més dels aparcaments per a residents es permetrà l'execució d'aparcaments públics. La cessió dels terrenys destinats a vials es limitarà a la cessió de l'ús públic en superfície.

b) Actuacions aïllades. C/ 16, núm. 10. S'estableix una actuació aïllada i el seu ús serà equipament escolar.

c) Canvi d'ús.

- La parcel·la núm. 18 de la illeta cadastral 088035 passa d'ús d'equipament cultural a residencial.

- La parcel·la núm. 8 de la illeta cadastral 087030 destinada a sala de reunions i espectacles passa d'ús equipament recreatiu a residencial.

d) Incorporació d'equipament. L'edificació situada al carrer del Terror, 24, constituïda per dues voltes en semisoterrani que originalment formaven part del molí situat en aquell lloc es qualifica com a Catàleg A₂/26-06 i equipament sociocultural, annex al molí K-7, codi EQOC/SC-P; 26-14-E.

e) l'índex d'intensitat d'ús residencial serà d'1 habitatge/80 m² de superfície edificable.

Article 335. Àrea de règim especial (ARE) 10-02

ARE NÚM. 10-02. EL TEMPLE

1. Descripció. Es delimita un pla especial de protecció perquè en aquest àmbit es donen factors definits com a característics d'àrea profundament degradada. La delimitació s'ha realitzat sobre la base de criteris històrics, de morfologia urbana, degradació arquitectònica i problemàtica social.

2. Condicions per a la redacció del pla especial de protecció. L'objectiu d'aquest pla especial de protecció de gestió pública serà la recuperació de l'antic recinte del Temple, les esglésies del Socors i de Nostra Senyora dels Desemparats, així com possibles restes de la murada medieval. És a dir, recuperar el que resta del recinte esmentat, solucionar de la manera que es trobi oportuna el deteriorament produït a l'entorn per construccions recents i crear un espai lliure públic.

En aquesta zona es preveuran aparcaments per als residents a les mateixes edificacions i es podrà utilitzar part o la totalitat del subsòl dels espais públics, sempre que no afecti zones amb restes arqueològiques.

3. Normativa transitòria. Mentre no es realitzi el pla especial de protecció regirà una normativa transitòria que permetrà les obres corresponents al grau de catalogació o de protecció ambiental segons s'assenyalin les parcel·les al plànol d'ordenació.

Quant al règim d'altures serà el definit en el plànol d'ordenació i per a les profunditats edificables així com per la resta d'ordenances se seguirà la mateixa ordenació que per a la zona d'intervenció en l'edificació del Centre Històric.

Les obres permeses necessitaran informe de la Comissió del Centre Històric i Catàleg, la qual, a la vista de la documentació aportada i atesa la visita d'inspecció prèvia dels tècnics municipals, dictaminarà sobre l'oportunitat de les obres. Es realitzaran, durant l'execució de les obres, visites periòdiques dels tècnics municipals, a l'objecte de detectar la possible aparició de restes arqueològiques i en el cas que apareguin, es paralyzaran les obres i la Comissió dictaminarà el que sigui procedent quant a la seva continuació i les mesures a adoptar.

Es podrà acordar la suspensió facultativa de llicències conformement a la legislació urbanística vigent si en el transcurs de l'aplicació d'aquesta normativa subsidiària es detecten operacions que facin inviàbles els objectius del pla especial de protecció.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA D'INTERVENCIÓ A L'EDIFICACIÓ

Article 336. Zona d'intervenció a l'edificació

1. Àmbit. Correspon a les àrees intersticials de l'àmbit del Centre Històric no englobades en els supòsits descrits anteriorment.

2. Tipus d'obres i intervencions. Es determinen segons la qualificació de protecció per parcel·la que apareix en el plànol d'ordenació, d'acord amb la seva qualitat arquitectònica i l'estat d'evolució del tipus original. Així, és possible que alguna parcel·la tingui dues qualificacions, ja que una mateixa propietat pot tenir edificacions de diferent qualitat arquitectonotipològica.

Les definicions d'obres i intervencions es detallen al capítol següent, art. 342, i les permeses a cada qualificació es determinen al capítol IV, art. 355 i següents.

3. Aprofitament. Serà el corresponent a cada qualificació de parcel·la que apareix en el plànol d'ordenació, el qual es determina al capítol IV, art. 355 i següents.

4. Parcel·lació. Serà la corresponent a cada qualificació de parcel·la que apareix en el plànol d'ordenació, la qual es determina al capítol IV, art. 355 i següents.

5. Composició interior. Serà la corresponent a cada qualificació de parcel·la que apareix en el plànol d'ordenació, la qual es determina al capítol IV, art. 355 i següents.

6. Composició exterior. Serà la corresponent a cada qualificació de parcel·la que apareix en el plànol

d'Ordenació, la qual es determina al capítol IV, art. 355 i següents.

Plaça Major. La composició exterior de les façanes es regularà a través d'una ordenança específica de desenvolupament. Mentrestant, el tractament de façanes, materials i colors es remet al Projecte de condicionament de façanes de la plaça Major, realitzat per aquest Ajuntament i aprovat en data 30 de març de 1994 per la Comissió de Govern. Aquest tindrà la consideració de sector d'estimulació.

7. Usos

a) A edificis que es destinin a l'ús residencial la resta dels usos permesos en situació 1 es podran ubicar a qualsevol planta de l'esmentada situació, destinada totalment o parcial als esmentats usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús residencial.

b) Els usos 3.1 (industrial), 3.2 (magatzems), 3.3 (tallers industrials), i 6.5 (aparcament de vehicles) es permetran en situació 2 però no associada a planta primera. La dimensió mínima de l'ús d'establiment públic serà de cinquanta (50) m².

c) No s'admetrà en els usos 4.1 (comercial) i 5.10 (eq. comercial) l'activitat relativa a la venda de carburants. Així mateix, les activitats de manteniment, reparació i venda de recanvis i accessoris de vehicles a motor es permetran en dimensió 1 i situació 2, però no associada a planta primera.

d) La resta de les condicions d'usos es regularà pel QUADRE D'USOS núm. 18 de l'art. 126.

8. Àrees de planejament incorporat (API) 4-01, 3-01, 5-01 i 12-01. S'inclou en aquesta zona l'àmbit d'intervenció del carrer de Can Cavalleria, ordenat mitjançant pla especial:

<u>Núm.</u>	<u>API</u>	<u>DATA APROVACIÓ DEFINITIVA DEL PLA ESPECIAL</u>
4-01	C/ Can Cavalleria, Ermità i i pl. Cavalleria	30.01.92

La regulació de l'índex d'intensitat d'ús residencial es remet a l'art. 358.

També s'inclou en aquesta zona l'àmbit de la unitat d'execució Protectora-Can Bordoi, desenvolupat mitjançant estudi de detall:

<u>Núm.</u>	<u>API</u>	<u>DATA APROVACIÓ DEFINITIVA DE L'ESTUDI DE DETALL</u>
3-01	C/ Protectora, Pi, Can Bordoi, Ribera	28.02.91
5-01	C/ Constitució, Paraires, Soledat i pl. de la Reina	31.05.90
	<u>Modificació</u>	29.04.93

La regulació de l'índex d'intensitat d'ús residencial es remet a l'art. 358.

12-01 Carrers Missió, Can Burgos i Can Perpinyà 23.03.95

La regulació de l'índex d'intensitat d'ús residencial es remet a l'art. 358.

SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LA ZONA AVINGUDES

Article 337. Zona Avingudes-plaça d'Espanya

1. Correspon al sector delimitat per les avingudes de Gabriel Alomar i Villalonga i Alexandre Rosselló, la

plaça d'Espanya, les avingudes de Joan March, Comte de Sallent, Alemanya i Portugal, el passeig de Mallorca i els carrers de la Cerdanya, Bisbe Campins, Porta de Jesús, Reina Esclarmunda, Sant Miquel, Bastió d'en Sanoguera, Josep Anselm Clavé, passatge Maneu, Mateu Enric Lladó i la plaça Porta d'es Camp.

2. Tipus d'obres i intervencions. Per als elements catalogats, les detallades a la regulació del patrimoni catalogat, art. 355 i 356 d'aquestes Normes. Per a la resta, les definides i regulades a l'art. 106 de les dites Normes i nova construcció.

3. Volum i aprofitament. Per als edificis afectats per la protecció arquitectònica ambiental i els que es mantinguin hom s'ajustarà, en funció de l'edificabilitat existent, a la regulació de l'art. 106 d'aquestes Normes.

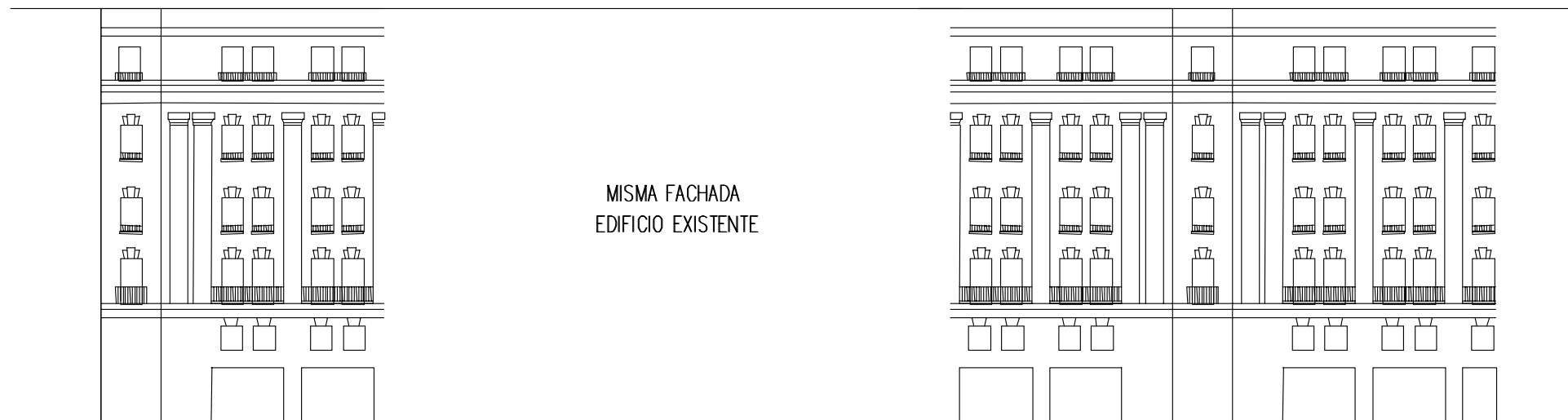
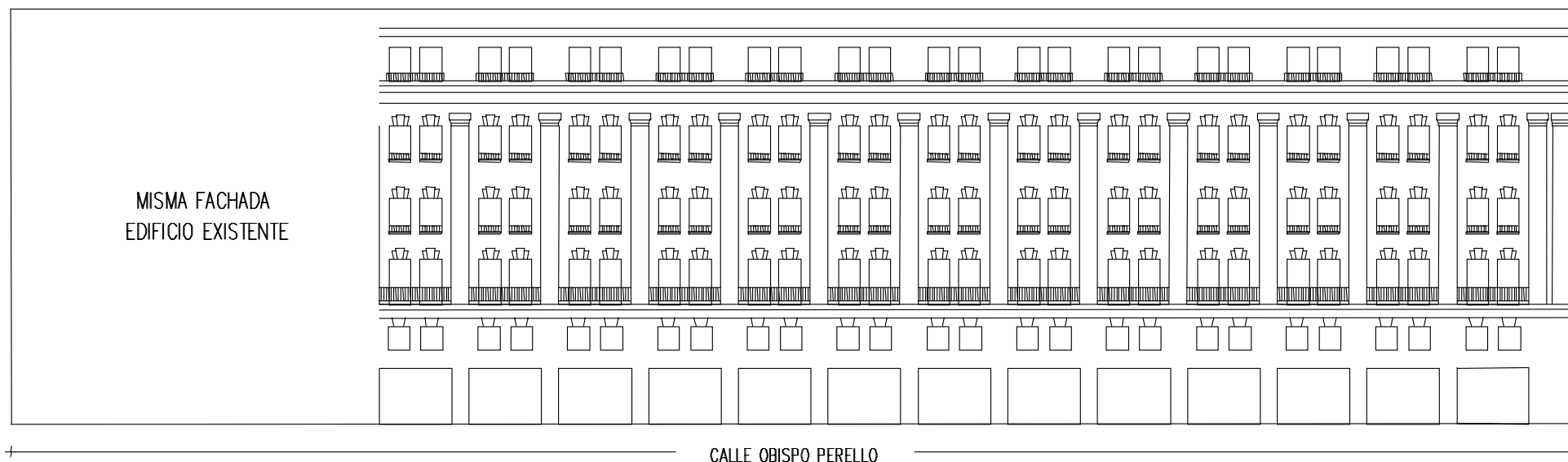
Per a la nova construcció, els paràmetres seran els definits a l'art. 211 referits a la zona d'exemple.

4. Parcel·lació. No es permetrà la modificació de les parcel·les catalogades. Per a la resta les condicions de parcel·lació seran les determinades a l'art. 211 de les presents Normes.

5. Condicions d'higiene i composició interior. Regiran les Normes generals.

6. Estètica i composició exterior. Serà d'aplicació l'art. 357.2 quant al tractament de façanes i publicitat exterior, així com la normativa general en tot allò que no estigui regulat específicament a l'esmentat article.

A la illeta qualificada A6a i delimitada pels carrers del Bisbe Perelló, plaça del Comtat del Rosselló, Enric Alzamora i l'avinguda Alexandre Rosselló, la façana dels edificis a construir es realitzarà d'acord amb els alçats de les dues pàgines següents:



MISMA FACHADA EDIFICIO EXISTENTE

Chafan

AVENIDA ALEJANDRO ROSELLO

Chafan

MISMA FACHADA
EDIFICIO EXISTENTE

Chafan

Chafan

7. Usos. Vendran regulats pel QUADRE D'USOS núm. 1 de l'art. 126.

8. Àrees de planejament incorporat (API) 10-01, 13-01. S'inclouen en aquesta zona els següents àmbits:

<u>Núm.</u> <u>API</u>	<u>DATA APROVACIÓ DEFINITIVA</u> <u>DE L'ESTUDI DE DETALL</u>
------------------------	--

10-01 Avda. Gabriel Alomar i Villalonga, Jaume Lluís Garau i Mateu Enric Lladó	26.11.87
---	----------

L'índex d'intensitat d'ús residencial és regulat pel corresponent a la zona A7a.

13-01 C/ Joan Lluís Estelrich, Pere Dezcallar i Net, Parellades i Jeroni Antich	24.09.92
--	----------

L'índex d'intensitat d'ús residencial és regulat pel corresponent a la zona A4a.

CAPÍTOL III. NORMES GENERALS PER A LA PROTECCIÓ DEL PATRIMONI: PRINCIPIS GENERALS I DEFINICIONS

Article 338. Patrimoni arquitectònic i ambiental

S'entén per patrimoni arquitectònic i ambiental el conjunt d'edificis, construccions i elements, aïlladament considerats o en grups identificables, format per:

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

b) Edificis, construccions o conjunts que, sense tenir les característiques especials anteriors, han de ser conservats per raons estètiques, econòmiques i socials que n'impedeixin la destrucció, el malbaratament, l'abandó o la ruïna, subjectes a una protecció genèrica.

c) Elements aïllats, tals com jardins, reixes, portes, paviments, mobiliari urbà, decoracions a façana, que per si mateixes o per la seva ubicació a la ciutat, en un edifici o per funció estètica s'han de conservar i formen part de la totalitat urbana, subjectes a protecció individualitzada i/o genèrica.

Article 339. Patrimoni social i econòmic

S'entén per patrimoni social i econòmic el conjunt de grups, classes, usos i activitats populars i econòmiques que formen el teixit social i històric del poble, que s'ha de conservar i evitar que sigui eradicat, marginat o innecessàriament transformat per motius simplement urbanístics de major rendibilitat econòmica.

Article 340. Patrimoni natural i arqueològic

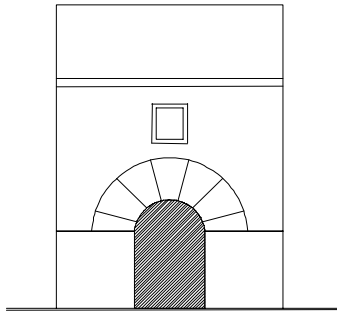
S'entén per patrimoni natural i arqueològic el conjunt constituït pels espais que contenen informació sobre l'evolució del territori, tant pel que fa a la seva formació, espècies vegetals o animals extingides o en perill d'extinció i totes aquelles restes relacionades amb la Història de l'Home que siguin susceptibles de ser estudiades amb metodologia arqueològica.

Article 341. Classificació de les tipologies de l'edificació en el Centre Històric

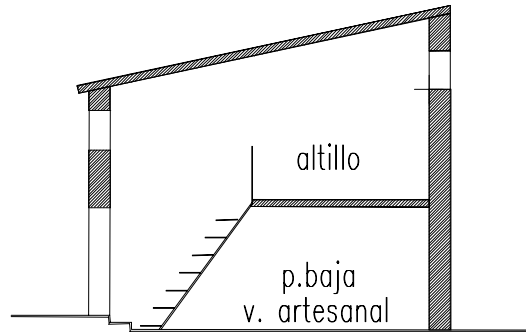
TIPOLOGIA GÒTICA

La casa original sobre parcel·la gòtica d'uns 5 m de façana per 10 m de profunditat, dues crugies, murs de tapiat i coberta inclinada, consistia en l'habitatge artesanal de planta baixa i altell on coexistien l'ús habitació-treball. Ens situam als segles XIII i XIV.

alzado



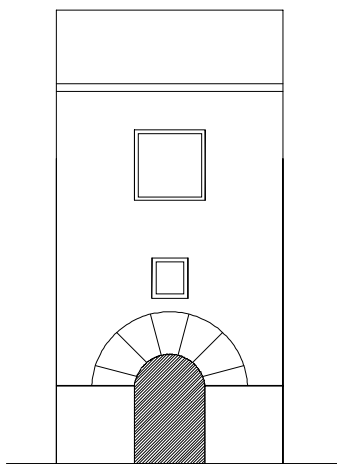
seccion'



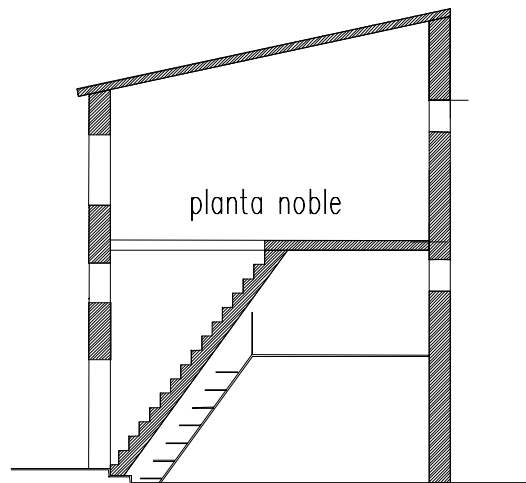
s.XIII

Amb posterioritat aparegué una planta noble sobre l'estructura anterior, on es traslladà l'ús treball-comerç (s. XV, XVI, XVII).

alzado



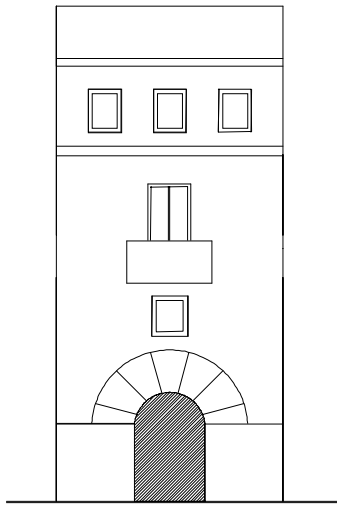
seccion'



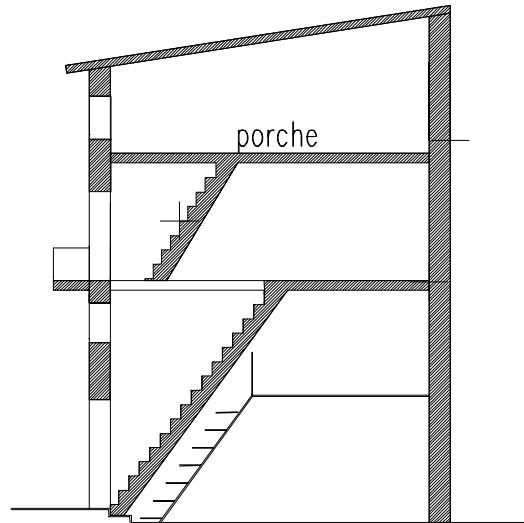
finales del s. XV

Més endavant s'evoluciona i sobre la planta noble se situen uns porxos o golfes (s. XVIII). Fins aquí l'edifici ha estat unifamiliar.

alzado



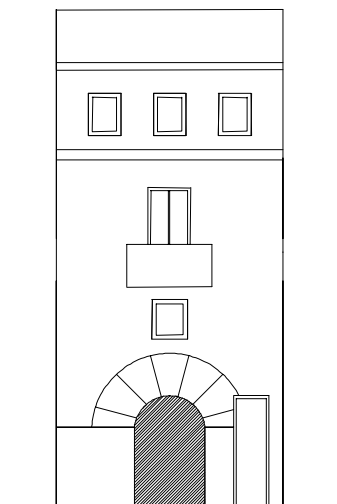
sección



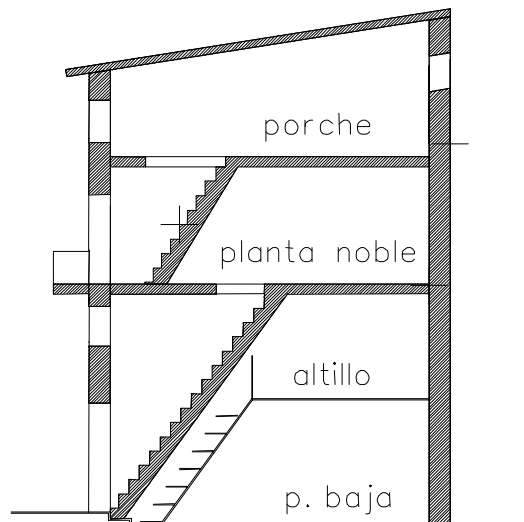
mediados del s. XVIII

A partir d'ara, coincidint amb la densificació de la ciutat l'immoble es divideix i dóna lloc a complicades transformacions, fonamentalment en els accessos: portals i escales. La primera dissociació es realitza entre la planta baixa i l'altell d'una part, i la planta noble i el porxo de l'altra, que dóna lloc a un segon portal en façana i a una transformació de l'escala (que abans era interior) d'accés a la planta noble (ara al primer pis).

alzado



sección

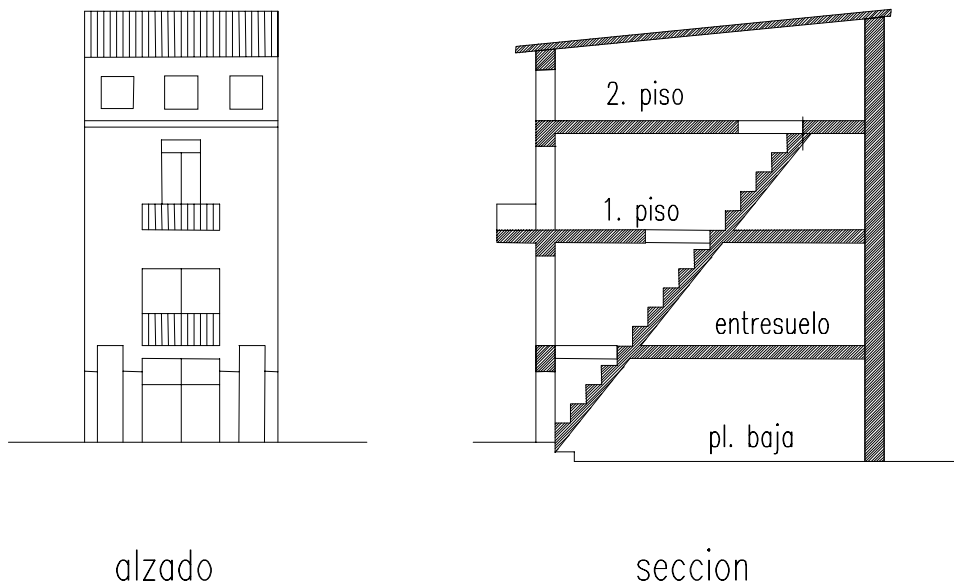


finales s. XVIII

La segona apareix amb la transformació del porxo en un habitatge. Paral·lelament, a vegades l'altell s'avança fins a la façana i forma un entresòl individualitzat de la planta baixa, que adopta l'ús residencial, mentre que en aquesta darrera es manté el comercial o productiu. Aquestes modificacions porten a l'aparició d'un tercer

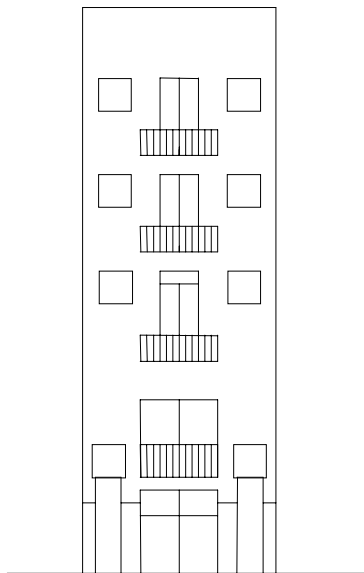
portal en façana per a l'accés a l'altell, i una continuació de l'escala, que arribava abans només fins al tercer pis, per a accedir a les golfes, avui segona planta.

