

del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma para el ejercicio de la potestad sancionadora.

Los denunciados podrán reconocer su responsabilidad y hacer efectiva la sanción correspondiente, dando fin al procedimiento sancionador, sin perjuicio de la potestad de interponer los recursos procedentes, según lo previsto en el artículo 8 del mismo Decreto.

En caso de no efectuar alegaciones ni reconocimiento de responsabilidad en el plazo legalmente establecido, la iniciación podrá ser considerada Propuesta de Resolución. Los expedientes se encuentran a disposición de los interesados en la Dirección General de Pesca, situada en la calle Foners, nº 10 de Palma.

(ver lista en la versión catalana)

Palma, 12 de diciembre de 2003.

**El Director General de Pesca,**  
Miquel Àngel Calviño Julià

— o —

Num. 23233

**Notificación de resolución de expediente sancionador, por infracción de la normativa en materia de pesca marítima.**

Por ignorarse el domicilio o no haberlo encontrado en el mismo, en cumplimiento de lo que dispone el artículo 59.4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre (BOE nº 28) de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se notifican las resoluciones a los señores que se relacionan a continuación, haciéndoles saber que contra la misma pueden interponer recurso de alzada ante la Hble. Sra. Consellera d'Agricultura i Pesca, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de la publicación de esta resolución, según lo establecido en los artículos 114 i siguientes de la Llei 30/92, de 26 de novembre antes mencionada.

Nº exp	Expedientado	Sanción impuesta euros	Fecha
150/02	Francisco Alba Piña	0,00 (caducado)	17-11-03
187/02	Valentín Surroca Macià	0,00 (caducado)	18-11-03
195/02	Pedro Morey Melis / Antonio Pascual Domenge	Sobreseimiento	12-11-03

Palma, 11 de diciembre de 2003

**El Director General de Pesca,**  
Miquel Àngel Calviño Julià

— o —

## Secció II - Consells Insulars

### Mallorca

Num. 23220

**Acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, a la qual s'aprovà definitivament la revisió de les NNSS de Campanet en allò referent al sòl classificat com a rústic.**

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada el dia 28 de juliol de 2003, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

<<Atès l'expedient relatiu a l'esmena de deficiències de la revisió de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Campanet derivades de l'acord d'aquesta Comissió adoptat en data 30 de juliol de 2002, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 132.3 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic, aquesta Comissió acorda APROVAR DEFINITIVAMENT l'expressada revisió en allò referent al sòl classificat com a rústic>>.

Així mateix es fan públiques les Normes Urbanístiques:

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL PRELIMINAR

Art. 1. NATURALESA

1. El present Pla té la condició de Normes subsidiàries municipals i, per tant, estableix l'ordenació del terme municipal de Campanet.

2. S'ha redactat d'acord amb el que estableix la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, text refós aprovat pel Reial Decret 1346/76, de 9 d'abril i Llei 6/199, de 13 d'abril, sobre règim de sòl i valoracions.

Art. 2. ÀMBIT

Les presents Normes subsidiàries d'ordenació urbana seran d'aplicació a tot el terme municipal de Campanet, delimitat en els plànols respectius.

Art. 3. VIGÈNCIA

Les Normes subsidiàries entraran en vigor amb la publicació de la seva aprovació definitiva; a partir d'aqueix moment tindrà vigència definitiva, d'acord amb el que estableix l'art. 45 de la Llei del sòl, sense perjudici de les seves eventuals modificacions, revisions o suspensions de vigència, acordades en la forma reglamentària.

Art. 4. EFECTES

L'aprovació definitiva de les Normes subsidiàries produeix els següents efectes:

a) Publicitat, la qual implica el dret de qualsevol ciutadà a consultar i examinar la seva documentació en un exemplar degudament autoritzat que, amb aquesta finalitat, estarà a disposició del públic als locals que l'Ajuntament determini i a obtenir per escrit informe sobre el règim urbanístic aplicable a qualsevol àmbit o punt del territori que regula.

b) Executorietat, la qual implica, per una part, facultat per emprendre la realització de les obres que el pla prevegi, la declaració de llur utilitat pública i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents als fins d'expropiació o d'imposició de servitud i, en general, l'habilitació per a l'exercici per part de l'Ajuntament de les funcions enunciades per la Llei en tot quant fos necessari per complir les seves determinacions.

c) Obligatorietat, la qual implica el deure, legalment exigible, de complir exactament totes i cadascuna de les determinacions, tant per a l'Ajuntament i la resta d'òrgans de l'Administració pública com per als particulars.

Art. 5. DOCUMENTACIÓ

D'acord amb el que preveu l'article 37 del Reglament de planejament, les determinacions de les Normes subsidiàries es desenvolupen a través de:

a) La Memòria que recull les conclusions de l'anàlisi urbanística del terme municipal i expressa i justifica els criteris per adoptar les determinacions que estableix el Pla.

b) Els plànols d'informació i d'ordenació urbanística del territori que expressen gràficament les determinacions substantives del Pla.

c) Les presents Normes urbanístiques que constitueixen el document específicament normatiu del Pla, on s'estableix la regulació urbanística del terme municipal de Campanet.

d) Les disposicions que regulen l'ús detallat, el volum i les condicions higienicosanitàries dels terrenys i les construccions, així com les característiques de l'ordenació de l'edificació i del seu entorn, les quals es recullen en el document titulat Ordenances de l'edificació i l'ús del sòl, que fa part de les presents Normes.

Art. 6. MODIFICACIONS

1. S'entén per modificació de les Normes subsidiàries l'alteració dels elements o les determinacions concretes contingudes en el que es pugui realitzar sense tenir en compte la globalitat del Pla, perquè no afecten aspectes substancials que configuren les característiques bàsiques de l'ordenació, encara que aquesta alteració impliqui canvis aïllats en la classificació del sòl o imposi la procedència de revisar la programació de les Normes subsidiàries.

2. Tota modificació s'ajustarà, a més del que preveuen els articles 49 de la Llei del sòl i 161 del Reglament de planejament, al que li sigui d'aplicació d'acord amb aquestes Normes o qualsevol altre dels documents d'abast normatiu assenyalats a l'article anterior.

3. Tota modificació es produirà amb el grau de definició corresponent al planejament general. Independentment de la seva magnitud i transcendència, s'haurà de justificar mitjançant un estudi de la seva incidència sobre les previsions i les determinacions contingudes a les Normes subsidiàries, així com sobre la possibilitat d'haver de revisar el Pla.

Art. 7. REVISIÓ

1. S'entén per revisió de les Normes subsidiàries l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivada per l'elecció d'un model territorial distint o per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació, o per l'esgotament de la capacitat del Pla.

2. En conseqüència, hom procedirà a la revisió de les Normes subsidiàries quan es produeixi alguna de les següents circumstàncies:

a) Majors exigències d'equipaments derivades de la pròpia evolució social o de disposicions de rang superior.

b) Saturació de las tres quartes (3/4) parts del sòl urbà.

c) El supòsit previst a l'art 47.2 de la L.S.

d) Un cop transcorreguts dotze anys des de la seva entrada en vigor.

TÍTOL PRIMER. DISPOSICIONS GENERALS

SECCIÓ 1. RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL

Art. 8. ÒRGANS QUE ACTUEN

El desenrotllament i l'execució de les Normes correspon a l'Ajuntament de Campanet, sense perjudici de la participació dels particulars establerta a les lleis a les presents Normes i de la cooperació de la resta d'organismes de l'Administració, dins llurs respectives atribucions.

Art. 9. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

1. Les facultats del dret de propietat s'exerciran dins els límits i amb el compliment dels deures establerts a la Llei del sòl i les presents normes.

2. L'obligatorietat d'observança del Pla suposarà les següents limitacions:

Primera: l'ús dels predis no es podrà desviar de la destinació prevista ni s'hi podrà efectuar cap ús contrari a la seva qualificació urbanística, la seva legislació especial o de forma distinta a la regulada en el Pla.

Segona: Les noves construccions s'ajustaran a l'ordenació aprovada.

3. Si no han de dificultar l'execució dels plans, es podran autoritzar damunt els terrenys, amb l'informe favorable previ de la Comissió Insular d'Urbanisme, usos o obres de caràcter provisional, que s'hauran de demolir quan ho acordi l'Ajuntament, sense dret a indemnització. L'autorització acceptada pel propietari s'haurà d'inscriure, amb les condicions indicades, en el Registre de la propietat.

L'arrendament i el dret de superfície dels terrenys a què es refereix el paràgraf anterior, o de les construccions provisionals que s'hi basteixin, estaran exclosos del règim especial d'arrendaments rústics i urbans. En tot cas, finalitzaran automàticament amb l'ordre de l'Ajuntament que acordi la demolició o el desallotjament per executar els projectes d'urbanització.

#### Art. 10. ESTRUCTURA DEL TERRITORI

A efectes de l'ordenació urbanística, el territori del terme municipal s'estructura mitjançant la definició dels seus sistemes generals, la classificació urbanística del sòl i la divisió en zones segons les seves qualificacions urbanístiques per a la regulació de l'ús i l'edificació.

#### Art. 11. SISTEMES GENERALS

Pertanyen als sistemes generals els sòls que el Pla adscriu al sistema general de comunicacions, al sistema general d'espais lliures i equipament comunitari, o la implantació d'instal·lacions i obres que puguin influir de forma substancial en el desenrotllament del territori, per assegurar el funcionament urbanístic del terme municipal de forma integrada. Són, en definitiva, serveis d'interès per al conjunt municipal.

#### Art. 12. CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

1. El sòl del terme municipal es classifica, d'acord amb la Llei del sòl, en sòl urbà i sòl rústic.

2. El sòl urbà és el que, complint els requisits exigits per la Llei del sòl, les Normes subsidiàries assenyalen com a apte per ser destinat a acollir les activitats i les edificacions característiques de les concentracions urbanes. El Pla determina en aquesta classe de sòl l'ordenació física de forma detallada mitjançant el traçat dels espais viaris, la fixació de les condicions de l'edificació.

3. El sòl rústic comprèn la part del territori municipal que, ateses els seus valors, actuals i potencials, intrínsecs i per relació amb el territori ocupat per assentaments urbans, de caràcter agrícola, paisatgístic, natural i cultural, s'ha de preservar dels processos de desenvolupament urbanístic. En aquesta classe de sòl les Normes subsidiàries estableixen les mesures de protecció de caràcter rural.

### SECCIÓ 2. RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

#### Art. 13. EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ

Es consideren exclusivament fora d'ordenació:

- Les edificacions o instal·lacions afectades pel sistema viari
- Les edificacions o instal·lacions que ocupin totalment o parcial, sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús resulta disconforme amb el que les Normes subsidiàries prevegin en aquestes zones.
- Les edificacions que, d'acord amb les determinacions del planejament, estiguin afectades per operacions de remodelació urbana que s'hagin d'executar per qualsevol dels sistemes d'actuació continguts a la legislació urbanística vigent.
- Així mateix, s'han de considerar com a edifici o instal·lacions fora d'ordenació els que es construeixin o s'hagin construït en contra de les determinacions contingudes a les Normes complementàries i subsidiàries de planejament, així com els construïts en contradicció amb la legislació urbanística vigent, encara que hagi transcorregut el termini de prescripció.

A les edificacions o instal·lacions fora d'ordenació no es podran 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 d'ocupar-les. Als edificis o instal·lacions que es construeixin a partir de la data de 21 XII 1.988 i que quedin qualificats com a fora d'ordenació, d'acord amb el que preveu aquest article, no es podrà obtenir la contractació dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, clauveram i telèfon.

#### Art. 14. OBRES QUE ES PODEN REALITZAR EN ELS EDIFICIS EXISTENTS

1. En els edificis existents, construïts a l'empara de la normativa anterior i sempre que no es trobin en cap dels supòsits previstos a l'article anterior, s'hi podran realitzar transitòriament fins a llur substitució les obres regulades a continuació per a cadascuna de les situacions següents:

##### Situació 1a

Edificacions amb una superfície edificada superior a la permesa per les ordenances de cada zona.

En aquests edificis es permetran:

- Obres parcials i circumstancials de consolidació.
- Modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat.
- Reformes i canvis d'ús fins i tot totals, sempre que el nou ús previst formi part de la relació dels permesos a la zona.
- Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.

En aquests edificis no es permetrà augment de volum, de superfície construïda ni d'altura.

##### Situació 2a

Edificacions amb una edificabilitat inferior a la permesa per les ordenances de cada zona, però que incompleixin algun o alguns dels altres paràmetres urbanístics aplicables. A aquests efectes, en sòl rústic l'incompliment de la superfície mínima de parcel·la per a l'edificació d'un habitatge aïllat es considerarà com un incompliment de zona.

Es permetran les obres esmentades a l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1a, així com les d'ampliació fins a un màxim del vuitanta per cent (80%) del paràmetre de superfície edificable permès per l'ordenança general a cada zona. Si es tracta d'un equipament públic, les ampliacions podran projectar-se fins esgotar el 100% de l'edificabilitat permesa.

En tot cas, les obres d'ampliació s'hauran d'adaptar als paràmetres urbanístics aplicables. Es permetran també les obres necessàries per adequar l'edifici a la situació següent.

##### Situació 3a :

Edificis que no incompleixin cap limitació imposats per les normes de cada zona per a edificis de nova planta.

Regulació: les reformes i obres d'ampliació s'ajustaran als límits imposats per l'ordenança. En la seva realització s'hauran d'adequar a la tipologia original de l'edifici i a la seva correcta integració en l'entorn.

2. En qualsevol cas 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 aquestes obres suposin increment de la superfície màxima edificable o els paràmetres d'ocupació, separacions i altura.

3. En sòl rústic les construccions tradicionals per a que es considerin que són o han estat habitatges han de reunir les següents condicions:

- Tenir cisterna pel proveïment d'aigua potable
- Tenir forn
- Tenir fumeral
- Tenir solls

#### Art. 15. EDIFICIS I CONSTRUCCIONS CATALOGADES

Els edificis i construccions inclosos al catàleg d'elements d'interès artístic i patrimoni arquitectònic de Campanet estaran subjectes prioritàriament al compliment de les condicions determinades pel seu grau de protecció establert al catàleg, a més de les condicions corresponents a la qualificació urbanística del terrenys on s'ubiquin.

#### Art. 16. RUÏNA IMMINENT

En el cas de perill imminent d'esfondrament total o parcial d'un immoble, encara que continuï la instrucció de l'expedient corresponent s'adoptaran, amb urgència, les mesures i les precaucions proposades pels Serveis Tècnics Municipals, encaminades a salvaguardar la seguretat pública i sobretot la dels ocupants de l'immoble, tot a càrrec del propietari o els propietaris de l'edifici ruïnós.

### SECCIÓ 3. PARÀMETRES I LIMITACIONS EDIFICATORIS APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE LES EDIFICACIONS

#### Art. 17. COMPLIMENT DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS

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

#### Art. 18. CÒMPUT DE SUPERFÍCIES EDIFICABLES

1. La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100%).

2. Els porxos computaran al cent per cent (100%) quan les seves obertures siguin inferiors a un terç del seu perímetre i al cinquanta per cent (50%) quan siguin superiors a un terç del seu perímetre.

Es considerarà que una part de l'edificació està oberta quan un parament vertical només estigui tancat amb amplitud i aquests tinguin una altura exterior total inferior a u cinquanta metres (1,5 m). Aquest mesuratge inclourà l'ampitador de l'obra, la gruixa del forjat i els elements d'obra suspesos a la part inferior d'aquest.

3. Quan el planejament garanteixi l'ús públic i gratuït d'un porxo realitzat damunt sòl de propietat privada, aquest no es computarà.

4. La superfície dels soterranis i semisoterranis no es computarà.

5. Així mateix, es computarà la superfície edificable de les construccions permeses sobre la superfície geomètrica d'altura màxima.

#### Art. 19. ALTURA MÀXIMA I ALTURA TOTAL

1. L'altura màxima i l'altura total són paràmetres urbanístics, mesurats en metres i determinats per les Normes subsidiàries per a cada zona urbanística per tal de regular l'altura de les edificacions.

2. La superfície geomètrica d'altura màxima d'una parcel·la és el lloc geomètric de tots els punts que es troben a una diferència de cota positiva igual a l'altura màxima respecte de cada punt de la superfície geomètrica de referència.

3. La superfície geomètrica d'altura total d'una parcel·la és el lloc geomètric de tots els punts que es troben a una diferència de cota positiva igual a l'altura total respecte de cada punt de la superfície geomètrica de referència.

4. En tipologia d'edificació alineada a vial, la superfície geomètrica de referència és la superfície, limitada pel pla de façana i pel pla vertical de profunditat edificable de la planta baixa, generada per totes les rectes horitzontals i perpendiculars al pla de façana que passen per la línia de rasant del carrer.

5. En tipologia d'edificació aïllada, la superfície de referència és la superfície del terreny natural.

6. La totalitat de cada edificació, excepte els elements constructius relacionats a l'article següent, s'haurà de situar per davall de la superfície geomètrica d'altura màxima.

7. La superfície geomètrica d'altura total només podrà ser superada per xemeneies i antenes, que no podran tenir més altura que la que es justifiqui com a necessària per a les seves funcions.

#### Art. 20. CONSTRUCCIONS PERMESES PER DAMUNT LA SUPERFÍCIE GEOMÈTRICA D'ALTURA MÀXIMA

1. Per damunt la superfície geomètrica d'altura màxima només es permetran:

- El forjat de sostre de la planta més alta.
- La formació de terrats.
- La formació de cobertes inclinades, incloent-hi les parts de murs de teteria necessàries per cloure lateralment tals elements, que no suposin la creació d'espais coberts amb una alçada lliure superior a 1,50 m, i amb un pendent màxim de 30° sobre el pla horitzontal.
- Els ampits i arrambadors d'una alçada màxima d'1,30 m damunt el paviment.
- Una sola caixa d'escala per a l'accés a la coberta, que no podrà ocupar una superfície total en planta superior als 9 m<sup>2</sup>.
- La maquinària de l'ascensor, si n'hi ha, la superfície de la qual no superarà en dos metres quadrats (2 m<sup>2</sup>) la mínima exigida per la normativa reguladora.
- Els dipòsits d'aigua, que ocuparan un recinte de superfície màxima de deu metres quadrats (10 m<sup>2</sup>)
- Les torres de refrigeració, que ocuparan la superfície estrictament necessària per acollir les instal·lacions que per raons tècniques s'hagin de situar a l'aire lliure.
- Antenes, xemeneies, conductes d'aireig i artefactes captadors d'energia solar.
- Els paraments de tancament dels elements anteriors.

1. Les canonades, les torres de refrigeració i els dipòsits no es podran veure des de la via pública.

2. Tot els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment tractats a to amb la façana de l'edifici.

3. Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici hauran d'estar tan agrupats com sigui possible.

4. També es podran situar damunt el terrat o la coberta general de l'edifici tots els elements esmentats si l'edifici té una altura no inferior a la mínima encara que no arribi a la màxima.

5. Cap de les construccions permeses per damunt la superfície geomètrica d'altura màxima, excepte les xemeneies i les antenes, podrà superar la superfície geomètrica d'altura total establerta.

#### Art. 21. CONSIDERACIÓ DE PLANTA BAIXA I PLANTA SUBTERRÀNIA. CÒMPUT DEL NOMBRE D'ALTURES

1. Es denominarà planta baixa la que tingui el paviment situat entre els següents límits:

- Un límit inferior establert per la superfície geomètrica que es troba a zero quaranta metres (0,40 m) per davall la superfície de referència.
- Un límit superior establert pel pla horitzontal situat a zero seixanta metres (0,60 m) damunt el punt més alt de la superfície de referència ocupada per l'edificació i per la superfície geomètrica que es troba a cinquanta metres (1,50 m) damunt la superfície de referència.

2. Es considerarà planta subterrània la planta o part de planta situada per davall una altra que compleixi les condicions de planta baixa o estigui situada per davall el límit inferior establert per a les plantes baixes. La planta, o part de

planta, que no sigui considerada planta subterrània entrarà en el còmput del nombre de plantes.

3. Només s'admetran les plantes subterrànies en les àrees ocupables per l'edificació.

4. El nombre màxim de plantes s'haurà de complir en la vertical de tots els punts de la superfície de referència. Es començarà a computar des de la planta, o part de planta, situada a una cota inferior i que no sigui subterrània.

#### Art. 22. SEPARACIONS O RECLADES A PARTIONS

1. Llevat que una ordenança específica ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes regiran no tan sols per damunt el pla de referència sinó també per davall i fins i tot per davall del terreny natural. Si no hi ha cap indicació expressa en contra, es mesuraran des de l'alineació de referència fins a la vora de qualsevol cos o element d'identificació, fins i tot voladissos excepció feta dels simples ràfecs de menys de cinquanta centímetres (50 cm) de vol. Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideraran distàncies mínimes.

2. Quan a parcel·les inferiors a les mínimes es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions o 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, i mitjançant estudi de detall, tal i com disposa l'article 97 de les normes.

3. No es podran fer construccions als espais de reculada, encara que s'hi permetran els paredons, bancs i llars (barbacoes) que no sobrepassin l'altura del mur massís de separació de mitgera.

4. Les bombones, dipòsits, comptadors, etc. no es podran situar a l'espai de reculada. Quan s'instal·lin a l'aire lliure hauran de quedar amagats.

