

Agrarias a 30 de marzo de 2008.

2. La acreditación del cumplimiento de estar al corriente con las obligaciones tributarias, y con la Seguridad Social de dicho requisito se realizará mediante la presentación de las certificaciones previstas en el artículo 22 del Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones. No obstante lo anterior, el interesado podrá autorizar al FOGAIBA y/o a la Consejería de Agricultura y Pesca, para la comprobación de oficio del cumplimiento de dicho requisito, en cuyo caso no será necesaria la presentación de los certificados correspondientes.

3. La verificación del requisito del prestatario de ser titular de explotación ganadera, así como la comprobación de los censos en virtud de los cuales se determinará la cuantía del préstamo, se efectuará de oficio por parte del FOGAIBA mediante la comprobación de la inscripción en el Registro General de Explotaciones Agrarias de las Illes Balears. A dicho efecto, la presentación de la solicitud de reconocimiento supone la autorización al FOGAIBA para dicha comprobación, excepto manifestación expresa en contra del solicitante.

Artículo 3

Solicitudes de reconocimiento de derecho

1. El plazo de presentación de solicitudes para el reconocimiento del derecho a préstamo será desde la entrada en vigor de la presente Orden, hasta el día 30 de abril de 2008.

2. Las solicitudes de reconocimiento, de acuerdo con el modelo del Anexo I, deben ir dirigidas a la Presidenta del FOGAIBA y presentarse en el Registro del FOGAIBA, de la Consejería de Agricultura y Pesca o en cualquiera de los registros que se prevén en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Dichas solicitudes deben ir acompañadas de la documentación siguiente:

- a) Fotocopia compulsada del CIF o DNI del solicitante.
- b) En su caso, fotocopia compulsada del DNI del representante.
- c) En su caso, acreditación de la representación con la que actúa quien firma la solicitud.
- d) En caso de personas jurídicas, fotocopia compulsada de los estatutos debidamente registrados.
- e) En el caso de agrupaciones sin personalidad jurídica propia, además deberá aportarse:
 - Fotocopia compulsada del DNI de las personas asociadas, así como del CIF de la agrupación, en caso de disponer de él.
 - Documento acreditativo de las normas o reglamentación de funcionamiento que han suscrito todos los miembros.
 - Acuerdos suscritos por todos los miembros de la agrupación en los que haya constancia expresa de los compromisos de ejecución que toma cada uno de ellos, así como el importe de la subvención a aplicar para cada uno de ellos.
 - Nombramiento de un representante o apoderado único de la agrupación, con poder suficiente para cumplir con las obligaciones que, como beneficiario, corresponden a la agrupación.
 - Compromiso suscrito por todos los miembros de la agrupación en el que quede constancia de la prohibición de disolver la agrupación hasta que haya transcurrido el plazo de prescripción que está previsto en los artículos 39 y 65 de la Ley 38/2003.

3. En el caso de que, con ocasión de la tramitación de otros expedientes en el FOGAIBA ya se haya presentado alguno de estos documentos, no será necesario aportarlo de nuevo, bastará con mencionar el expediente en el que consta o, en su caso, que dicha información se halla en la base de datos documental prevista en el Decreto 53/2006, de 16 de junio. No obstante, la acreditación de facultades debe estar vigente en la fecha en que se presenta la solicitud.

4. En el caso de que el interesado no autorice expresamente al FOGAIBA y/o a la Consejería de Agricultura y Pesca para la obtención de los certificados de estar al corriente de las obligaciones tributarias, estatales y autonómicas, y con la Seguridad Social, deberá aportar los certificados correspondientes, así como el certificado de inscripción en el Registro General de Explotaciones Agrarias de las Illes Balears y el documento de denegación expresa al que hace referencia el apartado tercero del artículo 2.

5. Si la solicitud tiene algún defecto o no va acompañada de toda la documentación mencionada, se requerirá a la persona solicitante para que, en el plazo de diez días, enmiende el defecto o aporte la documentación, con la indi-

cación de que, si no lo hace, se la tendrá por desistida de la solicitud y, previa resolución, se archivará el expediente sin ningún otro trámite.

6. Si en cualquiera de los documentos que sea necesario presentar durante la tramitación del expediente, se presentan enmiendas o tachaduras, será considerado como no presentado, procediendo en este caso conforme se indica en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 4

Procedimiento de reconocimiento del derecho al préstamo

1. La instrucción del expediente de reconocimiento del derecho a préstamo conforme a las condiciones establecidas en la presente Orden se realizará por el Área de Gestión de Ayudas del FOGAIBA.

2. La resolución de reconocimiento del derecho a préstamo corresponderá al Vicepresidente del FOGAIBA, a propuesta del Jefe del Área de Gestión de Ayudas, y previo informe del Jefe del Servicio de Ayudas OCM y de Estado del FOGAIBA acreditativo, en caso de ser favorable, de la legalidad del derecho al préstamo y su importe.

3. El plazo para dictar y notificar la resolución del reconocimiento del derecho a préstamo preferencial será hasta el 30 de mayo de 2008 y debe notificarse individualmente a las personas interesadas. Transcurrido este plazo sin haberse notificado resolución expresa, debe entenderse desestimada la solicitud.

4. Contra dicha resolución podrá interponerse recurso de alzada ante la Consejera de Agricultura y Pesca, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de la notificación de la resolución, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 58.4 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de Régimen Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Disposición final única

La presente Orden entrará en vigor, el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de las Illes Balears.

La Consejera de Agricultura y Pesca
Mercè Amer Riera

Palma, 9 de abril de 2008

(Anexo I ver versión catalana)

— o —

Secció II - Consells Insulars

Mallorca

Num. 5098

Acord d'aprovació definitiva, amb prescripcions, relatiu a la revisió i catàleg de les normes subsidiàries de planejament en el municipi de Binissalem.