El desenvolupament de l'escala, que sol ser lineal, paral·lel a la mitgera, dóna lloc a una sèrie de transformacions en els forjats mitjançant enjovats que arriben a fer perillosa, o almanco precària, l'estabilitat de l'edifici.

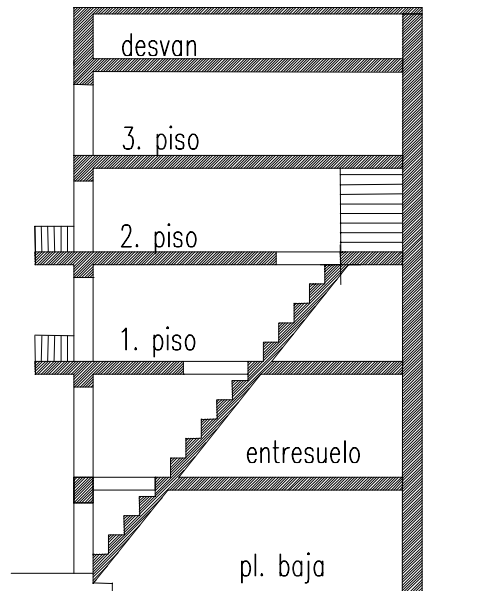


PRINCIPIOS s.XIX

Finalment, ja en ple segle XIX, en la màxima densificació de la ciutat abans de l'enderrocament de les murades, amb la introducció de noves tècniques constructives s'introdueix la caixa d'escala i s'afegeix una planta més a l'edifici. Generalment en aquest tipus de construccions desapareix la coberta inclinada i la coronació de l'immoble és mitjançant terrassa.



alzado



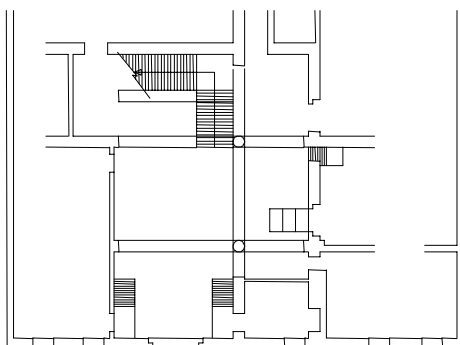
seccion

s.XIX

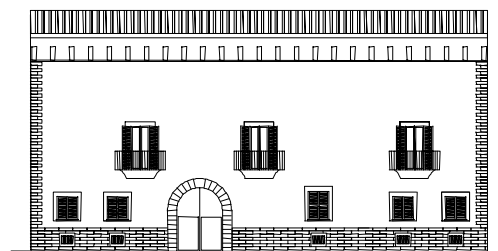
Es consideraran trets fonamentals de la tipologia gòtica tota la seva evolució fins el segle XVIII.

TIPOLOGIA SENYORIAL-BURGESA

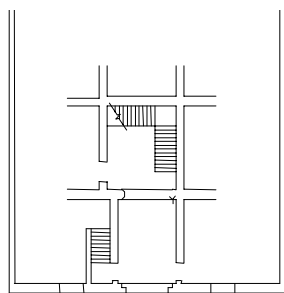
Es consolida a Mallorca a partir del segle XV i XVI amb clares influències italianes. Té tres crugies paral·leles a façana amb pati interior i vestíbul. Sol ser el resultat de la unió de tres parcel·les gòtiques. Té generalment uns porxos, resolts amb columnes. A vegades des del pati interior es dóna accés a uns estudis. Tot això es considerarà tret fonamental de la tipologia.



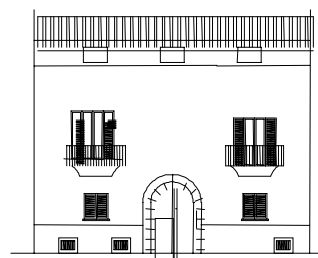
PLANTA CASA SENYORIAL



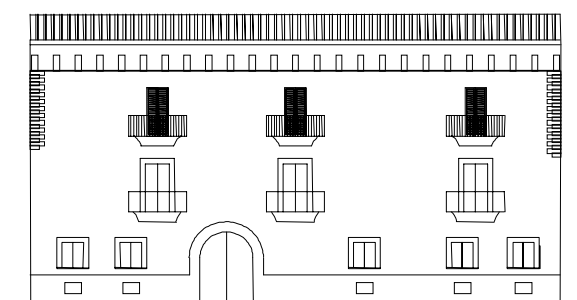
FAÇANA SENYORIAL TRANSFORMADA



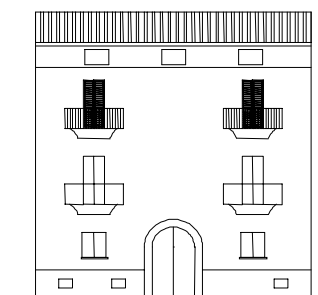
PLANTA CASA BURGUESA



FACANA CASA BURGUESA



FACANA SENYORIAL TRANSFORMADA



FACANA CASA BURGUESA TRANSFORMADA

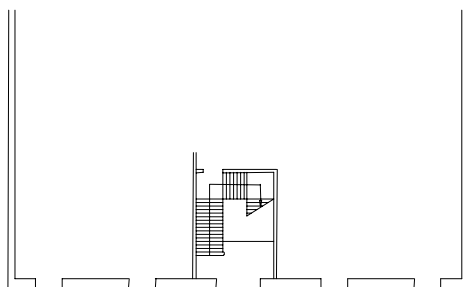
TIPOLOGIA SEGLE XIX

S'inclouen en aquest grup els edificis que corresponen als criteris d'arquitectura acadèmica del s. XIX.

Es caracteritzen per la introducció de la caixa d'escala i pels seus elements decoratius tant a la façana com a balcons, franges, que fan ressaltar forjats i buits, i la simetria com a criteri fonamental de composició.

Apareixen a Palma a partir de les reformes interiors que donaren lloc a l'aparició dels carrers de Colom i Conquistador. Molts s'edificaven a solars producte de l'agrupació de parcel·les anteriors de menor ample i donaren com a resultat façanes de més de tres buits per planta.

Tot l'indicat anteriorment es considerarà tret fonamental de la tipologia.



PLANTA CASA DE PISOS DEL SEGLE XIX



CASA DE PISOS DEL SEGLE XIX

Article 342. Tipus d'obres i intervencions

1. Les obres a realitzar als immobles a què fa referència aquest títol, inclosos al Centre Històric (excepte la zona Avingudes), PERI Jonquet i edificis catalogats poden variar en ordre creixent del seu nivell d'intervenció transformadora de l'edifici o immoble original segons la següent graduació:

1.1. RESTAURACIÓ. Són obres la finalitat de les quals és reposar o tornar a l'edifici o una part les seves característiques originals, científicament conegudes tant en les seves estructures com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui recognoscible.

1.2. CONSERVACIÓ. Són obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i elements de l'edifici en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior, és a dir, obres la finalitat de les quals és complir les obligacions de la propietat pel que fa a les ja esmentades condicions d'ornament i higiene a l'edificació. Es consideren dins aquest apartat les eventuais reparacions de tots els elements i les instal·lacions que es considerin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries, etc.) i estrictes obres de manteniment com reparacions de enrajolat, referit o pintures.

1.3. CONSOLIDACIÓ. Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents o el seu reforç o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per a assegurar l'estabilitat de l'edifici i de les seves parts resistents. Als edificis de protecció integral les obres s'hauran de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament i han de quedar reconeixadors.

1.4. REHABILITACIÓ. Són obres de rehabilitació les d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'edifici (estructura portant) i els aspectes fonamentals (no de forma mimètica) de la tipologia. S'entenen per tals els definits a l'art. 342.

Aquest tipus d'obra podrà suposar l'adequació dels usos sota coberta actuals, la modificació de patis interiors o buits que no siguin façana, l'obertura de patis interiors i buits d'escaleres que no afectin l'estructura portant i l'ocupació de patis interiors quan aquests tinguin dimensions notòriament inferiors a les permeses com a mínimes per les ordenances municipals, no estiguin protegits a les fitxes de catàleg o no siguin un element fonamental de la tipologia (pati central o vestíbul).

No es podrà augmentar la volumetria de l'edifici.

1.5. REESTRUCTURACIÓ. Són obres de reestructuració les d'adequació o transformació de l'espai interior i exterior de l'edifici, incloent-hi la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals. Només es podrà afectar la façana en els casos en què les noves obertures segueixin els ritmes compositius de la tipologia de buits del llenç de façana. El cas extrem de l'obra de reestructuració serà el buidatge de l'edifici, entenent per tal la demolició interior generalitzada amb el manteniment de la façana o façanes exteriors i les seves rematades.

En casos excepcionals i segons l'indicat al plànol d'ordenació, es podran aixecar una o més plantes, en una profunditat màxima de dues crugies, sense superar la profunditat de l'edifici existent ni la de dotze (12) metres. Aquesta remunta, si bé s'haurà d'integrar adequadament a l'edifici original, haurà de ser reconeguda com una evolució d'aquest.

No es podrà augmentar la volumetria de l'edifici llevat que així ho indiqui el plànol d'ordenació, tal com s'ha exposat al paràgraf anterior.

1.6. RECONSTRUCCIÓ. Són obres la finalitat de les quals és aixecar una construcció de nova planta sobre un solar o espai no construït que reproduïx l'edifici o construcció que el va precedir en l'ocupació de l'esmentat solar o espai.

Les obres de reconstrucció, en estar vinculades a les condicions d'un edifici preexistent, s'hi han d'ajustar, almenys quant als elements definitoris de les característiques arquitectòniques, tipològiques o ambientals essencials que en varen determinar la protecció. Vegeu l'art. 342.

En la reconstrucció s'eliminaran els afegits que desvirtuin la tipologia edificatòria, segons les definicions contingudes en les presents normes.

1.7. OBRA NOVA. Són obres de construcció de nova planta sobre solars existents o els que pugin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis conformement a les Normes d'aquest Pla. Estaran limitades pels paràmetres de l'edificació definits en aquesta normativa i en el plànol d'ordenació.

2. Les obres a realitzar als immobles a què fa referència aquest títol, localitzats al terme municipal excepte els àmbits descrits a l'apartat 1, seran les regulades a l'art. 106 de les Normes i la nova construcció als solars que puguin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis conformement a les Normes d'aquest Pla. La nova construcció estarà limitada pels paràmetres de l'edificació definits a les ordenances particulars de les zones a sòl urbà i al plànol d'ordenació.

Article 343. Altres definicions

1. Per envoltant extern s'entenen les parts de l'edificació en contacte directe amb l'atmosfera exterior, que comprèn els tancaments de l'edificació (façanes, mitgeres, patis, cobertes, etc.).

2. Per estructura interna s'entenen les estructures resistents, que poden ser portadores i sustentadores.

3. Estructura portadora és la que transmet les càrregues i els esforços de l'edifici al terreny (murs de càrrega, pilars, columnes, jàsseres, bigues, etc.).

4. Estructura sustentadora és la que transmet com a càrrega només el seu propi pes, més la sobrecàrrega d'ús que suporti (biguetes, forjats, escales, balcons, voladissos).

5. Per crugia de l'edifici s'entén l'espai comprès entre dos murs de càrrega o pòrtics consecutius.

6. Per afegits s'entén tot element que, construït posteriorment a l'edifici original, no té cap interès per a la lectura tipològica original d'aquest ni per a desenvolupaments posteriors del tipus. Tampoc per les seves pròpies característiques pot ser considerat d'interès històric, arquitectònic ni estructural, sinó que produeix una distorsió a l'immoble on està addicionat en afectar-ne l'estètica i/o la salubritat.

Per a la correcta interpretació sobre la consideració o no d'afegit de determinat o determinats elements es sol·licitarà una definició a l'Ajuntament prèvia a la sol·licitud de la llicència o ordre d'execució, que la concretarà a través del seus serveis tècnics, d'acord amb l'establert a l'art. 372 i amb l'informe preceptiu de la Comissió del Centre Històric i Catàleg.

7. S'entén per altell un forjat intermedi situat a planta baixa, que no arriba a façana i n'està separat 3 o més metres. No comptabilitzaran com a planta els altells regulats específicament segons la tipologia de parcel·la.

8. L'entresòl prové originalment de la prolongació del forjat de l'altell fins el carrer i de la seva independització espacial de la planta baixa. L'entresòl sempre es considerarà una planta distinta a la baixa.

9. S'entenen per forjats intermedis els situats entre plantes, que no arriben a façana i se'n separen 3 o més metres.

Les seves característiques de disseny es determinen a cadascuna de les qualificacions de protecció dels edificis.

A parcel·les N i R on es faci obra nova sempre comptabilitzaran com a planta, llevat dels supòsits de l'apartat 7 d'aquest article.

CAPÍTOL IV. CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC AMBIENTAL. QUALIFICACIÓ PER PARCEL·LES

SECCIÓ PRIMERA. EL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

Article 344. Classificació del patrimoni arquitectònic

S'estableixen dos nivells de classificació del patrimoni arquitectònic actual i dels espais no construïts, en funció del seu interès de conservació individualitzada o genèrica.

- patrimoni catalogat
- patrimoni no catalogat

Article 345. Patrimoni catalogat

S'entén per patrimoni catalogat el conjunt d'immobles, espais públics o elements singulars sotmesos a una protecció individualitzada pels valors objectius i singulars dels edificis o elements que inclou. El patrimoni catalogat es divideix en dues qualificacions segons les categories de protecció integral i protecció estructural.

Article 346. Patrimoni no catalogat

S'entén per patrimoni arquitectònic i ambiental no catalogat el conjunt d'immobles, espais no construïts o elements sotmesos a una protecció genèrica per mitjà de normes de conservació, edificació i intervenció pel seu interès des del punt de vista tipològic i ambiental.

Aquest patrimoni no catalogat, segons el nivell restrictiu de conservació, edificació i intervenció que sigui d'aplicació a cada cas se subdivideix en les següents qualificacions: protecció arquitectonicoambiental R i r i protecció ambiental N.

SECCIÓ SEGONA. CATEGORIES DE LAS QUALIFICACIONS DE PROTECCIÓ

Article 347. Protecció integral A₁ i A₂

1. PROTECCIÓ INTEGRAL TOTAL A₁.

Inclou els edificis i els elements declarats o incoats com a bé d'interès cultural (BIC) així com els que, sense haver-se instruït expedient d'incoació de BIC, posseeixen una valoració anàloga o altres edificis la protecció dels quals ha de ser total, ja que la desaparició d'una de les seves parts desvirtua o minva la comprensió global del conjunt.

S'assenyalen al plànol d'ordenació com a A₁.

2. PROTECCIÓ INTEGRAL PARCIAL A₂

Comprèn les edificacions, els elements o els espais de valor històric o arquitectònic que per la seva qualitat, antiguitat, escassetat o raresa hagin de ser conservats en les seves característiques fonamentals, tant exteriors com interiors. La diferència fonamental amb la categoria A₁ se situa en el fet que no presenten el mateix valor a totes les seves parts, per la qual cosa s'ha establert la categoria A₂ amb l'objecte de permetre actuacions als esmentat llocs, sense perjudici de la protecció que afecti la globalitat del conjunt.

S'assenyalen al plànol d'ordenació com a A₂.

Article 348. Protecció estructural B

Estan inclosos en aquest grup els edificis o els elements urbans que, sense tenir la qualitat arquitectònica, històrica o ambiental de la categoria superior, han de conservar els elements bàsics que defineixen les seves condicions volumètriques, estructurals, tipològiques i ambientals, sense perjudici d'obres d'adaptació interiors o excepcionalment exteriors compatibles amb els elements que varen originar la seva protecció.

S'assenyalen al plànol d'ordenació amb la lletra B.

Article 349. Protecció arquitectònica ambiental R i r

1. Inclou els edificis que, sense tenir el valor dels immobles catalogats, pel seu interès ambiental, a causa de les característiques de façana o tipologia, han de conservar els elements fonamentals que els caracteritzen.

Es distingeixen:

a) Els edificis qualificats de protecció arquitectònica ambiental R ubicats a l'àrea Centre Històric (excepte la zona Avingudes) i API 26-1 PERI Jonquet.

S'assenyalen al plànol d'ordenació amb la lletra R.

b) Els edificis la zonificació dels quals és afectada per la protecció arquitectònica ambiental r, ubicats a l'àmbit del Pla, a excepció de les àrees descrites al punt anterior.

S'assenyalen al plànol d'ordenació mitjançant l'addició de la lletra r a la qualificació de la seva zona.

Article 350. Protecció ambiental N

S'han inclòs en aquesta categoria els edificis l'interès arquitectonotipològic dels quals no és suficient per a proposar-ne l'estricta conservació i altres que distorsionaven l'entorn per la seva altura, els seus afegits, etc., i els solars.

Aquests immobles s'assenyalen al plànol d'ordenació amb la lletra N.

SECCIÓ TERCERA. REGULACIÓ DEL PATRIMONI CATALOGAT

Article 351. Àmbit d'aplicació

1. La present regulació afecta tots els elements inclosos en el Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic situats al terme municipal de Palma.

2. L'esmentat catàleg inclou:

- a) cases de camp, elements i conjunts de caràcter rural
- b) edificis urbans i,
- c) conjunts urbans i elements de caràcter urbà

Article 352. Regulació del Catàleg

El patrimoni catalogat es regula mitjançant una protecció individualitzada que apareix a la fitxa normativa particularitzada de cada immoble o element, i per una protecció genèrica que depèn de la qualificació de protecció A₁, A₂, i B que indica el tipus d'obres i intervencions, l'aprofitament, etc., com s'indica en els articles següents.

Article 353. Fitxa normativa particularitzada

1. Per a cada un dels elements existeix una fitxa normativa particularitzada, que indica la categoria de protecció. Aquesta fitxa consta bàsicament de dues parts: una d'identificativa i una altra de normativa pròpiament dita. Aquesta darrera es desenrotlla segons els criteris de la regulació genèrica de les diferents categories de protecció i precisa sobre elements concrets com incideix la protecció, el seu abast i el tipus d'actuacions permeses. En ocasions, es genera una zona d'entorn amb característiques pròpies que queda sota els efectes de la protecció.

2. Totes les instruccions incloses en aquell apartat normatiu, el de "protecció i directrius d'intervenció", seran d'aplicació al bé catalogat a què facin referència.

Article 354. Normes d'entorn

1. Constitueixen les zones d'entorn (entorn pròxim i zones de protecció de visuals) les que apareixen definides com a tals a l'apartat "Entorn" de la fitxa normativa específica i/o delimitada en els corresponents plànols d'emplaçament.

2. A les zones d'entorn d'un bé catalogat la concessió de llicència municipal d'obres o ordre d'execució estarà condicionada pel compliment de les prescripcions que s'especifiquen a l'apartat "Entorn" de la corresponent fitxa normativa.

3. La sol·licitud per a obres majors a efectuar a les zones d'entorn d'un bé catalogat inclourà, a més de l'especificat a les Normes de tipus general del present Pla, una descripció gràfica suficient (fotomuntatge, perspectiva, alçats comparatius, etc.) amb especificació dels materials a utilitzar (colors i textures) demostrativa de les obres a realitzar i la seva relació amb el bé catalogat.

4. La concessió de llicència o ordre d'execució per a obres majors a efectuar a les zones d'entorn d'un bé catalogat haurà de complir l'indicat a les presents Normes.

Article 355. Regulació genèrica de la protecció integral A₁ i A₂

1. TIPUS D'OBRES I INTERVENCIIONS

a) Les obres permeses en els béns catalogats de categoria A₁ seran les de consolidació, conservació i restauració. S'ha de protegir prioritàriament el que apareix a la fitxa normativa particularitzada del Catàleg.

b) Les obres permeses en els béns catalogats de categoria A₂ seran les de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació. Aquesta darrera en cap cas podrà suposar risc de pèrdua o dany a les característiques que motivaren la protecció integral.

En aquests immobles tindran protecció total els elements que apareguin protegits a les fitxes de catàleg i s'hi podran realitzar únicament les obres de consolidació, conservació i restauració llevat que a la fitxa normativa particularitzada es permeti un altre tipus d'intervenció.

c) Les obres a realitzar en els béns catalogats de categories A₁ i A₂ no podran desmerèixer el bé catalogat en cap dels valors que han motivat la seva inclusió al Catàleg.

En el cas que es proposi un augment del nombre d'habitatges, es considerarà que el nombre permès serà, com a màxim, d'un habitatge per cada vuitanta (80) m² de superfície construïda, sempre que aquesta actuació sigui compatible amb el manteniment de l'organització estructural interna, el nombre de buits per planta i el caràcter tipològic de l'edificació.

2. CONDICIONS DE VOLUM I APROFITAMENT. Als edificis catalogats A₁ i A₂ no es podrà augmentar el volum actual.

L'aprofitament mitjà amidat en m² de sostre serà igual a l'existent, llevat del que disposa la fitxa normativa particularitzada i el següent paràgraf referent a forjats intermedis.

Es permetrà excepcionalment a la categoria A₂ la introducció de forjats intermedis (entreplanta) que no arribin a façana, que quedarà connectat l'espai inferior i superior, quan les obres tinguin per objecte l'adequació de l'edifici en un ús públic o col·lectiu, sempre que no alterin les característiques fonamentals que motivaren la protecció de l'edifici. El disseny dels esmentats forjats s'haurà de distingir clarament de l'edifici original i es procurarà, malgrat tot, una integració en el conjunt. La realització d'aquests forjats estarà limitada pel compliment de les altures mínimes exigides entre forjat de les Normes generals.

Si per qualsevol causa aquests immobles siguin objecte de destrucció o demolició l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent consistirà en la facultat de reconstruir l'immoble originari.

3. PARCEL·LACIÓ. No es permetrà la modificació de les parcel·les catalogades en aquesta categoria.

4. HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR. A edificis catalogats no serà obligatori el compliment de l'Ordenança general d'higiene i composició interior pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc. si les obres tenen per objecte respectar la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'amidament, higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) o norma que el substitueixi o modifiqui, i les obres suposassin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

5. ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EXTERIOR

a) Regirà l'indicat a l'apartat 1 d'aquest article, que estableix el tipus d'intervencions possibles, segons el grau de catalogació en relació amb l'art. 342.

b) S'utilitzaran en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals.

b.1) Espais comuns. En el cas d'obres a edificis que constin de vestíbul i pati d'accés s'utilitzaran els materials d'acabat següents:

- Pilars vistos al pati interior: hauran de ser de marès, pedra calcària, marbre o granit polit, de secció circular o octogonal.

- Enrajolat: de marbre, pedra calcària, rajola ceràmica, marès o argamassa de morter amb palets.

- Acabat de parets: arrebossada, eixalbat, emblanquinada o pintada amb pintures minerals transpirables o marès vist.

- Fusteria: de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques.

b.2) Revestiments exteriors. Les façanes i mitgeres s'acabaran referides i eixalbades. El color bàsic serà l'ocre, d'acord amb els tons dominants al carrer. S'admetrà el blanc però mai a dos edificis contigus. Als edificis en què aparegui obra vista a façanes s'haurà de mantenir i/o recuperar.

c) Així mateix s'haurà de complir el que prescriu la fitxa del catàleg.

6. USOS

a) L'ús dels béns catalogats s'haurà d'acomodar a les seves característiques i no es podran destinar a finalitats, usos o activitats incompatibles amb el seu valor i significat artístic, històric o arquitectònic o que, de qualque forma, perjudiquin la seva conservació o suposin perill de deteriorament o degradació.

b) L'ús 3.3 (tallers industrials) es permetrà exclusivament per als referits a la producció artesanal i les arts plàstiques, en els grups 1,2,3; dimensions 1 i 2 i situació 2, però no associada a la planta primera. L'ús 6.5 (aparcament de vehicles) es permetrà en situació 2 però no associada a planta primera. La dimensió mínima de l'ús 4.4 (establiment públic) serà de cinquanta (50) m².

c) No s'admetran en l'ús 4.1 (comercial) i el 5.10 (eq. comercial) les activitats de manteniment, reparació i venda de recanvis i accessoris de vehicles de motor, així com la venda de carburants.

d) A edificis que es destinin a l'ús residencial la resta dels usos permesos en situació 1 es podran ubicar a qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial als esmentats usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús residencial.

e) L'ús 4.4 (establiment públic) es podrà establir en situació 5 quan l'espai lliure de parcel·la pertanyi exclusivament a l'edifici on es desenvolupi l'esmentat ús.

f) La resta de les condicions d'ús es regularà mitjançant el QUADRE D'USOS núm. 19 de l'art. 126.