#### Art. 23. INTERVENCIÓ SOBRE EL TERRENY NATURAL

1. A l'interior de les parcel·les només es permetrà el moviment de terres realitzats amb les finalitats de:

- Executar les excavacions necessàries per implantar les edificacions permeses.
- Preparar el terreny per al conreu o per a l'enjardinament.

2. Els amargenaments i desmunts damunt el terreny natural corresponent a la superfície de parcel·la no ocupada per l'edificació hauran de fer-se de manera que cap punt de la superfície resultant es trobi a una diferència de cota (positiva o negativa) respecte de la superfície del terreny natural original de més d'1m. Els amargenaments que s'efectuïn per damunt la cota de +1 m respecte de la superfície del terreny natural es consideraran un volum edificat i hauran de complir les condicions que, com a tal, li siguin aplicables (ocupació i separació a partions).

3. Quan a causa d'excavacions o terraplenaments anteriors a la data de 21-XII-1.998 o bé per 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. En cas de dubte, seran assenyalades per l'Ajuntament.

#### Art. 24. SORTINTS A FAÇANA QUE DÓNA A VIA PÚBLICA

1. Cap cos o element d'un edifici, tant si en forma part com si es tracta d'una instal·lació adossada a la seva façana podrà volar damunt el vial o espai lliure públic, a l'altura inferior a tres coma cinc metres (3,5 m) damunt la rasant de la vorera i quatre metres (4 m) damunt la rasant de la via quan aquesta no tingui voreres.

2. Les persianes, portes, reixes i tota classe d'elements de tancament s'hauran disposar de tal forma que en cap de les seves posicions incompleixin l'apartat anterior

3. Queda prohibit instal·lar qualsevol cos o element sortint que sobresurti del pla vertical definit pel voladís permès.

4. Les baixants de desguàs de les aigües pluvials que se situïn a les façanes de les edificacions no podran sobresortir de l'alineació oficial en una altura mínima de tres coma cinc metres (3,5 m) mesurats des de qualsevol punt de la rasant del carrer o espai públic.

5. Els mostradors, siguin o no desmuntables, no podran sobresortir de l'alineació oficial.

6. Els voladissos màxims damunt vial o espai lliure públic estaran determinats per l'ordenança específica de la zona.

7. Tret de les cornises, a cada propietat el pla límit lateral de vol serà un pla perpendicular a la façana i separat de la mitgera un metre (1 m).

#### Art. 25. EDIFICACIONS FRONTERERES A LLERES PÚBLIQUES

Sense detriment de la competència que altres organismes tinguin sobre la matèria, qualsevol cos d'edificació pròxim a lleres públiques ha de distar de la partió o del límit físic de la llera, com a mínim cinc metres (5 m).

#### Art. 26. XARXES DE SUBMINISTRAMENT D'ENERGIA ELÈCTRICA I TELEFONIA

Qualsevol nova instal·lació de línies de subministrament d'energia elèctrica o de telefonia, tant a vials públics com a terrenys privats, haurà de ser enterrada.

## SECCIÓ 4. RÈGIMS DELS USOS DEL SÒL I LES EDIFICACIONS

## Art. 27. GRUPS D'USOS

Als efectes d'aquestes normes i de les contingudes en els plans que desenrotllin el planejament, els usos es classifiquen en tres grups:

## 1. Usos públics

Són els referents a usos i serveis públics realitzats o prestats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic. S'hi comprenen els realitzats per l'Administració en béns de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

## 2. Usos col·lectius

Són els privats destinats al públic a als quals s'accedeix per la pertinença a una associació, agrupació, club o organització semblant o per l'abonament d'una quota, preu o contraprestació anàloga.

## 3. Usos privats

Són els que realitzen particulars en béns de propietat privada.

## Art. 28. CLASSES D'USOS

Als efectes d'aquestes Normes i de les contingudes en els plans que les desenrotllin, els usos es classifiquen segons el quadre següent:

## CLASSIFICACIÓ D'USOS

## Residencial

I- Habitatge

1- Unifamiliar

2- Plurifamiliar

II- Col·lectiu

3- Comunitari

4- Hoteler

Productiu :

III- Rural

5- Agrícola

6- Ramader

7- Forestal

8- Cínic

9- Extractiu

IV- Industrial

10- Indústries

11- Magatzems

12- Tallers

V- Serveis (terc.)

13- Administratiu

14- Comercial

15- Aparcament d'automòbils

16- Serveis d'automòbil

Dotacional:

VI- Equipaments

17- Docent

18- Sanitari/Assistencial

19- Sociocultural

20- Esportiu

21- Sales de reunió i espectacles

VII- Especials i seguretat

22- Protecció civil

23- Defensa

24- Presons

25- Cementiris

VIII- Infraestruct.

26- Serveis generals

27- Vials i estacions

IX- Espais lliures

28- Espais lliures

## Art. 29. ÚS RESIDENCIAL

És l'ús que correspon a l'allotjament temporal o permanent de persones i comprèn dos usos globals: habitatge i col·lectiu.

## Art. 30. ÚS D'HABITATGE (I)

És l'ús residencial corresponent a l'allotjament familiar. Se subdivideix en dos usos detallats:

1. Unifamiliar (1), que correspon a l'allotjament d'una família. Haurà d'estar situat en una parcel·la independent amb accés exclusiu.

2. Plurifamiliar (2), que correspon a l'allotjament de diverses famílies.

## Art. 31. ÚS COL·LECTIU (II)

És l'ús residencial corresponent a l'allotjament comunitari i/o temporal de persones. Se subdivideix en dos usos detallats::

1. Comunitari (3), que correspon a l'allotjament permanent de persones en règim de relació comunal, com residències, asils, convents, etc.

2. Hoteler (4), que correspon a l'allotjament temporal de transeünts o

turistes.

Es consideraran inclosos en aquest ús els allotjaments en tendes de campanya i en cabines rodants formant agrupacions.

## Art. 32. ÚS PRODUCTIU

És el que correspon a l'obtenció, transformació i emmagatzematge de matèries i a la producció de béns i serveis.

Comprèn tres usos globals: rural, industrial i serveis o terciari, que engloben altres usos detallats, tal com es descriu a continuació:

## Art. 33. ÚS RURAL (III)

## 1. Ús agrícola (5)

Comprèn totes les activitats relacionades amb la sembra, cura, recol·lecció i emmagatzematge de productes vegetals cultivats, però en cap cas l'elaboració de productes derivats.

la plantació d'espècies sense finalitat productiva no es considera ús agrícola. Els espais a sòl rústic destinats a fins ludicoestètics estaran vinculats a l'ús residencial.

## 2. Ús ramader (6)

Agrupa totes les activitats relacionades amb la cria i l'aprofitament d'espècies animals. No s'hi inclouen les activitats ni les instal·lacions destinades a la matança i l'especejament d'animals, i a la transformació dels seus productes, que es consideren ús industrial a tots els efectes..

Per a una millor regulació es distingiran dos tipus d'usos ramaders:

a) Ús ramader intensiu, que és la cria, engreix o tinença d'animals a instal·lacions especials.

b) Ús ramader extensiu, que no suposa necessàriament la realització d'instal·lacions, llevat de coberts per arrecerar-hi els animals.

No es considera ús ramader la cria i l'engreix d'animals per al consum familiar.

## 3. Ús forestal (7)

Preveu totes les actuacions destinades a l'explotació dels recursos de les masses arbòries i arbustives naturals o de les repoblacions afectades en aquest sentit.

## 4. Ús cínic (8)

Es refereix a les activitats relacionades amb l'aprofitament dels animals salvatges del territori.

No es consideren ús cínic les instal·lacions destinada a la cria, estada o aclimatació d'espècies destinades a la caça, les quals s'integraran a tots els efectes en l'ús ramader intensiu.

## 5. Ús extractiu (9)

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

## Art. 34. ÚS INDUSTRIAL (IV)

## 1. Indústries (10)

És l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries i l'elaboració de productes.

## 2. Magatzems (11)

És l'ús corresponent al dipòsit, conservació, custòdia i distribució d'objectes i/o serveis sense servei de venda directa al públic però sí a venedors minoristes.

## 3. Tallers (12)

Correspon a les activitats de reparació i conser-vació de maquinària i eines, la producció artesana i les arts plàstiques.

## Art. 35. USOS DE SERVEIS O TERCIARIS (V)

Se subdivideixen en quatre usos detallats:

## 1. Administratiu (13)

Correspon a les activitats de gestió, direcció, planificació i projecte que es desenrotllen a oficines i despatxos.

## 2. Comercial (14)

Correspon a l'activitat de compra al detall de matèries i objectes: petits comerços, autoserveis, mercats, supermercats i hipermercats, estacions de subministrament de combustibles i/o carburants i, en general, totes les activitats definides com a d'ús comercial en el Pla director sectorial d'equipaments comercials.

També es considera inclosa en aquest grup la prestació serveis personals com perruqueria, bugaderia, sastreria, funerària i similars.

### 3. Aparcament d'automòbils (15)

És l'ús corresponent al dipòsit o custòdia de vehicles automòbils.

### 4. Serveis de l'automòbil (16)

És l'ús corresponent a l'assistència o servei directe als automòbils, com per exemple rentatge, greixatge, canvi d'oli, subministrament d'aire i aigua i càrrega de bateries.

#### Art. 36 ÚS D'EQUIPAMENTS (VI)

Són usos fonamentalment públic o col·lectius. Se subdivideixen en cinc usos detallats:

#### 1. Ús docent (17)

Correspon a l'ensenyament en qualsevol dels seus graus i modalitats.

#### 2. Ús sanitari/assistencial (18)

L'ús sanitari és el corresponent al tractament i l'allotjament de malalts. Es realitza a hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, centres de salut, etc.

L'ús assistencial té com a finalitat l'ajuda per part de l'Administració o d'entitats a persones impedides, marginades o disminuïdes. S'hi inclouen les llars, els clubs i les residències d'ancians, les oficines d'assistència social, els dormitoris de transeünts, etc.

#### 3. Ús sociocultural (19)

És el que correspon a activitats relacionades amb la vida de relació, associativa, religiosa i cultural, tals com clubs (els esportius exclosos), associacions culturals, esglésies, centres parroquials, museus, biblioteques, sales de conferències, d'exposicions, etc.

#### 4. Ús esportiu (20)

Correspon a la pràctica, l'ensenyament o l'exhibició d'esports i exercicis de cultura física, de caràcter públic o privat, amb espectadors o sense. S'hi distingeixen dues subclasses:

a) A locals d'edificis, que no podran estar situats damunt un altre o uns altres locals destinats a l'ús d'habitatges o qualsevol altre ús que faci previsible la permanència de persones.

b) A espais a l'aire lliure.

#### 5. Ús de sales de reunió i espectacles (21)

Aquest ús engloba els espectacles públics, les sales de reunió, les activitats recreatives i els establiment públics que es detallen a continuació:

a) Es consideren espectacles públics els locals o espais d'assistència pública com teatres, cinematògrafs, teleclubs, sales d'exhibició pública de matèria audiovisual, concerts, cirques, varietats i folklore, els espectacles taurins i els ambulants i similars.

b) Es consideren sales de reunió els locals o espais d'assistència pública com casinos de joc, sales de bingo, tómbols, salons recreatius, sales de màquines recreatives i d'atzar i similars.

c) Es consideren activitats recreatives les atraccions i casetes de fira, parcs d'atraccions i zoològics, safariparks, manifestacions folklòriques, sales de festa de joventut, discoquetes i sales de ball, sales de festa amb espectacles o passis d'atraccions, festivals i concerts de cançons.

d) Es consideren establiments públics els restaurants, els cafès i les cafeteries, els bars, els cafès cantants, els cafès teatre, els tablados flamencs i similars.

#### Art. 37. USOS ESPECIALS I DE SEGURETAT (VII)

Són usos de servei públic exercits per l'Administració. Se subdivideixen en quatre usos detallats:

#### 1. Protecció civil (22)

#### 2. Defensa (23)

#### 3. Presons (24)

#### 4. Cementiris (25)

#### Art. 38. ÚS D'INFRASTRUCTURES (VIII)

Són usos exercits per l'Administració o per societats privades que aquesta controla, en relació amb els sistemes infraestructurals. Se subdivideixen en els següents usos detallats:

#### 1. Serveis generals (26)

És l'ús corresponent a la creació, el manteniment i l'explotació de xarxes, centres de producció i d'emmagatzematge per al:

a) Subministrament de fluids (aigua).

b) Subministrament d'energia (gas, electricitat).

c) Evacuació de fluids (aigües fecals o pluvial-s).

d) Comunicació (telèfon, senyals de so o imatges, tèlex, etc.)

e) Neteja.

f) Recollida i tractament de fems.

g) Subministrament de carburants destinats als serveis públics.

### 2. Vials i estacions (27)

És l'ús relacionat amb la circulació i el transport terrestres.

Inclou els espais públics annexos a la xarxa viària i destinats al dipòsit temporal de vehicles, així com les estacions de càrrega i descàrrega de mercaderies i persones.

#### Art. 39. ÚS D'ESPAIS LLIURES (IX)

És el corresponent a activitats d'esbarjo a zones sense edificar, condicionades segons les característiques de cadascuna i, en general, amb una part majoritària de superfície arbrada o amb vegetació.

S'admetrà que en una part mai predominant de la seva superfície es desenvolupin activitats culturals o esportives a l'aire lliure.

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

Aquest ús es realitza en espais tals com parcs forestals, parcs urbans, parcs de barri o sector, jardins i espais de jocs infantils.

### SECCIÓ 5. REGULACIÓ ESPECÍFICA DELS USOS: GRAU, GRANDÀRIA, SITUACIÓ

#### Art. 40. PERMISSIVITAT

1. Són usos permesos els admesos per les Normes a cadascuna de les zones.

2. Són usos condicionats els que, malgrat estar permesos, necessiten unes certes correccions d'acord amb les limitacions expressades a les Normes i a la normativa de rang superior.

3. Són usos prohibits els no inclosos entre les permesos pel pla a cada zona o, en general, per disposicions de rang superior promulgades per raons de seguretat, salubritat, moralitat o molèsties.

#### Art. 41. RÈGIM D'ÚS

1. Règim d'ús és la regulació per a cada zona de normativa diferenciada de la relació d'usos permesos així com el nivell de permissivitat de cadascun.

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

2. Les classes o subclasses d'usos estan permesos o prohibits en cada règim en funció de graus definits segons:

a) La dimensió superficial de l'activitat.

b) La situació respecte d'altres usos i edificis.

c) Les instal·lacions que posseeix i els seus efectes

d) Les emissions sonores i de gasos.

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

4. Els possibles plans especials de reforma interior podran permetre usos no previstos per les Normes sempre que siguin compatibles amb els que aquest assigni.

#### Art. 42. USOS SUSCEPTIBLES DE SER CONSIDERATS MOLESTS, NOCIUS, INSALUBRES I PERILLOSOS

Per poder-se ubicar en una zona, qualsevol ús haurà de poder complir les limitacions que li imposen les presents Normes i la normativa superior, per a la qual cosa haurà de comptar amb les mesures correctores que siguin necessàries.

#### Art. 43. GRAU SEGONS LA GRANDÀRIA

1.-La grandària es defineix per la superfície dedicada a l'ús. En usos que es desenvolupin fonamentalment a espais coberts, la superfície que s'ha de considerar és la construïda, incloent-hi totes les superfícies auxiliars o annexes a l'ús, tals com cambres d'instal·lacions, distribuïdors, corredors, serveis, etc.

2. Categories :

1) Fins a 150 m<sup>2</sup>.

2) Més de 150 fins a 350 m<sup>2</sup>.

3) Més de 350 fins a 900 m<sup>2</sup>.

4) Més de 900 fins a 2.200 m<sup>2</sup>.

5) Més de 2.200 m<sup>2</sup>.

#### Art. 44. GRAU SEGONS LA SITUACIÓ

Es defineixen tres categories:

1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a.

2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública o a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a la planta de semisoterrani, soterrani o planta primera.

3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús.

#### Art. 45. NIVELL DE PRESSIÓ SONORA PRODUÏT PER ACTIVITATS O INSTAL·LACIONS

Els nivells de pressió sonora produït per activitats o instal·lacions, es regula mitjançant el Decret 20/1.987, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per emissió de renous i vibracions o normativa que la modifiqui.

#### Art. 46. GRAU SEGONS LA DENSITAT DE POTÈNCIA

Graus:

- 1) Fins a 0,05 Kw/m<sup>2</sup>.
- 2) Fins a 0,075 Kw/m<sup>2</sup>.
- 3) Fins a 0,1 Kw/m<sup>2</sup>.
- 4) Il·limitada.

Aquests valors s'obtidran dividint tota la potència instal·lada, expressada en quilovats, per la superfície construïda destinada a l'activitat, expressada en metres quadrats.

No es tindrà en compte la potència elèctrica emprada en enllumenat ni en resistències elèctriques per a aparells de calefacció d'edificis o locals, ni l'emprada per enlenteir aigua per a usos sanitaris del personal.

#### Art. 47. GRAUS SEGONS LA POTÈNCIA MECÀNICA

Graus:

- 1) Fins a 5 Kw.
- 2) Fins a 20 Kw.
- 3) Fins a 60 Kw.
- 4) Fins a 90 Kw.
- 5) Fins a 350 Kw.
- 6) Il·limitada.

No es tindrà en compte la potència elèctrica emprada en enllumenat ni en resistències elèctriques per a aparells de calefacció d'edificis o locals, ni l'emprada per enlenteir aigua per a usos sanitaris del personal.

#### Art. 48. GRAU SEGONS EL NIVELL SONOR TRANSMÈS PER ACTIVITATS O INSTAL·LACIONS

Els nivells de pressió sonora produït per activitats o instal·lacions, es regula mitjançant el Decret 20/1.987, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per emissió de renous i vibracions o normativa que la modifiqui.

#### Art. 49. GRAU SEGONS LES EMISSIONS DE GASOS

Les concentracions màximes admissibles de contaminants s'ajustaran al que estableix la vigent Llei de protecció de l'ambient atmosfèric i els vigents reglaments, decrets, normes i d'altres disposicions que la desenrotllin, amplii o modifiquin.

#### Art. 50. SITUACIÓ D'USOS A SOTERRANI I SEMISOTERRANI

Els usos residencial, sanitari i docent queden prohibits en situació de soterrani o semisoterrani, encara que aquestes situacions estiguin associades a la planta baixa, tret dels locals de servei d'aquests usos (lavabos, trasters, instal·lacions, escales, etc.), a no ser que, per la disposició del terreny natural, les dependències situades en planta subterrània puguin complir amb les condicions mínimes d'il·luminació i ventilació exigides per aquells usos.

#### Art. 51. SUBESTACIONS DE TRANSFORMACIÓ D'ENERGIA ELÈCTRICA

Les subestacions estaran permeses a totes les zones a edificis d'ús exclusiu i hauran de complir les prescripcions que li imposin normes de rang superior. Els transformadors d'energia elèctrica d'aquestes estacions s'hauran de projectar i construir amb els dispositius de seguretat següents:

- a) Fossat de recollida amb prou capacitat per rebre, en cas de vessament, l'oli refrigerador del transformador.
- b) Base d'esquerda de pedres de més de cinquanta mil·límetres (50 mm) en quantitat a bastament per refrigerar suficientment l'oli en cas de vessament.
- c) Tancament a la renovació de l'aire del fossat.
- d) Sistema automàtic d'extinció d'incendis.

A més, haurà de complir la normativa d'estètica de la zona on s'ubiqui.

#### Art. 52. DISCOTEQUES I SALES DE FESTES

Independentment que l'ús de sales de reunió i espectacles és permès en determinades situacions a cada zona i a més de les limitacions que puguin establir la normativa vigent sobre espectacles públics i la resta de reglamentacions específiques que la complementi, les activitats de discoteques, sales de ball, sales de festa de joventut, sales de festa amb espectacles i/o passis d'atraccions i les sales de bingo no es permetran a edificis dedicats totalment o parcial a usos docent, sanitari i assistencials. Es permetran a edificacions d'ús exclusiu per a l'activitat i a edifici d'ús predominantment residencial, sempre que s'aporti certificat subscrit per un tècnic competent i visat pel col·legi oficial corresponent que expressi concretament que en el local o edifici de què es tracti s'han adoptat mesures d'insonorització que garanteixen plenament que amb nivells sonors a l'interior del local de cent quinze decibels (115 dB A) no es transmeten nivells superiors a vint-i-cinc decibels (25 dB A), mesurats a l'exterior d'aquests locals a u cinquanta metres (1,50 m) de les seves parets, sòls, sostres o cobertes.

#### SECCIÓ 6. HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR DE LES EDIFICACIONS

#### Art. 53. HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR DE LES EDIFICACIONS DESTINADES A ALBERGAR PERSONES

#### SECCIÓ 6. HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR DE LES EDIFICACIONS DESTINADES A ALBERGAR PERSONES

Les edificacions hauran de complir les condicions d'higiene i composició interior establertes al Decret 145/97, de 21 de novembre, sobre condicions d'habitabilitat, o disposicions posteriors que la substitueixin.

Si la depuració de les construccions aïllades, s'ha de realitzar per fosa sèptica aquestes hauran de tenir tres compartiments estancs, procedint al buidat del tercer compartiment per part d'empreses autoritzades a depuradora municipal o procedir a re-utilitzar l'aigua depurada sol·licitant autorització administrativa de la Junta d'Aigües segons regula el Reglament Hidràulic RD 849/86.