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada el 15 de febrer de 2008 adoptà, entre d'altres, el següent acord:

‘Atès l'expedient relatiu a la Revisió i Catàleg de les normes subsidiàries de Planejament del municipi de Binissalem, i vist 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 tot subjectant-se aquesta aprovació a les següents prescripcions:

1. Queden eliminats els nous sòls urbans proposats en la zona de la franja sud-est de la carretera a Inca i el nou sòl industrial proposat vora el nucli urbà del Foro de Mallorca. L'àmbit de sòl urbà inclòs en la nova Unitat d'Actuació 21, situat en el Camí de Pedaç, queda delimitat d'acord amb la darrera documentació gràfica i escrita aportada per l'Ajuntament de Binissalem.

2. Queden incloses les prescripcions de l'informe del Departament de Patrimoni emès en data de 29 de gener de 2008:

1a. El camí d'Alaró passa a tenir grau de protecció A.

2a. El molí de Can Fitor passa a ser un element catalogat amb grau de protecció B.

3a. En el cas de la Fitxa 18 (Can Sabater), en què hi ha discordança entre el plànol d'emplaçament que apareix a la fitxa del Catàleg i el plànol normatiu (U-4) i al ser que aquest element està declarat BIC amb categoria de monument, declaració que afecta a tota la parcel·la cadastral de l'immoble, queda sense efecte la nova alineació que assenyalava sobre aquest element per tal que aquest es pugui preservar en la totalitat de la seva parcel·la.

3. Queden suprimit els apartats 'c' i 'd' de l'art. 13.3 de les ordenances urbanístiques.

4. Els paràgrafs relatius a ocupació màxima i edificabilitat màxima total planta baixa dels articles 136.4 i 137.4 de les ordenances urbanístiques, sobre condicions particulars de la planta baixa, queden redactats de la següent manera:

'L'edificació en planta baixa pot superar la fondària edificable de l'ordenança per ubicar cossos d'edificació auxiliars o secundaris, amb les següents limitacions:

- L'ocupació d'aquestes edificacions dins la part de la parcel·la situada més enllà de la profunditat edificable no pot superar el 20% de l'espai lliure de parcel·la.

- L'edificabilitat total de la planta baixa no pot excedir en més d'un 20% de l'edificabilitat compresa dins la fondària edificable'.

5. Queda eliminat de l'article 67 de les ordenances urbanístiques, habitatges existents en el medi rural, la paraula 'abandonats' i el paràgraf contemplat dins l'apartat 2.e) del mateix article.

6. S'afegeix a l'article 120.1 de les ordenances urbanístiques '...sempre d'acord amb el compliment del que determina el Reglament de Planejament respecte dels Estudis de Detall'.

7. S'inclou en la memòria justificativa la condició núm. 3 de l'informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, relativa a l'elaboració d'un Pla de Gestió d'Aigua, tal i com es detalla en l'esmentada condició.

8. S'inclou dins el text legal a l'apartat de ZPR de prevenció d'incendis les consideracions de l'informe de servei forestal annex a l'Acord de la Comissió Balerar de Medi Ambient.

D'acord amb l'establert pel Departament de Cultura (Direcció Insular de Patrimoni Històric), es recorda que el nucli antic de Binissalem va ser declarat BIC amb categoria de conjunt històric dia 2 de març de 1983 (BOE núm. 92 de 1983, de 18 d'abril), i dia 6 de novembre de 1995 el Ple del Consell Insular de Mallorca va informar favorablement les Normes Subsidiàries de planejament del terme municipal com a instrument de planejament que compleix el que assenyalava la Llei 16/1985, de 25 de juny, de patrimoni històric espanyol, amb la prescripció que s'incloués l'inventari de jaciments arqueològics amb la seva formalització planimètrica. Havent informat el Departament de Cultura (Direcció Insular de Patrimoni) favorablement la revisió de les presents Normes Subsidiàries i atenent el que disposa l'article 36.2 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears, s'entén que aquestes Normes Subsidiàries i el seu Catàleg continuen com instrument urbanístic de protecció per al conjunt històric de Binissalem i el seu entorn de protecció.'

Així mateix es fan públiques les normes urbanístiques:

Revisió de les normes Subsidiàries Municipals

Normes urbanístiques

Taula de contingut

Primera part: Règim general i tramitació

Secció 1a Disposicions generals

Article 1. Naturalesa, vigència i causes de revisió de les normes subsidiàries

Article 2. Òrgans actuants

Article 3. Interpretació de les normes subsidiàries

Article 4. Classificació del sòl

Article 5. Consulta directa del planejament

Article 6. Consulta urbanística

Article 7. Funcions de la comissió municipal del patrimoni

Secció 2a De les llicències

Article 8. Actes subjectes a llicència

Article 9. Obres menors

Article 10. Contingut de llicència

Article 11. Terminis i procediment de resolució de les sol·licituds de llicències

Article 12. Suspensió del còmput dels terminis

Article 13. Deficiències esmenables i no esmenables

Article 14. Pròrroga i caducitat de les llicències

Article 15. Condicions prèvies al inici de les obres: projecte d'execució i assenyalament d'alineacions

Article 16. Responsabilitat derivada de l'exercici de l'activitat autoritzada

Article 17. Transmissibilitat de llicències

Article 18. Contingut de la sol·licitud de llicència

Article 19. Requisits del projecte tècnic

Article 20. Documentació de la sol·licitud de llicències d'obres majors

Article 21. Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderrocament

Article 22. Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació

Article 23. Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització

Article 24. Documentació de la sol·licitud de llicència per a moviment de terres

Article 25. Contingut de la sol·licitud de llicència de modificació de l'ús

Article 26. Documentació a presentar amb la sol·licitud de llicència de grues de torre

Article 27. Documentació i procediment de les sol·licituds de llicència d'activitats

Article 28. Obres auxiliars de la construcció

Article 29. Pagament de drets

Article 30. Notificació

Article 31. Exemplar a les obres i cartell

Article 32. Direcció facultativa i empresa responsable

Article 33. Comprovació i vigilància

Article 34. Subjecció a les condicions de la llicència

Article 35. Suspensió d'obres per falta de seguretat

Article 36. Obligacions del titular de la llicència quan s'acabin les obres.