Article 356. Regulació genèrica de la protecció estructural B

1. TIPUS D'OBRES I INTERVENCIIONS. Les obres permeses als béns catalogats a la categoria B, llevat que la fitxa normativa particularitzada permeti un altre tipus d'intervenció, seran: consolidació, conservació, restauració, rehabilitació i, excepcionalment, reestructuració a parts no bàsiques de l'edifici i annexos que puguin existir. En cap cas es podran desvirtuar els elements puntuals que apareixen a les fitxes del Catàleg i el grau de protecció serà el que s'hi indiqui.

Les obres a realitzar en el cas de béns catalogats a la categoria B no podran desmerèixer el bé catalogat en cap dels valors que han motivat la seva inclusió al Catàleg.

En el cas que es proposi un augment del nombre d'habitatges, es considerarà que el nombre permès serà, com a màxim, d'un habitatge per cada vuitanta (80) m² de superfície construïda, sempre que aquesta

actuació sigui compatible amb el manteniment de l'organització estructural interna, el nombre de buits per planta i el caràcter tipològic de l'edificació.

2. CONDICIONS DE VOLUM I APROFITAMENT. A edificis catalogats B no es podrà augmentar el volum actual.

L'aprofitament amidat en m² de sostre serà igual a l'existent llevat del que disposa la fitxa normativa particularitzada i el següent paràgraf referent a forjats intermedis.

Es permetrà la introducció de forjats intermedis (entreplanta) que no arribin a façana –l'espai inferior i superior hauran de quedar connectats–, quan les obres tinguin per objecte l'adequació de l'edifici a un ús públic o col·lectiu, sempre que no alterin les característiques fonamentals que motivaren la protecció de l'edifici. El disseny dels esmentats forjats s'haurà de distingir clarament de l'edifici original i es procurarà, malgrat tot, una integració en el conjunt. La realització d'aquests forjats estarà limitada pel compliment de les altures mínimes exigides entre forjat i per les Normes generals.

Si per qualsevol causa aquests immobles són objecte de destrucció o demolició l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent consistirà en la facultat de reconstruir l'immoble originari.

3. PARCEL·LACIÓ. A les zones d'intervenció en l'edificació, renovació espontània i profundament degradades no es permetrà la modificació de les parcel·les objecte d'aquesta qualificació.

A la resta de zones urbanístiques de sòl urbà, a sòl urbanitzable i sòl rústic hom s'ajustarà a la regulació específica existent per a cadascuna de les zones en les diferents classificacions de sòl. En tot cas, sempre s'haurà de mantenir com a parcel·la mínima l'àmbit catalogat.

4. HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR. A edificis catalogats no serà obligatori el compliment de l'Ordenança general d'higiene i composició interior pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc., si les obres tenen per objecte respectar la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) o norma que el substitueixi o modifiqui, i les obres supin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

5. ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EXTERIOR

a) Regirà l'indicat a l'apartat 1 d'aquest article, que estableix el tipus d'intervencions possibles, segons el grau de catalogació en relació amb l'art. 342.

b) S'utilitzaran en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals.

b.1) Espais comuns. En el cas d'obres a edificis que constin de vestíbul i pati d'accés s'utilitzaran els materials d'acabat següents:

- Pilars vistos al pati interior: hauran de ser de marès, pedra calcària, marbre o granit polit, de secció circular o octogonal.
- Enrajolat: de marbre, pedra calcària, rajola ceràmica, marès o argamassa de morter amb palets.
- Acabat de parets: arrebossada, eixalbat, emblanquinada o pintada amb pintures minerals transpirables o marès vist.
- Fusteria: de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques.

b.2) Revestiments exteriors. Les façanes i mitgeres s'acabaran referides i eixalbades. El color bàsic serà l'ocre, d'acord amb els tons dominants al carrer. S'admetrà el blanc però mai a dos edificis contigus. Als edificis en què aparegui obra vista en façanes, s'haurà de mantenir i/o recuperar.

c) Es permetran actuacions a façana, que es realitzaran quan així ho exigeixi la rehabilitació reestructuració interior, segons el que regula l'apartat 1 d'aquest article, mantenint la tipologia de buits, i si escau, completant la composició general.

d) Es permetrà la instal·lació d'ascensor sempre que es realitzi sense alterar les característiques tipològiques fonamentals de l'edifici i oculta a la vista de l'exterior. No podran variar els paràmetres de l'edificació definits en l'apartat 2 d'aquest article.

e) Així mateix, s'haurà de complir el que prescriu la fitxa del Catàleg.

6. USOS. Regiran les mateixes condicions regulades en l'apartat 6 (usos) de l'article anterior.

SECCIÓ QUARTA. REGULACIÓ DEL PATRIMONI NO CATALOGAT

Article 357. Regulació genèrica de la protecció arquitectònica ambiental R i r

1. EDIFICIS QUALIFICATS AMB LA PROTECCIÓ ARQUITECTÒNICA AMBIENTAL R

1.1. Tipus d'obres. Es podran realitzar les obres de restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració parcial a un 30% de l'edificació i reconstrucció en cas de ruïna.

Es permet la substitució (demolició + reconstrucció) només en cas de ruïna i la nova construcció haurà de reconstruir l'edifici existent amb la condició d'alliberament d'afegits, ja sigui en planta o en altura, i manteniment dels trets fonamentals de la tipologia, definits a l'art. 342, i de la façana.

1.2. Condicions de volum i aprofitament. La volumetria màxima serà la de l'edifici existent i no s'admetrà cap redistribució volumètrica ni augment d'altura, llevat quan així s'expressi en el plànol d'ordenació per motiu d'altura de les edificacions confrontants o de la mateixa edificació. En aquest supòsit es podrà realitzar una remunta mitjançant el tipus d'obra de reestructuració. El nombre de plantes assenyalat al plànol d'ordenació inclou la planta baixa de l'edifici.

Quant a l'aprofitament amidat en m² de sostre, es podran establir forjats intermedis en les mateixes condicions i circumstàncies que per als edificis de catàleg B.

En cas de declaració de ruïna es reconstruirà l'edifici existent i la volumetria se'n veurà minvada amb l'eliminació dels afegits, si n'hi ha. No es permetrà l'establiment de forjats intermedis.

Quan es modifiqui l'ús o s'augmenti el nombre d'habitatges per divisió o subdivisió, mantenint el nombre de buits per planta i la distribució i organització original, s'eliminarà qualsevol tipus d'afegit, ja sigui en planta o en altura.

El nombre d'habitatges permesos com a resultat d'aquesta divisió serà, com a màxim, d'un habitatge per cada vuitanta (80) m² de superfície construïda, sempre que aquesta actuació sigui compatible amb el manteniment de l'organització estructural interna, el nombre de buits per planta i el caràcter tipològic de l'edificació.

L'augment del nombre d'habitatges requerirà un informe preceptiu de la Comissió del Centre Històric i Catàleg.

1.3. Parcel·lació. No es permetrà la modificació de les parcel·les qualificades amb aquesta categoria.

1.4. Condicions particulars d'higiene i composició interior. En aquests edificis no serà obligatori complir l'Ordenança general d'higiene i composició interior pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc. si les obres tenen per objecte respectar la tipologia de l'edifici, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'amidament, higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) o norma que el substitueixi o modifiqui, i les obres suposin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

La instal·lació d'ascensor no és obligatòria.

1.5. Estètica i composició exterior. Als edificis de protecció arquitectònica ambiental, a més de l'indicat al punt 1.1 d'aquest article, en relació amb l'art. 342, que defineix les actuacions possibles en façana, s'autoritzaran:

- a) L'obertura de porta per a garatge a la planta baixa, d'ample igual o inferior a 3 metres.
- b) L'obertura de mostradors a planta baixa, d'acord amb l'art. 377 referent a locals comercials.

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

d) Sobre el pla del terrat no s'autoritzarà cap construcció llevat de

- La caseta de protecció de la caixa d'escala, que no sobrepassarà en cap cas una superfície horitzontal coberta de 9 m² i una altura total de 3 m.

- La caseta de maquinària d'ascensors, que haurà d'ocupar la superfície en planta mínima que assenyalen les normes d'Indústria, les quals seran degudament justificades, i no es podrà situar en cap dels seus punts a una distància inferior a 4 m de la línia de façana del carrer, amidats en planta.

L'altura màxima mesurada sobre el pla del forjat del terrat serà la mínima permesa per la normativa d'Indústria sobre aparells elevadors, la qual serà degudament justificada.

La instal·lació d'ascensor, que s'haurà de realitzar sense alterar les característiques tipològiques fonamentals de l'edifici i oculta a la vista des de l'exterior, no podrà variar els paràmetres de l'edificació definits a l'apartat 1.2 d'aquest article.

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

e) Es permetrà la instal·lació d'aparells d'aire condicionat sempre que no sobresurtin del pla de façana, hi estiguin integrats positivament i no produeixin distorsions estètiques. Queda prohibit absolutament qualsevol abocament o desguàs cap a la via pública.

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

Aquests conductes no podran tenir una secció inferior a 30 x 30 cm per cada 100 m² de local o fracció.

g) Materials i acabats. S'utilitzaran en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals. Es prohibeixen les cobertes d'uralita.

g.1) Espais comuns. En el cas d'obres a edificis que constin de vestíbul i pati d'accés s'utilitzaran els materials d'acabat següents:

- Pilars vistos al pati interior: hauran de ser de marès, pedra calcària, marbre o granit polit.
- Enrajolat: de marbre, pedra calcària, rajola ceràmica, marès o argamassa de morter i palets.
- Acabats de parets, arrebossada, eixalbat, estucat, emblanquinada o pintada amb pintures minerals transpirables o marès vist.
- Fusteria: de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques.

g.2) Revestiments exteriors. Les façanes i les mitgeres s'acabaran referides i eixalbades, estucades, emblanquinades o pintades amb pintures minerals transpirables. El color bàsic serà l'ocre, d'acord amb els tons dominants al carrer. S'admetrà el blanc però mai a dos edificis contigus.

S'admeten les franges que remarquin forjats o finestres, color o to distint a l'utilitzat al pla de façana.

Podrà existir un sòcol revestit de pedra calcària o marès en planta baixa, d'altura màxima d'1,50 m. A carrers de rasant inclinada aquesta altura es prendrà com altura

mitjana.

Als edificis que no se substitueixin i hi aparegui obra vista, aquesta s'haurà de documentar i es podrà mantenir i/o recuperar.

Els buits es resoldran amb portam de fusta.

1.6. Usos. Es regulen per l'establert a l'art. 336.7.

2. EDIFICIS LA ZONIFICACIÓ DELS QUALS ESTÀ AFECTADA PER LA PROTECCIÓ ARQUITECTÒNICA AMBIENTAL r

2.1. Tipus d'obres

a) L'afecció sobre aquests edificis té com a conseqüència l'obligació del manteniment de l'edificació existent i no se'n permet la substitució. Només es podrà demolir en cas de ruïna, mitjançant la corresponent tramitació i declaració.

Es podran realitzar les obres regulades a l'art. 106. Es mantindran, en tot cas, els elements definitoris de la seva estructura arquitectònica (altures i forjats), les característiques tipològiques i ambientals i la façana. Només es podran demolir els cossos o elements de menor interès considerats afegits a l'edificació i la tipologia original.

Es podran realitzar les obres de nova construcció, en cas de declaració de ruïna, d'acord amb els paràmetres de la seva zona indicats al plànol d'ordenació.

b) Quan així ho indiqui el plànol d'ordenació, la protecció arquitectònica ambiental r es referirà únicament i exclusiva a la façana de l'edifici.

Es podran realitzar les obres de nova construcció d'acord amb els paràmetres urbanístics de la seva zona.

Es mantindran en tot cas les característiques tipològiques i ambientals de la façana, i s'integrarà en la nova edificació.

2.2. Condicions de volum i aprofitament. Hom s'ajustarà a la regulació de l'art. 106 de les Normes de tipus general del present Pla. En el cas de nova construcció els paràmetres seran els definits en el plànol d'ordenació.

2.3. Parcel·lació. La parcel·lació serà la corresponent a la zona establerta en el plànol d'ordenació.

2.4. Condicions d'higiene i composició interior. En aquests edificis no serà obligatori complir l'ordenança general d'higiene i composició interior pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc. si les obres tenen per objecte respectar la tipologia de l'edifici, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) o norma que el substitueixi o modifiqui, i les obres suposin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir. Per a la nova construcció regiran les normes generals.

2.5. Estètica i composició exterior

a) Tractament dels locals comercials i publicitat exterior. Serà d'aplicació l'art. 377 pel que fa als apartats 1 (1r paràgraf), 3 (1r paràgraf), 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13.

b) Tractament de façanes

b.1) Les actuacions tendiran a recuperar el material o la solució original i es procedirà al sanejament i la neteja adequats a cada cas.

b.2) S'utilitzaran materials d'acabat i solucions constructives característiques respecte de l'element a mantenir.

b.3) Es prohibeix la instal·lació de plafons publicitaris.

b.4) Es permetrà la instal·lació d'extractors d'aire condicionat, sempre que no sobresurtin del pla de façana, hi estiguin integrats compositivament i no produeixin distorsions estètiques. Queda prohibit absolutament qualsevol abocament o desguàs cap a la via pública.

b.5) Els extractors de fums estaran sempre ocults en façana, i sobresortiran de la coberta el mínim necessari per al seu funcionament correcte.

Aquests extractors seran de secció no inferior a trenta per trenta (30 x 30) centímetres per cada 100 m² de local o fracció.

Així mateix, serà d'aplicació l'Ordenança general en tot allò que no es reguli específicament en aquest article.

2.7. Usos. Estaran regulats per la zona que correspongui a cada parcel·la, segons el plànol d'ordenació.

Article 358. Regulació genèrica de la protecció ambiental N

1. TIPUS D'OBRES I INTERVENCIIONS. Es podran realitzar les obres de restauració, consolidació, conservació, rehabilitació i reestructuració fins a un 50%, mantenint els paràmetres de l'edificació actuals, sempre que no es trobin fora d'ordenació segons les ordenances generals o no sobrepassin en més d'un 80% el volum permès pel Pla.

Es podrà optar per la substitució (demolició + nova construcció) quan es garanteixi l'excepcionalitat de les substitucions d'immobles assenyalada per l'art. 21 de la LPHE.

A solars, reconstrucció i nova construcció.

2. VOLUM I APROFITAMENT

2.1. Edificis N a mantenir. Es podrà conservar la volumetria de l'edifici sempre que compleixi les condicions assenyalades a l'apartat 1 d'aquest article. Es podran, així mateix, establir en aquests casos forjats intermedis amb les condicions assenyalades per als edificis del catàleg B.

Quan es modifiqui l'ús o s'augmenti el nombre d'habitacles per divisió o subdivisió s'eliminarà qualsevol tipus d'afegit, ja sigui en planta o en altura. L'augment del nombre d'habitacles es regularà amb els mateixos criteris aplicats a la qualificació R, i recollits a l'apartat 1.2 de l'article anterior.

Els porxos sempre comptabilitzaran com a planta.

2.2. Parcel·les N de nova construcció

a) Disposició de l'edificació. La façana de l'edificació coincidirà amb l'alineació oficial. L'espai edificable de cada parcel·la serà determinat per una profunditat edificable constant mesurada a partir de l'alineació de façana.

Les alineacions contingudes al plànol d'ordenació o als plans especials que desenvoluparan el present Pla general tindran caràcter oficial i diferenciaran els límits entre la propietat privada i els vials o espais lliures. No s'autoritzaran per tant reculades a cap de les plantes, ni voladissos que no s'ajustin a les condicions que s'assenyalaran més endavant.

b) Altures. L'altura edificable serà per a cada parcel·la el nombre de plantes assenyalat en el plànol d'ordenació. El nombre que apareix en aquest plànol inclou la planta baixa de l'edifici.

Els altells units a la planta baixa no computaran com a planta a parcel·les d'ample igual o inferior a 8 m. Els entresòls sempre es comptabilitzaran com a planta.

c) Profunditats edificables. Per a les parcel·les d'ample inferior a 14 m es fixa en 12 m. Les parcel·les de més de 14 m d'ample podran optar pels 12 m de profunditat edificable o els 16 m, i en aquest cas serà obligatori un pati central i un vestíbul. S'entén per vestíbul una peça coberta a la primera crugia que dona accés a un espai descobert –pati–, el qual té unes dimensions mínimes de 4 m per la profunditat de la primera crugia. S'entén per pati un espai descobert central a la segona crugia i posteriors, si s'escau, al voltant del qual es desenvolupa l'edificació. Al pati s'ha de poder inscriure un cercle de 5 m.

Les profunditats edificables de les parcel·les N només seran d'aplicació per a la nova construcció. En

aquestes parcel·les regirà la normativa general d'aparcaments.

Així mateix, s'estableix per a les parcel·les N de nova construcció un índex d'intensitat d'ús residencial I_{rp} (habitatges per metre quadrat de sol comprès dins de la profunditat edificable), que és el següent per a les diferents altures permeses:

	N2	N3	N4	N5	N6
I _{rp} (hab/m ²)	1/39,4	1/26	1/19'5	1/15'5	1/13

3. PARCEL·LACIÓ

a) Solar. S'entén per solar la unitat predial o la parcel·la susceptibles de ser edificada conformement al Pla.

b) Parcel·la mínima. Es consideraran no edificables les parcel·les l'ample de les quals, amidat en l'alineació de façana, sigui inferior a 4 m i les que tinguin una superfície d'ocupació permesa inferior a 40 m².

c) Agrupació o divisió de parcel·les. S'autoritza l'agrupació de parcel·les contigües a tot l'àmbit del Centre Històric (excepte la zona Avingudes, que es regeix per l'establert a l'art. 211), però únicament de tres parcel·les i sempre que l'ample resultant no sobrepassi els divuit (18) metres amidats a la línia de façana.

La unificació de parcel·les mai podrà donar lloc a una major profunditat edificable que la que tindrà cadascuna individualment. S'autoritza, així mateix, la divisió d'una parcel·la en altres de menor ample sempre que no resultin parcel·les d'ample inferior als 5 m i 50 m² de superfície.

4. CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

4.1. Edificis N a mantenir. Aquestes obres amb l'objecte de mantenir la tipologia no estaran obligades a complir les ordenances d'higiene pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions, ventilació de les escales, estenedors, dimensió de les peces, etc., si les obres tenen per objecte respectar la tipologia de l'edifici, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) i les obres suposin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici.

4.2. Parcel·les N de nova construcció. Regiran les ordenances generals del Pla. L'altura lliure entre forjats acabats serà:

Parcel·la N (ample fins a 8 m)

Planta baixa amb altell	5 m - 5,5 m
Planta baixa sense altell	3 m - 4 m
Planta intermèdia	2,5 m - 3 m
Planta superior	2,3 m - 2,5 m

Parcel·la N (ample superior a 8 m)

Planta baixa	3 m - 4 m
Planta intermèdia	2,5 m - 3 m
Planta superior	2,3 m - 2,5 m

5. ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EXTERIOR

5.1. A edificis N a mantenir. Aquests edificis s'ajustaran a les condicions previstes a l'art. 357.1.5.

5.2. A parcel·les N de nova edificació

a) Composició de façanes

- La façana principal de l'edifici es resoldrà sobre el pla definit pel mur de tancament, que mantindrà l'alineació exacta del carrer a totes les seves plantes. No es permeten reculades en planta ni en secció ni en cossos volats tancats de fàbrica.

- La composició dels buits sobre el pla de façana es durà a terme articulant els esmentats buits sobre eixos verticals.

- El nombre d'eixos verticals estarà determinat per l'ample de façana. En cas d'agrupació de parcel·les es prendrà l'ample final resultant.

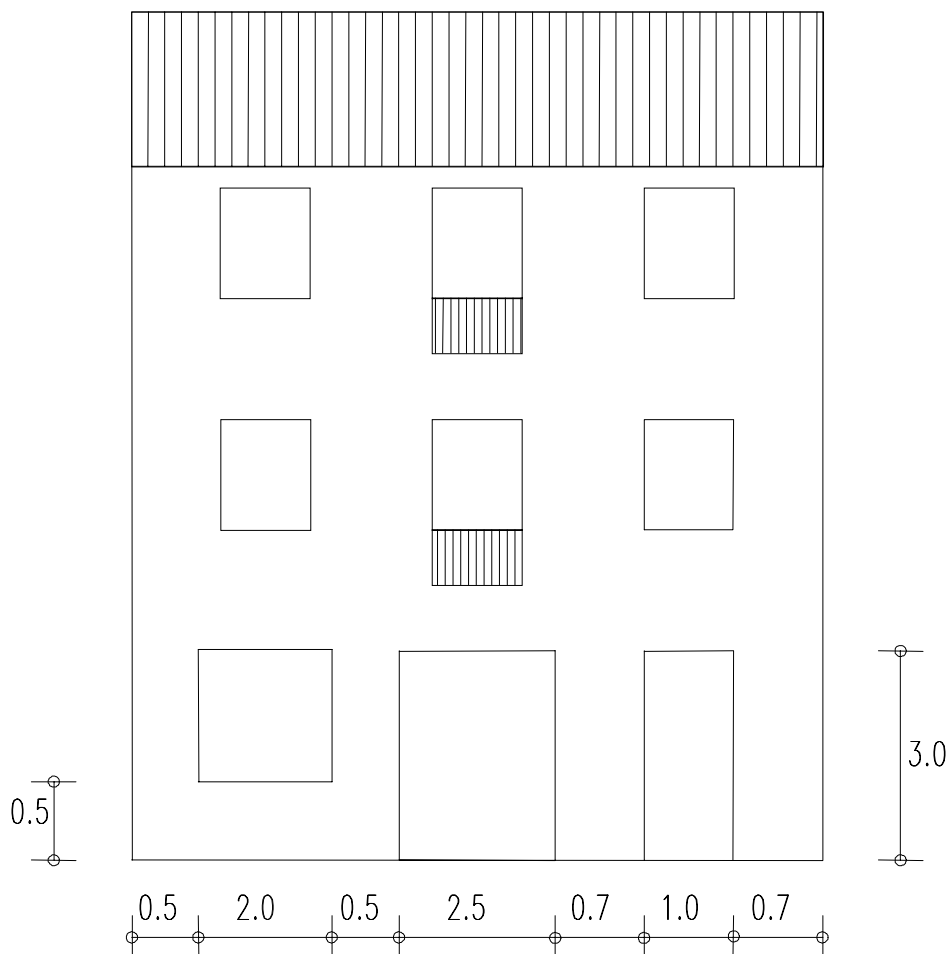
- * Ample menor de 8 metres: un, dos o tres eixos.
- * Ample entre 8 i 14 metres: tres eixos.
- * Ample major de 14 metres: més de tres eixos.

- Tots els buits hauran de ser rectangulars i el seu eix vertical serà el de major dimensió. Es podran exceptuar d'aquesta regla els buits de planta baixa i planta porxo.

- Els buits situats sobre un mateix eix no podran, a partir de la planta primera, anar augmentant de dimensió fins la planta superior. Aquesta regla no serà d'aplicació als buits de la planta baixa o de l'entresòl, que podran ser de menor dimensió que els de la planta primera.

- Malgrat la regla anterior, sobre els buits es podran aplicar balcons o miradors en qualsevol posició a partir de la primera planta.

- Els buits es podran resoldre així mateix mitjançant finestres, finestra balconera.



- Quan en planta baixa es doni accés a un garatge, l'ample màxim serà de 3 m i es mantindran sempre els eixos verticals de suport, marcats per la composició de buits de la façana de l'edifici, i una separació mínima entre aquests o entre buits i l'eix de la mitgera de 50 cm.

- En cas de comerços, els mostradors tindran un ample màxim de 2 m i regirà en tot cas el que queda regulat a l'art. 377 referent a locals comercials.

b) Solució dels buits en façana. Sobre cadascun dels buits es podrà adoptar la solució d'acabat que es consideri més convenient en funció de les necessitats internes de l'edifici o de la composició definitiva de la façana. Malgrat tot, les solucions adoptades s'hauran de cenyir a les determinacions dels apartats següents:

- Portes d'accés: de doble fulla de fusta massissa, envernissada o pintada de color obscur o impregnada de resines sintètiques.

- Llindar de pedra calcària polida o peça ceràmica.

- Finestres i finestres balconeres: portam de fusta pintada o envernissada o impregnada de resines sintètiques. Persiana tradicional o enrotllable. Barana de brèndoles verticals de ferro forjat o colat. Si hi ha adorns, hauran de ser semblants als tradicionals.

- Enreixats: de reixa de ferro forjat llisa, de disseny semblant al de les existents, embotida en el buit.

- Balcons:

* Plataforma volada: es podrà construir sobre un o uns quants buits.

* Voladís màxim de 50 cm, llevat d'amples de carrer inferior a 2 m, als quals no es permeten. Gruix màxim de la vorada exterior del volat acabat, 10 cm.

* Barana de brèndoles verticals de ferro forjat o colat de secció circular o quadrada. Si hi ha adorns, hauran de ser iguals als tradicionals.

* Portam: de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques. Persiana tradicional o enrotllable.

- Miradors: es podran construir sobre balcons o per mitjà de disseny independent. De portam de fusta practicable, sense persianes, pintats de color clar o envernissats. Altura màxima de tancament, tres (3) metres. Es prohibeix expressament qualsevol tipus de paredó o altre element de fàbrica. L'envidrat ha de ser total, exceptuant-ne la base de sustentació, la coberta i els plafons de cinquanta (50) centímetres d'altura màxima sobre el paviment interior, i resolt en la seva totalitat amb portam de fusta i de disseny similar als tradicionals. Les dimensions de la base volada serà com a màxim de seixanta (60) centímetres.