#### Art. 54. SORTIDA DE FUMS

Es prohibeix deixar sortir lliurement fum per les façanes, patis comuns, balcons i finestres, encara que sigui de forma provisional.

Els tubs o conductes de xemeneies tindran aïllament i els altres elements que impedeixin que la radiació de la calor es transmeti a propietats contigües i que el pas i la sortida de fum causi molèsties i perjudicis a tercers.

No es pot introduir cap xemeneia en una paret mitgera sense el consentiment del propietari confrontant ni volar-les cap a la propietat d'aquest, però sí que es podran elevar per l'interior del pati comú quan no causin incomoditats als propietaris confrontants.

Els conductes s'elevaran com a mínim un metre per damunt la coberta més alta, situada a una distància no superior a vuit metres.

És preceptiu emprar purificadors a les sortides de fum de xemeneies industrials i d'instal·lacions col·lectives de calefacció, i a les sortides de fum i baf de cuines de col·lectivitats, hotels, restaurants o cafeteries.

L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que consideri pertinents quan segons el seu parer una sortida de fum pugui causar molèsties o perjudicis.

#### Art. 55. ACCESSIBILITAT DE LES EDIFICACIONS

Les edificacions, com també els espais d'ús públic, estaran subjectes al compliment de les condicions sobre accessibilitat establertes a la Llei 3/1.993, de 4 de Maig, per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques i al reglament que les desplega.

#### SECCIÓ 7. LLICÈNCIES

#### Art. 56. ACTES SUBJECTES A LLICÈNCIA

Sense perjudici de les autoritzacions que siguin procedents segons la legislació aplicable, estaran subjectes a llicència prèvia els actes que es relacionen a continuació, qualsevol que sigui la naturalesa del domini del sòl on es pretenguin realitzar:

1. Les obres de construcció d'edificacions i instal·lacions de totes les classes que siguin de nova planta, incloent-hi les tancaments d'obra fixa.
2. Les obres d'ampliació, modificació o reforma que afectin l'estructura, l'aspecte exterior o la disposició interior d'edificis i instal·lacions de totes les classes existents.
3. Les obres i els usos que s'hagin de realitzar amb caràcter provisional i als quals es refereix l'article 58.2 del Text refós de la Llei del sòl.
4. Els moviments de terra tals com desmunts, explanacions, excavacions i terraplens; les obres d'instal·lació de serveis públics; les d'execució de vialitat i, en general, les relacionades amb la urbanització, llevat que aquestes hagin estat detallats i programats com obres que s'han d'executar en un projecte d'urbanització definitivament aprovat o d'edificacions amb llicència atorgada.
5. Les activitats extractives de minerals i líquids de qualsevol altra índole, així com les d'abocaments al subsòl.
6. Les obres de construcció d'infraestructura civil tals com preses, viari públic i privat, defensa i correcció de lleres públiques, ports, diacs, etc., Tret que aquestes hagin estat detallats i programats com obres que s'han d'executar en un pla especial, pla territorial o pla director sectorial degudament aprovat i autoritzat.
7. Els actes d'edificació a les zones de serveis dels ports i aeroports, així com a les zones de domini públic.
8. La primera utilització o ocupació dels edificis i les instal·lacions en general.
9. L'ús del vol damunt les edificacions i les instal·lacions de totes les classes existents.
10. La modificació de l'ús dels edificis o les Instal·lacions en general.
11. L'enderrocament de les construccions, llevat dels casos declarats de ruïna imminent.
12. Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcament, activitats industrials, mercants o professionals, serveis públics o qualsevol altre ús al qual es destini el subsòl.

13. La instal·lació o la ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, provisionals o permanents, tret que s'efectuïn a càmpings o zones d'acampada legalment autoritzats.

14. Les tales i els abatiments dels arbres que constitueixin massa arbòria, espai boscos, arbrada o parc, amb planejament aprovat o sense, llevat del autoritzats per òrgans competents en matèria agrària

15. La col·locació de cartells i tanques de propaganda encara que no siguin visibles des de la via pública i sempre que no estiguin a locals tancats.

16. La modificació de les parcel·les en qualsevol classe de sòl i les parcel·lacions urbanístiques.

17. Les obres d'obertura de camins i accessos de parcel·les a sòl rústic.

18. Les instal·lacions i les construccions de caràcter temporal destinades a espectacles i activitats recreatives.

19. Qualsevol intervenció a edificis declarats béns d'interès cultural, catalogats i protegits.

#### Art. 57. ÒRGANS DE L'ESTAT O ENTITATS DE DRET PÚBLIC

Quan un òrgan de l'Estat o una entitat de dret públic que administri béns estatals projecte executar actes relacionats amb l'article anterior, estarà també subjecte a llicència municipal d'acord amb l'art. 180 de la Llei del sòl.

#### Art. 58. CONTINGUT DE LA LLICÈNCIA

1. S'entendrà inclòs en el contingut de l'acte d'atorgament de la llicència tot quant disposen les Normes respecte de les condicions d'edificabilitat i ús, així com sobre condicions estètiques, higièniques o d'altra naturalesa.

1. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut implícit, que és el definit pel Pla, a la seva documentació tècnica, les seves normes urbanístiques i a les ordenances segons la classes i la destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.

2. La vulneració de les disposicions legals o de les presents normes, especialment pel que fa a localització, destinació, aspecte exterior o dimensions dels edificis o de l'ordenació del seu entorn, no es podrà justificar en el silenci o la insuficiència del contingut de la llicència. En cas de dubte el promotor, l'empresari o el tècnic director de les obres s'hauran de dirigir a l'Administració que ha concedit la llicència per demanar informació, la qual se li haurà de facilitar en el termini d'un mes

3. Les condicions especials es faran constar en el document al qual s'incorpori o mitjançant el qual es formalitzi o notifiqui la llicència.

4. Com a expressió gràfica del seu contingut s'unirà a la llicència un exemplar del projecte aprovat, amb la firma del facultatiu municipal i el segell de la corporació, que prevaldrà sobre qualsevol altra descripció de l'obra o la instal·lació autoritzada.

#### Art. 59. RESPONSABILITAT DERIVADA DE L'EXERCICI DE L'ACTIVITAT AUTORITZADA

1. Les llicències es consideraran atorgades salvat el dret de propietat i sense perjudici del de tercer. 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. En tot cas, l'atorgament de les llicències no implicarà cap responsabilitat per a l'Ajuntament pels danys o perjudicis que puguin produir les activitats que es realitzin en virtut d'aquestes.

#### Art. 60. TRANSMISSIBILITAT

Les llicències relatives a una obra d'edificació o construcció en una instal·lació o en un servei seran transmissibles, però l'antic i el nou titulars ho hauran de comunicar per escrit a l'Ajuntament. Si no ho fan, ambdós quedaran subjectes a totes les responsabilitats que es deriven per al titular de la llicència.

#### Art. 61. EXIGÈNCIA DE L'ASSENYALAMENT PREVI D'ALINEACIONS I RASANTS EN DETERMINATS CASOS

1. Abans de presentar el projecte d'edificació els particulars podran sol·licitar l'assenyalament d'alineacions i rasants, que s'executarà d'acord amb el que preveu l'article següent.

2. No es podrà iniciar la construcció, reconstrucció o reforma de façanes, murs ni altra classe de tancament a cap tram que confronti amb la via pública si la persona interessada no ha obtingut de l'Ajuntament, a més de l'oportuna llicència, l'assenyalament damunt el terreny de les alineacions i les rasants oficials, quan la pròpia Administració municipal hagi comunicat que cal aquesta operació abans d'executar les obres.

3. L'incompliment d'aquest article produirà, en tot cas i sense perjudici d'altres correccions que pertoqueixin, la suspensió immediata dels treballs, que no s'aixecarà fins que no es compleixi el que s'hagi prescrit.

#### Art. 62. EXECUCIÓ DE L'ASSENYALAMENT

L'assenyalament d'alineacions i rasants damunt el terreny, inclòs el de les línies d'edificació interior d'il·leta i de zona de jardí o espai lliure quan pertoguin, s'ajustarà a les normes següents:

1. Prèviament la persona sol·licitant haurà de pagar els drets o les taxes corresponents.

2. L'Administració municipal fixarà el dia i l'hora en què s'hagi de fer el replantejament i citarà, amb l'antelació necessària, la persona sol·licitant o la que aquesta hagi autoritzat.

3. Podran assistir a l'acte de replantejament amb el funcionari municipal encarregat d'efectuar-lo el sol·licitant o qui el representi i el facultatiu o tècnic competent que aquest designi. Els particulars han de procurar que el terreny estigui lliure d'obstacles que puguin impedir les operacions d'assenyalament.

4. El funcionari municipal marcarà en el terreny, amb punts o referències precises, les alineacions i les rasants.

5. L'assenyalament d'alienacions i rasants es farà constar en un plànol o croquis de replantejament, per duplicat i firmat pel facultatiu de l'Ajuntament. Un dels exemplars s'unirà a l'expedient i l'altre s'entregarà a la persona interessada.

5. Per a qualsevol treball d'excavació de clots o síquies a la via pública o bé a finques privades però que afectin les voravies o els carrers, caldrà presentar plànols segellats dels serveis públics que en puguin quedar afectats, tals com aigua, gas, electricitat, telèfon, enllumenat públic, etc.

#### Art. 63. TERMINIS

El procediment de l'atorgament de les llicències s'ajustarà a la legislació de règim local, a aquestes Normes i a la resta de disposicions d'aplicació.

Les llicències es consideraran obtingudes per silenci positiu una vegada transcorreguts els terminis i complertes les condicions establertes per la legislació del règim local. No es podran adquirir en cap cas per silenci facultats en contra de les prescripcions de les lleis, plànols i la resta de normativa urbanística.

Quan la llicència d'obres s'hagi sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació d'un projecte bàsic, en el termini màxim de sis mesos des de la seva concessió s'haurà de presentar a l'Ajuntament el projecte d'execució ajustat a les determinacions d'aquell. L'Ajuntament disposarà d'un mes per comprovar que el projecte d'execució s'adequa al bàsic. Un cop transcorregut aquest termini sense que l'Ajuntament hagi notificat a la persona interessada cap resolució en contra, es podran iniciar les obres. Aquesta data serà la que fixarà l'inici del termini d'execució establert a la llicència.

Si una vegada transcorregut el termini d'un mes l'Ajuntament detecta alteracions en les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals es va atorgar la llicència, s'ordenarà que es paralitzin immediatament les obres i que s'iniciï l'expedient de modificació del projecte, sense perjudici del que disposa la Llei de disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma.

Una vegada presentat davant l'Ajuntament el projecte tècnic adquireix el caràcter de document oficial i a tots els efectes l'autor respon de l'exactitud i la veracitat de les dades tècniques que s'hi consignen.

En tot procediment de concessió de llicència és preceptiu que els serveis municipals corresponents emeten informes tècnics i jurídics o de legalitat. Quan l'Ajuntament no disposi de serveis tècnics i/o jurídics adequats, aquests informes s'hauran de sol·licitar a l'organisme corresponent.

Seràn nul·les de ple dret les llicències concedides sense els tràmits preceptius d'informació o sense l'acord de la Comissió Insular d'Urbanisme quan així ho estableixi la normativa vigent. Aquestes llicències no produiran cap efecte i respecte de les actuacions que es puguin realitzar al seu empara, s'aplicaran les mesures de protecció i defensa de la legalitat urbanística que es preveuen a la Llei de disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma per als actes sense llicència.

Juntament amb la notificació de concessió de llicència, s'entregarà al sol·licitant un exemplar del projecte segellat i diligenciat. Si la llicència s'ha obtingut mitjançant el procediment de denúncia de mora davant la Comissió Insular d'Urbanisme, aquesta segellarà i diligenciarà l'expedient i l'enviarà a l'Ajuntament perquè l'entregui a la persona interessada.

L'acta mitjançant la qual es concedeix la llicència haurà de consignar expressament, a més de qualssevol altres especificacions establertes per les disposicions vigents o que l'òrgan atorgant consideri oportú assenyalar, els següents extrems:

- La naturalesa urbanística del sòl objecte de l'actuació.
- La finalitat de l'actuació i l'ús a què es destinarà.
- L'altura, els volums i l'ocupació de parcel·la permesos.
- La quantitat en què es pressuposten les obres.

a) A sòl rústic, la data de l'acord de la Comissió Insular d'Urbanisme o indicació de les normes en virtut de les quals aquest tràmit no resulti preceptiu.

Totes les obres majors hauran de disposar a peu d'obra d'una còpia autoritzada de la llicència municipal, així com col·locar-hi el cartell indicador en què constin el nom i els llinatges dels tècnics directors i del contractista, l'ordenança que s'hi aplica, la data d'expedició de la llicència, el termini de l'execució de les obres, el nombre de plantes autoritzades i el número d'expedient.

D'acord amb la normativa urbanística municipal, tota llicència haurà de preveure un termini per començar les obres projectades i un altre per acabar-les.

Aquest darrer no serà superior a 24 mesos.

Una vegada transcorregut qualsevol dels dos terminis, l'Ajuntament iniciarà l'expedient de caducitat de la llicència atorgada.

La llicència advertirà explícitament sobre aquestes circumstàncies.

La caducitat de la llicència serà declarada per l'organisme competent per concedir-les, després d'audiència a la persona interessada, i determinarà l'arxiu de les actuacions.

Un cop declarada la caducitat de la llicència, les obres no es podran iniciar ni continuar si no se sol·licita i s'obté una nova llicència, ajustada a l'ordenació urbanística aplicable a la nova sol·licitud.

La persona interessada, després de l'oportuna sol·licitud, tindrà dret a obtenir automàticament una prorroga de qualsevol dels terminis indicats, per un període no superior a la meitat del termini inicial. A aquestes efectes la normativa aplicable serà sempre la vigent en el moment de concedir la llicència que es prorroga i no l'afectarà la possible suspensió de l'atorgament de llicències.

#### Art. 64. CONTINGUT DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA

1. Les sol·licituds es formalitzaran, si s'escau, a l'imprès oficial corresponent. Aniran dirigides a la Batlia i seran subscrietes per la persona interessada o la que legalment la representi. Contindran les indicacions següents:

- Nom, llinatges, domicili, circumstàncies personals, dades del document nacional d'identitat de la persona interessada quan es tracti de persones físiques, raó social, domicili, dades de la inscripció en el corresponent registre públic i, si s'escau, número d'identificació social quan es tracti d'una persona jurídica.
- Nom, llinatges, domicili, circumstàncies personals, dades del document nacional d'identitat i qualitat en què obra el firmant quan actuï per representació.
- Situació i superfície de la finca i índole de l'activitat, obra instal·lació per a la qual se sol·licita la llicència.
- Lloc i data

2. Llevat dels casos expressament exceptuats, les sol·licituds de llicència es presentaran al Registre General de l'Ajuntament.

3. A la petició de llicència s'expressarà si ha d'ocupar la via pública amb bastimentada o tanques

4. Es presentarà adjunta una còpia de la cèdula urbanística que s'hagi expedir a requeriment del sol·licitant.

5. També es presentaran adjunt els documents que, segons la naturalesa de la llicència, es determinen als articles següents.

#### Art. 65. REQUISITS DEL PROJECTE TÈCNIC

El projecte tècnic partint del qual se sol·licita la llicència haurà de disposar del visat col·legial corresponent, tret que sigui redactat per l'Administració. Haurà de tenir un grau de definició de les obres que permeti a un facultatiu que no en sigui l'autor dirigir les obres o els treballs corresponents. Anirà acompanyat d'una memòria urbanística com a document específic i independent que indicarà la finalitat i l'ús de la construcció o actuació projectada, raonant-ne l'adequació a l'ordenació vigent. La memòria desenrotllarà els arguments que justifiquin el compliment de l'article 73 de la Llei del sòl i anirà acompanyada dels corresponents plànols de situació a escala 1:10.000 o 1:2.000, segons que es tracti de terrenys rústics o urbans, i de qualsevol altra informació gràfica que calgui per donar suport al seu contingut, amb indicació expressa de la classificació del sòl objecte de l'actuació i de la normativa i les ordenances aplicables.

El projecte al qual fa referència l'apartat anterior està integrat pel projecte bàsic i el d'execució. Als efectes de les presents Normes s'entén que:

- Projecte bàsic és aquell que defineix de forma precisa les característiques generals de l'obra mitjançant l'adopció i la justificació de solucions concretes.
- Projecte d'execució és aquell que desenrotlla el projecte bàsic de la determinació completa de detall i especificacions de tots els materials, elements, sistemes constructius i equips.

El projecte bàsic haurà de tenir els documents següents:

- Memòria descriptiva de les característiques generals de l'obra i justificativa de les solucions adoptades.
- Plànols generals a escala i acotaments de plantes, altures i seccions.
- Pressupost amb estimació global de cada capítol, ofici o tecnologia.
- El projecte d'execució haurà de tenir els següents documents:
- Memòria de fonamentació, estructura i oficis.
- Plànols de fonamentació i estructura: plànols de detall; esquemes i dimensionament d'instal·lacions.
- Plec de condicions tècniques generals i particulars.
- Estat de mesuratges.
- Pressupost obtingut per aplicació de preus unitaris d'obra.

#### Art. 66. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA DE PARCEL·LARIA

1. Amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació es presentaran, com a mínim, els següents documents:

- Memòria que faci referència a les condicions de parcel·lació que estableixen les Normes subsidiàries, es descriu la finca que s'ha de parcel·lar, es justifiqui jurídicament i tècnica l'operació de parcel·lació i es descriu les parcel·les que en resultin amb llur superfície i localització.

b) Cèdula o cèdules urbanístiques de les finques si se n'han expedit.

c) Certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel registre de propietat corresponent. Si la finca o finques constin com immatriculades s'indicarà aquesta circumstància i se'n presentarà la descripció tècnica, que ha d'indicar la seva naturalesa, la situació de les parts i la seva extensió.

d) Plànols de situació o emplaçament a escala no inferior a 1:2.000.

e) Plànols topogràfics d'informació a escala 1:1000 o 1:500, en els quals se situin les parts de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions dels plans d'ordenació vinculants.

f) Plànols de la parcel·lació resultant a escala 1:1000 o 1:500.

#### Art. 67. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA D'OBRES D'URBANITZACIÓ

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització es presentaran els documents següents:

- Plànols de situació a escala no inferior a 1:2.000, en els quals es determini la localització de la finca o finques a què es refereix la llicència.
- Cèdula o cèdules urbanístiques, si se n'han expedit.
- Còpia del plànol oficial que acrediti que s'han assenyalat les alineacions i les rasants damunt el terreny.

2. Els conceptes als quals s'haurà de referir el projecte tècnic seran els següents:

- Moviment de terres.
- Obres de fabrica.
- Pavimentacions.
- Abastament i distribució d'aigua potable, de reg i contra incendis.
- Evacuació d'aigües residuals i clavegueram.
- Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat públic i telèfons.
- Xarxa de distribució de gas.
- Plantacions d'arbres i jardineria.
- Mobiliari urbà.

Tot això d'acord amb la regularització específica corresponent.

3. El projecte tècnic estarà integrat, com a mínim, pels documents següents:

- Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, que detalli els càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projectin, llur disposició i condicions.
- Plànols de situació de les obres i les instal·lacions en relació amb el conjunt urbà i amb el pla d'ordenació que les inclogui.
- Plànol topogràfic d'escala igual o superior a 1:1.000, amb corbes de nivell i amb equidistància d'un metre, en el qual s'indiquin l'edificació i l'arbrat existents.
- Plànol de perfils dels vials.
- Plànols acotats i detallats de les obres i els serveis projectats a escala no inferior a 1:1.000.
- Pressuposts separats de les obres i de les instal·lacions, amb mesuratges, quadre de preus i pressupost generals de la contracta.
- Plec de condicions que regiran l'execució de les obres i les instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució dels terminis de les diverses etapes i del termini total, complint el corresponent pla d'ordenació.

4. Si l'acte d'atorgament de la llicència introdueix una modificació substancial en el projecte, l'interessat n'haurà de presentar un de nou, un dels exemplars del qual li serà retornat, degudament conformat, amb la llicència.

Les modificacions no substancials s'introduiran al projecte mitjançant esmena dels plànols originals subscrita pel promotor i el seu tècnic.

#### Art. 68. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL·LICITUD DE LLICÈNCIA PER AL MOVIMENT DE TERRES

1. Amb la sol·licitud de llicència per a moviment de terres s'hauran de presentar els documents següents:

- Plànols d'emplaçament a escala: 1: 2.000.
- Plànol topogràfic de la parcel·la o parcel·les a què es refereix la sol·licitud, a escala no menor de 1:500, en el qual s'indiquin les cotes d'altimetria, l'edificació i l'arbrat existent i la posició, en planta i altura, de les finques o construccions veïnes que el desmunt o terraplè pugui afectar.
- Plànol dels perfils que es consideren necessàries per apreciar el volum i les característiques de l'obra que s'ha de realitzar, així com els detalls precisos que indiquin les precaucions que s'ha d'adoptar pel que fa a la pròpia obra, via pública i finques o construccions veïnes que el desmunt o terraplè pugui afectar.
- Memòria tècnica complementària, referida a la documentació prevista als apartats anteriors, que expliqui les característiques, el programa i la coordinació dels treballs que s'han d'efectuar i precisi en quines fases o moments és indispensable la presència a l'obra del seu tècnic director.