Article 37. Inspecció final

Article 38. Devolució de dipòsits i cancel·lació de garanties o avals

Article 39. Reparació de danys

Article 40. Abandonament o paratització de les obres

Segona part: Condicions generals d'ús i edificació

Secció 3a Regulació dels usos del sol i l'edificació

Article 41. Tipificació dels usos

Article 42. Grups d'usos

Article 43. Classes d'usos

Article 44. Usos generals

Article 45. Ús global residencial familiar (I)

Article 46. Ús global residencial plurifamiliar (II)

Article 47. Ús global rural o primari (III)

Article 48. Ús global industrial o secundari (IV)

Article 49. Ús global de serveis o terciari (V)

Article 50. Ús global d'equipaments (VI)

Article 51. Ús global de comunicacions i infraestructures (VII)

Article 52. Ús d'espais lliures (IX)

Article 53. Règim de compatibilitat d'usos a sol urbà

Article 54. Grau segons tamany

Article 55. Grau segons situació

Article 56. Usos a plantes soterrani o semisoterrani

Secció 4a Normes d'higiene i habitabilitat

Article 57. Condicions mínimes d'higiene

Article 58. Sortides de fums

Article 59. Nivell de pressió sonora produït per activitats o instal·lacions

Article 60. Emissions de gasos

Article 61. Altura lliure dels locals comercials

Article 62. Tractament de les aigües residuals i pluvials

Article 63. Aljub d'aigua potable

Article 64. Aprofitament d'aigües de pluja

Secció 5a Règim dels edificis existents i deures de conservació

Article 65. Edificis fora d'ordenació

Article 66. Obres a realitzar en els edificis existents no protegits construïts a l'empara de normativa anterior

Article 67. Edificis d'habitatge existents al medi rural

Article 68. Construccions rústiques tradicionals existents en el medi rural

Article 69. Deures de conservació del patrimoni històric
 Article 70. Deure de conservació de les obres de pedra vista
 Article 71. Deures de conservació genèrica. ordres d'execució
 Article 72. Ruïna imminent
 Secció 6a Normes per a la protecció del catàleg i del centre històric
 Article 73. Àmbit d'aplicació i abast de les normes del catàleg municipal del Patrimoni Històric i del centre històric
 Article 74. Revisió i modificació del catàleg municipal del Patrimoni Històric
 Article 75. Fitxa particularitzada
 Article 76. Normes generals d'intervenció en els bens catalogats i al seu entorn immediat
 Article 77. Disposicions específiques per l'entorn dels elements d'interès cultural i natural
 Article 78. Règim especial per a obres de demolició o excavació en elements catalogats o al centre històric
 Article 79. Documents complementaris per a la sol·licitud de les llicències en elements catalogats i al centre històric
 Article 80. Règim de concessió de les llicències amb l'informe preceptiu de la comissió municipal del Patrimoni Històric
 Article 81. Limitacions a la publicitat exterior i de disseny dels locals comercials
 Article 82. Condicions per a les obres d'urbanització del viari i els espais lliures públics
 Article 83. Obligacions de conservació genèrica de les edificacions
 Article 84. Obligacions de conservació específica del patrimoni catalogat
 Article 85. Obligacions i ajuts econòmics a la conservació
 Article 86. Regulació de la protecció 'A'
 Article 87. Regulació de la protecció B
 Article 88. Regulació del patrimoni no catalogat comprès dins l'àmbit del conjunt històrico-artístic
 Article 89. Resum, tipus d'obres i categories de protecció en edificis catalogats o situats al centre històric
 Secció 7a Normes comunes d'edificació a totes les classes de sòl
 Article 90. Compliment dels paràmetres edificatoris
 Article 91. Edificacions a parcel·les que tinguin més d'una qualificació
 Article 92. Còmput de superfícies edificables
 Article 93. Mesurament de l'altura
 Article 94. Adaptació de l'edifici al terreny
 Article 95. Construccions permeses per damunt de l'altura màxima
 Article 96. Elements sortints de la façana sobre la via pública
 Article 97. Separacions o reculades a partions
 Article 98. Piscines
 Article 99. Vegetació i arbrat
 Article 100. Prohibició d'esteses aèries
 Article 101. Servituds causades per xarxes de serveis, carreteres i torrents
 Article 102. Condicions d'estètica i composició
 Secció 8a Disposicions generals sobre sòl rústic (SR)
 Article 103. Criteri general de les actuacions a sòl rústic
 Article 104. Aprofitaments atípics al sòl rústic i regla proporcional
 Article 105. Parcel·lacions en sòl rústic
 Article 106. Camins a sòl rústic
 Article 107. Cartells publicitaris
 Article 108. Tancament de finques rústiques
 Article 109. Construccions que guarden relació amb la naturalesa rústica de les finques
 Article 110. Criteris d'integració ambiental o estètica de les construccions en sòl rústic
 Article 111. Establiments d'ús turístic en sòl rústic
 Article 112. Protecció i servituds de protecció de torrents
 Article 113. Estudi d'impacte paisatgístic
 Article 114. Pedreres en sòl rústic
 Article 115. Regulació de les zones de possibles riscos (ZPR)
 Secció 9a Disposicions generals sobre sol urbà (SU)
 Article 116. Tipus d'ordenació a sol urbà
 Article 117. Unitats o polígons d'actuació a sol urbà
 Article 118. Edificacions a parcel·les que incompleixen la condició de solar
 Article 119. Edificacions a parcel·les que incompleixen requisits de superfície o amplària mínima.
 Article 120. Reordenació de volums. estudis de detall
 Article 121. Tancat de parcel·les
 Article 122. Condicions d'urbanització dels espais públics
 Article 123. Obligatorietat de reserva d'aparcaments
 Article 124. Disseny d'aparcaments obligatoris
 Article 125. Profunditat edificable sota rasant per a ús d'aparcament en alineació de vial