- Es permetrà la instal·lació d'aparells d'aire condicionat sempre que no sobresurtin del pla de la façana, hi estiguin integrats compositivament i no produeixin distorsions estètiques. Queda prohibit qualsevol abocament a la via pública.

- Els conductes de fums hauran de ser de secció no inferior a trenta per trenta (30 x 30) centímetres per cada 100 m² de local o fracció, sempre ocults en façana, i han de sobresortir de la coberta el mínim necessari per al seu funcionament correcte.

c) Cobertes a la nova edificació:

- Es resoldran amb teula àrab i la volada de volat mínim serà igual a 50 cm a tota la longitud de façana, tant del carrer com del pati interior d'il·leta. La volada es podrà resoldre amb bigam de fusta o sobre cornisa amb motlures. El gruix de placa vista a la vorada serà igual o inferior a deu (10) centímetres.

- La primera crugia completa de façanes a carrer i a patis interiors es resoldrà amb teula àrab. A la resta de la superfície de la coberta es podrà autoritzar el terrat pla transitable. En el cas d'edificacions a dues crugies s'autoritzarà el terrat pla transitable a la superfície de coberta tal que tots els seus punts estan situats a més de tres (3) metres de la línia de façana. La resta serà de teula àrab.

- El pendent màxim autoritzat serà de 30⁰ sobre el pla horitzontal.

d) Construccions sobre coberta. Sobre el pla del terrat no s'autoritzarà cap construcció llevat de:

- La caseta de protecció de la caixa d'escala, que no sobrepassarà en cap cas una superfície horitzontal coberta de 9 m² i una altura total de 3 m.

- La caseta de maquinària d'ascensors, que haurà d'ocupar la superfície en planta mínima que assenyalen les normes d'Indústria, les quals seran degudament justificades, i no es podrà situar en cap dels seus punts a una distància inferior a 4 m de la línia de façana del carrer, amidats en planta.

L'altura màxima mesurada sobre el pla de forjat del terrat serà la mínima permesa per la normativa d'Indústria sobre aparells elevadors, la qual serà degudament justificada.

La instal·lació d'ascensor haurà de quedar oculta a la vista des de l'exterior.

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

e) Materials:

- Es recomana en general la utilització dels materials d'acabat i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals, també a la nova construcció, malgrat que en aquesta darrera no suposi necessàriament una repetició exacta d'aquelles solucions.

- Revestiments exteriors. Les façanes i les mitgeres s'acabaran referides i eixalbades, emblanquinades o pintades amb pintures minerals transpirables, la qual cosa es justificarà adequadament a la memòria del projecte. El color bàsic serà l'ocre, d'acord amb els tons dominants al carrer. S'admetrà el blanc però mai a dos edificis contigus.

- S'admeten les franges que remarquin forjats o finestres, amb color o to distint a l'utilitzat al pla de façana.

- Podrà existir un sòcol revestit de pedra calcària o marès a planta baixa d'altura màxima d'u coma cinquanta (1'50) metres. A carrers de rasant inclinada aquesta altura es prendrà com a altura mitjana.

- El buits es resoldran amb portam de fusta.

6. USOS. Es regulen pel que estableix l'art. 336.7.

Article 359. Resum, tipus d'obres i qualificació parcel·la

Tipus obres / qualificació	A ₁	A ₂	B	R	N	r
Restauració	*	*	*	*	*	
Conservació	*	*	*	*	*	
Consolidació	*	*	*	*	*	
Rehabilitació	-	*	*	*	*	
Reestructuració	-	-	*(1)	30%	50%	
Reconstrucció	*(2)	*(2)	*(2)	*	*	
Nova construcció					*	*
Regulades art. 106						*

(1) Només a annexos i afegits que hi pugui haver. Obres a façana només quan la fitxa individualitzada ho permeti.

(2) Només en cas que aquests immobles siguin objecte de destrucció o demolició, per a reconstruir l'immoble originari.

Nota: El mesuratge dels percentatges es realitzarà sobre la superfície construïda de tot l'edifici.

SECCIÓ CINQUENA. REGULACIÓ DE LES PARCEL·LES D'EQUIPAMENT

Article 360. Regulació de les parcel·les d'equipament

Aquesta regulació es refereix a les parcel·les destinades a ús dotacional incloses a l'àmbit definit a l'art.

325.

a) Parcel·les d'equipament incloses a les zones de renovació espontània, Intervenció a l'edificació, profundament degradades recollides com a ARE i catàlegs de tot el terme municipal:

- Les parcel·les s'identifiquen pels codis EQOC (OC = denominació genèrica de la protecció del Catàleg), EQ3R, EQ4n, etc. (3R, 4N = el nombre d'altures i la qualificació específica de parcel·la).

- Les condicions de parcel·lació i edificació es regulen mitjançant la qualificació específica de cada parcel·la o edifici.

- Les condicions d'ús es regulen genèricament per remissió a l'article 229, llevat que en la fitxa de sistemes s'especifiqui un altre règim d'usos.

b) Parcel·les incloses en àrees de planejament incorporat (API):

- Les parcel·les d'equipament s'identifiquen pel codi EQ00 (00 = remissió a l'àrea de planejament incorporat, API, que regula l'àmbit al qual es troba), llevat dels equipaments catalogats, ja esmentats en l'apartat a.

- Els paràmetres de l'edificació i les condicions d'ús queden regulats a l'API corresponent.

c) Parcel·les incloses a la zona Avingudes i afectades per la protecció arquitectònica ambiental r:

- Les parcel·les s'identifiquen mitjançant els codis corresponents a les ordenances particulars d'equipament a sòl urbà.

- Els paràmetres de l'edificació i les condicions d'ús queden regulades per la zona que correspongui a cada parcel·la, segons el plànol d'ordenació.

- La identificació de les parcel·les afectades per la protecció arquitectònica ambiental r incloses a la zona Avingudes i la resta de sòl urbà al qual s'ubiquin, s'afegeix a l'apartat d'ordenació de la fitxa de sistemes i es reflecteix en els plànols d'ordenació mitjançant l'addició de la lletra r a la qualificació que li correspon.

CAPÍTOL V. REGULACIÓ DEL PATRIMONI NATURAL I ARQUEOLÒGIC

Article 361. Àmbit d'aplicació

1. Les presents normes són d'aplicació a totes les àrees incloses al Catàleg d'espais d'interès cultural del terme municipal i assenyalades al plànol d'ordenació corresponent.

L'esmentat Catàleg inclou:

- Espais als quals s'hagi comprovat l'existència de troballes, vestigis i jaciments arqueològics.

- Jaciments paleontològics sobre els quals, almenys en una ocasió, s'han realitzat investigacions científiques.

- Espais que alberguen comunitats o espècies animals i vegetals poc esteses o en perill d'extinció.

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

Article 362. Revisió del Catàleg

1. El Catàleg serà revisat almenys cada 8 anys i serà susceptible de ser modificat amb inclusions o exclusions, d'acord amb el que es disposa a aquesta Ordenança i a la legislació vigent.

2. Les modificacions del catàleg inicial per incusions o exclusions d'elements s'incoaran d'ofici o a instància de part, en expedient que es tramitarà a l'efecte d'acord amb el procediment establert al capítol VI d'aquest títol per al patrimoni arquitectònic catalogat. L'Ajuntament sol·licitarà informe a la institució que correspongui, segons la naturalesa de l'espai catalogat.

Article 363. Fitxa normativa particularitzada

Para a cadascun dels espais catalogats existeix una fitxa normativa particularitzada. En aquesta fitxa s'inclouen determinacions referents a l'ús, les necessitats d'actuació i la protecció existents i propostes sobre l'element catalogat. Totes aquestes determinacions seran d'aplicació a l'element catalogat al qual facin referència.

Article 364. Delimitació d'àrees protegides

De conformitat amb l'article de la Llei 16/1985, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol (d'ara endavant LPHE) i amb el Programa de preservació de jaciments arqueològics del Consell Insular de Mallorca, es delimiten com a tals àrees protegides les terres a les quals s'han trobat indicis de les restes arqueològiques o paleontològiques que es pretenen salvaguardar, més l'entorn que es considera suficient per a assegurar la salvaguarda del jaciment i de les seves condicions estètiques i naturals.

De conformitat amb la Llei 4/1989, de conservació d'espècies naturals i de la flora i fauna silvestres; la Llei 1/1991, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció; el Decret 46/1988, que declara protegides determinades espècies de fauna silvestre, i el Decret 24/1992, pel qual s'estableix el Catàleg balear d'espècies vegetals amenaçades, tots de la CAIB, es delimiten com a tals àrees protegides les zones que formen part de l'hàbitat d'alguna de les espècies animals o vegetals protegides perquè constitueixen un valor natural d'interès.

Article 365. Disposicions per a les àrees protegides

1. Les zones incloses al Catàleg de centres d'interès cultural del terme municipal tindran, llevat del Centre Històric de la ciutat, la condició de no edificables.

2. Les actuacions permeses a l'interior dels perímetres seran les tendents a obtenir informació científica o bé les milliores que permetin una contemplació més adequada de les troballes.

S'entendrà com a tal millora la instal·lació de rètols explicatius o la utilització d'edificis existents per a la ubicació de petites instal·lacions museològiques de caràcter didàctic i en relació directa amb el CIC en qüestió.

3. Usos

- Mentre no es proposi alguna de les actuacions abans esmentades els perímetres ubicats a sòl rústic podran mantenir l'ús agrícola-ramader.

- A sòl urbà tindran la consideració d'espai lliure públic. Per al cas del Centre Històric, hom s'ajustarà al que disposa l'art. 367.

- A sòl Urbanitzable, la consideració d'espai lliure públic es recollirà com a condició de planejament.

Aquests usos es podran compatibilitzar amb l'ús sociocultural, d'acord amb l'establert a la fitxa normativa particularitzada de cada element.

4. Qualsevol actuació a l'interior del polígon d'un CIC haurà de comptar amb l'autorització de l'administració competent, segons el caràcter del CIC.

Article 366. Disposicions especials per a jaciments arqueològics

1. En el cas d'aparició de noves troballes fruit de la realització d'obres de demolició, excavació, urbanització, edificació, etc., es procedirà a la immediata suspensió de les llicències atorgades i se seguiran les actuacions dictades per la legislació vigent en matèria de patrimoni històric.

2. Qualsevol persona està obligada a posar en coneixement de l'administració competent la troballa de

restes arqueològiques; l'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològic, serà objecte de sancions, administratives o penals, previstes a la LPHE.

Article 367. Règim especial per al Centre Històric

1. Qualsevol sol·licitud de llicència d'obres que inclogui obres d'excavació a l'interior del perímetre delimitat per la declaració del conjunt històric haurà de comptar amb el nomenament, atorgat pel Consell Insular de Mallorca, d'un tècnic competent (arqueòleg) per al control de l'obra.

- Si en el transcurs de l'excavació es produeixen troballes de restes arqueològiques immobles, l'administració competent, el Consell Insular de Mallorca, podrà procedir a l'expropiació de les restes i dels terrenys corresponents, traslladar les restes, admetre'n la destrucció o prevenir-ne la conservació.

- En cas que no es procedeixi a l'expropiació i que sigui necessària la conservació de les troballes arqueològiques *in situ*, es formularà un estudi de detall a fi que, mantenint l'aprofitament privat, s'asseguri a més del manteniment del béns culturals la seva integració al paisatge urbà i, en la mesura que sigui possible, el seu ús públic.

- A la tramitació de l'estudi de detall s'haurà de donar audiència a l'administració tutelar que, si s'escau, podrà efectuar una nova valoració de les troballes arqueològiques i modificar l'informe que va motivar la formulació de l'estudi de detall.

- Un cop aprovat l'estudi de detall s'atorgaran les autoritzacions pertinents o s'iniciaran les obres.

2. Per a totes les situacions no previstes hom s'ajustarà al que disposa la LPHE i a la legislació en matèria de patrimoni històric vigent a la CAIB.

CAPÍTOL VI. RÈGIM DE CONCESSIÓ DE LLICÈNCIES

Article 368. Disposicions preliminars

1. En l'àmbit al qual es refereix l'art. 325 no es concediran llicències per a realitzar exclusivament obres de demolició.

En tot cas la llicència d'obres o l'ordre d'execució preveurà tant les operacions de demolició com les d'altra naturalesa i el resultat final de l'actuació sobre l'immoble o parcel·la.

La llicència d'aquest conjunt d'operacions es concedirà en una unitat d'acte.

2. Les llicències es concediran a reserva de troballes de tipus històric. En el cas que es produeixin les esmentades troballes es procedirà a la immediata paralització de les obres i s'aplicarà el previst a la legislació vigent sobre protecció del patrimoni.

Article 369. Documents per a la sol·licitud de llicències

Junt amb la sol·licitud de llicències es presentaran els següents documents:

1. DOCUMENTACIÓ DE PROJECTE EN EDIFICIS A MANTENIR. A edificis a mantenir, ja siguin catalogats o de protecció ambiental, la documentació a presentar serà la corresponent al seu estat actual i ha d'incloure documentació fotogràfica de l'edifici en el seu conjunt i de l'estat actual de les estructures, dels detalls interiors, les façanes, els patis, les decoracions, etc., sense perjudici de complir el que preveuen les Normes generals i d'aportar els documents següents:

a) Memòria descriptiva i justificativa de projecte.

b) Plànols de l'estat final en planta, seccions, alçats a escala 1:50, amb especificació dels materials utilitzats.

c) Croquis de detall dels elements singulars, tals com miradors, balcons, patis interiors, finestres, pavimentació, etc., S'han d'indicar a tots els materials utilitzats.

d) Documentació gràfica que contingui les connexions dels serveis amb les seves dimensions i la situació exacta, d'acord amb l'article 14 de la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població (d'ara endavant **LXI**).

e) Igualment s'aportará la documentació necessària per a la identificació dels usos proposats i s'haurà de justificar el compliment de les limitacions que apareixen als quadres de règim d'usos aplicables a cada cas.

f) En el cas que es tracti d'obres parcials de reforma, tant la documentació de l'estat inicial com la de l'estat final seran les suficients per a la definició del projecte. Si s'escau la Comissió del Centre Històric i Catàleg podrà requerir els documents que cregui convenients per a la resolució d'allò sol·licitat.

2. DOCUMENTACIÓ DE PROJECTE A EDIFICIS A SUBSTITUIR O DE NOVA CONSTRUCCIÓ SOBRE SOLARS. A les obres de nova planta sobre solars, la documentació a presentar serà:

a) Memòria descriptiva del nou edifici i justificativa de la tipologia edificatòria adoptada.

b) Projecte de demolició de l'edifici actual, en cas de substitució, a escala 1:50.

c) Projecte de construcció a escala 1:50 que compregui:

- Planta acotada de fonaments. Esquema de la xarxa de sanejament (baixants, albellons, tronetes, sifons, etc.).

- Totes les plantes diferents acotades, amb la situació del mobiliari de menjadors, estances i dormitoris; d'aparells sanitaris a lavabos i distribució interior de la cuines; gir de portes, escales amb mida d'àmbit, nombre de graons i mides d'aquest; llars, xemeneies i pujades de fums; superfícies útils de les dependències i superfícies d'il·luminació; superfície de cada planta i total.

- Quantes seccions acotades siguin necessàries per a la comprensió del projecte.

- Alçats a totes les façanes.

- Instal·lacions d'electricitat, aigua, sanejament i, si s'escau, gas, telèfon, calefacció, mides i característiques tècniques. Documentació gràfica que contingui les connexions dels serveis amb les seves dimensions i la situació exacta d'acord amb l'article 14 de la LXI.

- Detall d'estructures: jàsseres, bigues, etc., amb la nomenclatura de tots, el gruix de murs, forjats i la classe dels seus fabricats.

- Seccions de construccions a façanes a escala 1:20, amb especificació de materials.

- Planta de coberta.

d) Descripció dels materials utilitzats, que n'assenyali la idoneïtat respecte de l'entorn urbà.

e) Justificació de la integració a l'entorn amb el plànol de façanes dels edificis contigus, a escala 1:100.

f) Igualment, s'aportará la documentació necessària per a la identificació dels usos proposats i s'haurà de justificar el compliment de les limitacions que apareixen als quadres de règim d'usos aplicables a cada cas.

g) En substitució, plànol de façanes i documentació gràfica exhaustiva del tram de carrer o del conjunt en el qual es pugui emmarcar l'actuació. S'haurà de substituir la dita documentació fotogràfica per un aixecament planimètric de l'estat actual de les façanes del tram del carrer o del conjunt en què s'emmarqui en els casos en què la seva amplària impossibiliti una visió completa i verídica de les edificacions.

Article 370. Règim de concessió de llicències amb l'informe preceptiu de la Comissió del Centre Històric i Catàleg

Comptaran amb l'informe preceptiu de la Comissió del Centre Històric i Catàleg, després d'informe tècnic:

- Totes les intervencions referides a béns catalogats.

- A edificis qualificats amb la protecció arquitectònica ambiental R, les obres de reconstrucció,

l'establiment de forjats intermedis, les que afectin façanes.

- A edificis amb zonificació afectada per la protecció arquitectònica ambiental r, les obres que suposin alteració del volum existent i les que afectin façanes.

- A edificis i parcel·les qualificats amb la protecció arquitectònica ambiental N, les obres per a la substitució d'immobles i nova construcció, respectivament.

L'informe de la Comissió manifestarà expressament que la substitució contribueix a la conservació general del caràcter del conjunt històric.

- Les intervencions referides a les obres d'urbanització del viari i als espais lliures públics.

- I en tot cas, les que a judici dels serveis tècnics tinguin la suficient rellevància.

Article 371. Règim simplificat de concessió de llicències

Per a les intervencions no descrites a l'article anterior se seguirà el règim normal de la concessió de llicència.

Article 372. Consulta prèvia o informe urbanístic

Es podrà sol·licitar informe urbanístic sobre el règim aplicable a una finca o unitat d'execució, previ a la petició de la llicència. El peticionari haurà d'aportar un plànol d'emplaçament de la finca amb referència als plànols a escala 1:1000, com a mínim, del Pla general, o bé a escala 1:500 si la finca està situada a l'àrea del Centre Històric, així com fotografies i plànols de tot l'estat actual de l'edifici o unitat i els seus contorns, sobre el qual se sol·licita l'informe. A més, es podrà requerir al sol·licitant totes les altres dades de localització o antecedents que siguin necessaris per a la informació.

El termini d'emissió de l'informe per part del servei municipal adient serà d'un mes des de l'entrada al Registre de la documentació completa.

Article 373. Funcions de la Comissió del Centre Històric i Catàleg

La Comissió del Centre Històric i Catàleg tindrà les següents funcions:

a) Informar sobre els projectes de llicències corresponents a les obres relacionades a l'art. 370, d'acord, si s'escau, amb l'establert als altres apartats d'aquest article i a la vista de l'informe tècnic preceptiu sobre el compliment de la normativa aplicable.

L'informe de la Comissió serà favorable a la concessió de la llicència en cas que el projecte d'obres s'ajusti a aquestes Normes. En cas contrari, posarà de manifest la no-conveniència de les obres objecte de la sol·licitud informada.

b) Proposar en edificis no protegits als quals es detectin valors històrics o arquitectònics, parcials o puntuals, d'acord amb l'art. 138 de la LS i l'art. 98 del Reglament de planejament, l'aplicació de mesures de protecció. En concordança amb l'art. 87 del Reglament abans esmentat podrà promoure l'anotació de l'immoble al Registre públic de la Comissió Insular d'urbanisme de Béns de Catalogació.

c) Proposar als edificis amb fitxes individualitzades que no indiquin el tipus de protecció als interiors per manca de dades fiables sobre aquest i en aquells en els quals pogués existir alguna llacuna o error informatiu, quan a la vista de la documentació presentada per la propietat o que consti a l'Ajuntament i de l'informe tècnic municipal al respecte s'apreciïn elements puntuals a protegir similars als inclosos a les fitxes de catàleg, la seva conservació amb els mateixos nivells de protecció que els establerts en casos semblants, seguint els procediments establerts a l'apartat anterior d'aquest article.

Proposar, en les mateixes circumstàncies del paràgraf anterior, la modificació de les categories de protecció d'un edifici (integral, estructural o ambiental) seguint per a la dita proposta els criteris de protecció establerts per determinar cadascun dels graus.

d) Pronunciar-se, si s'escau, sobre quines parts de l'immoble eren afegits (segons definició de l'art. 346.6) no pertanyents a la tipologia d'acord amb la classificació que apareix en aquestes Normes (article 374), per a la

reconstrucció d'un edifici, en el supòsit de la demolició d'una edificació i la declaració de ruïna.

e) Establir les limitacions oportunes quant a l'establiment de forjats intermedis amb l'objecte de protegir l'espai on s'emplaça, amb els criteris objectius de protecció de la fitxa del Catàleg i la categoria de catalogació corresponent.

f) Informar sobre la compatibilitat amb els valors artístics, històrics o arquitectònics dels usos proposats en sol·licituds que es refereixen a edificis catalogats.

g) Resoldre sobre el compliment de les condicions d'higiene i composició interior a la vista de les justificacions aportades per la propietat quant a la impossibilitat de manteniment de la tipologia o de la protecció d'elements catalogats a efectes de l'establert als articles 390 i 391.

h) Determinar l'adequació, quant a l'augment del nombre d'habitatges per divisió dels existents, en els casos en què no estigui específicament regulat, d'acord amb els criteris establerts en aquestes Normes.

i) Informar sobre les intervencions referides a les obres d'urbanització del viari i els espais lliures públics previstes a l'art. 378.

j) Informar sobre l'adequació del tractament de materials, acabats i cromatisme proposats en els projectes que afectin façanes, d'acord amb els criteris establerts en aquestes Normes.

k) Emetre dictàmens en les consultes prèvies que es formulin en matèria d'intervenció d'un element o edifici inclòs en l'àmbit d'aplicació d'aquestes Normes.

Article 374. Composició de la Comissió del Centre Històric i Catàleg

Amb posterioritat a l'aprovació d'aquest Pla general el Ple de l'Ajuntament podrà acordar la composició de la Comissió del Centre Històric i Catàleg per l'Ajuntament ple, que tindrà el batle com a president nat.

Mentre no es constitueixi l'esmentada Comissió, l'actual Comissió del Centre Històric i Catàleg efectuarà transitòriament les seves funcions.

Article 375. Revisió i modificació del Catàleg

1. El Catàleg serà revisat almenys cada 8 anys i serà susceptible de ser modificat per inclusions o exclusions, d'acord amb el que es disposa en aquestes normes i la legislació vigent.

2. Les modificacions del Catàleg inicial per inclusions o exclusions d'elements s'incoaran d'ofici o a instància de part, mitjançant les diferents possibilitats que ofereix la LS i el seu Reglament de planejament, és a dir, per mitjà de la redacció, la tramitació i l'aprovació d'un pla especial de protecció, unes normes de catalogació o un catàleg, segons l'establert a la legislació vigent.

3. La Comissió del Centre Històric i Catàleg podrà proposar la modificació del Catàleg com a desenvolupament d'aquest Pla general, per a reparar eventuais deficiències i completar l'existent, d'acord amb el procediment establert en el paràgraf anterior.

CAPÍTOL VII. CONSERVACIÓ DEL MEDI AMBIENT URBÀ

Article 376. Conservació d'elements visibles

En aplicació de la legislació urbanística vigent, l'Ajuntament podrà ordenar per motius d'interès turístic o estètic l'execució d'obres de conservació i reforma, malgrat que no estiguin prèviament incloses en aquest Pla, en els següents casos:

a) Façanes visibles des de la via pública, tant pel mal estat de conservació com perquè l'ús del predi confrontant s'hagi transformat en espai lliure, o perquè quid l'edificació per damunt de l'altura màxima i resultin mitgeres al descobert.

b) Jardins o espais lliures particulars o privats comunitaris que, perquè siguin visibles des de la via pública se n'exigeixi l'adequació, l'ornament i la higiene.

Article 377. Limitacions a la publicitat exterior i de disseny dels locals comercials

1. Es prohibeix la manipulació dels paraments de façana a planta baixa mitjançant materials o pintura sobreposades. Hom s'haurà d'atènyer al mateix tractament que la resta de la façana.

De la mateixa forma s'hauran de mantenir els eixos verticals de composició de buits generals de la façana.

2. Els mostradors i portes d'accés es podran resoldre per mitjà de làmina de vidre trempat, persiana enrotllable diàfana pintada, situant el corró a l'interior de la façana, de manera que no se n'interrompi el pla continu, o tancament de ballesta pintat.

Així mateix, es podrà resoldre el dit tancament mitjançant portes de fusta tradicionals, sobreposades a la façana amb una sortida màxima de 6 cm.

4. Es mantindrà en tots els casos el pla continu de la façana, que no ha de quedar interromput per marqueteria ni per cap element sòlid (rètols, etc.). Se n'exceptuen les lletres sobre el pla de façana.

No s'admetran elements afegits la finalitat dels quals sigui unificar buits a planta baixa i s'haurà de conservar el caràcter individualitzat d'aquests.

5. La separació entre buits i la separació d'aquests al límit de la parcel·la o cantonada, si s'escau, no serà mai inferior a 50 cm.