2. L'Ajuntament podrà exigir, a més, un anàlisi geotècnic del terreny o solar o la còpia del plànol oficial que acrediti, si s'escau, que s'han assenyalat alineacions i rasants sobre el terreny.

3. El peticionari contraurà l'obligació que una empresa constructora executi les obres d'excavació, desmunt o la resta de moviments a què es refereix la llicència i que, al davant de tals obres hi hagi, a més de la direcció facultativa, un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de tenir cura de l'execució correcta dels treballs, d'acord amb els documents presentats i les ordres de la direcció facultativa.



#### Art. 69. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL-LICITUD DE LLICÈNCIES D'OBRES

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, ampliació o reforma d'edificis existents, es presentaran els documents següents:

- Còpia del plànol oficial que acreditati que s'han assenyalat alineacions i rasants damunt el terreny, quan sigui preceptiu o el particular ho hagi sol·licitat.
- Projecte tècnic, per quadruplicat, excepte en els supòsits en què l'Ajuntament exigeixi un major nombre d'exemplars.
- Si les obres per a les quals se sol·licita llicència impliquen enderrocaments, excavacions, terraplens, desmuntos o rebaixos de terres, document que acreditati que el peticionari es compromet a no iniciar les obres si no s'han presentat els documents complementaris que es relacionen amb epígrafs a, b, c i d del paràgraf 1 de l'article anterior i el que acredita el compliment del que disposa el paràgraf 3 del propi article.

2. El projecte a què es refereix l'apartat anterior contindrà les dades necessàries perquè examinant-lo es pugui comprovar si les obres per a les quals se sol·licita la llicència s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl. No caldrà incloure-hi detalls constructius o d'instal·lació quan no condicionin la llicència sol·licitada. El projecte estarà format, com a mínim, pels documents següents:

- Memòria que descriu i indiqui les dades que no es puguin representar numèricament i gràfica als plànols. Quan l'edifici s'hagi de destinar a algun ús permès, llevat del residencial, se n'haurà de consignar el grau o la categoria segons la grandària i la situació, d'acord amb el que s'estableix a la secció 5 del títol primer.
- Plànol d'emplaçament, a escala 1:2.000, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca respecte de les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de la il·leta on estigui situada. S'hi acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i a la voravia més pròxima i s'hi indicarà l'orientació, les alineacions i les rasants oficials, amb els canals d'accés i les xarxes de distribució existents i expressant-hi les potències i els cabals necessaris per a cadascun d'aquests serveis.
- Plànols de plantes i façanes de l'edifici que s'ha de construir, amb les seccions necessàries per a la seva comprensió completa. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o 1:100, segons les dimensions de l'edifici; estaran acotats i s'hi anotarà i detallarà minuciosament, en forma gràfica i també numèricament si és possible, tot quant sigui necessari o convenient per facilitar-ne l'examen i la comprovació en relació amb el compliment de les ordenances que hi siguin aplicables, especialment pel que fa a les façanes i totes les parts de les obres visibles des de la via pública.
- Fotografies de la finca i les que hi confrontin.
- Descripció, si s'escau, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous que existeixin a la finca, encara que estiguin abandonats, juntament amb un croquis acotat que expressi la situació, la configuració o i les mesures dels esmentats accidents del subsòl.
- Justificació específica que el projecte compleix, si s'escau, les prescripcions següents:
  - Normes sobre prevenció d'incendis.
  - Reserva per a espais d'aparcaments.
  - Previsió de la instal·lació d'antena col·lectiva de televisió.

3. Quan les obres projectades siguin d'ampliació o reforma i afectin l'estructura de l'edifici, a més dels indicats en aquest article s'hauran de presentar els documents complementaris següents:

- Memòria i plànols que descriu l'estructura existent. Estudi de càrregues a l'estructura existent abans de l'ampliació o reforma projectada.
- Estudi de càrregues resultants d'aquesta ampliació o reforma.
- Memòria descriptiva dels apuntalaments que s'hagin de fer en executar-les i que no impliquen disminució de l'estabilitat de l'edifici i la seguretat dels seus residents minvi.

4. Si la llicència es refereix a la reforma, la restauració o l'ampliació d'un edifici inclòs al Catàleg o a una obra de qualsevol tipus que s'hagi de realitzar en una parcel·la situada a l'entorn d'edificis catalogats, es farà constar aquesta circumstància a la sol·licitud i, a més de les prescripcions assenyalades en aquest article, es compliran les establertes pel capítol corresponent de les ordenances particulars.

#### Art. 70. CONTINGUT DE LA SOL-LICITUD DE LLICÈNCIA DE MODIFICACIÓ DE L'ÚS

- Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús d'un edifici o local, si no requereix obres d'ampliació o reforma, es presentaran els documents següents:
  - Memòria justificativa que detalli el nou ús i indiqui que està autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès impliqui l'exercici d'activitats destinades a algun ús permès, llevat del residencial, se n'haurà d'indicar el grau o la categoria segons la grandària i les situacions, d'acord amb el que s'estableix a la secció 5 del títol primer.
  - Plànol d'emplaçament a escala 1:500, que expressi clarament la situació de la finca en relació amb les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de la il·leta on estigui situada. En aquest plànol s'indicaran l'orientació, les alineacions i les rasants oficials i el perímetre del pati central de la il·leta, si n'hi ha, i es destacarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les alineacions i rasants.
  - Plànols de plantes i façanes amb les seccions necessàries per a la seva comprensió completa.
  - Indicació dels canals d'accés dels serveis i de les connexions obligatòries amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i els cabals establerts si aquests es modifiquen substancialment.
  - Justificació específica que el projecte compleix, si s'escau les prescripcions de l'apartat i del paràgraf 2 de l'article anterior.

g) Certificació expedida per facultatiu competent que l'edifici és apte per al nou ús, conformement a la normativa aplicable en funció d'aquest i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic.

1. Quan la sol·licitud de llicència per modificar objectivament l'ús d'un edifici o local impliqui obres d'ampliació o reforma, s'hauran de complir a més les prescripcions establertes per a la classe d'obres de què es tracti.

#### Art. 71. DOCUMENTACIÓ QUE S'HA DE PRESENTAR AMB LA SOL-LICITUD DE LLICÈNCIA DE GRUES TORRE

1. Per sol·licitar llicència de grues torre s'haurà de presentar la documentació següent:

- Plànol d'ubicació de la grua a l'obra en què es grafiïn les àrees d'escombratge del braç i del contrapès i les línies elèctriques existents al solar de l'obra i a les seves proximitats. Aquest plànol haurà d'estar firmat pel tècnic facultatiu autor del projecte o pel director de les obres i visat pel col·legi oficial corresponent.
- Pòlissa d'assegurança amb cobertura de danys no inferiors a 20 milions de pessetes, la xifra de la qual estarà en funció dels danys màxims previsibles que en qualsevol tipus d'accident pugui produir la grua. S'haurà d'acreditar mitjançant aportació de la memòria i, si s'escau, càlculs justificatius subscrits per un tècnic competent. Si no s'aporta justificació de la seva cobertura, la pòlissa haurà de ser limitada i cobrir qualsevol classe de danys que la grua pugui produir en cas d'accident.
- Certificació subscrita per un tècnic facultatiu competent i visada pel col·legi oficial corresponent que expressi:
  - Que tots els elements estructurals, mecànics, cables, politges, ganxos i altres elements que formen la grua estan en bones condicions de treball.
  - Que tots els materials que formen la grua són aptes i estan en bones condicions per muntar-los i funcionar fins a la data de llur desmuntatge, en el termini que s'assenyali per a ubicació de la grua a l'obra.
  - Termini previst per a la ubicació de la grua a l'obra.
  - Descripció del tipus de grua, marca i dades de les seves característiques tècniques com potència, altura de la torre, longitud del braç o ploma, longitud del braç de contrapès, càrrega que suporta la grua en les diferents posicions del braç, etc.
- Certificació de la casa instal·ladora de la grua que està en perfecte estat de muntatge i funcionament, un cop realitzat aquell.
- Certificació subscrita pel tècnic facultatiu director de les obres o qualsevol tècnic facultatiu competent que la grua es muntarà sota la seva direcció.

2. La llicència per a la instal·lació i la utilització de grues es podrà sol·licitar i obtenir conjuntament amb la d'obres.

#### Art. 72. DOCUMENTACIÓ DE LA SOL-LICITUD DE LLICÈNCIA D'ENDERROCAMENT

- Les sol·licituds de llicència per a demolicions de construccions es presentaran subscrites per l'interessat o qui el representi i pel facultatiu designat per dirigir-los.
- Amb la sol·licitud de llicència es presentaran els documents següents:
  - Plànol d'emplaçament a escala 1:500.
  - Croquis de plantes, alçats i seccions que permeti apreciar el tipus d'enderrocament o demolició que s'ha d'efectuar.
  - Memòria tècnica que expliqui les característiques dels treballs i n'indiqui el programa i la coordinació, així com les precaucions que s'han de prendre en relació amb la pròpia obra, la via pública i les construccions o predis veïns.
  - Fotografies en què es pugui apreciar si a l'obra que s'ha d'enderrocar o demolir existeix algun element d'interès especial per a l'Ajuntament des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Hauran d'estar subscrites al dors pel propietari i el facultatiu designat per dirigir les obres.
  - Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visada pel col·legi oficial corresponent.
  - Designació del mestre d'obres encarregat de l'enderrocament.

3. Quan es tracti de demolicions d'edificis inclosos al Catàleg es compliran, a més, les prescripcions que aquest assenyali.

#### Art. 73. DOCUMENTACIÓ DE LES SOL-LICITUDS DE LLICÈNCIA PER A ACTIVITATS SUBJECTES AL REGLAMENT DE LES MOLESTES, INSALUBRES, NOCIVES I PERILLOSES, AIXÍ COM PER A LES SUBJECTES AL REGLAMENT GENERAL DE POLICIA D'ESPECTACLES PÚBLICS I ACTIVITATS RECREATIVES

- Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, instal·lació, ampliació o reforma per establir les activitats a què es refereix aquest article es presentaran els documents següents:
  - Conformat del propietari del local o de l'immoble si és d'ús exclusiu, amb les instal·lacions de l'activitat per a la qual se sol·licita llicència.
  - Projecte tècnic per quadruplicat i visat pel col·legi oficial corresponent.
  - Document subscrit pel promotor de l'expedient, en què figurarà la relació detallada de titulars i usos dels diversos locals de l'immoble en què hom pretén ubicar l'activitat objecte de l'expedient i dels edificis confrontants amb l'esmentat immoble.
  - Fotocòpia de la llicència d'obres de construcció, ampliació o reforma de l'edifici o local en què es pretén ubicar l'activitat o instal·lació. Si no es poden presentar els documents esmentats se n'haurà de justificar la impossibilitat.

tat i aportar prou dades perquè l'Administració municipal pugui saber d'acord amb quines ordenances es va construir, ampliar o reformar l'edifici o local de què es tracti.

2. El projecte tècnic al qual fa referència l'apartat anterior contindrà les dades necessàries perquè es pugui comprovar si l'activitat o les instal·lacions per a les quals se sol·licita la llicència s'ajusten a les ordenances sobre la matèria i a la reglamentació específica, les normes i altres disposicions oficials vigents que es puguin aplicar a l'activitat o instal·lació de què es tracti. Com a mínim, estarà format pels documents següents:

a) Memòria tècnica que descriu l'activitat o instal·lació, amb càlculs justificatius dels elements, sistemes i instal·lació, així com les dades que siguin necessàries per realitzar l'obra o instal·lació o justificar el compliment d'ordenances, reglaments, etc. I no es puguin representar numèricament i gràfica als plànols.

b) Plànols tècnics referits a:

- Emplaçament a escala 1:2000 del local i patis ocupats per l'activitat o la instal·lació en el qual figuri tota la il·leta on estigui ubicada, amb noms i amples dels carrers circumdants, numeració de la finca, distància del límit d'aquesta al cantó més pròxim i situació del local respecte dels edificis i els centres públics més propers.

- Plats i seccions necessàries per a la seva comprensió completa.

Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50, 1:100 o 1:200 segons les dimensions de la instal·lació. Estaran acotats i s'hi anotarà i detallarà minuciosament en forma gràfica i numèrica tot quan sigui necessari o convenient per facilitar-ne l'examen i comprovació pel que fa al compliment de les ordenances que hi siguin aplicables, la situació respecte de locals confrontants, amb indicació expressa de llur utilització i un quadre resum de les instal·lacions autoritzades i de les que se sol·liciten.

- Plànol i esquemes de les instal·lacions elèctriques d'enllumenat i força motriu, instal·lacions frigorífiques, d'aire condicionat, de llanterneria, de calefacció, etc.

- Si s'escau, plànols en planta i secció, de detall i esquema, de les mesures o sistemes correctors que hom proposa adoptar.

3. La memòria tècnica a què es refereix el paràgraf a de l'apartat anterior constarà, com a mínim, dels apartats següents, amb un desenrotllament ampli i amb referència als fonaments legals i tècnics en què es basa la petició:

a) Titular de l'activitat objecte de la petició de llicència i, si s'escau, de la persona que la representi legalment.

b) Domicili industrial i social. Es relacionaran tots els accessos que tingui el local.

c) Activitat i categoria.

d) Característiques del local o edificis: situació, superfícies ocupades, d'accessos, escales, ventilació, sobrecàrregues admissibles i d'altres característiques constructives amb esment especial del compliment de la normativa que sigui d'aplicació per a la prevenció d'incendis, siguin d'aplicació específica o per analogia de l'activitat de què es tracta.

e) Relació exhaustiva de primeres matèries i productes intermedis, amb descripció expressa de les seves característiques fisicoquímiques i efectes additius, tant per si mateixes com per la seva combinació o mescla i en particular quant a la seva reacció al foc, pel poder calorífic, i consum anual d'emmagatzematge previst per a cadascuna.

f) Relació de la maquinària, amb separació expressa de la ja autoritzada de la que es pretén instal·lar –si es tracta d'ampliació o reforma–, amb descripció de les seves característiques tècniques (potència, tensió, tipus d'energia utilitzat, refrigeradors utilitzats, sistema de refredament d'unitats condensadores, revolucions per minut dels motors, etc.).

g) Potència total que s'ha d'instal·lar a efectes d'ampliació dels límits a què es refereixen el art. 46.

h) Nivells de renou en dB (A) que es produiran a l'interior de l'activitat mesurats en la forma que es determina a l'art. 45.

i) Procés industrial, amb descripció de les diverses fases que comprèn i les necessàries transformacions de la primera matèria fins arribar als productes acabats i, si s'escau, anàloga descriptiva en el cas de reparació.

j) Producció: quantitat produïda, emmagatzematge màxim previst i naturalesa dels productes acabats i residuals, amb indicació de les mesures de seguretat adoptades en l'emmagatzematge i la destinació dels productes residuals.

k) Possibles repercussions sobre l'entorn, amb descripció detallada i, si s'escau, càlculs justificatius i plànols de les diferents instal·lacions, sistemes o mesures correctores que hom pretengui adoptar per evitar la transmissió de renous, vibracions, emissió de fums, pols, olors, etc., que ultrapassin els límits permesos d'acord amb les ordenances municipals, la vigent reglamentació específica i la resta de disposicions d'ampliació i, en tot cas, expressant el grau d'eficàcia i garantia de seguretat de les mesures esmentades, els possibles efectes negatius en el medi, etc.

l) Nombre de llocs de feina en plantilla, amb justificació del que a aquests efectes disposa la vigent Ordenança general de seguretat i higiene en el treball.

m) Pressupost.

4. S'exceptuen de les determinacions dels apartats anteriors les activitats que figuren a la vigent relació d'excluses del Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, de 30-11-1961, d'acord amb l'article 15.3 de 1963 pel qual es dicten normes per a l'aplicació del dit Reglament. La sol·licitud de llicència per a la instal·lació o obertura d'activitats compreses en la relació esmentada s'efectuarà com es determini en aquesta.

5. Per a les instal·lacions exteriors que puguin produir danys si cauen, com pantalles solars, antenes de radiodifusió, etc., la petició de llicència haurà d'anar acompanyada de projecte tècnic justificatiu, el qual ha d'indicar les disposicions adoptades per garantir-ne l'estabilitat.

#### Art. 74. OBRES MENORS

Només es consideren obres menors les de tècnica senzilla i d'escassa entitat constructiva i econòmica, que no suposin alteració del volum, de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre d'habitacles 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. No s'hi consideraran en cap cas les parcel·lacions urbanístiques, els tancaments de mur de fàbrica de qualsevol classe, les intervencions en àmbits i elements declarats béns d'interès cultural, catalogats o protegits, els grans moviments de terres i la tala massiva d'arbres.

Amb la petició de llicència d'obra menor es presentaran els documents següents:

a) Pressupost resumit.

c) Croquis a escala de les obres que s'han de realitzar.

d) Nomenament de l'empresa constructora, inscrita en organismes competents.

e) Amb caràcter potestatiu, designació de tècnic competent per dirigir-les.

#### Art. 75. OBRES AUXILIARS DE LA CONSTRUCCIÓ

Es consideraran incloses a la corresponent llicència d'obra major, totes les obres, instal·lacions o muntatges de maquinària que, permeses per les presents ordenances, siguin necessàries per al desenrotllament de l'obra, sempre que el seu abast i situació hagin estat descrits a la documentació del projecte de l'obra principal. En formen part:

a) L'establiment de tanques o closos de precaució.

b) La construcció de casetes provisionals d'obra.

c) L'execució de pous o sondatges.

d) Els apuntalaments i els recolzaments de parts de l'obra.

e) Els treballs necessàries de moviment de terres.

f) La col·locació de bastiments i instal·lacions de seguretat.

g) La col·locació i l'ús de grues torres, ascensors, sínies i altres aparats elevadors de materials, sempre que es compleixi l'art. 71.

h) Els recalçats de fonamentacions d'edificis veïns que la direcció facultativa consideri necessàries per a l'estabilitat dels dits edificis.

i) La col·locació de pals per connectar conduccions.

Es podrà sol·licitar llicències per a les obres assenyalades independentment de l'obra principal. En aquest cas, s'haurà d'ajustar a la tramitació prevista per a la concessió de llicència d'obres majors.

#### Art. 76. SUSPENSÍO DEL CÒMPUT DELS TERMINIS

El còmput dels terminis a què es refereix l'art 63 quedarà suspès:

a) Durant els dies que l'interessat tardi a atendre el requeriment de l'Administració per completar dades de la sol·licitud, reintegra-la degudament o aportar documents preceptius omesos.

b) Durant el període concedit a l'interessat per reparar deficiències del projecte.

c) Durant els dies que transcorrin entre la notificació de l'import del dipòsit per garantir el compliment de les obligacions assenyalades en aquestes Normes i la seva constitució efectiva, quan fos exigible.

#### Art. 77. DEFICIÈNCIES REPARABLES I IRREPARABLES

1. Si el projecte s'ajusta als plans, les normes urbanístiques, les ordenances i la resta de disposicions aplicables i s'han complert totes les obligacions imposades i per aquestes Normes, l'òrgan competent atorgarà la llicència.

2. Quan els informes dels serveis tècnics municipals o dels organismes que haguessin informat sobre la petició de llicència es constatin deficiències, es distingiran entre reparables i irreparables.

3. Les deficiències es consideren irreparables quan per rectificar-les calgui redactar un nou projecte. En tot cas, s'hi consideraran les següents:

a) Assenyalar erròniament la zonificació que correspon a l'emplaçament de l'obra o instal·lació.

b) Projectar les obres o instal·lacions per a usos, categories o graus d'aquests no admesos per a la zonificació corresponent a llur emplaçament.

c) Aplicar una edificabilitat superior a la permesa.

d) Superar el nombre de plantes de forma notòria l'altura o la profunditat edificables.

e) No respectar les zones verdes i els espais lliures prevists al planejament.

4. Les peticions de llicència amb deficiències irreparables seran denegades.

5. Es consideraran reparables les deficiències no compreses en el paràgraf 3.

Aquestes es notificaran a l'interessat perquè les repari, per a la qual cosa se li concedirà un termini d'un mes. A més, se li advertirà que si no les repara en aquest termini es considerarà caducada la sol·licitud.

#### Art. 78. PAGAMENT DE DRETS

L'expedició de llicències, cèdules urbanístiques, còpies de plans o plànols, d'informes sobre el règim urbanístic i d'edificació, l'assenyalament d'alineacions i rasants i les autoritzacions per ocupar la via pública estaran subjectes al pagament dels drets i les taxes ficats a les ordenances fiscals de l'Ajuntament.

**Art. 79. NOTIFICACIÓ**

1. La resolució de la petició de llicència es notificarà al sol·licitant i a les persones que hagin comparegut a l'expedient.

2. Quan s'hagi concedit la llicència d'obres o instal·lació es tornarà al sol·licitant un exemplar de la memòria i de cada plànol presentat, amb el segell de l'Ajuntament, i una còpia fefaent de l'acord municipal que atorgui la llicència i, si s'escau, de les condicions imposades, que expedirà el secretari municipal. Un altre exemplar quedarà unit a l'expedient. Es procedirà de la mateixa manera si es denega la llicència sol·licitada.

**Art. 80. EXEMPLAR A LES OBRES I CARTELL**

Els documents que acreditin la concessió de llicències estaran sempre on les obres o instal·lacions es duiguin a terme i seran exhibits a l'autoritat municipal, els funcionaris dels serveis tècnics o els seus agents delegats, a petició d'aquests.