Secció 10a Disposicions generals sobre sol apte per a urbanitzar
 Article 126. Ordenació del sector 'polígon industrial'
 Secció 11a Règim dels sistemes generals
 Article 127. Regulació dels sistemes generals
 Article 128. Servituds causades pels sistemes generals de transport
 Tercera part: Ordenances particulars d'ús del sòl i d'edificació
 Secció 12a Condicions particulars d'ús i edificació a sol rústic
 Article 129. Sòl rústic protegit - Àrea d'Espècial Interès (SRP-ANEI)
 Article 130. Sòl rústic protegit - Àrea de Protecció Territorial (SRP-APT).
 Article 131. Sòl rústic comú - Àrea d'Interès Agrari 'C' (SRC-AIA 'C').
 Article 132. Sòl rústic comú - Àrea d'Interès Agrari 'D' (SRC-AIA 'D').
 Article 133. Sòl rústic comú - Àrea d'Interès Agrari 'E' (SRC-AIA 'E').
 Article 134. Sòl rústic comú - Àrea Transició (SRC-AT)
 Article 135. Sòl rústic comú - nucli rural (SRC-NR)
 Secció 13a Ordenances particulars d'ús i edificació a sol urbà
 Article 136. Zona de centre històric (CH)
 Article 137. Zona d'eixampla intensiva (EI)
 Article 138. Zona residencial amb ordenació específica (OE)
 Article 139. Zona suburbana (SB)
 Article 140. Zona d'indústria (IN)
 Article 141. Zona recreativa (RE)
 Article 142. Zona d'equipaments (EQ)
 Article 143. Zona d'espais lliures privats (ER)
 Article 144. Zona d'espais lliures públics (EL)
 Article 145. Àrea de viari
 Quarta part: Disposicions transitòries i annexos
 Disposició Transitòria
 Annex I: Definicions
 Annex II: Relació d'elements inclosos al catàleg municipal del Patrimoni Històric
 Annex III: Quadre resum de compatibilització d'usos a sòl rústic
 Annex V: Quadres resum de condicions d'edificació

Normes urbanístiques

Primera part: Règim general i tramitació

Secció 1a. Disposicions generals

Article 1. Naturalesa, vigència i causes de revisió de les normes subsidiàries

1. Les presents normes urbanístiques formen part de la documentació de les Normes Subsidiàries del Planejament Municipal de Binissalem (a partir d'aquí, també NS). La seva redacció s'ha realitzat d'acord a l'establert en la Llei 6/98, de 13 d'abril, sobre Règim de Sòl i Valoracions (a partir d'aquí, també Llei del Sòl o LS/98) i, en lo que no hagi estat derogat per aquesta llei, el Text Refós de la Llei sobre Règim de Sòl i Ordenació Urbana (a partir d'aquí, també LS/92), aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/1992, del 26 de juny, i el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (a partir d'aquí, també LS/76), aprovat pel Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril. És d'aplicació la normativa autonòmica en vigor en matèria d'urbanisme i ordenació del territori, en particular, la Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears (a partir d'aquí, també DOT).

2. Les referències a qualsevol normativa o text legal que durant la vigència d'aquestes NS sigui derogada, modificada o substituïda per una altra, s'entendran substituïdes per les que les corresponguin en l'esmentada concatenació normativa.

3. La vigència de les NS és indefinida, sense perjudici de la seva modificació o revisió. D'acord amb la Memòria de les NS, seran causes objectives que motivin i justifiquin la seva revisió qualsevol de les següents:

- Que sobrevinguin majors exigències d'equipaments d'àmbit general derivades de la pròpia evolució social o de disposicions de rang superior.
- Que s'arrivi a la població prevista a la Memòria de les NS per a quinze anys després de la seva entrada en vigor.
- Que hagin transcorregut quinze (15) anys des de la seva entrada en vigor.
- Que l'Ajuntament així ho decideixi per haver sobrevingut altres circumstàncies que exigeixin l'alteració substancial de l'estructura general i orgànica del territori.

4. Les Normes Subsidiàries tenen el caràcter de planejament urbanístic de protecció del patrimoni per al Conjunt Històrico-Artístic de Binissalem, tal com preveu l'Article 36.2 de la Llei del Patrimoni Històric de les Illes Balears.

Article 2. Òrgans actuants

El desenvolupament i l'execució de les NS corresponen a l'Ajuntament de Binissalem, sense perjudici de la participació dels particulars establerta a les Lleis a les presents Normes Urbanístiques i de la cooperació dels restants organismes de l'Administració, dins les seves respectives atribucions.

Article 3. Interpretació de les normes subsidiàries

1. La interpretació del contingut i el significat de tota la documentació de les NS és competència de l'Ajuntament de Binissalem, al llum de la Memòria i les definicions incloses a l'Anex I d'aquestes Normes Urbanístiques.

2. La interpretació de les NS es farà sempre en benefici i defensa de l'interès general del municipi, sobreposant-lo a l'interès particular quan hi hagi conflicte entre ells.

3. Les prescripcions de les fitxes particularitzades del Catàleg tenen pre-ferència sobre les determinacions de la normativa general.

Article 4. Classificació del sòl

1. El sòl del terme municipal es classifica, d'acord a la Llei del Sòl, en sòl urbà, sòl apte per a urbanitzar o urbanitzable, i sòl rústic.

2. El sòl urbà (SU) és el que, complint els requisits exigits per la Llei del Sòl, les Normes Subsidiàries assenyalen com a aptes per ésser destinats a acollir les activitats i les edificacions característiques de les concentracions urbanes. Les NS determinen en aquesta classe de sòl l'ordenació física de forma detallada mitjançant el traçat dels espais viaris, la fixació de les condicions d'ús i edificació de sòls i locals.

3. El sòl apte per a urbanitzar és el que les NS consideren adequat per a suportar en el futur usos urbans, una vegada que hagin estat urbanitzats.

4. El sòl rústic (SR) comprèn la part del territori municipal que no es destina a les NS a ser suport dels usos urbans, sinó a les activitats pròpies del medi rural i natural. En aquesta classe de sòl les NS estableixen les mesures de protecció del medi rural i natural, assenyalant les condicions per a la no formació de nuclis de població.