6. L'ample dels buits serà inferior o igual a 2 m.

7. Els rètols han de quedar completament embotits en els buits de mostrador o d'accés, amb un voladís màxim de 6 cm.

Els elements d'il·luminació del rètol, si n'és independent, no sobresortiran així mateix del pla de façana més de sis (6) centímetres.

L'altura màxima del rètol serà de quaranta (40) centímetres.

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

9. Es permetran rètols dels tipus següents:

- Lletres separades de llautó, ferro o fusta sobre bastidor de fusta o xapa pintada o aplicades directament sobre el pla de façana. En aquest darrer cas s'exceptua la condició de mantenir el rètol als buits de façana.
- Lletres pintades sobre bastidor de vidre, fusta o xapa de ferro fos.
- Lletres pintades o gravades sobre el vidre del mostrador.
- Lletres gravades sobre bastidor de vidre o xapa.
- Lletres separades de llautó o fusta adossades al vidre del mostrador.
- Lletres lluminoses de tub de gas, de diàmetre de secció inferior a 1cm.

10. No s'autoritzen les marquesines. S'autoritza l'existència de tendals de lona de bastiment mòbil, segons el que disposen les Normes generals, mantenint el caràcter individualitzat dels buits de façana.

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

12. Es prohibeix la instal·lació de plafons publicitaris.

13. Es prohibeix la instal·lació d'aparells musicals i de propaganda sonora a la via pública.

14. L'interior de les zones porticades es considerarà a tots els efectes (tractament de façanes, distribució i dimensió dels buits, regulació de la publicitat) façana exterior.

Article 378. Condicions per a les obres d'urbanització del viari i els espais lliures públics

La remodelació dels espais lliures públics existents es podrà fer mitjançant projecte d'obres ordinari, dotació de serveis o projecte d'urbanització, en desenvolupament o conjuntament amb els PERXI, que defineix la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes i instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població (LXI).

En qualsevol cas els projectes que afectin espais lliures públics hauran de complir les condicions de qualitat i disseny que s'exposen seguidament:

1. Pavimentació

a) Carrers i passeigs per a vianants. Els materials a utilitzar seran empedrat, enllosat de pedra natural, palets presos amb morter de ciment. No es recomanen les rajoles hidràuliques i artificials de morter de ciment ni la pavimentació asfàltica. Les vorades de les voravies dels carrers de trànsit rodat seran sempre de pedra calcària.

b) Places o espais lliures públics. S'afegiran a l'apartat anterior els paviments de terra, tractats de forma que drenin adequadament.

Regirà, així mateix, l'Ordenança reguladora dels espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

2. Instal·lacions i cablatge

a) A efectes del compliment de la LXI es consideraran com a àrees historicoambientals el Centre Històric i la barriada del Jonquet, així com tots els edificis catalogats i protegits, en compliment de l'article 9 de l'esmentada Llei.

b) En compliment d'aquesta Llei, es redactaran els plans especials de reforma de les xarxes d'instal·lacions. El Centre Històric tindrà el caràcter de nucli d'actuació immediata, segons el que queda definit a l'article 32.a de la LXI.

c) Els projectes de dotació de serveis dels plans especials del Puig de Sant Pere, es Jonquet i sa Calatrava tindran el caràcter de PERXI, als efectes de l'aplicació de l'article 25 (en especial del seu apartat d) de la LXI.

d) S'exigirà a las companyies subministradores la retirada immediata de tots els elements que en l'actualitat siguin innecessaris o estiguin fora de servei i l'adequació dels materials a les condicions historicoambientals, en compliment de la disposició addicional tercera de la LXI.

En compliment de la Llei i les presents Normes, queda prohibida la instal·lació de qualsevol armari o artefacte per al funcionament de les infraestructures i l'enllumenat públic o la xarxa semaforica sense llicència, la qual requerirà informe preceptiu de la Comissió del Centre Històric i Catàleg.

3. Il·luminació al Centre Històric i els edificis del Catàleg. Hom s'ajustarà al que disposen les ordenances municipals per a la il·luminació del Centre Històric i Catàleg, que s'aprovaran en desenvolupament d'aquest Pla general.

El projecte d'il·luminació requerirà informe de la Comissió del Centre Històric i Catàleg.

4. Elements de disseny urbà

a) Els elements de disseny urbà com bancs, papereres, garangoles, fanals, etc. tendiran a ser similars en tota la delimitació del Centre Històric, sense perjudici d'excepcions justificades adequadament. Es recomanen bancs o cadires de llistons de fusta, garangoles de foneria, etc.

b) Les edificacions que s'hagin d'instal·lar a la via pública tindran un disseny similar, segons el seu ús, i seguiran el tràmits semblants de concessió de llicència de qualsevol obra al Centre Històric. Serà preceptiu l'informe de la Comissió del Centre Històric i Catàleg.

5. Tramitació dels projectes d'espais públics. Els projectes de disseny d'espais públics s'hauran d'exposar a la consideració dels veïns i com a mínim a 15 dies d'informació pública abans de la seva aprovació.

CAPÍTOL VIII. RÈGIM JURÌDIC DE L'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. DEURES DE CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC

Article 379. Obligacions de conservació genèrica de les edificacions

1. En compliment de la LS no s'entendran adquirits els drets urbanístics mentre no es compleixin els deures corresponents.

2. Els propietaris de tota classe de terrenys i construccions hauran de destinar-los efectivament a l'ús a cada cas establert pel planejament urbanístic i mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. Quedaran subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient i dels patrimonis arquitectònic i arqueològic i sobre rehabilitació urbana, en compliment del que estableix l'article 21.1 de la LS, referit als deures de conservació i rehabilitació.

3. En compliment del que disposa la legislació urbanística vigent, l'Ajuntament ordenarà, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per a conservar aquelles condicions, amb Indicació del termini de realització.

4. L'Ajuntament podrà també ordenar, per motius d'interès turístic, estètic o cultural, l'execució d'obres de conservació i de reforma a façanes o espais visibles des de la via pública, sense que estiguin prèviament incloses a cap pla d'ordenació.

Les obres s'executaran a costa dels propietaris, si es contenen en el límit del deure de conservació que els correspon, i amb càrrec a fons de l'administració ordenant quan ho excedeixin per obtenir millores d'interès general.

5. S'entendran com a obres contingudes dins el límit del deure de conservació que correspon als propietaris i a la seva costa totes les del present títol de protecció i conservació del patrimoni, sense perjudici de l'indicat a la LS.

6. En virtut de la legislació urbanística vigent en relació amb els deures de conservació i rehabilitació, l'Ajuntament podrà utilitzar l'execució forçosa quan els propietaris incompleixin els esmentats deures.

Article 380. Obligació de conservació específica del patrimoni catalogat

1. La conservació, la protecció i la custòdia dels edificis o elements catalogats d'interès cultural es declara d'utilitat pública. Correspon el deure de la seva conservació als seus respectius propietaris o posseïdors, d'acord amb l'article 36.1 de la LPHE.

2. Quan es produeixin troballes d'interès arqueològic hom s'ajustarà al que disposen els articles 399 i 400 del capítol V d'aquest títol.

3. En el cas que els propietaris d'immobles catalogats no realitzin les obres de conservació requerides pel present Pla o per les normes o projectes de caràcter historicoartístic, l'Ajuntament en podrà realitzar l'execució subsidiària o es podrà expropiar totalment o parcialment l'edifici o només la seva façana, segons el que disposa l'article anterior i la LS, i d'igual manera que a l'article 36.3 i 4 de la LPHE.

4. Els edificis catalogats, quan el propietari en faci un ús indegut, estiguin en perill de destrucció o deteriorament i no estiguin degudament atesos, es podran expropiar amb caràcter sancionador i per raó d'utilitat pública, de forma similar a la indicada a l'article 37.3 de la LPHE i a la legislació urbanística vigent.

5. Les construccions catalogades en els graus integral i estructural hauran de conservar, si s'escau, l'espai lliure contigu dins la seva pròpia unitat predial en iguals condicions ambientals que les actuals, sense perjudici de les plantacions, els enjardinaments o els elements auxiliars que es puguin erigir segons el seu ús i la seva destinació.

6. Els edificis, els elements, les instal·lacions o els conjunts catalogats no podran ser demolits, llevat de les parts de la seva estructura o els elements que siguin permesos, segons els graus i la categoria de catalogació de l'edifici i que resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat. La demolició no autoritzada o la provocació de ruïna per abandó o negligència reiterada d'un edifici catalogat implicarà l'obligació de la seva reconstrucció en les condicions assenyalades a l'article 39.2 de la LPHE.

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

Article 381. Obligacions i ajuts econòmics a la conservació

1. Els propietaris de béns inclosos en els catàlegs a què es refereix la legislació urbanística vigent podran demanar per conservar-los la cooperació de l'Ajuntament i altres entitats i organismes competents, que la prestaran en condicions adequades.

2. Segons el que disposa l'article 61 de l'RD 111/86, de 10 de gener, de desenvolupament parcial de la LPHE, els contribuents de l'IRPF, propietaris d'edificis catalogats, tindran dret a una deducció a la quota de l'esmentat impost segons el que disposa a l'article 62 de l'esmentat Reial decret. Així mateix, els subjectes passius de l'impost de societats tindran dret a una deducció segons l'article 63 d'aquell Reial decret.

3. Els edificis qualificats amb la protecció ambiental R i els afectats per la protecció ambiental r tindran la consideració de catàlegs als efectes fiscals i de règim d'ajudes que es preveuen en aquest article.

4. L'Ajuntament desenvoluparà en les diferents ordenances fiscals municipals un règim d'ajuts als béns catalogats i a la rehabilitació d'habitatges que podrà establir, entre altres conceptes, exempcions o bonificacions en les taxes de llicència, l'impost de béns immobles i l'impost sobre l'increment del valor dels terrenys.

Així mateix, l'Ajuntament desenvoluparà una ordenança d'ajut als béns catalogats i a la rehabilitació d'habitatges que establirà, entre altres mesures de foment, subvencions a fons perdut, ajut tècnic i de gestió i premis per a la restauració o la rehabilitació.

Aquestes mesures seran d'aplicació amb caràcter preferent als eixos de rehabilitació de façanes, als sectors d'estimulació a la rehabilitació i als plans especials de reforma interior.

Article 382. Condicions de la declaració de ruïna

1. A més de l'establert en la legislació vigent, seran d'aplicació les ordenances generals i els criteris de l'art. 380.6 en relació amb edificis catalogats.

2. Així mateix, en compliment de la legislació vigent les edificacions declarades en ruïna s'inscriuran al Registre de solars.

3. A les edificacions declarades en estat ruïnós l'Ajuntament, conjuntament amb la declaració de ruïna, ordenarà les mesures de seguretat a adoptar a l'edifici fins a l'aprovació del corresponent projecte d'obres, d'acord amb la seva qualificació urbanística:

- a N, projecte de substitució (demolició + obra nova)
- a R, projecte de substitució (demolició + reconstrucció)
- a edificis catalogats, projecte de reconstrucció (amb demolició parcial o puntual, si s'escau, d'acord amb l'art. 380.6).

Únicament es permetrà realitzar exclusivament obres de demolició, total o parcial, d'un edifici en el cas de perill imminent de ruïna.

SECCIÓ SEGONA. EDIFICIS I USOS FORA D'ORDENACIÓ

Article 383. Edificis i usos fora d'ordenació

1. El règim de fora d'ordenació per als edificis del Centre Històric serà el definit per a tot el terme municipal a les Normes del present Pla general.

2. Es consideraran usos fora d'ordenació als edificis catalogats els actuals que suposin un deteriorament de las qualitats que són objecte de protecció a les fitxes individualitzades.

3. Es consideraran edificis inadequats tots els que no s'adaptin al Pla en els terminis previstos en el Programa d'actuació. Així mateix, seran usos fora d'ordenació tots els que no siguin permesos a les presents normes de conservació i protecció del patrimoni. No es podrà argumentar en contra de l'anterior que hagi tingut concedida, en el seu dia, una llicència d'activitat.

CAPÍTOL IX. RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL

SECCIÓ PRIMERA. DRETS I DEURES DELS PROPIETARIS

Article 384. Obligacions dels propietaris del sòl

1. Costejar la urbanització de conformitat amb l'establert a la LS.
2. El cost de projectes d'obres ordinàries es podrà repercutir percentualment per mitjà de contribucions especials.
3. Edificar els solars segons l'establert al present Pla dins el termini que s'assenyali.
4. Actuar als edificis inadequats per ajustar-se a l'indicat al Pla, segons el que disposa l'art. 386 d'aquest capítol i el capítol anterior.

Article 385. Condicions per al dret a edificar

A més de les limitacions específiques d'ús i edificació que imposa el present Pla, no es podran realitzar obres d'edificació fins que la respectiva parcel·la no adquireixi la qualificació de solar, per a la qual cosa haurà d'estar dotada de les infraestructures corresponents: aigua, clavegueram, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i pavimentació.

Article 386. Foment i terminis de l'edificació

1. Els propietaris de solars o edificis inadequats hauran de presentar el projecte de l'adequació al Pla amb petició de llicència d'edificació dins el termini assenyalat en el Programa d'actuació i el Pla d'etapes.
2. Transcorregut el termini corresponent sense que el propietari hagi iniciat i seguit a ritme normal les obres ajustades al Pla, la parcel·la o edificació es podrà incloure a la secció d'edificacions ruïnoses i inadequades del Registre municipal. Per a la seva inclusió serà preceptiva la resolució expressa d'inadequació amb audiència de l'interessat, amb els efectes del que disposa la legislació urbanística vigent.
3. Es podran redactar ordres d'execució, segons el previst al capítol VIII d'aquest títol.
4. Així mateix, es podran atorgar ajuts perquè els edificis inadequats s'adaptin al Pla, segons el previst al capítol VIII d'aquest títol.

SECCIÓ SEGONA. GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT

Article 387. Execució del Pla

El grau de definició de les determinacions del Pla permet l'execució directa mitjançant els corresponents projectes tècnics, llevat de zones on s'han establert els plans especials, als quals s'ajustaran, així com on es proposen sectors d'estimulació a la rehabilitació o eixos de rehabilitació de façanes, a les disposicions del quals s'adaptaran.

Tot això es delimita al plànol d'ordenació i al Programa d'actuació.

Article 388. Reallotjament i retorn

En compliment de la disposició addicional quarta de la LS, a l'execució d'actuacions urbanístiques que requereixin el desallotjament dels ocupants legals d'immobles que constitueixin la seva residència habitual s'haurà de garantir el seu dret al reallotjament, amb subjecció a les següents regles:

a) Quan s'actui per expropiació, l'administració expropiant, o si escau el beneficiari de l'expropiació, hauran de posar a disposició dels ocupants legals afectats habitatges en les condicions de venda o lloguer vigents per als subjectes a règim de protecció pública i superfície adequada a les seves necessitats, dins els límits establerts per la legislació protectora.

b) Quan s'actui per un altre sistema d'unitats d'execució, no tindran dret de reallotjament els ocupants legals d'habitatges que, en correspondència amb la seva aportació de terrenys, hagin de resultar adjudicataris d'aprofitaments de caràcter residencial superiors a 90 m² o els que pugués establir com a superfície màxima la legislació protectora d'habitatges.

Als altres casos, l'obligació de fer efectiu el dret de reallotjament correspondrà a l'administració actuant, en les condicions assenyalades en la regla a, i es computaran com a despeses de l'actuació urbanística els de trasllat i altres d'accessoris que recaiguin sobre els ocupants legals.

c) En les actuacions aïllades no expropiatòries, els arrendataris dels habitatges demolits tindran el dret de retorn regulat a la legislació de l'arrendament exercitable davant el propietari de la nova edificació, sigui quin sigui. En aquests casos, el propietari haurà de garantir l'allotjament provisional dels llogaters fins que sigui possible el retorn.

TÍTOL X. CONDICIONS D'HIGIENE, COMPOSICIÓ INTERIOR I ESTÈTICA A L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL I. CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

SECCIÓ PRIMERA. COMPOSICIÓ I DISTRIBUCIÓ DE L'HABITATGE

Article 389. Dimensions mínimes, composició i distribució de l'habitatge

1. La classificació de les dependències de l'habitatge, les seves dimensions mínimes, l'equipament mínim i l'accessibilitat es regularan mitjançant el Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) i el seu annex, o norma que el substitueixi o modifiqui.

Quan la bugaderia es ventili des de la via pública o espai lliure públic o privat, llevat que es tracti de patis d'il·luminació i ventilació que no siguin el pati d'il·leta, s'adoptarà un sistema de persianes o gelosies que impedeixin la visió des de l'exterior de la roba estesa.

2. L'altura útil mínima de l'habitatge haurà de ser de dos coma cinquanta (2'50) metres. En el cas de cambres higièniques (C-H), dependències auxiliars (D-A), i sota jàsseres o altres elements fixos (conduccions, etc.) que no superin l'ample de zero coma seixanta (0'60) metres, l'altura útil mínima podrà ser de dos coma vint (2'20) metres. Així mateix, a les cambres d'estar o viure (E) es podrà disminuir l'altura útil a dos coma vint (2'20) metres en una superfície útil no superior al 30% d'aquelles.

A dependències amb el sostre inclinat l'altura útil mitjana no serà inferior a dos coma cinquanta (2'50) metres.

3. Als habitatges situats a edificis on sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor, d'acord amb les presents ordenances, seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat mitjançant el Decret 96/1994, de 27 de juliol, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB núm. 115, de 20-9-94).

4. La composició mínima de l'habitatge serà l'establerta a l'article 8.2 de l'esmentat annex per a habitatge o apartament reduït, i a l'article 8.3 per a habitatge o apartament complet. No s'inclou en el concepte d'habitatge la definició de l'article 8.1 d'habitatge o apartament mínim, que es considerarà inclosa dins l'ús turístic, segons l'art. 117 d'aquestes Normes.

Article 390. Escales interiors

1. Les escales interiors d'un habitatge d'ús estrictament privat tindran una amplada mínima de zero coma vuitanta (0'80) metres.

2. L'altura lliure vertical a tots els punts no serà inferior a dos (2) metres.

Article 391. Habitatges adaptats a minusvàlids

En una mateixa promoció, per cada seixanta-sis (66) habitatges es construirà un habitatge adaptat a minusvàlids que compleixi la normativa vigent per als habitatges de protecció oficial.

En les promocions d'habitatges de protecció oficial hom s'ajustarà a l'establert en el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat mitjançant el Decret 96/1994, de 27 de juliol, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB núm. 115, de 20-9-94).

SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DE L'HABITATGE

Article 392. Il·luminació i ventilació directa

1. S'entén per il·luminació i ventilació directa d'una dependència la que es produeix a través d'un buit, proveït de finestra o porta balconera, de dimensió suficient, practicat en un mur que separa l'esmentada dependència, directament o a través d'un porxo, d'un vial, un espai lliure públic o privat, un pati o un patiet.

2. Es procurarà que totes les dependències de l'habitatge estiguin dotades d'il·luminació i ventilació directa. Malgrat això, aquesta condició serà obligatòria a totes les dependències diferents de vestíbuls, rebosts, cambres higièniques, trasters o armaris i circulació.

Article 393. Buits d'il·luminació i ventilació directa

1. A les dependències on s'exigeixi il·luminació i ventilació directa, la superfície dels buits a través dels quals es produeixi no serà inferior a un (1) m² ni a un desè (1/10) de la superfície útil de les dependències.

Quan a una dependència es projecti un estrenyiment o estrangulació en situació contigua als seu buit d'il·luminació i ventilació, la profunditat de l'esmentat estrenyiment podrà ser com a màxim igual a la seva amplada.

2. La superfície dels buits de les dependències que s'il·luminin i ventilin a través d'un porxo no serà inferior a un vuitè (1/8) de la superfície útil de la dependència. La superfície d'obertura del porxo es repartirà uniformement al llarg del seu perímetre exterior, essent necessari que davant cada buit d'il·luminació i ventilació de les dependències existeixi obertura de porxo.

A porxos que estiguin tancats per tres dels seus costats, la profunditat d'aquests podrà ser igual com a màxim a la seva amplada, en el cas que es prevegin buits d'il·luminació i ventilació des d'aquests.

Article 394. Penetracions a façanes

1. Es consideraran penetracions als entrants, de l'espai no edificat respecte de l'alineació de la façana, tant de pati com exterior, sempre que l'esmentada penetració no pugui tenir la consideració de pati.

2. Perquè qualsevol dependència es pugui ventilar i il·luminar des d'una penetració la relació entre la longitud (L) del front que obre aquesta i la profunditat (P) de l'esmentada penetració, mesurada des del pla de façana, ha de ser major o igual a u (1), sense perjudici del que disposa l'apartat 2 de l'art. 402.

Article 395. Definicions i dimensions dels patis

1. L'altura dels patis s'amidarà des del seu paviment fins al punt de la vora de la cornisa, el paredó o la rematada massissa del paràmetre que deixi, almenys, als dos terços (2/3) de la longitud del perímetre del pati a igual o inferior cota de l'esmentat punt.

2. Als patis de 1a categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a quatre (4) metres ni a un quart (1/4) de la seva altura.

3. Als patis de 2a categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a dos (2) metres ni a un vuitè (1/8) de l'altura del pati. La superfície mínima del pati serà de sis (6) m² però si l'altura del pati és igual o superior a vint (20) metres la seva superfície serà, almenys, de deu (10) m².

4. Als patiets s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a zero coma sis (0'6) metres i la seva superfície, mesurada en projecció sobre un pla horitzontal, no serà menor a zero coma setanta-cinc (0'75) m².

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

6. Les superfícies mínimes no podran quedar afectades per cap cos sortint.

Article 396. Il·luminació i ventilació des d'un pati de 1a categoria

Podrà rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de 1a categoria qualsevol dependència de l'habitatge.

Article 397. Il·luminació i ventilació des d'un pati de 2a categoria

Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de 2a categoria exclusivament les següents dependències: vestíbul, rebost, cambres higièniques i dependències auxiliars, excepte la galeria, així com l'escala comuna a uns quants habitatges.

Article 398. Il·luminació i ventilació des d'un patiet

Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un patiet únicament les següents dependències: vestíbul, rebost, traster o armaris i circulació.

Article 399. Ventilació de cambres higièniques, cambres d'armaris i rebosts

1. La superfície dels buits de ventilació directa de banys, lavabos, excusats i rebosts no serà inferior a zero coma vint-i-cinc (0'25) m².

2. S'admetrà que el rebost ventili a través de la cuina mitjançant un buit de almenys zero coma vint-i-cinc (0'25) m².

3. Si no es poden dotar aquestes dependències de ventilació directa s'instal·larà un conducte independent o col·lectiu homologat de ventilació forçada estàtica o dinàmica directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

S'ha de prestar especial atenció a la sortida exterior del col·lector. Aquesta sortida s'haurà de prolongar com a mínim un (1) metre per damunt de la carenera o per damunt de qualsevol construcció situada a menys de vuit (8) metres. A cobertes planes o amb lleuger pendent, s'haurà de prolongar u coma vint (1'20) metres per damunt del seu punt d'arrencada a l'exterior.

La part superior de la xemeneia de ventilació s'haurà de coronar amb un aspirador estàtic.

Article 400. Evacuació de fums, bafs i gasos de cuines

A totes les cuines s'instal·larà un conducte d'extracció de fums.

Quan no es prevegi un rentador-estenedor de tipus porxo es preveurà també un conducte de bafs i gasos per a la possible instal·lació d'escalfadors i calderes de gas.

En ambdós casos la sortida dels esmentats conductes serà directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

Article 401. Condicions generals dels patis

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

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

3. La descàrrega d'aire d'aparells d'aire condicionat o unitats condensadores no es podrà realitzar a través de patis de 1a categoria.

Article 402. Llums rectes d'il·luminació i ventilació

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

2. Als patis de 2a categoria no s'admetran llums rectes d'il·luminació i ventilació inferiors a dos (2) metres. A tota la resta de casos (patís de 1a categoria, penetracions en façana...) seran com a mínim de tres (3) metres.

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

Article 403. Patís mancomunats

1. Són patís mancomunats els que són comuns als volums de dos immobles confrontants, quan es constitueixi mancomunitat a fi de complir les dimensions mínimes exigides.

2. La constitució de la mancomunitat s'haurà d'establir constituent, per mitjà d'escriptura pública, un dret real de servitud sobre els solars o immobles al Registre de la Propietat.

Article 404. Condicions d'il·luminació i ventilació a obres d'ampliació

Quan es pretengui realitzar obres d'ampliació d'edificis existents els patís dels quals no compleixin les anteriors condicions, es podrà optar per:

a) Dur a terme les obres necessàries per a aconseguir el seu compliment.

b) Si no resulta possible o aconsellable l'execució d'aquestes obres, s'augmentaran les dimensions del pati a partir de l'ampliació fins aconseguir inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a quatre coma cinquanta (4'50) metres ni a un terç (1/3) de la seva altura.

c) En augmentar l'edificació en altura, es podran mantenir les dimensions del pati existent però deixant lliure de nova edificació i en tota l'altura d'aquesta més d'un terç (1/3) del perímetre del pati. No es consideren compresos en aquest cas els patís contigus amb línies mitgeres que no tinguin legalment establerta la mancomunitat, encara que no estigui edificat el solar confrontant.