Així mateix, a les obres majors serà obligatori col·locar-hi, en lloc visible i llegible des de la via pública, un cartell de seixanta per vuitanta centímetres (60 x 80 cm) en el qual consti en lletra negra damunt fons blanc:

1. Ajuntament de Campanet.
2. Nom i llinatges o raó social del promotor titular de la llicència.
3. Número de llicència i data de concessió.
4. Terminis d'execució.
5. Ordenança que s'hi aplica.
6. Nombre de plantes, soterranis inclosos.
7. Nom i llinatges dels tècnics directores de les obres i instal·lacions i denominació de l'empresa constructora.
- 8.

**Art. 81. DIRECCIÓ FACULTATIVA I EMPRESA RESPONSABLE**

Totes les obres majors o instal·lacions s'hauran d'executar sota la direcció dels tècnics que estiguin legalment facultats per assumir-les.

Si el director o els tècnics d'una obra o instal·lació cessen en les seves funcions durant l'execució d'aquesta ho hauran de comunicar a l'Ajuntament mitjançant escrit visat pel col·legi professions corresponent i en el termini de 72 hores.

Les obres o instal·lacions s'hauran de suspendre fins que no es comuniqui a l'Ajuntament la designació del substitut o dels substituïts mitjançant escrit visat pel col·legi professional en el qual consti la conformitat dels nous tècnics.

Així mateix, tant a obres majors com a menors, en cessar l'empresa constructora s'haurà d'aportar immediatament el justificant del nomenament de la nova empresa. Sense aquest requisit les obres seran paralitzades.

**Art. 82. COMPROVACIÓ I VIGILÀNCIA**

Tota llicència d'obres o instal·lacions, així com la seva sol·licitud i la seva execució implica l'obligació de permetre que en qualsevol moment l'autoritat municipal, els seus delegats i funcionaris municipals amb missió inspectora d'obres, edificis i instal·lacions reconeguin i inspeccionin l'immoble.

Durant l'execució de qualsevol obra i instal·lació, les persones que en siguin solidàriament responsables podran ser requerides pel batle o el negociat corresponent perquè facilitin a les oficines municipals les dades necessàries per comprovar tot quant disposen les presents Normes i també perquè assisteixin a les visites d'inspecció de les obres.

L'incompliment de l'obligació d'assistència o subministrament de dades podrà ser sancionat amb la suspensió de les obres i, si s'escau, interromprà el termini d'expedició de la certificació d'acabament d'obres.

**Art. 83. SUBJECCIÓ A LES CONDICIONS DE LA LLICÈNCIA**

Les obres i les instal·lacions s'hauran de realitzar amb subjecció estricta a les condicions de la llicència municipal atorgada, així com a les condicions generals d'higiene, seguretat i policia, reglaments i tot el que disposen les presents Normes, resolucions de la Batlia, normes de defensa de l'ornament públic i la resta de disposicions aplicables.

**Art. 84. SUSPENSIO D'OBRES PER FALTA DE SEGURETAT**

Si els tècnics municipals dictaminen que l'execució d'una obra o un instal·lació infringeix les normes de seguretat i constitueix un greu perill per a les persones o coses el batle, o si no hi és i es tracta d'una urgència el tinent de batle competent, podrà disposar-ne la suspensió i ordenar que s'adoptin les mesures de precaució necessàries.

**Art. 85. OBLIGACIONS DEL TITULAR DE LA LLICÈNCIA EN ACABAR LES OBRES**

En el termini concedit per executar l'obra el titular està obligat a:

- a) Retirar els materials sobrants, els bastiments, les tanques i les barreres
- b) Construir el pis definitiu de les voreres.
- c) Col·locar el número corresponent a la finca d'acord amb el model aprovat.
- d) Sol·licitar a l'Administració municipal la col·locació de la corresponent placa de retolació del carrer, quan es tracti de finques situades als extrems de qualsevol tram del carrer

**Art. 86. CONCLUSIÓ DE LES OBRES**

El titular de la llicència haurà de comunicar per escrit a l'Ajuntament la finalització de les obres, presentant adjunta la certificació de la direcció tècnica

d'aquestes i sol·licitant la comprovació final i l'expedició del certificat municipal d'acabament.

**Art. 87. INSPECCIÓ FINAL**

1. Un cop comunicat l'acabament de les obres o les instal·lacions, el servei tècnic competent farà la inspecció i si comprova que l'edificació s'ajusta estrictament al projecte aprovat, a les condicions de la llicència i a les prescripcions de les normes urbanístiques, les ordenances municipals i la resta de disposicions reguladores, i les instal·lacions estan disposades i a punt de funcionament, proposarà que es concedeixi la llicència d'ocupació o ús o la de posada en servei. Si per contra hi observa algun defecte en proposarà la reparació a l'autoritat municipal, en el termini prudencial que s'assenyali amb aquesta finalitat.

2. La llicència d'ús d'ocupació o la de posada en servei s'atorgarà en el termini d'un mes des que s'hagi comunicat l'acabament de les obres o la reparació dels defectes observats, si s'escau.

Una vegada concedida la llicència d'ús es podran connectar les instal·lacions d'aigua, gas i electricitat.

**Art. 88. DEVOLUCIÓ DE DIPÒSITS I CANCEL·LACIÓ DE GARANTIES O AVALS**

1. En atorgar-se la llicència d'ocupació es retornarà el dipòsit o es cancel·laran les garanties, si se'n constitueixen, sempre que s'hagin complert totalment i satisfactòria les obligacions establertes a les presents Normes.

2. Si en haver-se d'atorgar la llicència d'ocupació queden pendents alguna obra o reparacions l'import de les quals garanteixen el dipòsit, aquest no es retornarà fins que les obres o reparacions esmentades no hagin estat executades.

**Art. 89. REPARACIÓ DE DANYS**

L'obtenció d'una llicència municipal d'obres o instal·lacions implica l'obligació de reparar els danys que les obres ocasionin a la via pública, a les seves voravies, paviments, passeigs, fanals, instal·lacions d'enllumenat, gas, subministrament d'aigua, xarxes de clavegueram i qualssevol altres béns públics i patrimonials.

**Art. 90. ABANDONAMENT O PARALITZACIÓ DE LES OBRES**

1. Les obres o instal·lacions s'hauran d'acabar dins el termini establert a la llicència o, si s'escau, en el de la prorroga o prorroques concedides.

2. Si les obres s'interrompen injustificadament o queden paralitzades i inconcluses en haver finalitzat el termini d'execució concedit, i no estan en les degudes condicions de seguretat, salubritat o ornament públic, el batle podrà decretar que s'executi el necessari per reparar la situació, a càrrec del titular de la llicència o propietari del sòl o l'edifici. Si aquests no l'executen, podrà realitzar-lo l'Ajuntament directament, mitjançant execució forçosa i amb càrrec al patrimoni dels obligats.

3. Si les obres queden abandonades o inacabades la inspecció, sense perjudici del que preveu el paràgraf anterior, ho comunicarà al servei municipal competent amb les finalitats establertes pel Reglament d'edificació forçosa i registre municipal de solars.

**SECCIÓ 8. CÈDULA URBANÍSTICA****Art. 91. DEFINICIÓ**

S'estableix la cèdula urbanística com a document informatiu de les circumstàncies urbanístiques de les finques o terrenys compresos en l'àmbit de les presents Normes subsidiàries.

**Art. 92. SOL·LICITUD DE LA CÈDULA URBANÍSTICA**

La cèdula urbanística s'expedirà a instància de la persona interessada, la qual descriurà detalladament la finca o terreny de què es tracti, fent constar les dades necessàries per a la seva localització i, si s'escau, per a la seva identificació amb els assentaments del Registre de la propietat.

La sol·licitud anirà acompanyada de plànol o croquis a escala suficient, en el qual s'assenyalarà la configuració del terreny o immoble, la seva longitud de façana i la resta de partions, i la seva situació respecte dels vials públics o particulars o de punts prou definits del territori.

**TÍTOL SEGON. DISPOSICIONS APLICABLES AL SÒL URBÀ****SECCIÓ 1. CONDICIONS DE CARÀCTER GENERAL****Art. 93. CONDICIONS PER PODER EDIFICAR**

1.- El sòl urbà, a més de les limitacions específiques que li imposin les presents normes subsidiàries i el planejament que les desenvolupi, estarà subjecte a la de no poder ésser 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 les presents Normes.

2.- Tindran la consideració de solar, requisit indispensable per a obtenir llicència d'edificació, aquelles 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 estiguin dotades, a tota la seva longitud, dels serveis que a continuació s'assenyalen:

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 ésser necessaris, en tota la línia de subministrament, segons el Reglament electrotècnic de baixa tensió i instruccions complementàries.

#### Accés rodat o peatonal públic

La parcel·la, si escau ha de ser accessible des de vial o espai lliure públics per a vehicles automòbils, tipus turisme. S'exceptuen d'aquesta obligació les parcel·les de sòl urbà només accessibles a través d'accés de vianants i que s'assenyalen com a edificables als plànols d'ordenació.

Si dona front a espai lliure o vial per a vianants, l'accés de vehicles podrà ésser 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 portland, 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 dels vehicles.

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

#### Abastament d'aigua

Canalització de la xarxa general en el vial o espai lliure públic al qual doni front 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

Canalització amb 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 pogués arribar a construir.

3. Per autoritzar en Sòl Urbà l'edificació en terrenys que no tinguin la condició de solar i no s'inclouguin 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 a 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 al 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 prevists en el present article, sense que puguin ésser utilitzats a efectes de dimensionament dels serveis urbans.

4. A sòl urbà els propietaris dels 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 reunixin 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.

#### Art. 94. CONDICIONS GENERALS DE COMPOSICIÓ I ACABATS DE LES EDIFICACIONS

1.- La integració harmònica a l'entorn serà un criteri bàsic en el disseny de totes les noves edificacions. S'haurà de procurar a través de l'adopció d'una arquitectura no estrident, senzilla i racional. S'afavorirà l'adopció de les solucions constructives tradicionals del país, encara que no s'autoritzarà la utilització pintoresquista d'elements de l'arquitectura tradicional fora del context constructiu que els legitimava. No es nega, emperò, la legítima possibilitat d'utilització de solucions no tradicionals.

2.- En tot cas, s'hauran de tenir en compte les següents prescripcions:

- Els panys dels 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. A tal efecte, en tipologia d'edificació alineada a vial, la superfície dels buits de les façanes que dominen front a vial públic no superaran el 20% del total de la façana. En tipologia d'edificació aïllada, els panys cecs dels murs exteriors representaran un mínim del 60% de la superfície total dels murs exteriors.

- Els buits de les façanes hauran d'ésser preferentment rectangulars d'alçada superior o igual a l'amplada. No obstant, les obertures grans de planta baixa podran resoldre's amb arc, encara que, en general, no s'admetran els porxos resoltos amb una successió reiterativa d'arcs.

- Les cobertes de les edificacions hauran d'ésser preferentment inclinades i acabades amb teula ceràmica corbada tradicional amb una pendent compresa entre el 25 i 30 %.

En tipologia d'edificació alineada a vial, les cobertes corresponents a l'edificació situada dins la profunditat edificable de les plantes pis (12 metres) hauran d'ésser inclinades en un mínim del 70% de la seva superfície en planta i, en tot cas, serà inclinada la coberta corresponent a la crugia adjacent a la façana que doni front a vial públic, amb el rost dirigit cap al vial.

En tipologia d'edificació aïllada les cobertes hauran d'ésser inclinades i acabades amb teula corbada en un mínim del 60% de tota la seva superfície en planta

- La fusteria exterior (portes, finestres i persianes) serà de fusta.  
- En tipologia d'edificació alineada a vial es permetran, en façanes que distin més de 3,50 metres de les situades enfront d'elles, balcons i miradors acristallats lleugers en planta pis amb les següents condicions:

- Vol màxim: 0.60 metres.
- Altura màxima sobre vial (si vola sobre vial): 3,50 metres.
- Gruixa màxima de la vorera exterior de la plataforma volada: 10 centímetres.
- Els ampits no podran ésser massissos, sinó que es resoldran amb baranes lleugeres metàl·liques o de fusta. No s'admetrà cap tipus de balustres.
- L'alçada total dels miradors no podrà superar els 3 metres.
- En cada planta, la longitud total dels balcons i miradors no superarà el 20% de la longitud total de la façana.

3.- L'acabat de les façanes haurà d'ésser de paret tradicional de pedra, de marès, o referit sense pintar. Els acabats no petris s'hauran d'acabar amb especial atenció quant a color. S'utilitzaran bàsicament els colors terra; total altra coloració s'haurà d'estudiar en harmonia amb l'entorn.

4.- Els ampits de les terrasses no volades podran ésser massissos o bé resoltos amb baranes senzilles de ferro o de fusta, però no s'admetran les balustrades.

#### Art. 95. EDIFICACIONS A SOLAR QUE INCOMPLEIXI REQUISITS DE SUPERFÍCIE O AMPLADA MÍNIMS

6. Quan una parcel·la de sòl urbà incompleixi alguna de les condicions de superfície mínima o amplada, les seves condicions d'edificabilitat seran les següents:

- i) Si la parcel·la procedeix d'una parcel·lació anterior de la data de 21 XII 1.988, la seva edificabilitat serà la que determinin les ordenances.
- j) Si la parcel·la ha estat constituïda com unitat independent després de la data de 21 XII 1.988, serà inedificable mentre no es reguli.

7. Quan se sol·liciti llicència de construcció en un solar que estigui en la situació prevista a l'apartat 1, s'haurà d'acreditar feafentment que la parcel·lació és anterior a l'aprovació inicial de les presents Normes i que les parcel·les confrontants eren propietat d'una persona o entitat distinta a la titular del sol on es pretén edificar.

#### Art. 96. PISCINES

Es permetran en qualsevol zona urbanística del sòl urbà.

En tipologia d'edificació alineada a vial podran situar-se lliurement dins la parcel·la.

En tipologia de regulació de parcel·la, tant la làmina d'aigua com les construccions que alberguin llurs instal·lacions i maquinària hauran de servir les separacions mínimes a partions i a vial establertes.

En tots els casos hauran d'ajustar-se a les limitacions que sobre adaptació al terreny s'estableixen a l'art 23 per als amargenaments i desmuntats del terreny.

En sòl urbà les piscines no computaran en el càlcul de superfície ocupada, però si les construccions per a llurs instal·lacions i maquinària.

Les piscines d'ús públic hauran d'adaptar-se al Decret 53/95 sobre condicions higiènico sanitàries de les piscines dels establiments d'allotjament turístic i d'ús col·lectiu general.

#### Art. 97. REORDENACIÓ DE VOLUMS

1. Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta pel planejament mitjançant un estudi de detall només quan la nova ordenació suposi, a judici de la corporació municipal, clars avantatges urbanístics per a la vila.

2. Aquesta ordenació de volums no podrà suposar cap increment d'ocupació del sòl i l'altura màxima de cada il·leta, de la superfície i el volum edificables, ni alterar els usos establerts amb caràcter limitador, exclusiu o predominant. 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 i, en tot cas, s'hauran de respectar la resta de determinacions de les NS.

3. En cap cas aquesta reordenació no podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis confrontants. Particularment, no es podran menyscar les condicions d'assolellada dels predis veïns.

4. Abans de redactar l'estudi de detall se'n podrà presentar un avanç que contingui un esquema de la proposta que s'ha de desenrotllar.

5. L'estudi de detall contindrà els documents suficients –plànols, perspectives, fotografies, maquetes, etc.– Per justificar la solució proposada, estudiant comparativament aquesta solució amb la permesa per les Normes vigents.

#### Art. 98. APARCAMENTS En nova construcció:

S'exigirà la provisió d'una plaça d'aparcament per cada habitatge i per cada 100 m<sup>2</sup> útils o fracció destinats a altres usos, sempre que la parcel·la disposi d'una amplada de façana de 10 m. i sigui accessible a través de vial apte per a accés de vehicles.

El disseny dels aparcaments s'ajustarà a les determinacions a l'annex I del Decret 145/1.997 de 21 de novembre, sobre condicions d'habitabilitat dels habitatges, o a altres disposicions que el completin o substituïixin.

### SECCIÓ 2. REGULACIÓ ESPECÍFICA DE LES ZONES D'ÀMBIT GENERAL

#### Art. 99. ÀMBIT D'APLICACIÓ

A efectes d'edificació, les NS han subdividit aquest terme municipal en zones, les quals es regiran per les ordenances que es detallen tot seguit, llevat que siguin substituïdes per les que s'aprovin, al seu dia, per a cada pla especial, que les podran matisar però no contradir.

#### Art. 100. ZONES D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL TRADICIONAL ALINEADA A VIAL A1 I A2

##### 1. Descripció

Aquestes zones ocupen la major part del sòl urbà i corresponen a les àrees on predomina la tipologia d'edificació tradicional alineada amb el carrer i construïda bàsicament amb dues crugies paral·leles al vial, amb més o menys afegitons posteriors, normalment al nivell de la planta baixa. S'estableixen dues profunditats edificables diferents per a la planta baixa i per a la planta pis (o plantes pisos) i a la vegada es permet una edificació auxiliar situada més enllà de la profunditat edificable.

##### 2. Condicions mínimes de parcel·lació

Superfície mínima de parcel·la 200 m<sup>2</sup>  
Amplada mínima de parcel·la 10 m

##### 3. Condicions d'edificació

###### Edificació principal

	A1	A2
Nombre màxim de plantes	3	2
Altura màxima	10,5 m	7,5 m
Altura total	12,5 m	9,5 m
Altura mínima de l'edificació	2,8 m	2,8 m
Altura màxima planta baixa (a partir dels 12 m profunditat)	4 m	4 m
Altura total planta baixa (a partir dels 12 m profunditat)	5,5 m	5,5 m
Separació a vial	0	0
Profunditat edificable planta baixa	16 m	16 m
Profunditat edificable plantes pis	12 m	12 m
Vol màxim (balcons i galeries envidrades)	0,5 m	0,5 m
Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m <sup>2</sup> )	1/60	1/85

Les edificacions hauran d'ajustar la seva façana a l'alineació oficial en un mínim del 70% de l'amplada de la parcel·la i sempre en els dos primers metres adjacents a cada una de les partions laterals.

Els únics vols permesos sobre el vial públic seran les volades de coberta, que no superaran els 0,6 m, i en carrers de més de 3 m d'amplada els balcons i galeries envidrades, que s'hauran d'ajustar a les condicions determinades a l'art. 24. Els plans corresponents a les profunditats edificables no podran ser sobrepassats més que per les volades de coberta, que no superaran els 0,6 m.

L'índex d'intensitat d'ús residencial s'aplicarà sobre la superfície ocupable de la planta baixa. El resultat s'arrodonirà per excés quan la part decimal iguali o superi les 5 dècimes i per defecte en cas contrari.

##### 3.2. Edificació auxiliar

Es permetrà una edificació auxiliar, que només podrà ser destinada a usos relacionats amb el conreu o l'enjardinament del corral, sempre que se situï a partir dels 18 m de distància del vial i que compleixi els següents paràmetres:

Nombre màxim de plantes: 1  
Altura màxima: 3,5 m  
Altura total: 4,5 m  
Superfície construïda màxima: 15 m<sup>2</sup>

L'edificació auxiliar haurà d'adaptar-se al terreny i complir les condicions exigides per a la tipologia d'edificació aïllada.

3.3. Les tanques de separació entre parcel·les no superaran els 2 m d'alçada en la seva part massissa però podran arribar, amb tancaments diàfans, fins als 2,4 m. L'altura es mesurarà des de cada punt del terreny.

Les edificacions s'ajustaran a les condicions generals de disseny i acabats

contingudes a l'art. 94.

#### 4. Règim d'usos permesos

Per a l'edificació principal seran els continguts al quadre d'usos annex.

L'edificació auxiliar només es podrà destinar a usos relacionats amb el conreu o l'enjardinament de la part de la parcel·la no ocupada per l'edificació.

#### RÈGIM D'USOS PERMESOS A LES ZONES A1 I A2

Usos Detallats	Grups Art 27	Grandària Art 43	Situació Art.44	Dens. Pot. Art 46	Pot. Mec. Art 47
Unifamiliar	3	1,2,3,4	1,2,3		
Plurifamiliar	3	1,2,3,4	Totes		
Comunitari	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Hoteler	*	*	*		
Indústria	1,2,3	1	2	2	2
Magatzems	1,2,3	1,2,3	2,3		
Tallers	1,2,3	1	2	2	2
Administratiu	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Comercial	1,2,3	1,2,3,4	2,3		
Aparcaments de turismes	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Serveis de l'automòbil	1,2,3	1,2,3,4	2,3		
Docent	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Sanitarioassistencial	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Esportiu	1,2,3	1,2,3,4	2,3		
Activitats recreatives	1,2,3	1,2,3,4	3		
Establiments públics	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Especials i de seguretat	1,2	1,2,3,4	2,3		
Infraestructures	1,2,3	1,2,3,4	2,3		
Espais lliures	1,2,3	1,2,3,4	---		

\* Només es permetran les activitats hoteleres incloses en el Decret 62/1.995 de 2 de juny pel que es regula la prestació de serveis turístics en el àmbit rural de les Illes Balears, per la modalitat de Turisme d'Interior

El nivell màxim de renous i vibracions es regula pels articles 45 i 48 de les normes, respectivament.