Article 5. Consulta directa del planejament

1. Tota persona té dret a examinar per ella mateixa, i de forma gratuïta, la documentació integrant de les NS i dels instruments del seu desenvolupament en els llocs i amb les condicions de funcionament del servei fixades a l'efecte. Es facilitarà al públic l'obtenció de còpies dels documents del planejament vigent en els terminis, i, en el seu cas, amb el cost que es determini.

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

Article 6. Consulta urbanística

1. Tota persona podrà sol·licitar per escrit, en aplicació dels Articles 63 LS/76 i 6 LS/98 l'expedició de la corresponent cèdula urbanística. La cèdula expressarà el règim urbanístic aplicable a una finca, unitat d'actuació o sector, així com el grau d'adquisició de les facultats urbanístiques. S'emetrà en el termini d'un mes i conforme a l'informe emès pels serveis tècnics municipals. La sol·licitud s'haurà d'acompanyar amb el plànol d'emplaçament de la finca amb referència als plànols d'ordenació de les NS o bé, la numeració o denominació oficial precisa de la unitat d'actuació objecte de la consulta. Els serveis municipals podran requerir al sol·licitant, totes aquelles dades de localització o antecedents que calguin per a la informació.

2. Les consultes no seran preceptives ni exigibles en cap cas, podent l'interessat fer ús directament del seu dret a que es comenci el procediment corresponent, sempre que presenti un document ajustat a dret. L'informe emès no serà vinculant per a l'Autoritat Municipal o Organisme que hagi de resoldre definitivament sobre la llicència o aprovació del planejament, sense perjudici de les

conseqüències que es derivin del principi general de bona fe i del règim de responsabilitat de l'Administració.

Article 7. Funcions de la Comissió Municipal del Patrimoni

La Comissió Municipal de Patrimoni Històric tindrà les següents funcions:

a) Informar els projectes de llicències corresponents a les obres relacionades a continuació, d'acord, si escau, amb l'establert en els altres apartats d'aquest Article i a la vista de l'informe tècnic preceptiu sobre el compliment de la normativa aplicable:

- Totes les intervencions referides a béns catalogats.
- Totes les intervencions situades en l'àmbit del Centre Històric, incloent les intervencions referides a les obres d'urbanització del viari i els espais lliures públics.
- Totes les obres majors i els tancaments de parcel·la situades a les àrees de sòl rústic SRP-ANEI i SRC-AIA-C.
- I, en tot cas, les que, a judici dels serveis tècnics tinguin la suficient rellevància o incidència en algú element catalogat o al seu entorn.

L'informe de la Comissió serà favorable a la concessió de la llicència en cas que el projecte d'obres s'ajusti a aquestes Normes. En cas contrari, motivarà i posarà de manifest la no conveniència de les obres objecte de la sol·licitud informada.

b) Proposar en edificis no protegits als quals es detectin valors històrics o arquitectònics, parcials o puntuals l'aplicació de mesures de protecció, d'acord a l'art. 73 LS/76 i l'art. 98 RP, podent, en concordança amb l'art. 87 RP promoure l'anotació de l'immoble en el Registre públic de la Comissió Insular d'Urbanisme de Béns Catalogats, seguint els procediments reglamentàriament establerts.

c) Proposar, en aquells edificis les fitxes individualitzades dels quals no indiquin el tipus de protecció en els interiors, per manca dades fiables sobre ells, i en els que pogués existir alguna llacuna o error informatiu, quan, a la vista de la documentació presentada per la propietat o obrant a l'Ajuntament i de l'informe tècnic municipal al respecte, s'apreciessin elements puntuals a protegir similars als inclosos a les fitxes de catàleg, la seva conservació amb els mateixos nivells de protecció que els establerts en casos semblants, seguint els procediments reglamentàriament establerts.

d) Proposar, en les mateixes circumstàncies del paràgraf anterior i seguint els procediments reglamentàriament establerts, la modificació de les categories de protecció d'un edifici (integral, estructural o ambiental), seguint per a dita proposta els criteris de protecció establerts per a determinar cadascun dels graus.

e) Pronunciar-se, si escau i quan no estigui clar a la fitxa de catalogació corresponent, sobre quines parts de l'immoble eren afegits no pertanyents a la tipologia, d'acord a la classificació i definició que apareixen en aquestes Normes.

f) Establir les limitacions oportunes amb els criteris objectius de protecció de la fitxa del Catàleg i la categoria de catalogació corresponent.

g) Informar sobre la compatibilitat amb els valors artístics, històrics o arquitectònics dels usos proposats en sol·licituds que es refereixen a edificis catalogats.

h) Informar les intervencions referides a les obres d'urbanització del viari i els espais lliures públics de l'entorn d'elements protegits. A aquest efecte, s'entendrà per entorn d'element protegit als terrenys confinants amb ell a una distància inferior a 20 m (vint metres).

i) Resoldre sobre el compliment de les condicions d'higiene i composició interior a la vista de les justificacions aportades per la propietat quant a la impossibilitat de manteniment de la tipologia o de la protecció d'elements catalogats a efectes de l'establert en aquestes Normes.

j) Informar sobre l'adequació del tractament de materials, acabats i cromatisme proposats en els projectes que afectin a façanes, d'acord als criteris establerts en aquestes Normes.

k) Emetre dictàmens en les consultes que es formulin en matèria d'intervenció d'un element o edifici inclòs en l'àmbit d'aplicació d'aquestes Normes.