Article 405. Condicions d'il·luminació i ventilació a obres de reforma

Quan es pretenguin realitzar obres de reforma a edificis existents els patís dels quals no compleixin les anteriors condicions només s'admetran aquestes obres si, entre altres, tenen la finalitat de millorar sensiblement les condicions d'il·luminació i ventilació de totes les peces que incompleixin els requisits mínims per mitjà de l'increment de la superfície dels buits, la disminució de les superfícies de les peces i, en cas necessari, la instal·lació de xemeneies d'aspiració estàtica.

SECCIÓ TERCERA. CONDICIONS D'HIGIENE I DIMENSIONS MÍNIMES DELS LOCALS

Article 406. Dimensions dels locals comercials

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

2. El dimensionat de les escales s'ajustarà al que preveu l'art. 416.

Article 407. Accessibilitat dels locals comercials

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

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

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

4. Només s'admetran locals comercials al primer soterrani, el qual haurà de constituir una unitat amb el local de la planta immediatament superior i disposarà dels elements de ventilació assenyalats

5. Els elements d'ús comú dels edificis destinats a locals comercials es regiran pel que es disposa amb referència als espais comuns dels edificis.

6. Els locals comercials no es podran comunicar amb vestíbuls, passadissos o replans de distribució d'altres usos si no és a través de portes de sortida inalterables al foc, sense perjudici dels que, per a cada ús, exigeixi la normativa de prevenció d'incendis.

7. Els locals comercials amb una superfície igual o major a cinc-cents (500) m² no es podran comunicar amb vestíbuls, passadissos o replans de distribució d'altres usos.

8. Seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat mitjançant el Decret 96/1994, de 27 de juliol, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB núm. 115, de 20-9-94) o la norma que el substitueixi o modifiqui.

Article 408. Il·luminació i ventilació dels locals comercials

1. Els locals amb ventilació natural hauran de disposar de buits de ventilació de superfície total no inferior a un desè (1/10) de la superfície en planta de cada dependència. La il·luminació i la ventilació directa no es produirà des de patis de 2a categoria ni patiets. Se n'exceptuen els locals exclusivament destinats a magatzems trasters i passadissos.

S'admetran per als serveis higiènics els sistemes de ventilació assenyalats a l'art. 399.

2. Els locals podran disposar de ventilació artificial mitjançant sistema d'aire condicionat i climatitzat o bé forçada mecànicament. En aquests casos s'hauran de definir detalladament aquestes instal·lacions en el projecte d'execució objecte de la sol·licitud d'autorització d'inici d'obres.

3. A les noves edificacions i a les obres d'ampliació o reforma d'edificis, tot local comercial d'activitat indeterminada estarà dotat d'un conducte vertical d'extracció de fums, directament a l'exterior per damunt de la coberta de l'edifici, d'una secció no inferior a trenta per trenta (30 x 30) centímetres, per cada cent (100) m² de superfície útil del local o fracció.

Article 409. Serveis higiènics

El nombre i la capacitat dels serveis higiènics dels locals seran regulats en funció de l'ús propi del local pels organismes competents a la matèria.

Les cambres higièniques hauran de complir les condicions de ventilació establertes per als habitatges o bé disposar d'un sistema de ventilació que formi part del que es descriu a l'apartat 2 de l'article anterior.

Article 410. Galeries comercials

1. Les galeries comercials disposaran de ventilació natural o artificial d'acord amb els criteris generals i amb independència dels locals als quals donin accés.

2. L'amplada mínima d'una galeria comercial serà igual a un set per cent (7%) de la seva longitud, amb un mínim de quatre (4) metres. Podrà servir d'accés a vestíbuls d'edificis d'habitatges o oficines. El passatge tindrà accés per al públic per ambdós extrems.

3. Els locals amb accés des d'una galeria comercial compliran, a més de les condicions generals, les que els corresponguin segons la seva categoria i, a efectes de l'Ordenança de prevenció d'incendis, es tractarà com a unitat el conjunt format per la galeria comercial i els locals que la formen.

Article 411. Condicions generals dels locals destinats a l'ús administratiu

1. Els locals destinats a oficines tindran una superfície útil de deu (10) m² com a mínim. Les dependències que siguin utilitzades permanentment per persones comptaran almenys amb sis (6) m².

2. L'altura mínima dels locals serà de dos coma cinquanta (2'50) metres, que es podrà reduir a dos coma deu (2'10) metres a les zones de magatzem, serveis sanitaris i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal.

3. Les condicions d'il·luminació i ventilació són les mateixes que les disposades per als locals comercials.

4. Només s'admetran locals destinats a l'ús administratiu en el primer soterrani, que haurà de constituir una unitat amb el local de la planta baixa immediatament superior i disposarà obligatòriament de ventilació artificial i de condicions adequades d'aïllament tèrmic, així com de protecció contra humitats.

5. Al local d'oficines amb accés directe des de la via pública, quan la cota del paviment sigui inferior a la rasant al punt de l'esmentat accés, l'entrada haurà de tenir una altura mínima lliure de dos (2) metres, comptats fins a la línia inferior de la llinda des de la rasant de la voravia; el desnivell se salvarà mitjançant una escala que deixi un replà d'un (1) metre d'amplada com a mínim, a nivell del batent, on es pugui efectuar el gir de la porta.

6. La dotació de serveis higiènics per a les oficines es regirà per les mateixes disposicions que les fixades per als locals comercials.

Article 412. Altura lliure dels locals industrials

Els locals industrials tindran una altura mínima de tres (3) metres, llevat dels magatzems als quals no es prevegi la permanència de persones, als quals serà de dos coma deu (2'10) metres i, les zones de serveis sanitaris, on serà de dos coma trenta (2'30) metres.

Article 413. Condicions d'il·luminació, ventilació i altura de sostre de la resta d'usos

1. Els usos diferents del residencial, comercial, administratiu i d'aparcament hauran de complir per analogia les condicions de locals similars dels usos regulats.

2. Els locals d'ús indeterminat als quals no s'instal·li excusat s'hauran de dotar obligatòriament de les condicions necessàries per a la seva instal·lació.

3. Els locals que es pretenguin destinar a usos de espectacles públics inclosos en el grup 1r del Reglament general de policia d'espectacles públics i activitats recreatives tindran una altura lliure no inferior a tres coma vint (3'20) metres, amb les excepcions que s'hi regulen.

4. A les noves edificacions i a les obres d'ampliació o reforma d'edificis, tot local destinat a l'ús d'establiment públic sense activitat determinada estarà dotat d'un conducte vertical d'extracció de fums, directament a l'exterior per damunt de la coberta de l'edifici, d'una secció no inferior a trenta per trenta (30 x 30) centímetres per cada cent (100) m² de superfície útil del local o fracció.

SECCIÓ QUARTA. ESPAIS COMUNS ALS EDIFICIS

Article 414. Vestíbuls

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

Quan serveixi d'accés a més de set (7) habitatges haurà de disposar d'una superfície útil mínima de cinc (5) m², i de vuit (8) m² quan siguin més de deu (10).

2. Als edificis d'ús públic i als edificis d'habitatges en els quals sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor, d'acord amb les presents ordenances seran d'aplicació les disposicions contingudes al Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat mitjançant el Decret 96/1994, de 27 de juliol, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB núm. 115, de 20-9-94) o la norma que el substitueixi o el modifiqui.

3. Als vestíbuls d'entrada no s'instal·laran locals comercials ni industrials, ni es permetrà a través seu l'accés del públic ni de mercaderies als que poguessin estar instal·lats a la planta baixa de l'edifici.

Article 415. Circulació

1. A tot el recorregut d'accés a l'habitatge des de la via pública o espai lliure públic les bandes de circulació limitades per paraments i altres elements tindran una amplada mínima d'u coma vint (1,20) metres i permetran el pas sense retrocés, fins i tot sobre les baranes d'un rectangle horitzontal de dos per zero coma setanta (2 x 0'70) metres.

2. A l'espai situat davant la porta de l'ascensor, tant al vestíbul com a la resta de les plantes, s'haurà de poder inscriure un cercle el diàmetre del qual no sigui inferior a u coma cinquanta (1'50) metres, encara que la previsió de la instal·lació sigui voluntària d'acord amb les ordenances.

3. Les parades dels ascensors a cada planta es produiran al mateix nivell que el de l'accés als habitatges i locals.

4. A les obres d'instal·lació d'ascensor a edificis existents amb l'objecte de millorar les condicions d'habitabilitat de l'immoble no serà d'aplicació l'establert en els dos apartats anteriors.

Article 416. Escala

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

2. Els replans que donin accés a locals i habitatges tindran una amplada mínima d'u coma vint (1'20) metres i, en cas contrari, aquesta amplada no serà inferior al de l'escala. No s'admetran replans partits. La longitud mínima dels replans serà d'un (1) metre.

3. Entre replans existiran, almenys, dues (2) altures de graó però mai més de setze (16).

4. A edificis de més de trenta (30) habitatges es disposaran almenys dues escales o bé una de sola d'una amplada mínima d'u coma trenta (1'30) metres.

5. Els graons de qualsevol escala l'ús de la qual no sigui estrictament privat compliran les següents condicions:

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

b) L'estesa mínima serà de vint-i-sis (26) centímetres i la contraestesa màxima de dinou (19) centímetres.

c) A cada tram tots els graons seran d'iguals dimensions.

6. La distància mínima dels buits d'accés a locals, habitatges o ascensors a agafada o arrencada dels trams d'escala serà com a mínim de zero coma vint-i-cinc (0'25) metres.

7. L'altura mínima de la barana a trams i replans serà d'un (1'00) metre.

Article 417. Il·luminació i ventilació d'escalles

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

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

En cas que es ventili a través d'un porxo i aquest es destini a rentador-estenedor, el costat inferior del buit d'il·luminació i ventilació s'haurà de situar almenys a una altura d'u coma cinquanta sobre la cota del paviment de l'esmentat porxo.

3. A edificis de fins a planta baixa i dos pisos (PB + 2P) es permetrà la il·luminació i ventilació de l'escala per mitjà de lluernes. La superfície en planta de les lluernes no serà inferior als dos terços (2/3) de la caixa d'escala i l'ull de l'escala haurà de tenir una amplada mínima de vuitanta (80) centímetres als edificis de PB + 2P. Quan la il·luminació i ventilació es realitzi des del cos de la caixa d'escapes situat al terrat s'admetran lluernes laterals de manera que la seva superfície s'inclogui en la superfície mínima de dos terços (2/3), però sempre s'haurà de preveure una lluernia zenital en correspondència vertical amb l'ull de l'escala i amb una superfície mínima en planta igual a la superfície en projecció horitzontal d'aquell.

SECCIÓ CINQUENA. APARELLS ELEVADORS

Article 418. Condicions generals

1. La instal·lació d'aparells elevadors requerirà la llicència municipal prèvia. A la memòria i als plànols que acompanyin la petició es farà constar, a més de les dades tècniques de la instal·lació, l'ús al qual es destina l'aparell elevador, el nombre de plantes i habitatges que haurà d'atendre, la superfície útil del cambriol o l'amplada de l'escala mecànica i la velocitat d'elevació.

L'atorgament de llicència municipal s'entendrà sense efecte fins que el peticionari no acrediti, a través de la corresponent autorització expedida per l'òrgan competent de l'administració de la Comunitat Autònoma, que les instal·lacions d'ascensors i muntacàrregues compleixen les condicions de seguretat especificades a la reglamentació.

2. A la mateixa planta i contigu a la cambra de màquines no es podran construir locals destinats a habitatge, llevat que l'esmentada cambra s'insonoritzi de forma tal que no transmeti renous superiors a quinze (15) decibels als habitatges annexos.

Article 419. Obligatorietat d'instal·lació d'ascensors

1. S'exigirà la instal·lació d'ascensors a tots els edificis destinats a habitatges, oficines o comerços i en general, locals freqüentats pel públic la cota del paviment del darrer pis dels quals es trobi a més d'onze (11) metres, sobre la cota de referència de la planta baixa.

2. La capacitat mínima de transport dels ascensors serà igual al nombre que resulta de sumar el nombre de plantes pis de l'edifici amb el nombre d'habitatges per planta (a les plantes tipus) menys dos.

Si resulta una capacitat superior a sis places serà necessari instal·lar almenys dos ascensors.

En tot cas serà obligatòria la instal·lació de dos ascensors quan:

- La cota assenyalada a l'apartat 1 sigui igual o superior a trenta (30) centímetres.
- El nombre de places dels habitatges a servir sigui igual o superior a seixanta (60).

Quan la capacitat d'un ascensor sigui de sis o més persones haurà d'estar dotat de maniobra selectiva.

3. Als edificis destinats a comerços, oficines o altres usos, el nombre mínim d'ascensors estarà determinat per la següent fórmula:

$$n = \frac{0'0015 \cdot h \cdot N}{v \cdot p}$$

A la qual n (nombre d'ascensors) s'haurà d'arrodonir per excés; h representa el recorregut en metres de l'ascensor (si s'instal·len ascensors de capacitat distinta n serà la mitjana); v, la seva velocitat en m/seg; p, el nombre de persones que poden ocupar cada cambri, i N, el total de persones que se suposa que ocuparan l'edifici d'acord amb la següent taula:

m² d'àrea útil per persona segons tipus de local:

- Locals d'ús públic o col·lectiu als quals es prevegi gran concurrència de públic, tals com grans magatzems, espectacles, etc.: 10.

- Locals d'ús públic o col·lectiu tals com biblioteques, hospitals als quals es prevegi afluència moderada de públic: 20.

4. Als edificis una part dels quals estigui destinada a habitatges i la resta a altres usos, el nombre mínim d'ascensors es determinarà calculant la mateixa fórmula anterior i suposant per als habitatges, únicament a efectes de càlcul, una persona per cada trenta (30) m² de superfície útil.

Quan per aplicació de l'establert a l'apartat 2 a les plantes pis destinades a habitatges resulti una capacitat mínima dels ascensors i un nombre d'aquests superior, serà d'aplicació aquest resultat.

Article 420. Accessibilitat

Als edificis d'ús privat als quals sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor seran d'aplicació les disposicions establertes al Reial decret 556/1989, sobre mesures mínimes d'accessibilitat als edificis, o la norma que el substitueixi o modifiqui.

Article 421. Escales mecàniques

Als edificis destinats a comerç o oficines, amb excepció d'un dels ascensors indicats a l'apartat 3 de l'art. 419, els altres podran ser substituïts per escales mecàniques de capacitat equivalent.

SECCIÓ SISENA. APARCAMENTS

Article 422. Règim aplicable

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

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

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

Article 423. Obligatorietat

1. Aparcaments voluntaris. Estan obligats a complir les condicions de disseny establertes a l'art. 426, sense perjudici de l'assenyalat a l'apartat 2.

2. Petits aparcaments. Els garatges de superfície útil inferior a cent (100) m² la capacitat d'aparcament dels quals sigui de tres o menys places només estaran obligats a respectar les dimensions de les places fixades a la present Ordenança, siguin obligatoris o no per aplicació d'aquesta.

3. Edificis de nova planta. Serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament quan a l'àrea edificable del solar es pugui inscriure un cercle de catorze (14) metres de diàmetre i tingui una superfície igual o superior a tres-cents setanta (370) m², o bé quan a més de ser inscriptible aquest cercle de catorze metres de diàmetre l'àrea edificable del solar sigui superior a A i inferior o igual a B, i la relació K entre la superfície de la part edificable del solar i la superfície del major cercle inscriptible en aquesta part edificable sigui igual o superior a les quantitats que figuren al següent quadre:

A	B	K
300	310	1'85
310	320	1'8
320	330	1'75
330	340	1'70
340	350	1'65
350	360	1'60
360	370	1'55

4. Obres d'ampliació. Quan la superfície a ampliar en un edifici sigui superior al 20% de la que tingui en el moment de la vigència del present Pla general serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcaments en el mateix solar quan aquest compleixi les condicions de l'apartat 3 del present article, i es computarà la totalitat de superfície edificable.

El nombre de places d'aparcament a reservar es referirà a la superfície que s'amplia.

5. Canvi d'ús i reformes conduents al canvi d'ús total o parcial de l'edifici, com també obres a edificis inacabats, regulat per l'art. 106.4. Quan per aplicació de l'art. 424 resulti l'obligatorietat de reservar més de deu places d'aparcament, es reservaran les places necessàries i s'admetrà una reducció màxima d'un quaranta per cent (40%) en el nombre de places obligatòries. S'ubicaran al mateix edifici o a l'espai lliure del solar, respectant el tractament dels espais lliures privats regulats per l'art. 176. Independentment del compliment obligatori de la vigent Norma NBE-CPI/96, les determinacions de disseny seran totes les de l'art. 426, amb les úniques i expresses modificacions següents:

3. Portes d'accés de vehicles. La porta del garatge es podrà situar a qualsevol distància de l'alineació oficial i si aquesta distància és menor de quatre (4) metres estarà proveïda d'accionament per comandament a distància.

4. Rampes. El pendent màxim serà del vint-i-cinc per cent (25%).

7. Revolts. Tant els carrils de circulació com els de maniobra tindran en els trams corbs un radi interior mínim de dos coma seixanta (2'60) metres en els carrils d'un sol sentit i quatre coma seixanta-cinc (4'65) en els de doble sentit.

8. Compatibilitat entre espai i elements constructius. Es permetrà l'existència d'elements estructurals sustentadors als carrils de maniobra, sempre que davant cadascuna de les places es respectin totalment lliures les amplàries mínimes que per als dits carrils s'estableixen a l'apartat 6 (carrils de maniobres).

9. Altura lliure. A qualsevol punt de les rampes l'altura lliure serà com a mínim d'u coma vuitanta (1'80) metres, mesurada perpendicularment a la rampa.

11. Accessos de vehicles. L'amplària mínima de la porta d'accés serà de dos coma cinquanta (2'50) metres. Queden exempts de compliment de l'exigència de doble accés o d'accés per a la circulació en doble sentit, motivada per la longitud superior a quaranta (40) metres del tram d'accés a la zona d'estacionament de vehicles.

13. Sistema d'evacuació de fums. En queden exempts.

Els edificis situats a àrees de protecció i conservació del patrimoni que es mantinguin, així com els edificis catalogats, estaran exonerats de l'esmentada obligació.

Article 424. Nombre de places a reservar

El nombre de places a reservar serà determinat pels següents mòduls, segons els usos de l'edifici a

construir:

- Turístic. Hom s'ajustarà al que preveu la legislació específica, si bé la reserva no podrà ser inferior a una plaça d'aparcament per cada vint places turístiques (hotels, apartahotels, residencials, apartaments turístics, etc.).

- Residencial. Una plaça per habitatge o per cada cent deu (110) m². Els edificis la destinació dels quals sigui la d'habitatges socials, que siguin promoguts i subvencionats per administracions públiques, només hauran de reservar el 50% de les places resultants d'aplicar el present article.

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

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

- Espectacles. Una plaça per cada cinquanta localitats.

- Sales de reunió d'ús públic. Una plaça per cada cinquanta (50) m².

- Religiosos. Una plaça per cada cent (100) m².

- Cultural. Una plaça per cada dos-cents (200) m².

- Esportiu. Una plaça per cada cinquanta localitats d'espectacles esportius. Una plaça per cada dos-cents (200) m² de la resta de superfície, descomptada la destinada a espectacle esportiu.

- Assistencial o sanitari. Una plaça per cada quinze llits.

- Resta d'usos. Una plaça per cada cent (100) m².

En el cas que en un mateix edifici existeixin uns quants usos, per trobar el nombre de places a reservar se sumaran els nombres de places que resultin de cada ús, inclosos els respectius decimals.

Totes les referències a superfícies contingudes en aquest article s'han d'entendre com a superfícies construïdes. El còmput es realitzarà de la forma que s'indica a l'art. 168. En el cas dels usos esportiu i d'espectacles es computaran, així mateix, les superfícies descobertes destinades a tals usos.

Per a cada ús s'inclouran no només les superfícies ocupades per l'activitat sinó així mateix la totalitat de les annexes a aquesta: serveis, magatzems, espais de circulació, porxos, etc.

Article 425. Dimensió i situació dels aparcaments

Les dimensions màximes contingudes al règim d'usos de cada zona per a l'ús aparcament de vehicles inclouen tant els aparcaments regulats a la present secció com els voluntaris, siguin d'ús públic o privat.

Els aparcaments es construiran a l'interior de l'edifici, a planta baixa, soterrani o semisoterrani o a àrea edificable del solar.

Al tipus d'edificació segons regulació de parcel·la les places d'aparcament es podran situar a l'aire lliure a àrees no edificables del solar. En aquest cas s'hauran de protegir de l'assolellada mitjançant pèrgoles cobertes amb vegetació o mitjançant arbrat.

Al tipus d'edificació segons alineació de vial o espai lliure públic es podrà ocupar la totalitat del solar en soterrani o semisoterrani, llevat de l'espai de reculada de façana en el tipus d'edificació AV-MCR quan no estigui permesa la construcció d'un porxo, amb la finalitat exclusiva de construir-hi aparcaments de vehicles de tipus turisme.

Article 426. Determinacions de disseny

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

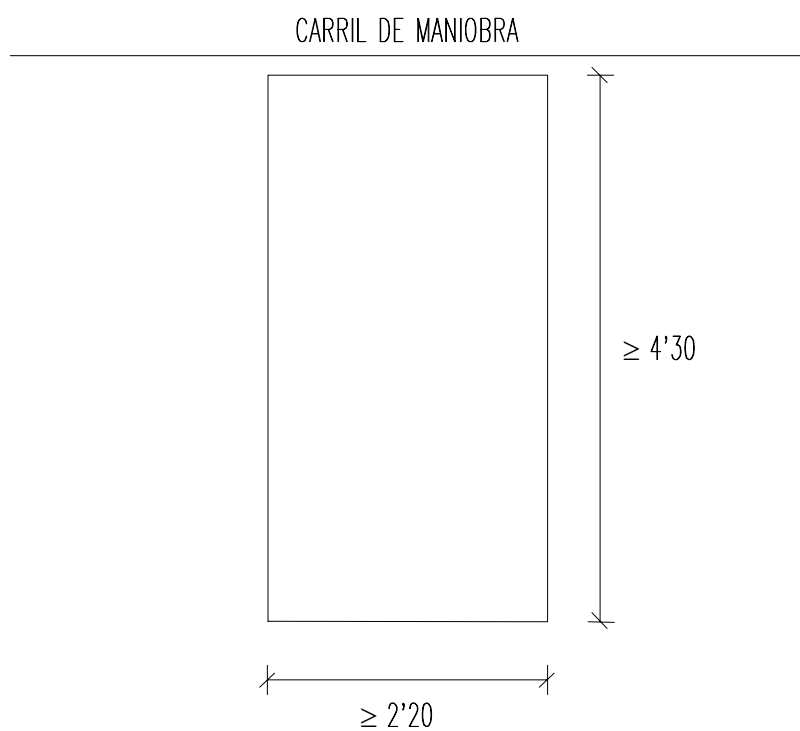
Els vehicles a situar a cada plaça no podran sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. Al rectangle de cada plaça no s'admetran minves de la seva superfície.

2. Disposicions de les places:

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

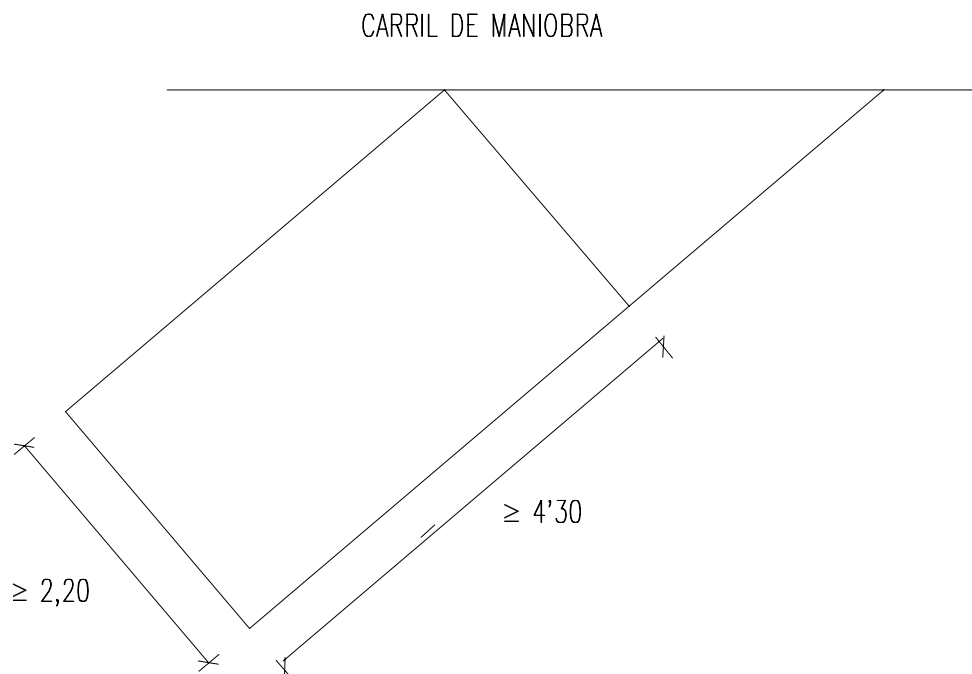
b) En bateria. Es considerarà que una plaça està en bateria quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra és igual o superior a seixanta graus sexagesimals (60°).