#### Art. 101. ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL ALINEADA A VIAL RECLADA B

##### 1. Descripció

Aquesta zona ocupa l'àrea de nova urbanització situada al voltant de la plaça de Son Puça. Les edificacions reculen tres metres (3 m) respecte de l'alineació oficial per crear un espai lliure privat davanter i el límit del seu espai edificable ve determinat per una profunditat edificable única per a totes les plantes.

##### 2. Condicions mínimes de parcel·lació

Superfície mínima de parcel·la 200 m<sup>2</sup>  
Amplada mínima de parcel·la 10 m

##### 3. Condicions d'edificació

Nombre màxim de plantes	3
Altura màxima	10,5 m
Altura total	12,5 m
Altura mínima de l'edificació	2,8 m
Separació a vial	3 m
Profunditat edificable	12 m
Vol màxim (balcons i galeries envidrades)	1 m
Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m <sup>2</sup> )	1/75

Les edificacions hauran d'ajustar la seva façana al pla vertical reculat tres metres (3 m) respecte de l'alineació oficial en un mínim del 70% de l'amplada de la parcel·la i sempre en els tres primers metres adjacents a cadascuna de les partions laterals.

Els únics vols permesos damunt l'espai de reculada seran les volades de coberta, que no superaran els 0,6 m, i els balcons i galeries envidrades, que s'hauran d'ajustar a les condicions determinades a l'art. 24. El pla corresponent a la profunditat edificable no podrà ser sobrepassat més que per les volades de coberta, que no superaran els 0,5 m.

En els solars que limitin amb terrenys urbans amb una qualificació urbanística corresponent a una tipologia d'edificació aïllada, les noves edificacions hauran de recular, en totes les seves plantes, respecte d'aquestes partions.

Les edificacions s'ajustaran a les condicions generals de disseny i acabats contingudes a l'art. 94.

L'índex d'intensitat d'ús residencial s'aplicarà sobre la superfície ocupable per a l'edificació. El resultat s'arrodonirà per excés quan la part decimal iguali o superi les 5 dècimes i per defecte en cas contrari.

L'espai lliure privat davanter no podrà ser ocupat per cap edificació, ni tan sols en planta soterrani. No obstant això, podrà amargenar-se si les cotes del seu paviment s'ajusten als límits establerts amb caràcter general per a les plantes baixes.

Les tanques de separació entre parcel·les no superaran els 2 m d'altura en la seva part massissa però podran arribar, amb tancaments diàfans, fins als 2,4 m. L'altura es mesurarà des de cada punt del terreny.

### 1. Règim d'usos permesos

Serán els continguts al quadre d'usos annex.

#### RÈGIM D'USOS PERMESOS A ZONA B

Usos Detallats Art 27	Grups Art 43	Grandària Art 44	Situació Pot.	Dens. Mec. Art 46	Pot. Art 47
Unifamiliar	3	1,2,3,4	1,2,3		
Plurifamiliar	3	1,2,3,4	1,2,3		
Comunitari	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Indústria	1,2,3	1	2	2	2
Magatzems	1,2,3	1,2,3	2,3		
Tallers	1,2,3	1	2	2	2
Administratiu	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Comercial	1,2,3	1,2,3	2,3		
Aparcaments turismes	1,2,3	1,2,3	1,2,3		
Serveis de l'automòbil	1,2,3	1,2,3,4	2,3		
Docent	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Sanitarioassistencial	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Esportiu	1,2,3	1,2,3,4	2,3		
Activitats recreatives	1,2,3	1,2,3,4	3		
Establiments públics	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Especials i de seguretat	1,2	1,2,3,4	2,3		
Infraestructures	1,2,3	1,2,3,4	2,3		
Espais lliures	1,2,3	1,2,3,4	---		

El nivell màxim de renous i vibracions es regula pels articles 45 i 48 de les normes, respectivament.

#### Art. 102 ZONES D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AÏLLADA C1 I C2

##### 1. Descripció

Aquesta zona ocupa les noves urbanitzacions residencials de Son Borràs i Cielo de Campanet i zona del camí de Moscarí entre el carrer de la creu i el carrer major. Les edificacions són aïllades, envoltades d'espais lliures privats, i la seva superfície construïble és el resultat d'aplicar un coeficient d'edificabilitat a la superfície de la parcel·la. A cada parcel·la es permet un sol habitatge.

##### 2. Condicions mínimes de parcel·lació

	C1	C2
Superfície mínima de parcel·la	350 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Amplada mínima de parcel·la	15 m	20 m

##### 3. Condicions d'edificació

###### 3.1 Edificació principal

	C1	C2
Nombre màxim de plantes	2	2
Altura màxima	7,5 m	7,5 m
Altura total	9,5 m	9,5 m
Ocupació	30%	30%
Edificabilitat	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separacions mínimes a partions i a vial	3 m	6 m
Nombre màxim d'habitatges per parcel·la	1	1

Les edificacions hauran d'adaptar-se al terreny i complir les condicions que per a la tipologia d'edificació aïllada es determinen a l'art. 21.

Les tanques de separació entre parcel·les no superaran els 1,4 m d'altura en la seva part massissa però podran arribar, amb tancaments diàfans, fins als 2,4 m. L'altura es mesurarà des de cada punt del terreny.

Les edificacions s'ajustaran a les condicions generals de disseny i acabats contingudes a l'art. 94.

Les llicències d'ampliació i nova edificació a la urbanització de Son Borràs estaran subjectes a l'aprovació i execució prèvies d'un pla especial de reforma interior que, entre d'altres determinacions, haurà de contenir les dotacions de serveis públics que s'han de realitzar.

### 2. Règim d'usos permesos

Serán els continguts al quadre d'usos annex.

#### RÈGIM D'USOS PERMESOS A LES ZONES C1 I C2

Usos Detallats	Grups Art 27	Grandària Art 43	Situació Art 44	Dens. Pot. Mec. Art 46	Pot. Art 47
Unifamiliar	3	1,2,3,4	Totes		
Administratiu	1,2,3	1,2,3,4	2 (*)		
Docent	1,2,3	1,2,3,4	3		
Sanitarioassistencial	1,2,3	1,2,3,4	3		
Sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	3		
Esportiu	1,2,3	1,2,3,4	3		
Establiments públics	1,2,3	1,2,3,4	2,3		
Especials i de seguretat	1,2	1,2,3,4	2,3		
Infraestructures	1,2,3	1,2,3,4	2,3		
Espais lliures	1,2,3	1,2,3,4	---		

(\*) Es permeten en situació 1 els despatxos professionals units a l'habitatge del titular.

El nivell màxim de renous i vibracions es regula pels articles 45 i 48 de les normes, respectivament.

#### Art. 103. ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL AMB LLIURE ALINEACIÓ A VIAL D

##### 1.- Descripció:

Les Normes subsidiàries atorguen aquesta qualificació a certs àmbits del sòl urbà amb un entorn encara semirural i no consolidat per l'edificació (zona del camí Vell d'Alcúdia i la situada entre aquest i Son Gassó, zona del camí de Moscarí entre el carrer de la Creu i el carrer Major) que incorporen edificacions amb tipologia tradicional d'alineació a vial, però també d'altres que se situen més lliurement dins la parcel·la, amb criteris d'implantació més foravilers. L'ordenació que s'hi estableix permet la possibilitat de la implantació de la tipologia residencial tradicional alineada a vial amb els mateixos paràmetres que els establerts per a les zones A", però també admet que les edificacions puguin regular respecte al vial i, fins i tot, implantar-se en tipologia aïllada. En aquest segon cas, el criteri d'adaptació de l'edificació al terreny serà el corresponent a la tipologia de regulació de parcel·la i l'edificabilitat i l'ocupació màximes seran les que resultarien d'aplicar a la parcel·la la tipologia d'edificació alineada a vial. Així mateix, com a les zones A, s'admet una edificació auxiliar situada més enllà de la profunditat edificable.

##### 2.- Condicions mínimes de parcel·lació.

Superfície mínima de parcel·la	200 m <sup>2</sup>
Amplada mínima de parcel·la	10 m

##### 3.- Condicions d'edificació

###### 3.1 Edificació principal

En tipologia d'alineació a vial	
Nombre màxim de plantes	2
Altura màxima	7,5 m
Altura total	9,5 m
Altura mínima de l'edificació	2,8 m
Altura màxima planta baixa (a partir dels 12 m profunditat)	4 m
Altura total planta baixa (a partir dels 12 m profunditat)	5,5 m
Profunditat edificable planta baixa	16 m
Profunditat edificable plantes pis	12 m
Vol màxim (balcons i galeries enviadrades)	0,5 m
Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges/m <sup>2</sup> )	1/85

Les edificacions hauran d'ajustar la seva façana a l'alineació oficial en un mínim del 70% de l'amplada de la parcel·la i sempre en els dos primers metres adjacents a cada una de les partions laterals.

Els únics vols permesos sobre el vial públic seran les volades de coberta, que no superaran els 0,6 m, i en carrers de més de 3 m d'amplada els balcons i galeries enviadrades, que s'hauran d'ajustar a les condicions determinades a l'art. 24. Els plans corresponents a les profunditats edificables no podran ser sobrepassats més que per les volades de coberta, que no superaran els 0,6 m.

L'índex d'intensitat d'ús residencial s'aplicarà sobre la superfície ocupable de la planta baixa. El resultat s'arrodonirà per excés quan la part decimal iguali o superi les 5 dècimes i per defecte en cas contrari.

##### En edificació reculada respecte a vial

Nombre màxim de plantes	2
Altura màxima	7,5 m
Altura total	9,5 m
Separació mínima a vial	3 m
Separacions mínimes a partions planta baixa	
- Fins els 16 m. de profunditat edificable	0 m
- Més allà dels 16 de profunditat edificable	3 m
Separacions mínimes a partions planta pis	
- Fins els 12 m. de profunditat edificable	0 m

- Més allà dels 12 de profunditat edificable	3 m
Fondària màxima de l'edificació	25 m
Ocupació total màxima	Els que resultarien d'aplicar la tipologia d'alineació a vial
Edificabilitat total màxima	Els que resultarien d'aplicar la tipologia d'alineació a vial
Nombre màxim d'habitatges	Els que resultarien d'aplicar la tipologia d'alineació a vial

L'edificació reculada respecte al vial haurà d'adaptar-se al terreny i complir les condicions exigides per a la tipologia d'edificació aïllada.

### 3.2. Edificació auxiliar

Es permetrà una edificació auxiliar, que només podrà ser destinada a usos relacionats amb el conreu o l'enjardinament del corral, sempre que se situï a partir dels 18 m de distància del vial i que compleixi els següents paràmetres:

Nombre màxim de plantes: 1
Altura màxima: 3,5 m
Altura total: 4,5 m
Superfície construïda màxima: 15 m <sup>2</sup>

L'edificació auxiliar haurà d'adaptar-se al terreny i complir les condicions exigides per a la tipologia d'edificació aïllada.

3.3. Les tanques de separació entre parcel·les no superaran els 2 m d'alçada en la seva part massissa però podran arribar, amb tancaments diàfans, fins als 2,4 m. L'altura es mesurarà des de cada punt del terreny.

Les edificacions s'ajustaran a les condicions generals de disseny i acabats contingudes a l'art. 94.

### 4. Règim d'usos permesos

Per a l'edificació principal seran els continguts al quadre d'usos annex.

L'edificació auxiliar només es podrà destinar a usos relacionats amb el conreu o l'enjardinament de la part de la parcel·la no ocupada per l'edificació.

### RÈGIM D'USOS PERMESOS A LES ZONES A1 I A2

Usos Detallats	Grups	Grandària	Situació	Dens.	Pot.
	Art 27 Art 46	Art 43 Art 47	Art 44	Pot.	Mec.
Unifamiliar	3	1,2,3,4	1,2,3		
Plurifamiliar	3	1,2,3,4	Totes		
Comunitari	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Hoteler	*	*	*		
Indústria	1,2,3	1	2	2	2
Magatzems	1,2,3	1,2,3	2,3		
Tallers	1,2,3	1	2	2	2
Administratiu	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Comercial	1,2,3	1,2,3,4	2,3		
Aparcaments de turismes	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Serveis de l'automòbil	1,2,3	1,2,3,4	2,3		
Docent	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Sanitarioassistencial	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Esportiu	1,2,3	1,2,3,4	2,3		
Activitats recreatives	1,2,3	1,2,3,4	3,		
Establiments públics	1,2,3	1,2,3,4	1,2,3		
Especials i de seguretat	1,2	1,2,3,4	2,3		
Infraestructures	1,2,3	1,2,3,4	2,3		
Espais lliures	1,2,3	1,2,3,4	---		

\* Només es permetran les activitats hoteleres incloses en el Decret 62/1.995 de 2 de juny pel que es regula la prestació de serveis turístics en el àmbit rural de les Illes Balears, per la modalitat de Turisme d'Interior

El nivell màxim de renous i vibracions es regula pels articles 45 i 48 de les normes, respectivament.

### Art. 104. ZONA INDUSTRIO COMERCIAL

#### 1. Descripció

Està constituïda per la zona de Menestralia i la seva delimitació està grafada als plànols corresponents.

#### 2. Condicions mínimes de parcel·la

Superfície mínima de parcel·la	L'existent
Façana mínima de parcel·la	L'existent

#### 3. Condicions d'edificació

Altura màxima en nombre de plantes	L'existent (*)
Altura màxima en metres	L'existent (*)
Altura total en metres	L'existent (*)
Ocupació damunt parcel·la	L'existent + 5%
Volum	L'existent + 5%

Edificabilitat	L'existent + 5%
----------------	-----------------

#### 4. Reculades

Reculades vial i àrees públiques	L'existent (**)
Reculades laterals i fons	L'existent (**)

#### 5. Ús

Industrial i comercial.

(\*)L'altura màxima dels elements existents serà l'actual. Si es pretén realitzar alguna petita ampliació, tindrà una altura màxima superior de PB+1P i 6,5 metres d'altura.

(\*\*)Les reculades dels elements existents són les actuals, per a les petites ampliacions seran de 5 metres.

S'entén per existent l'edificació realitzada abans de l'aprovació definitiva de les anteriors NS (abans del 21/12/88).

Per poder concedir llicències cal tramitar i aprovar un pla especial de reforma interior, que determinarà entre d'altres les dotacions de serveis, i recomptar l'edificació existent.

### SECCIÓ 3. ZONES D'EQUIPAMENT

#### Art. 105. 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 d'elles, a cada zona de normativa diferenciada.

2.- La suma de la superfície edificada destinada a usos permesos diferents de l'ús assignat a la parcel·la d'equipament no superarà el quaranta-cinc per cent (45%) de la superfície edificada en 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.

#### Art. 106. CONDICIONS GENERALS D'ÚS

1.- Es permet la construcció d'un màxim de cent cinquanta (150) m2 amb destí a habitatge lligat a l'ús assignat, quan la superfície destinada a aquest ús sigui superior a cinc-cents (500) m2.

2.- No s'admetran dins aquestes zones les activitats de manteniment, reparació i venda de recanvis i accessoris de vehicles a motor, així com la venda de carburants.

#### Art. 107. ORDENANCES PARTICULARS ZONA EQ1

1.- Descripció: Aquesta ordenació es refereix a àrees d'equipament públic o privat que s'ubiquin dins la trama urbana.

2.- Condicions de Parcel·la i d'edificació: Seran els mateixos que els corresponents a l'edificació residencial veïna als equipaments, d'acord amb les determinacions del plànol d'ordenació.

3.- Condicions d'ús: Les condicions d'ús queden regulades al quadre d'usos següent:

Usos Detallats	Grups	Grandària	Situació	Dens.	Pot.
	Art 27	Art 43	Art 44	Pot.	Mec.
Administratiu	1	1,2,3,4	1,2,3		
Comercial	1	1,2,3,4	2,3		
Docent	1	1,2,3,4	1,2,3		
Sanitarioassistencial	1	1,2,3,4	1,2,3		
Sociocultural	1	1,2,3,4	1,2,3		
Esportiu	1	1,2,3,4	2,3		
Especials i de seguretat	1	1,2,3,4	1,2,3		
Infraestructures	1	1	1,2,3		
Espais lliures	1	1,2,3,4	---		

El nivell màxim de renous i vibracions es regula pels articles 45 i 48 de les normes, respectivament.

#### Art. 108. ORDENANCES PARTICULARS ZONA EQ2

1.- Descripció: Es refereix a l'àrea, destinada a equipament esportiu públic, situada pròxima a les escoles. L'ordenació establerta per les Normes Subsidiàries permet la possibilitat d'implantar instal·lacions esportives cobertes, en edificacions aïllades.

#### 2.- Condicions d'edificació:

Ocupació	75%
Edificabilitat	1.2 m2/m2
Separacions mínimes a partions i a vial	5 m ó h/2
Altura total en metres	10 m
Altura total en plantes	Planta baixa + Planta primera

#### 3.- Règim d'usos

Usos Detallats	Grups Art 27	Grandària Art 43	Situació Art 44	Dens.	Pot.
				Pot. Art 46	Mec. Art 47
Administratiu	1	1,2,3,4	1,2,3		
Comercial	1	1,2,3,4	2,3		
Docent	1	1,2,3,4	Totes		
Sanitarioassistencial	1	1,2,3,4	Totes		
Sociocultural	1	1,2,3,4	Totes		
Esportiu	1	1,2,3,4	2,3		
Especials i de seguretat	1	1,2,3,4	Totes		
Infraestructures	1	1	1,2,3		
Espais lliures	1	1,2,3,4	----		

El nivell màxim de renous i vibracions es regula pels articles 45 i 48 de les normes, respectivament.

#### Art. 109. ORDENANCES PARTICULARS ZONA EQ3

1.- Definició: Es refereix a les àrees destinades a usos funeraris en general

Condicions d'edificabilitat: 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.

2.- Condicions d'ús: Es permetran les activitats i usos lligats al servei del cementiri.

#### Art. 110. ORDENANCES PARTICULARS ZONA EQ4

1.- Definició: Aquesta qualificació es refereix a la parcel·la destinada a l'ús docent. L'edificació es pot situar lliurement dins la parcel·la.

#### 2.- Condicions d'edificabilitat

Condicions de parcel·la mínima	
Superfície mínima de parcel·la en m2	2.000 m2
Amplada mínima de parcel·la en metres	40 m
Condicions d'edificació	
Altura en nombre de plantes	2
Altura màxima en metres	6
Altura total en metres	8
Edificabilitat en m2/m2	0,5
Ocupació en %	50
Separacions mínimes a partions en metres	0

#### 3.- Règim d'usos

Usos Detallats	Grups Art 27	Grandària Art 43	Situació Art 44	Dens.	Pot.
				Pot. Art 46	Mec. Art 47
Administratiu	1	1,2,3,4	1,2,3		
Comercial	1	1,2,3,4	2,3		
Docent	1	1,2,3,4	Totes		
Sanitarioassistencial	1	1,2,3,4	Totes		
Sociocultural	1	1,2,3,4	Totes		
Esportiu	1	1,2,3,4	2,3		
Especials i de seguretat	1	1,2,3,4	Totes		
Infraestructures	1	1	1,2,3		
Espais lliures	1	1,2,3,4	----		

El nivell màxim de renous i vibracions es regula pels articles 45 i 48 de les normes, respectivament.

#### SECCIÓ 3. ZONES D'ESPais LLIURES

##### Art. 111. ORDENANCES PARTICULARS ZONA EL

1.- Definició: Aquesta ordenació s'aplica preferentment als petits espais lliures inclosos en la trama residencial

2.- Condicions d'edificabilitat: En aquesta zona l'edificabilitat permesa es limitarà a la necessària per materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents paràmetres màxims d'edificabilitat:

Altura màxima i altura total	4 m i 5 m
Altura en plantes	1
Edificabilitat	0,05 m2/m2
Tractament del sòl	Max Min
Superfície pavimentada	80% 40%
Superfície de conreu	90% 40%
Cobertura arbòria	-- 50%

Per a superfícies menors de mil metres quadrats (1.000 m2) així com places situades al recinte del nucli antic no regeixen aquestes condicions de tractament del sòl pel que fa al màxim de superfície pavimentada i al mínim de superfície de conreu.

3.- Condicions d'ús a espais lliures: Es permeten només els usos públics, amb caràcter d'esbarjo, i la pràctica d'esports a l'aire lliure. Així mateix, es podran situar estacionaments de vehicles al subsòl si es respecten les condicions mínimes de tractament del sòl.

#### SECCIÓ 3. ZONES DE INFRASTRUCTURA

##### Art. 112. ORDENANCES PARTICULARS ZONA IF1

1.- Definició: Es refereix a les àrees ocupades pels vials públics en sòl urbà.

2.- Condicions d'edificabilitat: No s'estableixen condicions d'edificació, permetent-se únicament construccions i instal·lacions al servei d'aquest.

3.- Condicions d'ús: Es permeten només els usos públics lligats al servei de la infraestructura.

#### TÍTOL TERCER. DISPOSICIONS APLICABLES AL SÒL RÚSTIC

##### SECCIÓ 1. DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

##### Art. 113. ÀMBIT DEL SÒL RÚSTIC

1. Les normes d'aquest títol s'aplicaran als terrenys classificats com sòl rústic.

2. Es classifiquen com de sòl rústic les àrees del territori municipal considerades com a tal per les Normes subsidiàries a causa dels seus valors, actuals i potencials, intrínsecs i per relació amb el territori ocupat per assentaments urbans, de caràcter agrícola, paisatgístic, natural i cultural. El sòl rústic comprèn el territori no ocupat pel sòl urbà.