Secció 2a. De les llicències

Article 8. Actes subjectes a llicència

Estaran subjectes a llicència prèvia, sense perjudici de les autoritzacions que siguin procedents d'acord amb la legislació aplicable, els actes que a continuació es relacionen, sigui quina sigui la naturalesa del domini del sòl on es pretengui realitzar:

- a) Les obres de construcció d'edificacions i instal·lacions de tots tipus de

nova planta, incloent-hi els tancaments d'obra fixa.

b) Les obres d'ampliació, modificació o reforma que afectin l'estructura, l'aspecte exterior o la disposició interior d'edificis i instal·lacions de tot tipus existents.

c) Les obres i els usos que s'hagin de realitzar amb caràcter provisional, als quals es refereix l'Article 17 LS/98.

d) Els moviments de terra, com desmunts, esplanacions, excavacions i terraplens, les obres d'instal·lació de serveis públics, les d'execució de viabilitat i, en general, les relacionades amb la urbanització, exceptuant que aquests actes hagin estat detallats i programats com a obres a executar a un projecte d'urbanització definitivament aprovat o d'edificacions que disposin de llicència atorgada.

e) Les activitats extractives de minerals, líquids de qualsevol altra índole, així com les de vertits en el subsòl.

f) Les obres de construcció d'infraestructura civil, tals com preses, viari públic i privat, defensa i correcció de jaços públics.

g) Els actes d'edificació a les zones de serveis dels ports i aeroports, així com a les zones de domini públic.

h) La primera utilització o ocupació dels edificis i les instal·lacions en general.

i) L'ús del vol sobre les edificacions i instal·lacions de tots els tipus existents.

j) La modificació de l'ús dels edificis o les instal·lacions en general.

k) La demolició de les construccions, exceptuant els casos declarats de ruïna imminent.

l) Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcament, activitats industrials, mercantils o professionals, serveis públics o de qualsevol altre ús al qual es destini el subsòl.

m) La instal·lació o ubicació de cases prefabricades i instal·lacions semblants, provisionals o permanents, exceptuant que es facin a càmpings o zones d'acampada legalment autoritzats.

n) Les talles i abatiments dels arbres que constitueixen massa arbòria, espai boscos, arbreda o parc, hi hagi o no plantejament aprovat, exceptuant les autoritzades per òrgans competents en matèria agrària.

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

p) Les parcel·lacions de finques o terrenys (agregació o segregació), qualsevol sigui la seva finalitat i a qualsevol classe de sòl.

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

r) Instal·lacions i construccions de caràcter temporal destinades a espectacles i activitats recreatives.

s) Qualsevol intervenció a edificis declarats com a béns d'interès cultural i catalogats, inventariats o protegits.

t) Qualsevol altre acte relacionat amb l'ús del sòl i l'edificació.

Article 9. Obres menors

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

2. En cap cas, no s'entendran com a tals, les parcel·lacions urbanístiques, els tancaments de mur de qualsevol classe i les intervencions als àmbits i elements declarats com béns d'interès cultural, catalogats o protegits, grans moviments de terres i la tala massiva d'arbres.

3. La instància de sol·licitud de llicència d'obra menor normal s'acompanyarà dels següents documents:

a) Memòria breu.

b) Pressupost resumit.

c) Croquis a escala o acotat de les obres a realitzar, amb plànol d'emplaçament.

d) Dues fotografies actuals de l'objecte de la llicència.

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

f) Designació de tècnic competent per dirigir-les, en el cas de les obres incloses als paràgrafs h) a k) de l'apartat anterior, ambdós inclosos;

g) Justificant d'haver liquidat la taxa corresponent

Article 10. Contingut de llicència

1. Quan es disposa a les presents normes urbanístiques respecte a les condicions d'edificabilitat i ús, així com condicions estètiques, higièniques o d'alta naturalesa, s'entendrà inclòs en el contingut de l'acte d'atorgament de la lli-

cència.

2. Els titulars de llicències hauran de respectar el contingut exprés de les seves clàusules i, a més, el contingut implícit, que és el definit per les NS, a la seva documentació tècnica, a les seves normes urbanístiques i a les Ordenances segons el tipus i destinació del Sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.

3. No podrà justificar-se la vulneració de les disposicions legals o de les presents normes urbanístiques en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. En cas de dubte, el promotor, l'empresari o el tècnic director de les obres hauran de dirigir-se a l'Ajuntament en sol·licitud d'informació, que haurà de facilitar-la en el termini d'un mes.

4. A la llicència s'unirà, com a expressió gràfica del seu contingut, un exemplar del projecte aprovat, degudament diligenciat, el qual prevaldrà sobre qualsevol altra descripció de l'obra o instal·lació autoritzada. Les condicions especials o específiques de la llicència es faran constar al document al qual s'incorpori o mitjançant el qual es formalitzi o notifiqui la llicència.

5. L'acta per la qual es concedeixi la llicència haurà de consignar expressament, a més de qualsevol altres especificacions requerides per les disposicions vigents o que l'òrgan atorgant consideri adient incloure-hi, els següents extrems:

a) La classificació i qualificació urbanística del sòl objecte de l'actuació.

b) Finalitat de l'actuació i ús al qual es destinarà.

c) Altura, els volums i l'ocupació de parcel·la permesos.

d) Pressupost de les obres.

e) El termini màxim per a començar les obres serà de 6 mesos i el termini màxim per acabar-les serà de 24 mesos. L'interessat, prèvia la sol·licitud oportuna, tindrà dret a l'obtenció automàtica d'una pròrroga de qualsevol dels terminis indicats abans, per un període igual a la meitat del termini inicial. A aquests efectes, la normativa aplicable serà la vigent en el moment de la concessió de la llicència que es prorroga, sense que li afecte la possible suspensió de l'atorgament de llicències.

f) A sòl rústic, en el seu cas, data de l'acord de la Comissió Insular d'Urbanisme o indicació de les normes en virtut de les quals no resultin preceptius els tràmits específics prevists al Títol V de la Llei del Sòl Rústic.

6. La llicència, com a condició limitativa, especificarà el nombre màxim de habitatges autoritzades.

Article 11. Terminis i procediment de resolució de les sol·licituds de llicències

1. El procediment de l'atorgament de les llicències s'ajustarà al que estableix la legislació de Règim Local, en aquestes Normes i a la resta de disposicions d'aplicació. Els terminis de resolució seran els següents, a comptar des de la data en la que la sol·licitud hagués ingressat en el Registre General de la Corporació:

a) Les obres menors s'atorgaran o denegaran en el termini d'un (1) mes.

b) Les restants llicències, no conceptuades com obres menors, s'atorgaran o denegaran en el termini de tres (3) mesos.