DISPOSICION EN BATERIA



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

DISPOSICION EN DIAGONAL



d) En cordó. Es considerarà que una plaça està en cordó quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra és inferior a trenta graus sexagesimals (30°).

En aquesta disposició les places s'hauran de distanciar en el sentit del seu eix longitudinal cinquanta (50) centímetres entre si, o respecte d'elements constructius.

3. Portes d'accés de vehicles. La porta del garatge se situarà a una distància igual o major de quatre (4) metres de l'alineació oficial. S'eximiran d'aquesta obligació els aparcaments de menys d'onze places la porta dels quals estigui proveïda d'un procediment d'obertura mecànica i comandament a distància. No es permetran els muntacotxes com a solució única d'accés de vehicles i en cas que es construïxin la porta d'accés a aquest s'haurà de situar, així mateix, a més de quatre (4) metres de l'alineació oficial. Les dimensions del muntacotxes hauran de ser iguals o superiors a dos coma vuitanta (2'80) metres per cinc coma seixanta (5'60) metres.

Si els aparcaments s'instal·len a edificis amb façana a més d'una via pública, els seus accessos (tant entrades com sortides) s'hauran de projectar de forma que resulti la solució més adequada atesa la circulació rodada existent a cadascuna de les esmentades vies públiques. La solució que es proposi haurà de contenir un estudi raonable basat en la naturalesa i la intensitat del trànsit a les dites vies.

4. Rampes. El pendent màxim serà del 20%. Entre plans de pendent distint s'hauran de realitzar corbes d'acord, les generatrius de les quals estiguin constituïdes per plans reglats amb una directriu que sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre (4) metres.

A l'accés de vehicles, els tres (3) metres contigus a l'alineació oficial hauran de ser horitzontals. A partir d'aquests es podrà iniciar la corba d'acord que enllaci amb la rampa.

En el cas d'aparcaments de menys d'onze places, assenyalat a l'apartat anterior, la corba d'acord es podrà iniciar a partir de l'alineació oficial.

5. Carrils de circulació. Són els espais destinats únicament a la circulació, sense que des d'aquests s'accedeixi a cap plaça. La seva amplada mínima serà de dos coma cinquanta (2'50) metres per a sentit únic i quatre coma cinquanta (4'50) per doble sentit. Es permetran carrils de circulació per a doble sentit amb amplada

mínima corresponent a un sol sentit si estan regulats mitjançant semàfors, sempre que la longitud de l'esmentat carril no excedeixi de quaranta (40) metres.

6. Carrils de maniobra. Són els espais que, a més de permetre la circulació, donen accés a una o diverses places d'aparcament i, per tant, hauran de complir les limitacions corresponents als carrils de circulació.

Per tant, quan siguin de doble sentit de circulació en cap cas podran disposar d'una amplada inferior a quatre coma cinquanta (4'50) metres.

Quan els carrils de maniobra acabin en cul-de-sacs i tinguin una longitud major de vint-i-cinc (25) metres serà obligatori deixar en aquest fons l'espai suficient per a realitzar les maniobres de canvi de sentit.

Amplada mínima en metres dels carrils i les places, per a places en bateria:

Amplada plaça	≤ 2'30	2'40	2'50	2'60	2'70	2'80
Amplada carril	5'50	5'25	5	4'75	4'50	4'25

A les places l'ample de les quals sigui inferior a dos coma cinquanta (2'50) metres es permetrà un ample mínim del carril de maniobra de cinc (5) metres quan es trobin agrupades almenys de dues en dues, sense pilars o altres elements constructius intermedis.

Per a places en diagonal o en cordó el carril de maniobra tindrà una amplada mínima de dos coma cinquanta (2'50) metres.

7. Corbes. Tant els carrils de circulació com els de maniobres tindran en els trams corbs un radi inferior mínim de tres coma noranta (3'90) metres i una amplada mínima de dos coma setanta-cinc (2'75) metres als carrils d'un sol sentit i quatre coma noranta (4'90) metres als de doble sentit.

8. Compatibilitat entre espai i elements constructius. Els espais destinats a places d'aparcament no es podran superposar amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu tal com pilars, baixants, murs, etc. als carrils de circulació i maniobra.

En cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra per tal de no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça. Conseqüentment, els elements constructius verticals es col·locaran entre les places.

9. Altura lliure. L'altura mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos coma vint (2'20) metres i no es podrà reduir a menys de dos (2) metres en cap punt a causa de canalització, elements estructurals o qualssevol altres elements fixos, excepte al fons de les places, on es podrà reduir a u coma setanta-cinc (1'75) metres d'altura, amb una amplada màxima de seixanta (60) centímetres.

A les rampes l'altura lliure vertical serà com a mínim de dos coma vint (2'20) metres a tots els seus punts.

10. Senyalització. L'entrada i la sortida d'un aparcament estarà senyalitzada amb un llum ambre intermitent que haurà de ser visible des d'ambdós costats de la calçada i la voravia pròxima. Aquest llum haurà de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament. Quan un carril de circulació serveixi d'entrada i sortida i tingui menys de quatre coma cinquanta (4'50) metres s'hauran de situar semàfors a ambdós extrems per a la seva correcta utilització alternativa.

Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per a indicar la situació de les sortides. Si la superfície es major de sis-cents (600) m² estaran dotats d'enllumenat d'emergència (instal·lació independent de l'enllumenat normal). Aquests enllumenats en cada cas s'hauran d'instal·lar també a les escales i als vestíbuls.

S'hauran de col·locar a llocs ben visibles rètols llegibles com a mínim a deu (10) metres de distància, que indiquin "perill d'incendi, prohibit fumar i fer foc", "obligatori aparcar en el sentit de la més ràpida sortida".

A la porta d'entrada exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que hi pugin penetrar, que serà inferior en trenta (30) centímetres a l'altura lliure més petita del local.

Els límits dels carrils i de les places s'hauran de senyalitzar al paviment.

11. Accessos de vehicles a parcel·les. L'amplada mínima dels accessos per un sol sentit de circulació, que donin a carrer de menys de vuit (8) metres d'amplada, serà de quatre (4) metres, i de dos coma vuitanta (2'80) metres a vials d'amplada superior.

Els locals la capacitat dels quals excedeixi de cinquanta vehicles o mil cinc-cents (1.500) m² de superfície total, o bé aquells amb el tram d'accés a la zona d'estacionament que tingui una longitud superior a quaranta (40) metres hauran de tenir com a mínim dos accessos de dos coma vuitanta (2'80) metres d'amplada mínima cadascun, senyalitzats o abalisats de forma que a cada un s'estableixi un sentit únic de circulació, o bé un sol accés d'una amplada no inferior a cinc (5) metres per a la circulació en doble sentit.

En tots els casos, l'amplada mínima s'haurà de complir en una profunditat de quatre (4) metres a partir de l'alineació oficial.

L'amplada màxima dels accessos de vehicles a les parcel·les podrà ser de sis (6) metres per cada mòdul de façana igual a la façana mínima establerta a l'ordenança de cada zona. Podrà ser de nou (9) metres a les zones destinades bàsicament a ús industrial (L, M). A les zones B2a, B3a, D2a, D3a, D3y, J2a i J2b l'amplada màxima serà de dos coma cinquanta (2'50) metres per mòdul de façana mínima i quan es realitzin promocions conjuntes d'habitatges unifamiliars amb accessos independents s'hauran d'agrupar els accessos d'habitatges contigus sempre que el seu nombre i la situació de l'arbrat existent a les voravies ho permetin.

En tots els casos es procurarà que siguin tan compatibles com sigui possible amb l'arbrat, els parterres i els jardins existents a les voravies, i se n'haurà de procurar la conservació d'acord amb el que assenyala l'art. 177.1 sobre protecció de l'arbrat.

12. Sistema de ventilació. Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural i directa a través de les obertures que pugui tenir el local serà com a mínim d'un cinc per cent (5%) de la superfície total d'aquest, quan aquestes obertures siguin a façanes oposades que assegurin la renovació de l'aire de l'interior del local. Si les obertures són en una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació hauran de ser com a mínim d'un vuit per cent (8%).

Als efectes de les dimensions de buits, els patis o patiats tindran la mateixa consideració de façana. La secció d'aquests haurà de ser igual o superior a la dels buits que hi ventilin.

Si no és possible la ventilació natural s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de quinze (15) m³ per hora i per m² de superfície del local.

13. Evacuació de fums. Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de zero coma cinquanta (0'50) m² per cada dos-cents (200) m² de superfície d'aparcament a planta, llevat d'una norma de rang superior i de major exigència.

Aquests conductes estaran proveïts de comportes i altres dispositius especials de tancament i d'un sistema que, manualment o automàticament, en provoqui l'obertura en cas d'incendi.

Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o el local en qüestió. Si el local ha d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera es podrà utilitzar el mateix conducte a què es refereix l'apartat anterior, però en tal cas s'hauran de projectar els mecanismes adequats perquè aquest sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcioni com a tal en cas d'incendi.

En tot cas, tant els conductes d'evacuació d'aire de ventilació forçada com el de fums i gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera un (1) metre per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació d'una habitació situat a una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del mateix edifici o d'un altre de veí.

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

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

16. Protecció contra incendis. S'haurà de complir obligatòriament la norma bàsica de condicions de protecció contra incendis als edificis i la reglamentació concordant amb aquesta.

Article 427. Aparcaments a l'aire lliure a solars no edificats

A tot solar no edificat es permetran provisionalment la instal·lació i els usos d'aparcaments a l'aire lliure si es compleixen les següents condicions:

a) Hauran de complir les condicions de disseny que s'expressen a l'art. 426, llevat de les matèries (ventilació, etc.) que per les característiques de l'activitat no hi són d'aplicació.

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

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

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

e) Quant a mitjans per a prevenir incendis, combatre'ls i evitar-ne la propagació, serà obligatori el compliment del que disposa la NBE-CPI-92 o la norma que la substitueixi o la modifiqui.

f) Els solars hauran d'estar degudament tancats, de conformitat amb el que preveu la present normativa.

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

SECCIÓ SETENA. DOTACIÓ DE SERVEIS

Article 428. Dotació d'aigua potable

1. Tot habitatge haurà d'estar dotat del cabal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants.

2. Quan existeixi xarxa general al vial o espai lliure amb el qual confronta la parcel·la serà obligatòria la connexió a aquella.

A tot edifici de nova planta es disposarà un comptador per cada local, a més dels corresponents als habitatges. El recinte de mesuratge o armari on s'allotgin els comptadors d'aigua se situarà en un lloc de fàcil accés i d'ús comú de l'immoble, com pot ser la pròpia façana d'aquest, el mur de tancament del solar o el vestíbul de l'edifici. El seu emplaçament es trobarà sempre a nivell de la planta baixa, sense que les seves portes es puguin obrir cap a rampes de garatges o llocs de pas de vehicles.

3. Sempre que es pugui alimentar directament cada habitatge amb la pressió disponible a la xarxa, segons informe emès per EMAYA, s'haurà d'instal·lar un comptador individual per habitatge. Queda dispensada l'obligació d'aljub de reserva.

En el cas que EMAYA no pugui garantir el subministrament directe, la reserva mínima serà d'un (1) m³ per habitatge o per cada cent (100) m² d'edificació residencial. Per a usos diferents al residencial s'haurà de justificar en el projecte que es garanteix la continuïtat de l'activitat en cas d'interrupció del servei.

En tot cas, la reserva serà superior a un (1) m³ per cada dos-cents cinquanta (250) m² construïts destinats a usos diferents al residencial, sense que sigui computable a aquest efecte la superfície que albergui les places d'aparcament obligatòries.

4. Quan la reserva mínima sigui superior a dos (2) m³ com a mínim la meitat d'aquesta se situarà a l'aljub.

5. En el cas que es permeti el subministrament mitjançant aljub, la reserva serà com a mínim de deu (10) m³ per habitatge per cada dos-cents cinquanta (250) m² construïts destinats a un altre ús.

6. Distància mínima de l'aljub a mitgera, cinc (5) metres; a pous absorbents, deu (10) metres.

Aquestes distàncies s'amidaran horitzontalment des de la vora interior de l'aljub fins la vora interior del pou absorbent o fins a la mitgera, entre els seus punts més pròxims.

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

Article 429. Recollida d'aigües pluvials

1. En tot projecte d'edifici de nova planta que se situï en una zona amb un tipus d'edificació segons regulació de parcel·la o volumetria específica i amb ordenació anàloga a la del primer, s'haurà de preveure a la parcel·la un aljub que permeti la recollida d'aigües pluvials per a usos no potables quan la superfície de l'espai lliure d'edificació a la parcel·la sigui superior a cent (100) m².

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

Article 430. Desguàs de pluvials

1. En els casos en què no sigui obligatòria la previsió d'aljub de recollida d'aigües pluvials, segons l'art. 429, així com en el cas que part d'aquestes aigües no s'hi condueixin, el desguàs dels baixants es farà en albellons que les condueixin al clavegueram urbà destinat a recollir aquesta classe d'aigües.

2. En cas de no existir clavegueram urbà destinat a recollir les aigües pluvials davant l'immoble de que es tracti s'hauran de conduir per sota de la voravia fins a la cuneta.

Article 431. Instal·lació d'aigua calenta

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

Article 432. Instal·lacions lligades a l'energia

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

2. Gas. Tot edifici d'ús residencial de nova construcció a sòl urbà s'haurà de dotar de presa de gas a la xarxa general urbana de distribució, en el cas que aquesta es trobi a menys de cent (100) metres del solar. En aquest cas s'haurà de preveure, així mateix, la instal·lació de la conducció general des de la presa fins a l'armari de comptadors.

Article 433. Sanejament

Hom s'ajustarà a l'establert a l'annex del Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) i a l'Ordenança municipal sobre l'ús de la xarxa de clavegueram de 31.01.86 o les disposicions que les substitueixin o les modifiquin.

Article 434. Serveis de telecomunicacions

Tots els edificis de nova construcció i destinació diferent del d'habitatge unifamiliar s'hauran de construir amb previsió de les canalitzacions de telecomunicacions interiors, amb independència que es realitzi la connexió amb el servei d'una de les companyies existents.

Article 435. Evacuació de fums, bafs, gasos i aire condicionat

1. A tota nova construcció es prohibeix la sortida lliure de fums i l'evacuació forçada de bafs i gasos diferents

de l'aire per façanes, patis comuns, balcons, finestres i altres buits de ventilació similars, encara que aquesta sortida tingui caràcter provisional.

2. Les xemeneies o els conductes de fums, bafs, gasos i aire viciat hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera de tals productes un (1) metre per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació de local, recinte o habitació situats a una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del mateix edifici o d'altres veïns.

Quan els conductes se situïn a la coberta o el terrat d'edificis entre mitgeres de nova planta que s'ubiquin entre edificis existents de superior altura i amb buits d'il·luminació i ventilació situats als plans de façana del vial i del pati d'illeta, es considerarà una distància inferior a quatre (4) metres entre els conductes i els esmentats buits d'il·luminació i ventilació als efectes de l'obligació de descàrrega a la atmosfera almenys un (1) metre per damunt de la part superior d'aquests, sempre que els conductes quedin enfrontats amb les mitgeres dels edificis confrontants per la dimensió o la situació d'aquells.

SECCIÓ VUITENA. CONDICIONS TÈCNIQUES

Article 436. Parets mitgeres

1. Les parets mitgeres tindran com a mínim un gruix de vint (20) centímetres.

Les parets pròpies adossades a eixos mitgers, siguin de càrrega o de tancament, tindran així mateix com a mínim un gruix de vint (20) centímetres i hauran de complir els mateixos requisits d'aïllament tèrmic que els murs de façana.

2. Els murs perimetrals no mitgers, siguin de càrrega, tancament o contenció, així com les seves fonamentacions, se situaran sempre al terreny propi, com a molt adossats a l'eix de mitgera o límit respecte de la via pública.

Article 437. Protecció contra la humitat

Tota cambra haurà de ser estanca i estar protegida de la penetració d'humitats. Amb aquesta finalitat, les soleres, els murs perimetrals de soterranis, les cobertes, les juntes de construccions i altres punts que puguin ser causa de filtració d'aigües estaran convenientment impermeabilitzats i aïllats. Així mateix, les fonamentacions hauran d'estar calculades i dissenyades per complir la seva funció fins i tot a terreny saturat d'aigua.

Article 438. Tancat de parcel·les i solars sense edificar

Tant els solars com les parcel·les de sòl urbà sense edificar s'hauran de mantenir nets i en estat decorós. S'hauran de tancar mitjançant tanca de materials de picapedreratge, amb tancament adequat al portal d'accés. L'altura de la tanca a tot el contorn del solar o parcel·la no serà inferior a u coma vuitanta (1'80) metres.

Article 439. Construcció de voravies

1. La construcció de la voravia contigua a la façana d'un immoble amb llicència d'obra nova, ampliació o reforma atorgada és obligació de la propietat, sempre que existeixi o estigui prevista la seva construcció.

Aquesta obligació inclou no solament la del paviment en general sinó també la de la col·locació de la corresponent vorada.

Les característiques de la voravia i de la vorada s'hauran d'adaptar al que estableixi l'ordenança municipal corresponent.

S'haurà de procedir a l'arrencada i la reposició de la vorada existent quan es donin les circumstàncies establertes en l'esmentada ordenança i s'hauran de complir els requisits que s'hi assenyalin.

2. Per a la construcció de la voravia serà preceptiva l'ordre prèvia de l'autoritat municipal o l'obtenció de la corresponent llicència municipal i, en ambdós casos, que els serveis tècnics municipals hagin assenyalat prèviament la rasant.

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

3. No es podrà estendre la certificació municipal de terminació d'obres de nova planta, ampliació o reforma que autoritzi l'ús de l'immoble si abans no s'ha construït la voravia corresponent a la façana de l'edifici de què es tracti.

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

Article 440. Passos per a entrada de vehicles

1. Els passos per a entrada de vehicles a edificis o solars sobre les voravies es realitzaran rebaixant la vorada i la voravia amb un pendent màxim del quinze per cent (15%) i donant a aquesta la forma de gual convenient.

2. Es prohibeix expressament omplir, de forma permanent, de formigó o altres materials, el desguàs de la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre vorada i calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant canons o altres sistemes.

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

4. El paviment de la voravia dels esmentats passos de vehicles es realitzarà amb rajoles o enllosats amb resistència suficient per a suportar el pas de vehicles.

Article 441. Reserva per a contenidors a determinats edificis

1. Als edificis o locals que es destinin a l'ús comercial o d'establiments públics i disposin d'una superfície superior a nou-cents (900) m² i inferior a cinc mil (5.000) m² s'haurà de preveure un recinte accessible des de la via pública on allotjar els contenidors de residus.

2. La superfície útil mínima d'aquest recinte haurà de ser de dos (2) m² per cada nou-cents (900) m² de superfície de local.

3. Als locals que es destinin a l'ús d'establiments públics i disposin d'una superfície major de cent cinquanta (150) m² i inferior a nou-cents (900) m² s'haurà de preveure així mateix aquest recinte amb una superfície útil mínima de dos (2) m².

CAPÍTOL II. CONDICIONS D'ESTÈTICA

SECCIÓ PRIMERA. CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA DE L'EDIFICACIÓ

Article 442. Condicions generals d'estètica

Als sector ja edificats, les noves construccions hauran de respondre, en la seva composició i els seus dissenys, a les característiques dominants de l'ambient urbà al qual s'hagin d'utilitzar, d'acord amb el que disposa l'article 138 del text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana. A fi de garantir la deguda adaptació de les noves edificacions a la ja existents i al seu entorn, es podrà exigir l'aportació de fotografies del conjunt dels carrers o places amb les quals confrontin. A tal fi es posarà especial atenció a harmonitzar sistemes de cobertes, cornises, nivells de forjats, dimensions de buits i massissos, composició, materials, color i detalls constructius.

Article 443. Façanes

1. Quan l'edificació de nova planta sigui contigua a edificacions objecte de protecció o n'estigui flanquejada, s'adequarà la composició de la nova façana a les preexistents harmonitzant les línies fixes de referència de la composició (cornises, volades, impostes, vols, sòcols, remarcats, etc.) entre la nova edificació i les catalogades o protegides.

2. Als 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 a 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.

3. Les façanes laterals i posteriors es tractaran amb condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

4. Els àtics, les caixes d'escapes, els ascensors i els recintes d'instal·lacions permesos hauran de ser tractats en harmonia amb la façana i utilitzant materials i colors semblants.

5. Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors o antenes podrà sobresortir del pla exterior de les façanes ni perjudicar-ne l'estètica. En qualsevol cas, el tractament exterior haurà de ser de forma que quedin integrats compositivament en la resta de la façana.

Article 444. Modificació de façanes

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

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

3. Els projectes de modificació de façanes requeriran llicència d'obra major i hauran de ser redactats per un tècnic competent.

SECCIÓ SEGONA. CONDICIONS PARTICULAR DELS ELEMENTS A FAÇANA

Article 445. Porxades

Si en una construcció es projecten porxades en alineació oficial de carrer no podran sobrepassar aquesta alineació amb els elements verticals de suport. La seva amplada interior lliure serà com a mínim de dos coma cinquanta (2'50) metres i la seva altura de sostre serà igual o superior a l'altura màxima del sostre de la planta baixa.

Article 446. Marquesines

1. Es prohibeixen les marquesines a vials de circulació rodada als quals no existeixin voravies.

2. Si la marquesina no està prevista al projecte original de l'edifici es construirà en prolongació horitzontal del forjat del sostre de planta baixa i sempre a una altura lliure superior a tres coma cinquanta (3'50) metres des de la rasant de la voravia. La part sortint de la marquesina quedarà a una distància superior a vuitanta (80) centímetres de la vora de la voravia, sense sobrepassar mai els dos (2) metres de distància de l'alineació oficial de l'edifici.

Amb la sol·licitud de llicència s'hauran de presentar fotografies de la façana existent i la voravia, a fi de garantir que la instal·lació s'adeqüi a la configuració general de l'edifici i que no sigui lesiva per a l'arbrat públic.

Article 447. Tendals

1. No s'admetrà cap classe de tendal a les plantes baixes d'edificis alineats amb vials de circulació rodada als quals no existeixin voravies.

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

3. Els tendals que s'instal·lin a façanes de plantes pis no podran excedir en el seu vol zero coma vint (0'20) metres dels voladissos permesos.

4. A l'obligatòria petició de llicència municipal per a la instal·lació de tendals s'hauran d'aportar els documents necessaris subscrits pel propietari o la comunitat de propietaris de l'edifici que garanteixin la seva conformitat, la simultània col·locació i l'adopció d'uniformitat del sistema de col·locació, colorit i dibuixos.

Article 448. Anuncis i rètols. Cartells publicitaris

1. Entre els dos coma cinquanta (2'50) metres de l'altura sobre la rasant de la voravia o de la calçada, si s'escau, i l'altura total de la planta baixa queda lliure la col·locació d'anuncis, rètols, lluminosos o no, i els seus elements de subjecció, llevat del que disposin les ordenances de caràcter especial. Hauran de complir les següents condicions:

a) Que no sobresurtin més de zero coma quinze (0'15) metres del pla de la façana, tret que es recolzin sobre marquesina o estiguin adossats al cantell d'aquesta.

b) En aquest darrer cas, el pla vertical de la vora exterior de l'anunci o rètol quedarà a una distància superior a vuitanta (80) centímetres de la vora de la voravia, sense sobrepassar mai els dos (2) metres de distància a l'alineació oficial de l'edifici.

c) Que la seva composició, la seva forma o els seus colors puguin tenir semblança o prestar-se a confusió amb senyals de trànsit.

d) Pel seu contingut, forma, color o situació no han d'ocasionar molèsties, resultar inadequades o atemptar contra el decor públic.

2. Per damunt de l'altura de sostre de la planta baixa a cada edifici es podrà instal·lar un sol anunci o rètol per façana, indicatiu de la propietat o l'ús d'aquest, sempre per damunt dels tres coma cinquanta (3'50) metres d'altura sobre el paviment de la voravia. La menor dimensió del rètol no superarà un coma cinquanta (1'50) metres. Es podrà instal·lar a partir de l'altura màxima, sempre que no la sobrepassi en més de dos (2) metres.

3. Queda expressament prohibida la ubicació d'anuncis o rètols, de qualsevol classe, adossats a baranes i balcons.

4. Es prohibeix expressament la instal·lació de cartells publicitaris al Centre Històric, al sòl urbanitzable i rústic i als espais lliures privats dels solars edificats.

5. Per motiu de protecció del paisatge urbà, per la seva excessiva proliferació, l'Ajuntament podrà acordar la prohibició de cartells publicitaris en un sector determinat.

Article 449. Fanals

Les instal·lacions de fanals i altres elements d'il·luminació de caràcter particular que no formin part de l'enllumenat públic es regiran per les següents normes:

a) A vies amb voravies. No es podran col·locar fanals i altres elements d'il·luminació que sobresurtin de les façanes a una altura inferior a dos coma cinquanta (2'50) metres sobre el paviment de la voravia. Per damunt d'aquesta altura se'ns permetrà la instal·lació, sempre que no sobresurtin més de zero coma quaranta (0'40) metres de l'alineació de façanes i el seu extrem més sortint distí, com a mínim, zero coma vuitanta (0'80) metres de la vertical corresponent a la vorada exterior.

b) Vies sense voravies. Només es podran autoritzar per damunt dels quatre (4) metres d'altura i sempre que no sobresurtin més de zero coma quaranta (0'40) metres de l'alineació de façanes.