##### Art. 114. QUALIFICACIÓ

2.- Es distingeixen dues grans àrees de sòl rústic, d'acord amb les seves característiques i les funcions que han de complir:

- Sòl rústic protegit
- Sòl rústic comú

Aquestes dues àrees es subdivideixen en altres zones de la següent manera:

En sòl rústic protegit:

- Àrea natural d'alt nivell de protecció (AANP)
- Àrea natural d'especial interès (ANEI)
- Àrea rural d'interès paisatgístic (ARIP)
- Zona forestal (ZF)
- Zona Agrícola ramadera d'especial interès paisatgístic (ARP)

En sòl rústic comú:

- Zona agrícola ramadera general (ARG)

##### Art. 115. ÀREA NATURAL D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (AANP). DEFINICIÓ

Les àrees naturals d'alt nivell de protecció són les que queden afectades per la definició de l'art 11 de la Llei d'Espais Naturals.

##### Art. 116. ÀREA NATURAL D'ESPECIAL INTERÈS (ANEI). DEFINICIÓ

Les àrees naturals d'especial interès estan constituïdes pels espais que pels seus singulars valors naturals hi foren declarats a la Llei 1/1991, de 30 de gener.

##### Art. 117. ÀREA RURAL D'INTERÈS PAISATGÍSTIC. DEFINICIÓ

Les àrees rurals d'interès paisatgístic estan constituïdes pels espais transformats majoritàriament per activitats tradicionals i que pels seus especials valors paisatgístics hi foren declarats a la Llei 1/1991, de 30 de gener.

##### Art. 118. SÒL RÚSTIC DE RÈGIM GENERAL. DEFINICIÓ

1. El sòl rústic de règim general està constituït per les àrees de sòl rústic no incloses en les dues anteriors, delimitades i qualificades com a tals al plànol d'ordenació corresponent.

2. En el sòl rústic de règim general es distingeixen les següents categories o zones:

- Zona agrícola ramadera de secà
- Zona agrícola ramadera de regiu
- Zona forestal

##### Art. 119. RÈGIM GENERAL D'USOS A L'SR. USOS PROHIBITS

D'acord amb l'art. 85 de la Llei del sòl i el 35 del seu Reglament de planejament:

1. Es consideren incompatibles i, per tant, es declaren prohibits a tot el sòl urbanitzable els següents usos:

- Residencial en totes les seves subclasses llevat de l'habitatge unifamiliar(1), la possibilitat d'implantació del qual es regularà més endavant.
- Industrial: en totes les seves subclasses llevat d'activitats industrials de transformació agrària. Aquestes indústries, susceptibles de ser permeses per l'Ajuntament, hauran de comptar a més amb informe favorable dels organismes competents.

c) Terciari i serveis en totes les seves subclasses, a excepció de les modalitats considerades en el Decret 62/1.995 de 2 de juny pel que es regula la prestació de serveis turístics en el àmbit rural de les Illes Balears.

d) Equipaments i dotacions en totes les seves subclasses tret que s'ajustin als usos condicionats que es regulen a l'art 121.



Es prohibeix expressament a tot el SR fixar cartells, col·locar suports i, en general, qualsevol manifestació d'activitat publicitària.

#### Art. 120. RÈGIM GENERAL D'USOS. USOS PERMESOS

1. Es permeten els següents usos a l'SR, els quals seran objecte de regulació específica a cada zona:

- a) Rural en totes les seves subclasses,
- b) Espais lliures públics.
- c) Infraestructura en totes les seves subclasses.

Dins les diferents zones d'SR i d'acord amb la regulació que se'n faci, també es permetran:

d) Construccions destinades a explotacions agrícoles relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca i que s'ajustin, si s'escau, als plans de la Conselleria d'Agricultura o normes que dicti per a aquestes.

Les sol·licituds hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i el volum que hom pretengui construir en funció de les necessitats agropecuàries de la finca, amb l'informe favorable de la Conselleria d'Agricultura.

L'edificabilitat de les construccions i les instal·lacions vinculades a l'execució, el manteniment i el servei de les obres públiques s'ajustarà als plans i les normes que la Conselleria d'Obres Públiques disposi.

#### Art. 121. RÈGIM GENERAL D'USOS. USOS CONDICIONATS

D'acord amb la Llei del sòl rústic de les Illes Balears, estarà condicionada a la tramitació dels procediments d'autorització que s'hi estableixen la implantació en sòl rústic dels següents usos:

a) Els usos que no formin part dels prohibits però tampoc dels directament permesos en sòl rústic, sempre que es justifiqui suficientment davant l'Ajuntament la necessitat d'instal·lar-se en el medi rural perquè no existeix una alternativa sobre sòl urbà compatible amb aquesta classe de sòl. La implantació d'aquests usos i de les edificacions i instal·lacions que els sustentin es condiciona a la declaració prèvia de l'interès general.

b) L'ús d'habitatge unifamiliar que s'assenti en edificis aïllats d'acord amb les determinacions de les Normes subsidiàries.

c) Les modalitats de ús hoteler en sòl rústic contemplades en el Decret 62/1.995 de 2 de juny pel que es regula la prestació de serveis turístics en el àmbit rural de les Illes Balears, així com la seva regulació.

#### Art. 122. TORRENTS

Els torrents i les seves voreres estan afectats pel que disposa la Llei d'Aigües (art.6) així com el Reglament del Domini Públic Hidràulic (art. 6-9,14 i 78 relatiu a la zona de servitud i policia) així com lo previst en els mateixos texts legals (Llei d'Aigües art. 91-94 i RDPH art. 245 -246), en relació als vessaments i la seva preceptiva autorització.

#### Art. 123. SEGREGACIONS I PARCEL·LACIONS EN SÒL RÚSTIC

1. Tots els actes de parcel·lació, segregació o divisió de finques o terrenys a sòl rústic quedaran subjectes, independentment de la seva finalitat, a l'obtenció prèvia de la llicència municipal.

2. En sòl rústic només es permetran parcel·lacions, segregacions o divisions amb la finalitat de destinar les parcel·les resultants a algun ús permès o per al qual s'hagi obtingut la declaració d'interès general. La necessitat de la segregació s'haurà de justificar en el corresponent projecte tècnic que acompanyi la sol·licitud.

En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys a sòl rústic no es podran efectuar fraccionaments que donin com a resultat parcel·les de superfície inferior a la unitat mínima de cultiu establerta per la legislació agrària aplicable, llevat que es tracti de segregacions relacionades amb la implantació d'infraestructures o d'algun ús per al qual s'hagi obtingut la declaració d'interès general amb l'expressa exoneració d'aquesta limitació. Si dels fraccionaments resulten parcel·les de superfície inferior a l'establerta per les Normes subsidiàries com a mínima als efectes de construcció d'un habitatge serà necessari, per obtenir la llicència municipal, que amb la corresponent sol·licitud s'aporti el compromís, adquirit pel peticionari de la llicència i imposat com a condició d'aquesta, d'inscriure al Registre de la propietat la condició d'inedificable de les parcel·les.

En tot cas, les parcel·les resultants de la segregació de terrenys edificats hauran de disposar de la superfície i la configuració necessàries perquè les edificacions existents puguin complir els paràmetres d'edificabilitat i separacions a partions establerts per a cadascuna de les zones definides per les Normes subsidiàries.

#### Art. 124. i PARCEL·LA FORMADA PER SÒLS AMB DIFERENTS SUPERFÍCIES DE PARCEL·LA MÍNIMA

En el cas que la finca estigui formada per dos o més sòls amb diferents superfícies de parcel·la mínima, als efectes de poder construir un habitatge unifamiliar aïllat, es donen dues situacions diferents:

1.- Sempre que un, diversos o tots els sòls compleixin amb la condició de superfície de parcel·la mínima independentment, es considera que la finca compleix amb la condició de superfície de parcel·la mínima.

En aquest cas l'habitatge s'ha d'ubicar a un dels sòls que compleixen la condició de superfície mínima, o bé a un amb condició de superfície mínima inferior encara que no compleixi amb la referida condició.

2.- En el cas de cap dels sòls compleixi independentment amb la condició de superfície mínima, per determinar si la finca és construïble, s'aplicarà la següent fórmula, a on els factors que intervenen són les superfícies de cada sòl de la finca dividides per la superfície mínima de cada zonificació.

Quan un dels sòls sigui no construïble, la seva aportació al sumatori serà 0.

(Sup. Sòl A / Sup. Mínima zonificació A) + (Sup. Sòl B / Sup. Mínima zonificació B) + .....>= 1

En el cas que la finca compleixi amb aquesta condició, la construcció s'ha de situar al sòl corresponent a la superfície de parcel·la mínima menor.

#### Art. 125. AIGÜES RESIDUALS

1. Les aigües residuals generals no es podran abocar a pous negres o rases filtrants. Serà obligatori usar fosses sèptiques i l'afluent per a reg de la finca sempre que les condicions edafològiques o geològiques, sanitàries o tècniques ho permetin.

2. La reutilització de les aigües depurades s'ajustarà als plans dels organismes competents.

#### Art. 126. MOVIMENTS DE TERRA

Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunt i terraplenades que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat que es tracti de les àrees específicament regulades a les NS i d'actuacions recomanades per la Conselleria d'Agricultura, en què s'ha de procurar el menor impacte paisatgístic possible.

#### Art. 127. ZONES PAVIMENTADES

Es recomana que a les zones que s'hagin de pavimentar, tret de les destinades a recollir aigües pluvials, el paviment es realitzi amb materials permeables, s'evitin els asfalts i formigons i s'utilitzin les tècniques tradicionals pròpies de l'emplaçament corresponent.

#### Art. 128. TANCAMENT 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:

a) Massisses, d'una altura no superior a un vint metres (1,20 m), realitzades en paredat tradicional de pedra. S'hi podrà col·locar a sobre una filferro o reixeta fins a una altura de dos metres i quaranta cm (2,40 m). Es podran fer murs amb peces prefabricades o materials ceràmics sempre que s'ajustin en els seus acabats a l'art. 134 i estiguin degudament rematats a dalt.

b) Bardissa d'arbusts o arbres sense límit d'altura.

c) Filferro o reixeta que no superi els dos metres (2 m) d'altura.

3. Les obres de reparació, recreixement, ampliació o xamframent, etc. a murs existents es realitzaran amb materials idèntics als de la tanca original.

Les altures es consideraran a cada punt del terreny.

#### Art. 129. RECALADA DE TANQUES

A les finques on es faci un nou tancat s'hauran de complir les condicions següents:

a. En el plànol exterior de les tanques que donin a la xarxa viària hauran de recular segons la taula següent:

1. Xarxa de carreteres, el que estableix la legislació vigent.

2. Camins, tres coma cinc metres (3,5 m) de l'eix del camí.

En fer aquestes noves tanques s'hauran d'excavar les cunetes.

#### Art. 130. REGULACIÓ DE CAMINS

1. En el sòl rústic no es podran obrir camins amb característiques urbanes o que ultrapassin les necessitats agràries de la finca a la qual serveixin.

2. Els camins tindran una amplada de sis metres (6 m) i a cada costat cunetes de cinquanta centímetres (50 cm) d'amplada per trenta centímetres (30 cm) de profunditat com a mínim.

#### Art. 131. REGULACIÓ DE CONNEXIONS

Les entrades a predis o d'altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral ho faran amb una amplada màxima de quatre metres (4 m) i col·locant 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.

#### Art. 132. CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA I COMPOSICIÓ DE LES EDIFICACIONS

1. El respecte als valors paisatgístics i culturals que des dels paratges naturals menys alterats fins als entorns rurals més humanitzats alberga el sòl rústic, haurà de ser un criteri bàsic en el disseny de totes les noves edificacions.

2. La integració harmònica en l'entorn de les noves edificacions s'haurà de procurar a través de l'adopció d'una arquitectura bàsicament no estrident, senzilla i racional. Les arquitectures tradicionals, amb el seu ensenyament de racionalitat arquitectònica i sinceritat constructiva, poden oferir tipologies i solucions encara vàlides, però no es nega la possibilitat legítima de la utilització de solu-

cions no tradicionals. En tot cas s'hauran de tenir en compte les següents prescripcions:

- Les noves edificacions seran de volumetria senzilla.
- Els panys de murs cecs seran un element compostiu preponderant, de manera que la superfície de buits de l'edifici serà sempre molt inferior a la dels panys massissos.
- Es recomana l'ús dels materials naturals i tradicionals del país. S'evitaran les coloracions estridents.
- S'afavorirà l'adopció de les solucions constructives tradicionals del país però es prohibeix la utilització pintoresquista d'elements de l'arquitectura tradicional fora del context constructiu que els legitimava. En general, es prohibeix la utilització estilística d'elements d'arquitectures populars foranes i d'estils arquitectònics històrics.

#### Art. 133. VOLUMS PLANTES I COBERTES

1. Les edificacions estaran constituïdes bàsicament per un cos de planta sensiblement rectangular, que tindrà cobertes inclinades en el 100% amb un o dos aiguavessos i una pendent compresa entre el 25 i 30 % de pendent.

2. Al cos principal es podran afegir porxos i altres volums menors i secundaris amb coberta plana o inclinada, però que 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. S'admetrà, a més, una planta de soterrani, encara que es prohibeixen expressament les rampes exteriors a l'edificació per a l'accés rodat a l'esmentada planta.

4. No s'admetrà la successió reiterativa d'arcs sostenint porxos o terrasses, o bé a la realització de buits oberts en façana.

#### Art. 134. ACABAT DE FAÇANES I COBERTES

1. L'acabat de les façanes haurà de ser de paredat tradicional de pedra, de marès vist o de 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.

2. Els ampits de les terrasses seran massissos o bé de barrerons senzills de ferro o fusta. No s'admetran cap tipus de balustres.

3. Les cobertes inclinades s'acabaran amb teula corbada tradicional ceràmica.

4. Els tancaments exteriors seran de fusta.

#### Art. 135. PISCINES

a.- En sòl rústic es podran construir piscines amb les següents condicions:

1. Hauran de ser annexes a un habitatge unifamiliar. Si l'habitatge ja existeix s'haurà de construir a l'empara de normativa urbanística o amb llicència municipal d'obres.

2. Podrà haver-hi només una piscina a cada parcel·la.

3. La superfície de la seva làmina d'aigua entrarà en el còmput d'ocupació de l'habitatge.

4. Seran de planta sensiblement rectangular.

5. Hauran de guardar una separació mínima a vial i partions de 3,5 m.

6. El color del revestiments interiors serà de tonalitat verdosa.

b.- Les piscines d'ús públic hauran d'adaptar-se al Decret 53/95 sobre condicions higiènico sanitàries de les piscines dels establiments d'allotjament turístic i d'ús col·lectiu general.

#### Art. 136. CONSTRUCCIONS RELACIONADES AMB LA NATURALESA I LA DESTINACIÓ DE LA FINCA

Es consideraran construccions relacionades amb la naturalesa i la destinació de la finca les següents: 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 hom pretengui construir en funció de les necessitats agropecuàries de la finca, amb l'informe favorable de la Conselleria d'Agricultura.

Es regularan per les següents prescripcions:

##### 1. EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS AUXILIARS

S'entendran com a tals tots les construccions que, sense estar destinades ni condicionades a l'estada de persones són necessàries per a l'explotació agropecuària de la finca, com també les destinades a primeres transformacions de productes agrícoles de producció pròpia.

##### 1.1. Condicions de l'edificació:

a) Les edificacions i instal·lacions auxiliars s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per al sòl rústic i a les condicions següents:

- Els buits d'il·luminació i ventilació se situaran a una altura superior a dos metres (2 m) des del corresponent trespòl interior.

b) Els paràmetres reguladors seran els següents:

Per aplicació del art. 21 de la Llei del Sòl Rústic, són d'aplicació els paràmetres indicats al títol IV de la nomenada llei, o bé amb l'informe preceptiu de l'administració competent que els exoneri d'això, totalment o parcialment, en els termes que s'estableixi reglamentàriament.

Dimensió mínima de parcel·la	Informe favorable de la Conselleria d'Agricultura
Coefficient d'edificabilitat	0,03 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupació	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura màxima	3,5 m
Altura total	4,5 m
Altura en plantes	1
Separació mínima a partions	3,5 m
Separació mínima entre edificacions	5 m
Volum màxim observable a una construcció	1,500 m <sup>3</sup>

c) A les edificacions o instal·lacions auxiliars que per la seva destinació o finalitat mereixin justificadament un tractament singular (per ex., molins o sitges de gra) s'admetran les condicions particulars de volumetria i d'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 justificar la condició de regiu:

A parcel·les de superfície inferior als 15.000 m<sup>2</sup> serà condició necessària per obtenir la llicència d'obres corresponent a una edificació o instal·lació auxiliar que prèviament es justifiqui la condició de regiu de la parcel·la presentant la següent documentació:

- Certificació cadastral de la condició de regiu.
- Certificació expedida per l'organisme competent que acrediti la situació del pou i del seu aforament.
- Títol que posseeixi el peticionari, degudament inscrit en el Registre de la propietat i que acrediti els drets sobre el pou.

##### 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 contaminin les aigües freàtiques.

Els residus líquids s'abocaran a un sistema depurador de dimensions i característiques adequades a la quantitat que se'n generi. Els residus sòlids, mentre no es vagin distribuït per la finca com adob, s'hauran d'emmagatzemar a llocs que comptin amb una pavimentació impermeable.

#### 2. HIVERNACLES I SAFAREIGS

a) Hivernacles: són les construccions lleugeres i transparents, destinades a la protecció dels cultius, d'una altura màxima inferior a 3,5 m, provisionals o fixos.

b) Safareigs: es permetran dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola i ramader.

#### 3. CONSTRUCCIONS RÚSTIQUES TRADICIONALS

a) Sense perjudici del que disposi la normativa reguladora del Catàleg d'edificis i elements protegits, s'hauran de conservar les construccions rústiques tradicionals (barraques de roter i de carboner, canaletes, sínies, pous, molins, aljubs, forns de calç etc.).

b) Es podran dur a terme totes les restauracions i modificacions tendents a conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals si aquestes actuacions no estan en contradicció amb el que disposi el Catàleg i no s'al·terin substancialment les característiques arquitectòniques de les construccions.

#### Art. 137. INSTAL·LACIONS ENERGÈTIQUES ALTERNATIVES

Podran ser admeses totes les instal·lacions destinades a aprofitar millor les energies naturals que estiguin degudament estudiades i documentades encara que incompleixin els paràmetres d'altura de les edificacions. Caldrà tenir cura de l'harmonització amb tot l'edifici.

#### Art. 138. SEPARACIÓ DE LES EDIFICACIONS RESPECTE DE CARRETERES I CAMINS

La separació mínima de les edificacions respecte de carreteres i camins serà la major de les següents:

- La separació mínima a partions aplicable a cada zona i per a cada tipus d'edificació.
- La separació estipulada a la legislació vigent en matèria de carreteres.

#### SECCIÓ 2. DISPOSICIONS PARTICULARS PER A CADA ÀREA DE SÒL RÚSTIC

##### Art. 139. ZONA D'ÀREA NATURAL D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (AANP)

1.- S'han grafiat als plànols corresponents, les zones del alzinars, si bé també tenen aquesta qualificació la resta de terrenys definits a l'art 11 de la Llei d'Espais Naturals.

2.- A aquestes zones només es permetran les següents obres

a.- Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no suposin augment de volum, sempre que no s'hagi construït en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construït.

b.- Infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament s'hagin d'ubicar, prèvia declaració d'utilitat pública.

c.- Dotacions subterrànies de serveis de vivendes o instal·lacions existents, sempre que donin servei a edificacions que no s'hagin construït en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

3.- A les zones d'àrea natural d'especial interès es permetran els usos previstos a l'art. 120.

#### Art. 140. ZONA D'ÀREA NATURAL D'ESPECIAL INTERÈS (ANEI)

1 Es consideraran zones d'àrea natural d'especial interès les assenyalades com a tals als plànols d'ordenació corresponents.

2. A les zones d'àrea natural d'especial interès es permetran els usos previstos a l'art. 120. Les edificacions i les instal·lacions que els sustentin es regularan pel mateix article, amb la particularitat que a les parcel·les segregades amb posterioritat a la data 13-10-97 no es permetrà cap construcció.

3. A les parcel·les constituïdes amb anterioritat a la data 13-10-97 s'hi podran autoritzar els usos previstos a l'art. 121 a excepció del punt b, i amb les condicions que s'hi regulen. Els habitatges existents, han de complir els paràmetres següents:

Edificabilitat màxima:	0,005 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura màxima:	7 m
Altura total:	8 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Ocupació màxima:	0,0066 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separació mínima a partions	10 m
Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	5 m
Volum màxim observable a una construcció	1.500 m <sup>3</sup>

En tot cas la suma de les edificacions destinades a qualsevol ús (inclòs el d'habitatge) no podrà suposar una edificabilitat superior als 0,005 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ni una ocupació superior als 0,0066 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A efectes d'ocupació computaran a més de la projecció en planta de totes les construccions, totes les obres que consumeixen territori i que el seu ús no estigui recollit a l'art 120 d'usos permesos, es a dir computaran terrasses, piscines, camins per arribar a la vivenda, etc.

4. Les parcel·les resultants de segregacions posteriors a la data 13-10-97 seran no edificables per a qualsevol tipus de construcció.

5. Les zones d'àrea natural d'especial interès estaran, a més, subjectes a les limitacions, derivades d'aquesta qualificació, establertes a la legislació sobre espais naturals protegits.