2. Quan la llicència d'obres s'hagi sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació d'un projecte bàsic, serà preceptiva, en el termini màxim de sis mesos des de la concessió d'aquella, la presentació a l'Ajuntament del projecte d'execució ajustat a les determinacions d'aquell. L'Ajuntament disposarà d'un mes per comprovar l'adequació del projecte d'execució amb el projecte bàsic. Transcorregut aquest termini sense que l'Ajuntament notifiqui a l'interessat resolució en contra, es podran començar les obres. Aquesta data serà la que fixarà el començament del termini d'execució fixada a la llicència.

3. Si l'Ajuntament detectés, durant l'execució de les obres, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les que es va atorgar la llicència, s'ordenarà la paralització immediata de les obres i el començament de l'expedient de modificació de projecte.

4. Una vegada presentat davant l'Ajuntament el projecte tècnic adquireix el caràcter de document oficial, i de l'exactitud i veracitat de les dades tècniques consignades respon l'autor a tots els efectes.

5. En tot procediment de concessió de llicència, és preceptiva l'emissió d'informes tècnics i jurídics o de legalitat pels serveis municipals corresponents. Quan a l'Ajuntament li manquin serveis tècnics i/o jurídics adients, aquests informes hauran de ser sol·licitats al Consell Insular corresponent.

6. Seran nul·les de ple dret les llicències concedides sense els preceptius tràmits d'informació o sense l'acord de la Comissió Insular d'Urbanisme quan així ho estableixi la normativa vigent. Aquestes llicències no tendran cap efecte i respecte a les actuacions que es poguessin realitzar a la seva empara, s'aplicaran les mesures de protecció i defensa de la legalitat urbanística que es preveuen a la Llei de Disciplina Urbanística pels actes sense llicència.

7. Juntament amb la notificació de la concessió de llicència, s'entregarà al sol·licitant un exemplar del projecte segellat i diligenciat. En els casos en els quals la llicència s'hagi obtingut mitjançant el procediment de denúncia de mora davant la Comissió Insular d'Urbanisme, aquesta procedirà al segellat i diligenciat de l'expedient i el remetrà a l'Ajuntament perquè l'entregui a l'interessat.

8. Les llicències s'entendran obtingudes per silenci positiu una vegada transcorreguts els terminis i complides les condicions establertes per la legislació del Règim Local. En cap cas es podran adquirir per silenci facultats en contra de les prescripcions de les lleis, plans i demés normativa urbanística.

Article 12. Suspensió del còmput dels terminis

El còmput dels terminis al qual fa referència l'Article anterior quedarà suspès:

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

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

c) Durant els dies que hi hagi entre la notificació de l'import del dipòsit per garantir el compliment de les obligacions imposades en aquestes Ordenances i la seva efectiva constitució, en el cas de que fos exigible.

d) En els supòsits en que s'hagi de demanar informe preceptiu a altres administracions o organismes, durant els terminis legalment previstos per a la seva emissió.

Article 13. Deficiències esmenables i no esmenables

1. Si el projecte s'ajustés als plans, normes urbanístiques, ordenances i demés disposicions aplicables i s'haguessin complimentat totes les obligacions imposades per aquestes ordenances l'òrgan competent atorgarà la llicència.

2. Serà motiu de denegació quan dels informes dels serveis tècnics municipals o dels organismes que haguessin informat la petició de llicència, resultin deficiències no esmenables. Les sol·licituds de llicència amb deficiències no esmenables seran denegades.

3. S'entendran deficiències no esmenables totes aquelles per a la rectificació de les quals sigui necessària la redacció d'un nou projecte i, en tot cas, les següents:

- No complir les ordenances sobre la zonificació que li correspon.
- Projectar les obres o instal·lacions per usos o categories o graus no admesos per la zonificació corresponent al seu emplaçament.
- Aplicar una edificabilitat superior a la permesa.
- Passar del número de plantes de manera notòria, de l'altura o de profunditat edificables.
- No respectar les zones verdes i espais lliures prevists al planejament.

4. S'entendran subsanables aquelles deficiències no compreses en el paràgraf tres. Aquestes es notificaran a l'interessat perquè les esmeni concedint-li un termini de 15 dies, amb l'avertència de que transcorregut l'esmentat termini, sense que s'hagi fet l'esmena es considerarà caducat el procediment.

Article 14. Pròrroga i caducitat de les llicències

1. Transcorregut qualsevol dels terminis d'inici o del acabament de les obres prevista a l'Article 11 punt 5 e), l'Ajuntament començarà l'expedient de caducitat de la llicència atorgada.

2. La caducitat de la llicència serà declarada per l'organisme competent per a concedir les llicències, prèvia audiència a l'interessat i determinarà l'arxiu de les actuacions.

3. Una vegada declarada la caducitat de la llicència, les obres no es podran començar ni prosseguir, si no es sol·licita i no s'obté una nova llicència, ajustada a l'ordenació urbanística aplicable a la nova sol·licitud.

4. L'interessat, prèvia la sol·licitud oportuna, tindrà dret a l'obtenció automàtica d'una pròrroga de qualsevol dels terminis indicats abans, per un període igual a la meitat del termini inicial. A aquests efectes, la normativa aplicable serà la vigent en el moment de la concessió de la llicència que es prorroga, sense que li afecte la possible suspensió de l'atorgament de llicències.

Article 15. Condicions prèvies al inici de les obres: projecte d'execució i assenyalament d'alineacions

1. Presentació del Projecte d'Execució. Quan la llicència d'obres s'hagi sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació d'un Projecte Bàsic, serà preceptiva, en el termini màxim de sis mesos des de la concessió d'aquella, la presentació a l'Ajuntament del Projecte d'Execució ajustat a les determinacions d'aquell.