TÍTOL XI. DEFINICIONS

Article 450. Definicions sobre el territori

1. SOLAR: Parcel·la que perquè compleix les condicions de parcel·lació i urbanització definides al Pla és apta per a la seva immediata edificació.

2. TERRENY NATURAL: Configuració del terreny en el moment de l'aprovació inicial del Pla general de 1985.

3. ESPAI EDIFICABLE: Porció d'una parcel·la a la qual es poden ubicar les edificacions. Aquest espai quedarà definit per alineacions o per reculades.

4. VIAL: Espai públic inedificable destinat a la circulació i/o a l'aparcament de vehicles.

5. ILLETA: Porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vials.

6. ILLETA INCOMPLETA: Porció de sòl urbà delimitada per espais lliures públics o vials i per altres terrenys classificats com a urbanitzables o rústics o, eventualment, per altres terrenys urbans l'ordenació dels quals s'hagi de realitzar per mitjà de pla especial. També tindran la consideració d'ileta incompleta les parts d'illetes que tinguin ordenació segons els tipus "segons alineació de vial" quan la resta de la ileta tingui un tipus d'ordenació diferent d'aquest.

Article 451. Definicions sobre ordenació

1. ÚS: És la realització d'activitat que necessita un suport territorial o el sòl directe o indirecte mitjançant la construcció prèvia d'edificacions.

2. ÚS PRINCIPAL: És l'ús al qual, perquè hi està destinada la major part de la superfície edificada de les edificacions existents en un àrea determinada de la ciutat, la qual cosa li dóna un caràcter que el Pla general pretén mantenir, o perquè es pretén que les noves edificacions en un àmbit determinat s'hi destinin en la major part de la seva superfície, el Pla no li estableix cap tipus de limitació quant a grup, dimensió i situació, en les condicions d'ús de les zones que s'assignen a aquests àmbits, mentre que a la resta dels usos permesos sí que se'ls estableixen limitacions i tenen el caràcter de compatibles amb el principal.

3. EDIFICACIÓ AÏLLADA: És l'ordenació segons regulació de parcel·la a la qual les reculades mínimes a partions són obligatòries.

4. EDIFICACIÓ ADOSSADA: És l'ordenació segons regulació de parcel·la a la qual es permet l'edificació contigua amb mitgeres, vial o espai públic.

5. ALINEACIÓ: Pla vertical que delimita els vials o espais lliures amb els espais edificables.

6. ALINEACIÓ OFICIAL: Conjunt d'alineacions actuals i noves alineacions que delimiten els espais qualificats pel planejament com a espais lliures públics o vials.

7. ALINEACIÓ OFICIAL ACTUAL: Alineació definida per partions existents entre espais lliures públics o vials i terrenys.

8. NOVA ALINEACIÓ OFICIAL: Alineació distinta de l'alineació actual, que delimita les parcel·les dels espais classificats pel planejament com a espais lliures públics o vials.

9. ALINEACIÓ DE FAÇANES: Alineació a partir de la qual podran o s'hauran d'aixecar les construccions.

10. ALINEACIÓ INTERIOR D'ILLETA: És l'alineació de façana que delimita el pati de la ileta.

11. ALINEACIÓ EXTERIOR D'ILLETA: És l'alineació de façana més pròxima o coincident amb l'alineació oficial.

12. PROFUNDITAT EDIFICABLE: En ordenacions segons alineació d'espai lliure públic o vial, distància perpendicular compresa entre les alineacions exterior i interior.

13. MITGERA: Pla vertical que separa dues parcel·les.

14. REculada: Separació compresa entre una alineació o una mitgera i un cos d'edificació. Aquestes separacions s'amidaran perpendicularment a l'alineació oficial o mitgera. Aquestes separacions s'han d'amidar des del punt més sortint de l'esmentat cos d'edificació.

15. REculada a MITGERA: Separació compresa entre la mitgera i un cos d'edificació.

16. REculada a ALINEACIÓ OFICIAL: Separació compresa entre l'alineació oficial i un cos d'edificació.

17. RASANT: Línia que defineix el perfil longitudinal del paviment d'un vial.

18. RASANT DE CALÇADA: Rasant al llarg de l'eix del vial.

19. RASANT DE VORAVIA: Rasant definida per la intersecció d'alineació oficial i pel paviment de la voravia o per la projecció de la vora superior de la vorada sobre l'esmentat pla, incrementada en un dos per cent de l'amplada de la voravia en cas que no estigui pavimentada, o pel paviment de la calçada en cas que no existeixi voravia.

Article 452. Definicions sobre edificacions

1. PLANTA: Porció d'espai que, per la seva altura de sostre, és susceptible, d'acord amb ordenança, de ser destinada a algun ús i que està compresa entre un parament de sostre i una superfície trepitjable.

2. PLANTA TANCADA: Part coberta i tancada de l'edificació, amb els elements constructius de tancament inclosos.

3. PORXO: Part de l'edificació oberta en part del seu perímetre i coberta per elements constructius fixos.

4. TERRASSA: Part de l'edificació descoberta [o coberta per simples volades de menys de cinquanta (50) centímetres de vol] o, així mateix, coberta per elements fixos situats a una altura igual o superior a sis coma seixanta (6'60) metres.

5. PÈRGOLA: Entramat calat de barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o sòl en general. La relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, amidades ambdues en projecció vertical sobre un pla horitzontal, haurà de ser superior a vint (20). Els elements sustentadors hauran de ser, així mateix, barres lleugeres.

6. FAÇANA: Cara externa de cadascuna de les parets que limiten un edifici, excloses les de mitgera.

7. COS SORTINT: Part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix i que és habitable o ocupable (porxos, tribunes, balcons, terrasses).

8. ELEMENT SORTINT: Part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix, no habitable ni ocupable.

9. GALERIA AMB VIDRES: Cos sortint tancat en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana exclusivament per vidres allotjats en fusteria de fusta.

10. BALCÓ: Cos sortint obert en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana i separat almenys cinquanta (50) centímetres de qualsevol cos volat tancat. S'entendrà que un cos sortint és obert quan sobre el paviment l'altura dels ampits i les baranes sigui com a màxim d'u coma vint (1'20) metres. Així mateix, a efectes que un cos sortint es defineixi com a balcó, per damunt d'aquella altura únicament es podran situar elements verticals de fusteria constituïts per barres lleugeres, però en cap cas elements com a gelosies o persianes.

11. COBERTA: Element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions.

12. VOLADA, CORNISA: Elements sortints de la coberta.

13. TANCA: Element continu de tancament que limita propietats.

14. EDIFICACIÓ: Conjunt diferenciat de plantes tancades, porxos i cossos i elements sortints.

15. PATI: Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a il·luminar i/o ventilar diferents dependències de l'edifici.

16. SOTERRANI: Planta els paràmetres verticals de tancament de la qual queden totalment per sota del terreny.

17. SEMISOTERRANI: Planta que sobresurt menys d'un (1) metre de la superfície del terreny natural si és pla, i un coma noranta (1'90) metres si és inclinat. Aquestes dimensions s'amidaran a qualsevol punt del seu contorn entre el terreny i la cara superior del paviment de la planta immediatament superior.

També es considerarà semisoterrani l'esmentada planta encara que en una longitud màxima de sis (6) metres del seu perímetre sobresurti més d'un (1) metre del terreny si és pla i u coma noranta (1'90) metres si és inclinat, i en aquesta longitud se situï l'accés o els accessos de vehicles a aquell i una porta d'accés per a vianants d'amplada màxima d'1'20 metres.

18. PLANTA BAIXA: És la planta immediatament superior a la planta semisoterrani o soterrani més elevada. En cas de no existir planta soterrani alguna, es considerarà com a planta baixa la inferior de les construïdes. El pla inferior d'aquesta planta pot tenir una o diverses cotes de nivell.

En el tipus d'edificació segons alineació de vial o espai lliure públic la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual estigui entre un (1) metre i zero coma quaranta (0'40) metres per sota del punt de referència. En aquest tipus d'edificació, quan el terreny és inclinat i les cotes del terreny natural a l'interior de la parcel·la són inferiors a la rasant de la voravia, es pot donar el cas de plantes situades per sota de la planta baixa que tampoc compleixin la definició de soterrani o semisoterrani, segons el apartats 16 i 17, perquè sobresurtin a la façana posterior més del permès. Aquestes plantes es denominaran intermèdies entre la baixa i el soterrani o semisoterrani.

19. PLANTES-PIS: Plantes situades sobre la planta baixa.

20. ÀTIC: Es considera àtic la planta superior reculada respecte d'alguna alineació de façana.

Article 453. Definicions sobre els còmputos

1. SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: Superfície horitzontal inclosos tancaments de les plantes tancades i porxos, computada d'acord amb els criteris assenyalats a l'art. 168 de les presents Normes.

2. SUPERFÍCIE EDIFICABLE: Superfície horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes tancades i els porxos que les Normes permeten construir en un terreny, computada d'acord amb els criteris assenyalats a l'art. 168. Aquest concepte també es denomina edificabilitat.

3. SUPERFÍCIE ÚTIL: És el resultat de sostreure de la superfície construïda la superfície horitzontal dels elements verticals fixos de la construcció: pilars, conduccions verticals, envans, tancaments, ampits, etc.

4. SUPERFÍCIE DEL SOLAR O PARCEL·LA: És la superfície de la projecció vertical del solar o parcel·la, mesurada sobre un pla horitzontal.

5. COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET: És el quocient entre la superfície edificable i la superfície del solar. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.

6. COEFICIENT D'EDIFICABILITAT GLOBAL: És el quocient entre una superfície edificable i la superfície d'un terreny o finca. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.

7. TIPUS DE SISTEMES GENERALS: En sòl urbanitzable existiran dos tipus de sistemes generals de cessió obligatòria i gratuïta amb càrrec a l'aprofitament d'aquesta classe de sòl: l'inclòs en l'àmbit de determinats sectors i el situat a l'exterior d'aquests, que tindrà la consideració d'adscrit a un o a diversos sectors.

Disposició addicional única

L'Ajuntament de Palma, en el termini d'un (1) any comptador des de l'entrada en vigor del Pla general d'ordenació urbana elaborarà les ordenances municipals previstes a la seva normativa i adequarà les actualment existents a les noves determinacions.

Disposició transitòria primera

Mentre no s'aprovin les diferents ordenances municipals previstes a la normativa seguiran aplicant-se les disposicions anàlogues actualment vigents en tot quant no s'oposi al contingut del present Pla general d'ordenació urbana i, en particular, a les presents Normes.

Disposició transitòria segona

1. Les modificacions puntuals del Pla general de 1985 en tràmit i que a continuació es relacionen, a l'entrada en vigor de la present revisió del Pla general s'incorporaran a aquest, sempre que arribin a l'aprovació definitiva.

Són les següents:

- a) Modificació del Pla general referent a l'ús de subministrament de combustible i/o carburants.
- b) Modificació del Pla general de regulació de determinats usos al Coll d'en Rabassa.
- c) Modificació del Pla general de regulació de determinats usos al Molinar.
- d) Modificació del Pla general relativa a la addició a l'article 505 de la reserva de places d'aparcament per a subestacions elèctriques.
- e) Modificació del Pla general de regulació de determinats usos al Terreno.
- f) Modificació del Pla general de regulació de determinats usos al Jonquet.
- g) Modificació del Pla general de regulació de determinats usos al Centre Històric.

2. Els altres instruments d'ordenació urbanística en tràmit a l'entrada en vigor de la present revisió del Pla general hauran d'adaptar les seves determinacions a aquesta.

Disposició derogatòria única

Queda derogat el Pla general d'ordenació urbana de Palma, aprovat definitivament pel Consell de Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en data 31 d'octubre de 1985, a l'entrada en vigor del present Pla general.

ORDENACIÓ SEGONS ALINEACIÓ VIAL

QUADRE-RESUM

	SUP. MÍN. PARCEL·LA (m ²)	AMPL. MÍN. PARCEL·LA (m)	H (nbre. P)	H màx (m)	H tot (m)	V màx (m)	R (m)	I _{rp} (hab/m ²)	ALT. MÀX. SOSTRE PB (m)
A4a	320	14	4	13'3	15'3	0'7	--	1/23	4'30
A5a	320	14	5	16'4	18'4	1'50	--	1/18	4'30
A6a	320	14	6	19'5	21'5	1'50	--	1/15	4'30
A7a	320	14	7	22'6	24'6	1'50	--	1/13	4'30
A8a	320	14	8	25'7	27'7	1'50	--	1/11	4'30
B2a	100	5	2	6'5	8'5	0'4	--	1/45	3'70
B3a	100	5	3	9'6	11'6	0'4	--	1/30	3'70
B3x	320	14	3 + a	10'2 + 3 (*)	10'2 + 5 (*)	0'7	--	1/26	4'30
B4a	320	14	4	13'3	15'3	0'7	--	1/23	4'30
B4x	320	14	4 + a	13'3 + 3 (*)	13'3 + 5 (*)	1'50	--	1/20	4'30
B5a	320	14	5	10'4	18'4	1'50	--	1/18	4'30
B5x	320	14	5 + a	16'4 + 3 (*)	16'4 + 5 (*)	1'50	--	1/17	4'30
B6a	320	14	6	19'5	21'5	1'50	--	1/15	4'30
B7a	320	14	7	22'6	24'6	1'50	--	1/13	4'30
C3x	320	14	3 + a	10'2 + 3 (*)	10'2 + 5 (*)	0'7	--	1/36	4'30
C4a	320	14	4	13'3	15'3	0'7	--	1/30	4'30
C5a	320	14	5	16'4	18'4	1'50	--	1/22	4'30
C6a	320	14	6	19'5	21'5	1'50	--	1/18	4'30

	SUP. MÍN. PARCEL·LA (m ²)	AMPL. MÍN. PARCEL·LA (m)	H (nbre. P)	H màx (m)	H tot (m)	V màx (m)	R (m)	Irp (hab/m ²)	ALT. MÀX. SOSTRE PB (m)
D2a	100	5	2	6'5	8'5	1'0	3	1/45	3'70
D2y	200	10	2	6'5	8'5	1'0	3	1/43	3'70
D3a	100	5	3	10'2	12'2	1'0	3	1/30	3'70
D3y	100	5	3	10'2	12'2	1'0	3	1/28	3'70
D3x	320	14	3 + a	10'2 + 3 (*)	10'2 + 5 (*)	1'0	3	1/23	4'30
D3z	320	14	3 + a	10'2 + 3 (*)	10'2 + 5 (*)	1'0	3	1/25	4'30
D3m	320	14	3 + a	10'2 + 3 (*)	10'2 + 5 (*)	1'0	3	1/26	4'30
D4a	320	14	4	13'3	15'3	1'0	3	1/23	4'30
D4y	320	14	4	13'3	15'3	1'0	3	1/21	4'30
D4x	320	14	4 + a	13'3 + 3 (*)	13'3 + 5 (*)	1'0	3	1/20	4'30
D5a	320	14	5	16'4	16'4	1'0	3	1/18	4'30
D5x	320	14	5 + a	16'4 + 3 (*)	16'4 + 5 (*)	1'0	3	1/15	4'30
H4y	320	14	4	13'3	15'3	1'0	4	1/22'5	4'30
K2a	100	5	2	6'5	8'5	0'4	3	1/parc.	4'30

(*) L'altura màxima i l'altura total s'han descompost en les que corresponen al cos principal d'edificació i a l'àtic respectivament, separades pel signe +

H (nbre. P): Altura en nombre de plantes.

H màx (m): Altura màxima en metres.

H tot (m): Altura total en metres.

V màx: Vol màxim en metres de qualsevol tipus de cos o element volat.

R (m): Reculada de façana respecte de l'alineació oficial en metres.

Irp (hab/m²): Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges per m² de sòl comprès en la profunditat edificable).

ORDENACIÓ SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA

QUADRE-RESUM

	A	B	H (nbre. P)	H màx (m)	H tot (m)	Oc (%)	O pp (%)	E (m ² /m ²)	R pb (m)	R pp (m) (*)	Ra (m)	Rm (m)	Rm pb (m)	Ra pb (m)	Rm pp (m)	Ra pp (m)	Se (m)	S màx (m ²)	Ir (hab/m ²)	It (places/m ²)
E3a	400	15	3	9'60	11'60	40	30	0'65	3	3	--	--	--	--	--	--	--	2.200	1/125	--
E3b	400	15	3	9'60	11'60	40	30	0'75	3	3	--	--	--	--	--	--	--	2.200	1/110	--
E4a	500	16	4	12'80	14'80	40	40	1'00	3	3 i H/3	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/80	--
E4b	400	15	4	13'00	15'00	35	35	0'91	4	4 i 1/2/H	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/90	--
E4c	500	16	4	12'80	14'80	40	40	1'13	3	3 i H/3	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/75	--
E4d	400	15	4	13'00	15'00	35	35	0'80	4	4 i H/2	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/140	--
E4e	400	15	4	13'00	15'00	35	35	0'43	4	4 i H/2	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/380	--
E4f	400	15	4	13'00	15'00	35	35	0'66	4	4 i H/2	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/250	--
E4g	400	15	4	13'00	15'00	38	38	1'61	4	4 i H/2	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/87	--
E4h	8.000	40	4	12'00	15'00	20	20	0'33	10 (vial (***)	10 (vial (***)	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/455	--
E5a	600	17	5	16'00	18'00	40	40	1'50	3	4 i H/3	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/55	--
E5b	1.500	30	5	16'00	18'00	40	30	1'00	5	5 i H/3	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/80	--
E5c	400	15	5	16'00	18'00	75	50	2'40	0	3	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/35	-
E5d	600	17	5	16'00	18'00	40	40	1'62	3	4 i H/3	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/50	--
E6a	800	20	6	19'20	21'20	40	40	2'00	3	5 i H/3	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/40	--
E8a	800	20	8	25'60	27'60	40	40	3'43	3	5 i H/3	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/25	--
G3a	200	10	3	10'20	12'20	50	--	1'00	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1/90	--
G4a	200	10	4	13'30	15'30	50	--	1'60	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1/60	--
I2a	400	15	2	7'00	8'50	40	--	0'50	--	--	3	3	--	--	--	--	--	--	1/parc	--
I2b	800	20	2	7'00	8'50	25	--	0'40	--	--	5	4	--	--	--	--	--	--	1/parc	--
I2c	1.000	20	2	7'00	8'50	20	--	0'25	--	--	5	4	--	--	--	--	--	--	1/parc	--

	A	B	H (nbre. P)	H màx (m)	H tot (m)	Oc (%)	O pp (%)	E (m ² /m ²)	R pb (m)	R pp (m) (*)	Ra (m)	Rm (m)	Rm pb (m)	Ra pb (m)	Rm pp (m)	Ra pp (m)	Se (m)	S màx (m ²)	Ir (hab/m ²)	It (places/m ²)
I2d	2.000	24	2	7'00	8'50	25	--	0'33	--	--	10 (**)	5	--	--	--	--	--	--	1/parc	--
J2a	200	10	2	6'50	8'50	40	--	0'60	--	--	Art. 220	Art. 220	--	--	--	--	--	--	1/parc	--
J2b	100	5	2	6'50	8'50	50	--	0'70	--	--	Art. 220	Art. 220	--	--	--	--	--	--	1/parc	--
L2a	400	15	2	7'50	9'50	50	--	0'80	3	3	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
M3a	1.000	20	3	13'50	15'50	--	--	1'00	--	--	5	3	--	--	--	--	5	--	--	--
M3b	2.500	30	3	13'50	15'50	--	--	1'00	--	--	5	3	--	--	--	--	5	--	--	--
M3c	1.000	20	3	13'50	15'50	--	--	0'50	--	--	10	3	--	--	--	--	5	--	--	--
M3d	2.500	30	3	13'50	15'50	--	--	0'50	--	--	20	5	--	--	--	--	5	--	--	--
S2a	400	15	2	10'00	12'00	80	--	1'50	--	--	5 i H màx/2	5 i H màx/2	--	--	--	--	--	--	--	--
S2b	400	15	2	10'00	12'00	50	--	0'70	--	--	5 i H màx/2	5 i H màx/2	--	--	--	--	--	--	--	--
S2c	400	15	2	10'00	12'00	70	--	0'80	--	--	5	3	--	--	--	--	--	--	--	--
S2d	400	15	2	10'00	12'00	40	--	0'40	--	--	5	3	--	--	--	--	--	--	--	--
S9a	800	20	9	28'80	30'80	40	--	2'40	--	--	5 i H màx/3	5 i H màx/3	--	--	--	--	--	--	--	--
T4a	8.000	40	4	12'00	14'00	20	20	0'33	--	--	--	--	5	5	10	10	--	--	--	1/60
T4b	500	16	4	12'80	14'80	40	40	1'00	--	--	--	--	3	3 i H màx/3	3	3 i H màx/3	--	--	--	1/60
T5a	600	17	5	16'00	18'00	40	40	1'50	--	--	--	--	3	4 i H màx/3	3	4 i H màx/3	--	--	--	1/60
T5b	1.500	30	5	16'00	18'00	40	30	1'00	--	--	--	--	5	5 i H màx/3	5	5 i H màx/3	--	--	--	1/60
T6a	16.000	50	6	21'00	23'00	10	10	0'33	--	--	--	--	10	10	10	10	--	--	--	1/60

(*) "H" és l'altura màxima en metres.

() A la zona I2d no serà obligatori que els garatges es reculin de l'alineació oficial de vials i espais lliures públics. Aquests garatges hauran de tenir unes dimensions màximes de cinc (5) metres d'amplada i sis (6) metres de profunditat.**

(*) Resta, 5 m.**

A: Superfície mínima de parcel·la en metres.

B: Amplada mínima de parcel·la en metres.

H (nbre. P): Altura en nombre de plantes.

H màx (m): Altura màxima en metres.

H tot (m): Altura total en metres.

Oc (%): Ocupació en %.

O pp (%): Ocupació de les plantes pis en %.

E (m²/m²): Edificabilitat en m²/m².

R pb (m): Separació mínima a partions de la planta baixa en metres.

R pp (m): Separació mínima a partions de les plantes pis en metres.

Ra (m): Separació mínima a alineacions en metres.

Rm (m): Separació mínima a mitgeres en metres.

Rm pb (m): Separació mínima a mitgeres de la planta baixa en metres.

Ra pb (m): Separació mínima a vials i espais lliures públics de la planta baixa en metres.

Rm pp (m): Separació mínima a mitgeres de la planta pis en metres.

Ra pp (m): Separació mínima a vials i espais lliures públics de les plantes pis en metres.

Se (m): Separacions entre edificis en metres.

S màx (m²): Superfície màxima edificable per edifici en m².

Ir (hab/m²): Índex d'intensitat d'ús residencial (nombre habitatges/m²).

It (places/m²): Índex d'intensitat d'ús turístic (nombre de places/m²)

ZONES D'EQUIPAMENT

QUADRE-RESUM

ZONA	TIPUS D'ORDENACIÓ	SUP. MÍN. PARCEL·LA (M ²)	AMPL. MÍN. PARCEL·LA (M)	H (nbre. P)	H màx (m)	H tot (m)	Oc (%)	E (m ² /m ²)	Ra (m)	Rm (m)
EQ00 (1)										
EQ0a	AV									
EQ0b	RPA	400	15				75	1'2	5 i H màx/2	5 i H màx/2
EQ0C (2)										
EQ0d (3)										
EQ0e	RPA	20.000		11	40	42	60	1'20	5 i H màx/3	5 i H màx/3
EQ0p	RPA	800	20	10	32		(1)	3'9	(4)	(4)
EQ2a	RPA	10.000	30	2	10	12	6	0'15	15	15
EQ2b	RPA	800	20	2			20	0'25	5 i H màx/2	5 i H màx/2
EQ2c	RPA	400	20	2	10	12	80	1'50	5 i H màx/2	5 i H màx/2
EQ2d	RPA	200	10	2	10	12	50	0'70	(5)	(5)
EQ2p	AV (Joan Miró) RPA			2	9		25	0'50	--	4
EQ4a	RPA	400	15	4	15'50	17'50	85	1'70	3 i H màx/3	3 i H màx/3
EQ4b	RPA	800	20	4	15'50	17'50	40	0'60	3 i H màx/3	3 i H màx/3

(1) Vegeu l'art. 228.

(2) Vegeu l'art. 231.

(3) Vegeu l'art. 232.

(4) Vegeu l'art. 254.

(5) La regulació de reculades serà la mateixa que s'estableix a les zones J, llevat d'illeta completa, on la separació a les alineacions serà de 5 i H màx./2.

H (nbre. P): Altura en nombre de plantes.
H màx (m): Altura màxima en metres.
H tot (m): Altura total en metres.
Oc (%): Ocupació en %.
E (m²/m²): Edificabilitat en m²/m².
Ra (m): Separació mínima a alineacions en metres.
Rm (m): Separació mínima a mitgeres en metres.