6. Els habitatges existents que siguin clars exponents de l'arquitectura tradicional, com les cases de possessió, de lloc o de pagès, podran ésser objecte de petites obres d'ampliació per tal de dotar-les de les condicions mínimes d'habitabilitat. Aquestes obres han de respectar les determinacions contingudes a les fitxes del Catàleg de Patrimoni Arquitectònic.

#### Art. 141. ZONA D'ÀREA RURAL D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (ARIP)

1. Es consideraran zones d'àrea rural d'interès paisatgístic les assenyalades com a tals als plànols d'ordenació corresponents.

2. A les zones d'àrea rural d'interès paisatgístic es permetran els usos previstos a l'art 120. Les edificacions i les instal·lacions que els sustentin es regularan pel mateix article.

3. S'hi podran autoritzar els usos previstos a l'art. 121, en les condicions que s'hi regulen. A aquest efecte els habitatges familiars que hom pretengui ubicar en aquest tipus de sòl i que només podran ser un per parcel·la hauran de complir els paràmetres següents :

Superfície mínima de parcel·la:	
A finques segregades abans de 13-10-97	30.000 m <sup>2</sup>
A finques segregades després de 13-10-97	100.000 m <sup>2</sup>
Edificabilitat màxima:	0,017 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura màxima:	7 m
Altura total:	8 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Ocupació màxima:	0,0226 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separació mínima a partions	10 m
Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	5 m
Volum màxim observable a una construcció	1.500 m <sup>3</sup>

En tot cas la suma de les edificacions destinades a qualsevol ús (inclòs el d'habitatge) no podrà suposar una edificabilitat superior als 0,017 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ni una ocupació superior als 0,0226 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A efectes d'ocupació computaran a més de la projecció en planta de totes

les construccions, totes les obres que consumeixen territori i que el seu ús no estigui recollit a l'art 120 d'usos permesos, es a dir computaran terrasses, piscines, camins per arribar a la vivenda, etc.

4. Les zones d'àrea rural d'interès paisatgístic estaran, a més, subjectes a les limitacions, derivades d'aquesta qualificació, establertes a la legislació sobre espais naturals protegits.

#### Art. 142. ZONA FORESTAL

1. Es consideraran zones forestals les assenyalades com a tals als plànols d'ordenació corresponents.

2. A les zones forestals es permetran els usos previstos a l'art. 120. Les edificacions i les instal·lacions que els sustentin es regularan pel mateix article.

3. Es podran autoritzar els usos previstos a l'art. 121, en les condicions que s'hi regulen. A aquest efecte les habitatges familiars amb un màxim d'un habitatge per parcel·la que hom pretengui ubicar en aquest tipus de sòl hauran de complir els paràmetres següents:

Superfície mínima de parcel·la:	
A finques segregades abans de 21-07-98	50.000 m <sup>2</sup>
A finques segregades després de 21-07-98	100.000 m <sup>2</sup>
Edificabilitat màxima:	0,017 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura màxima:	7 m
Altura total:	8 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Ocupació màxima:	0,0226 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separació mínima a partions	10 m
Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	5 m
Volum màxim observable a una construcció	1.500 m <sup>3</sup>

En tot cas la suma de les edificacions destinades a qualsevol ús (inclòs el d'habitatge) no podrà suposar una edificabilitat superior als 0,017 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ni una ocupació superior als 0,0226 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A efectes d'ocupació computaran a més de la projecció en planta de totes les construccions, totes les obres que consumeixen territori i que el seu ús no estigui recollit a l'art 120 d'usos permesos, es a dir computaran terrasses, piscines, camins per arribar a la vivenda, etc.

#### Art. 143. ZONA AGRÍCOLA RAMADERA

1. Es consideraran zones agrícoles ramaderes de secà les assenyalades com a tals als plànols d'ordenació corresponents. Es destingeixen dues subzones: Les agrícoles ramaderes generals (ARG) i les agrícoles ramaderes d'especial interès paisatgístic (ARP).

2. A les zones agrícoles ramaderes es permetran els usos permesos a l'art. 120. Les edificacions i les instal·lacions que els sustentin es regularan pel mateix article.

3. Es podran autoritzar els usos previstos a l'art. 121, en les condicions que s'hi regulen. A aquest efecte els habitatges familiars amb un màxim d'un habitatge per parcel·la que hom pretengui ubicar en aquest tipus de sòl hauran de complir els següents paràmetres:

Superfície mínima de parcel·la:	
A finques segregades abans de 21-12-88	14.000 m <sup>2</sup>
A finques segregades entre 21-12-88 i 29-07-98	30.000 m <sup>2</sup>
A finques ARIG segregades després de 21-07-98	30.000 m <sup>2</sup>
A finques ARP segregades després de 21-07-98	100.000 m <sup>2</sup>
Edificabilitat màxima:	0,03 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Altura màxima:	7 m
Altura total:	8 m
Nombre de plantes màxim	2 (PB+1)
Ocupació màxima:	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Separació mínima a partions	10 m
Separació mínima entre edificis de la mateixa parcel·la	5 m
Volum màxim observable a una construcció	1.500 m <sup>3</sup>

En tot cas la suma de les edificacions destinades a qualsevol ús (inclòs el d'habitatge) no podrà suposar una edificabilitat superior als 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ni una ocupació superior als 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A efectes d'ocupació computaran a més de la projecció en planta de totes les construccions, totes les obres que consumeixen territori i que el seu ús no estigui recollit a l'art 120 d'usos permesos, es a dir computaran terrasses, piscines, camins per arribar a la vivenda, etc.

### SECCIÓ 3. ZONES INUNDABLES

#### Art. 144. ZONES INUNDABLES

En aplicació dels criteris de la Conselleria de Medi Ambient queden definides dues zones amb risc d'inundació i que són:

1.- Superfícies que queden dins l'àmbit de l'article 78.2 del PHIB (Pla Hidrològic de les Illes Balears), i que defineix el plànol editat per la Conselleria

de Medi Ambient a tal efecte.

Qualsevol tipus d'obra o feina situada a aquesta zona, necessita de l'autorització prèvia de l'organisme gestor del domini públic hidràulic. El sol·licitant ha d'incloure dins la sol·licitud el corresponent estudi hidrològic, així com les mesures correctores que en el seu cas siguin necessàries per la seguretat de les persones.

2.- Superfícies que queden dins l'àmbit de l'article 6.1.b de la Llei d'Aigües, consistent en les bandes dels torrents d'una extensió de 100 metres, a partir del lateral d'aquest.

Aquestes zones no tenen la categoria d'àrea de prevenció de risc (APR), definides a les Directrius d'Ordenació del Territori, sent el planejament municipal el que delimitarà de manera precisa les APR en una fase posterior a l'aprovació del Pla Territorial Parcial, per tant es tracta de una zonificació transitòria i que queda denominada com ZPR (Zona de prevenció de riscs).

Sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació de sòl corresponent, l'autorització dels usos residencial i turístic quedarà condicionada a l'informe favorable de l'organisme gestor del domini públic hidràulic, en el que s'especifiqui que és raonablement assumible el possible risc per a la seguretat personal dels usuaris. En aquestes zones estarà prohibit l'emmagatzematge de substàncies tòxiques o perilloses, segons les definicions del Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses.

#### TÍTOL QUART. DEFINICIONS

##### SECCIÓ ÚNICA

#### Art. 145. DEFINICIONS SOBRE EL TERRITORI

1. FINCA, PREDI : porció de sòl de propietat privada situat a sòl urbanitzable o no.

2. TERRENY: porció de sòl urbà de propietat privada, independentment de la seva qualificació urbanística.

3. PARCEL·LA: unitat cadastral de sòl urbà confrontant amb una altra parcel·la o amb espai lliure públic al qual la normat-iva del Pla li atorga la possibilitat d'edificar.

4. SOLAR: parcel·la que és apta per edificar-hi immediatament perquè compleix les condicions de parcel·lació i urbanització definides en el Pla.

5. TERRENY NATURAL: configuració del terreny en el moment de l'aprovació inicial de les presents NS.

6. ESPAI LLIURE: porció no edificable de sòl urbà, amb les excepcions previstes pel Pla.

7. ESPAI LLIURE PÚBLIC: porció de sòl qualificat com a tal per les NS i planejaments que hi concorden i, per tant, és inedificable llevat de les excepcions previstes pel Pla corresponent.

8. ESPAI EDIFICABLE: porció d'una parcel·la on s'ha d'ubicar les edificacions. Aquest espai quedarà definit per alineacions o per reculades.

9. VIAL: espai públic inedificable destinat a la circulació i/o a aparcament de vehicles.

10. ILLETA: porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vials.

11. ILLETA LINEAL: és la illeta sensiblement rectan-gu-lar amb una dimensió menor inferior a vint-i-quatre metres (24 m) i una dimensió major superior a cinquanta metres (50 m).

12. ILLETA INCOMPLETA: porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vials i per la línia de límit de sòl urbà.

#### Art. 146. DEFINICIONS SOBRE ORDENACIÓ

1. ÚS: realització d'activitat que necessita un suport territorial o del sòl directe o indirecte.

2. EDIFICACIÓ AÏLLADA: ordenació segons regulació de parcel·la en la qual les reculades mínimes a partions són obligatòries.

3. EDIFICACIÓ ADOSSADA: ordenació segons regulació de parcel·la en la qual es permet l'edificació confrontant amb mitgeres, vial o espai públic.

4. ALINEACIÓ: plànol vertical que delimita els espais lliures públics o vials amb els espais lliures de parcel·la o els edificables.

5. ALINEACIÓ ACTUAL: alineació definida per partions existents entre espais lliures públics o vials i terrenys.

6. NOVA ALINEACIÓ: alineació distinta de l'alineació actual, que delimita o partiona les parcel·les dels espais classificats pel planejament com espais lliures públics o vials.

7. ALINEACIÓ OFICIAL: conjunt d'alineacions actuals i noves alineacions

que delimiten o partionen els espais classificats pel planejament com espais lliures públics o vials.

8. ALINEACIÓ DE FAÇANES: alineació a partir de la qual podran o s'hauran de bastir les construccions.

9. ALINEACIÓ INTERIOR D'ILLETA: alineació de façana de les plantes pis que delimita el pati de la illeta.

10. ALINEACIÓ EXTERIOR D'ILLETA: alineació de façana més pròxima o coincident amb l'alineació oficial.

11. PROFUNDITAT EDIFICABLE: en ordenacions segons alineació d'espai lliure públic o vial, distància perpendicular compresa entre les alineacions exterior i interior.

12. MITGERA: plànol vertical que separa dues parcel·les.

13. RECLADA: separació compresa entre una alineació o una mitgera i un cos d'edificació. Aquestes separacions es mesuraran perpendicularment a l'alineació oficial o la mitgera, des del punt més sortint del cos d'edificació.

14. RECLADA A MITGERA: separació entre la mitgera i un cos d'edificació.

15. RECLADA A ALINEACIÓ OFICIAL: separació entre l'alineació oficial i un cos d'edificació.

16. RASANT: línia que defineix el perfil longitudinal del paviment d'un vial.

17. RASANT DE CALÇADA: rasant al llarg de l'eix del vial.

18. RASANT DE VORAVIA: rasant definida per la intersecció d'alineació oficial i pel paviment de la voravia o per la projecció del costat superior de la vorada sobre aquest plànol, incrementada en un dos per cent (2%) de l'ample de la voravia si no està pavimentada o pel paviment de la calçada si no hi ha voravia.

19. SUPERFÍCIE GEOMÈTRICA DE REFERÈNCIA: En tipologia d'edificació alineada a vial, és la superfície, limitada pel pla de façana i pel pla vertical de profunditat edificable de la planta baixa, generada per totes les rectes horitzontals i perpendiculars al pla de façana que passen per la línia de rasant del carrer.

En tipologia d'edificació aïllada, la superfície de referència és la superfície del terreny natural.

#### Art. 147. DEFINICIONS SOBRE LES EDIFICACIONS

1. PLANTA: porció d'espai que per la seva altura de sostre és susceptible de ser destinat a algun ús i que està comprès entre un parament de sostre i una superfície que es pot trepitjar.

2. PLANTA TANCADA: part coberta i tancada de l'edificació, inclosos els elements constructius de tancament fixos.

3. PORXO: part de l'edificació oberta totalment o 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 centímetres).

5. PÈRGOLA: entramat trepat de barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o sòl en general. La relació entre la superfície dels buits i dels elements constructius, amidades ambdues en projecció vertical sobre un plànol horitzontal, haurà de ser superior a vint (20). Els elements sustentador hauran de ser 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 i 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 ENVIDRADA: cos sortint tancat en tot el perímetre i que sobresurt de l'alineació de façana només amb vidres col·locats en tancament de fusta.

10. BALCÓ: cos sortint obert en tot el perímetre i que sobresurt de l'alineació de façana.

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 cosos i elements sortints.

15. PATI: espai no edificat situat dins el volum d'edificació i destinat a il·luminar i/o ventilar diverses dependències de l'edifici.

16. PLANTA BAIXA: Es considerarà planta baixa la que tingui el paviment situat entre els següents límits:

a) Un límit inferior establert per la superfície geomètrica que es troba a zero quaranta metres (0,40 m) per davall la superfície de referència.

b) Un límit superior establert pel pla horitzontal situat a zero seixanta metres (0,60 m) damunt el punt més alt de la superfície de referència ocupada per l'edificació i per la superfície geomètrica que es troba a cinquanta metres (1,50 m) damunt la superfície de referència.

17. PLANTA SUBTERRÀNIA: Es considerarà planta subterrània la planta o part de planta situada per davall una altra que compleixi les condicions de planta baixa o estigui situada per davall el límit inferior establert per a les plantes baixes. La planta, o part de planta, que no sigui considerada planta subterrània entrarà en el còmput del nombre de plantes.

Només s'admetran les plantes subterrànies en les àrees que siguin ocupades per l'edificació.

20. PLANTES PIS: plantes situades damunt la planta baixa.

#### Art. 148. DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS

1. SUPERFÍCIE CONSTRUÏDA: superfície horitzontal inclosos els tancaments de les plantes tancades i els porxos.

2. SUPERFÍCIE EDIFICABLE: superfície horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes tancades i els porxos que les Normes permeten construir en un terreny.

3. SUPERFÍCIE ÚTIL: resultat de sostreure a la superfície construïda la superfície horitzontal dels elements verticals fixos de la construcció: pilars, conduccions verticals, envans, tancaments, ampits, etc.

4. SUPERFÍCIE DE SOLAR O PARCEL·LA: superfície de la projecció vertical del solar o parcel·la, mesurada sobre un pla horitzontal.

5. OCUPACIÓ: part de les parcel·les que ocupen les edificacions. S'expressarà com a relació entre la superfície de la projecció vertical sobre el pla horitzontal de les plantes tancades (soterranis i semisoterranis inclosos), porxos i voladissos, i la superfície de la parcel·la o les parcel·les corresponents.

6. COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET: quocient entre la superfície edificable i la del solar. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.

7. COEFICIENT D'EDIFICABILITAT GLOBAL: quocient entre una superfície edificable i la superfície d'un terreny o finca. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.

8. APROFITAMENT: quantitat expressada en unitats d'aprofitament que depèn de la superfície edificable i la d'espais lliures, i de la situació i els usos permesos en una parcel·la, terreny, finca o predi.

9. ÍNDEX D'APROFITAMENT: quocient entre un aprofitament per la superfície d'una o unes quantes parcel·les o terrenys. S'utilitza en sòl urbà.

10. ALTURA MÀXIMA: paràmetre urbanístic, mesurat en metres i determinat per les NS per a cada zona urbanística per tal de regular l'altura de les edificacions. La seva aplicació, d'acord amb el que s'estableix a l'art 19, determina per a cada parcel·la la configuració de la superfície geomètrica d'altura màxima, per davall les quals s'han de situar les noves edificacions, excepte certs elements constructius relacionats a l'art 20.

11. ALTURA TOTAL: Paràmetre urbanístic, mesurat en metres i determinat per les NS per a cada zona urbanística per tal de regular l'altura de les edificacions. La seva aplicació, d'acord amb el que s'estableix a l'art 19, determina per a cada parcel·la la configuració de la superfície geomètrica d'altura total, per davall la qual s'hauran de situar les noves edificacions, excepte les seves xemeneies i antenes, que no podran tenir més altura que la que es justifiqui com a necessària per les seves funcions.

12. NOMBRE MÀXIM DE PLANTES: S'haurà de complir en la vertical de tots els punts de la superfície de referència. Es començarà a computar des de la planta, o part de planta, situada a una cota inferior i que no sigui subterrània.

#### Art. 149. REFERÈNCIES GRÀFIQUES DE LES ALTURES

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

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

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

El Secretari Delegat de la Comissió Insular

D'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric.

Jaume Munar Fullana

— o —

Num. 23221

#### Aprovació de l'ordenança reguladora de la Taxa d'accés al parc natural de sa Dragonera.

El Ple del Consell de Mallorca, en sessió de dia 1 de desembre de 2003, ha adoptat, en següent acord:

Primer.- Aprovar inicialment la taxa d'accés al Parc Natural de Sa Dragonera i la seva ordenança reguladora, en els termes que es contenen en el text annex.

Segon.- Sotmetre, mitjançant la publicació d'anuncis en el tauler d'edictees del Consell de Mallorca i en el BOIB, a informació pública aquest acord i el text annex, per un termini de trenta dies perquè els interessats puguin presentar reclamacions i suggerències. En el supòsit que no es presentessin reclamacions en el termini abans esmentat, s'entendrà definitivament adoptat l'acord fins aleshores provisional, i entrarà en vigor un cop publicat en el BOIB i transcorregut el termini previst a l'article 65.2 de la llei 7/1985, de 2 d'abril.

ANNEX.

#### ORDENANÇA REGULADORA DE LA TAXA D'ACCÉS AL PARC NATURAL DE SA DRAGONERA

##### art.1 Concepte de la taxa; justificació

En ús de les facultats concedides pels articles 133.2 i 142 de la Constitució, i per l'article 106 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases de règim local, i conformement al que disposen els articles 15 a 19 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals, aquest Consell de Mallorca estableix la taxa per entrada i visita al parc natural de sa Dragonera, que es regirà per la present Ordenança fiscal, les normes de la qual atenen el que estableix l'article 122 de l'esmentada Llei 39/1988.

El règim d'autoritacions de visita de l'esmentat espai natural obliga a la sol·licitud d'autorització prèvia pel que fa a grups organitzats superiors a 10 persones i grups generals que accedeixen al parc mitjançant empreses nàutico-turístiques, i directament a l'illa per els visitants particulars, tal com recull l'article 6 del Pla Rector d'US i Gestió 2001-2004 –en endavant PRUG– aprovat per Ordre de la Consellera de Medi Ambient en data 8 de juny de 2001 (BOIB 73 de 19 de juny de 2001)

##### art.2 Principi d'equivalència

La quantia de la present taxa tendeix a la cobertura dels costos econòmics que per a l'administració suposa el fet recollit en el seu concepte.

D'aquesta forma, i tal com es planteja a l'estudi econòmic-financer que forma part del present document, s'han avaluat els costos necessaris per a la prestació dels serveis esmentats en l'article 3er de la present ordenança.

##### art.3 Fet imposable

3.1 El fet imposable de la Taxa és l'accés i la visita al parc natural de sa Dragonera i al centre de recepció del mateix parc.

3.2 No estaran subjectes a la taxa les entrades i visites següents:

a) Les realitzades en dissabtes pels residents a l'illa de Mallorca que així ho acreditin.

b) Les entrades i visites de grups organitzats (article 6.2 del PRUG) efectuades per centres escolars i compostes d'alumnes acompanyats del corresponent preceptor, així com les organitzades per organitzacions no governamentals –sense ànim de lucre– de caràcter cultural, esportiu o de voluntariat.

c) Les realitzades per menors de 14 anys i les persones majors de 65.

d) Les realitzades per persones que realitzin tasques científiques o d'investigació al parc natural degudament autoritzades per la direcció o l'Autoritat de Gestió del mateix parc, regulades en tot cas per la normativa descrita en el PRUG.

##### art.4 Subjecte passiu

Seràn subjectes passius de la present taxa, les persones físiques o jurídiques que tinguin la consideració d'empresa nàutico-turística degudament autoritzada per a la realització de visites al parc natural de sa Dragonera.

##### art.5 Meritació

Conformement a l'article 26 de la Llei 39/1988, de 28 de desembre, la quantia de la present taxa es meritara simultàniament en el moment d'accedir al parc natural de sa Dragonera.

##### art.6 Administració i cobrament

Les empreses nàutico-turístiques autoritzades d'acord a l'article 6 del PRUG, liquidaran bimestralment al Consell de Mallorca l'import corresponent a les visites realitzades.

##### art.7 Declaració i ingrés

7.1 La recaptació es durà a terme mitjançant rebuts talonaris numerats i segellats, l'expedició dels quals es farà en el moment de sol·licitar l'entrada al parc natural.

7.2 Les entrades adquirides només seràn vàlides per l'accés al parc natural de sa Dragonera durant l'exercici en que s'han expedit.

##### art.8 Excepcions

No es concedirà cap exempció o bonificació en el pagament de la taxa

##### art.9 Elements quantitius de la taxa

La taxa tindrà una quantia d'1 euros (UN EURO) –IVA exclòs– per persona i dia de visita turística al parc natural de sa Dragonera.

##### art.10 Infraccions i Sancions