2. Assenyalament d'alineacions i rasants. Prèviament a la presentació del projecte d'edificació els particulars podran sol·licitar l'assenyalament d'alineacions i rasants. No podrà iniciar-se la construcció, reconstrucció o reforma de façanes, parets ni altre tipus de tancament, a cap tros que doni a la via pública, sense que a més de l'adient llicència, l'interessat hagi obtingut de l'Ajuntament l'assenyalament damunt el terreny de les alineacions i rasants oficials pels serveis tècnics municipals, de la qual cosa s'aixecarà la corresponent acta que se incorporarà a l'expedient.

3. L'incompliment del que disposa aquest Article donarà lloc, en tot cas, i sense perjudici d'altres correccions que procedeixin, a la suspensió immediata dels treballs, que no serà aixecada mentre no es doni compliment al prescrit.

Article 16. Responsabilitat derivada de l'exercici de l'activitat autoritzada

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

2. En tot cas, l'atorgament de la llicència no implicarà, per l'Ajuntament cap responsabilitat per danys o perjudicis que puguin produir-se amb motiu o ocasió de les activitats que se'n derivin.

Article 17. Transmissibilitat de llicències

Les llicències relatives a una obra d'edificació o construcció, a una instal·lació, o a un servei, seran transmissibles, però l'antic titular i el nou hauran de comunicar-ho per escrit a l'Ajuntament; sense això, quedaran ambdós subjectes a totes les responsabilitats que es derivin per al titular de la llicència.

Article 18. Contingut de la sol·licitud de llicència

1. Les sol·licituds es formularan en el seu cas, a l'imprès oficial corresponent dirigides a la Batlia i subscrites per l'interessat, o per la persona que legalment el representi, amb les següents indicacions:

- Nom, llinatges, domicili, circumstàncies personals, dades del document nacional d'identitat de l'interessat quan es tracti de persones físiques, raó social, domicili, dades de la inscripció al corresponent registre públic i, en el seu cas, número d'identificació fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica.
- Nom, llinatges, domicili, circumstàncies personals, i dades del document nacional d'identitat i qualitat en què obra el signant quan s'actui per representació.
- Situació i superfície de la finca i índole de l'activitat, obra o instal·lació per a la qual se sol·licita la llicència;
- Lloc i data.

2. Les sol·licituds de llicència es presentaran en el Registre General de l'Ajuntament.

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

4. S'acompanyarà còpia de la Consulta Urbanística que s'hagi expedit a requeriment del sol·licitant.

5. Amb les sol·licituds de llicència s'acompanyaran els documents que, segons la naturalesa de la llicència, es determinen en els Articles següents.

Article 19. Requisits del projecte tècnic

1. El projecte tècnic en base al que es sol·licita la llicència, haurà de disposar del corresponent visat col·legial, exceptuant els projectes redactats per l'Administració; haurà de tenir un grau suficient de definició de les obres que permeti que un facultatiu diferent de l'autor pugui dirigir les obres o treballs corresponents; anirà necessàriament complimentat amb una Memòria Urbanística com a document específic i independent en el qual s'indicarà la finalitat i l'ús de la construcció o actuació projectada, raonant-se la seva adequació a l'ordenança vigent. La Memòria desenvoluparà els arguments necessaris per justificar el compliment del que preceptua els Articles 138.b) LS/92 i 73 LS/76, i s'acompanyarà dels corresponents plànols de situació sobre la cartografia oficial de les NS a escala 1:1.000 o 1:5.000, segons es tracti de terrenys urbans/urbanitzables o rústics, i de qualsevol altra informació gràfica que resulti precisa en ordre a donar suport al seu contingut, amb expressa indicació de la classificació del sòl objecte de l'actuació i de la normativa i ordenances aplicables.

2. El projecte a què fa referència l'apartat anterior està integrat pel projecte bàsic i pel projecte d'execució. Als efectes de les presents NS s'entén per:

a) Projecte bàsic és aquell al que es defineixen de forma precisa les característiques generals de l'obra mitjançant l'adopció i la justificació de solucions concretes.

b) Projecte d'execució és aquell que desenvolupa el projecte bàsic de la determinació completa de detalls i especificacions de tots els materials, elements, sistemes constructius i equips.

3. El projecte bàsic haurà de tenir els següents documents:

a) Memòria descriptiva de les característiques generals de l'obra i justificatives de les solucions adoptades.

b) Plànols generals a escala i acotats de plantes, altures i seccions.

c) Pressupost amb estimació global de cada capítol, ofici o tecnologia.

4. El projecte d'execució haurà de tenir els següents documents:

a) Memòria de fonaments, estructura i oficis.

b) Plànols de fonaments i estructura; plànols de detall; esquemes i dimensionament d'instal·lacions.

c) Plec de condicions tècniques generals i particulars.

d) Estat de amidaments i pressupost obtingut per aplicació de preus unitaris d'obra.

Article 20. Documentació de la sol·licitud de llicències d'obres majors

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

a) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se fet l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny, quan sigui preceptiu o el particular ho hagués sol·licitat.

b) Projecte tècnic, per quadruplicat, excepte en els supòsits que l'Ajuntament exigeixi major nombre d'exemplars.

c) Si les obres per les quals es sol·licita llicència comporten l'execució d'enderrocaments, excavacions, terraplens, desmunts o rebaixaments de terres, documents acreditatius de que el peticionari es compromet a no començar les obres sense la prèvia concessió de la llicència.

2. El projecte al qual fa referència l'apartat anterior, continuarà les dades necessàries perquè amb el seu examen es pugui comprovar si les obres la llicència de les quals se sol·licita s'ajusten a la reglamentació vigent sobre ús i edificació del sòl, sense que sigui necessària la inclusió dels detalls constructius o d'instal·lació quan no siguin condicions de la llicència sol·licitada. Com a mínim el projecte estarà integrat pels següents documents:

a) Memòria en la qual es descriu i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèrica i gràficament en els plànols.

b) Plànol d'emplaçament sobre còpia del plànol d'ordenació de les NS, de la major escala dels que li afectin, al qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de l'il·leta en que està situada. En aquest plànol s'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i a la voravia més propera i s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials, indicant els canals d'accés i les xarxes de distribució existents, amb expressió de les potències i cabals necessaris per a cada un dels esmentats serveis.

c) Plànols de plantes i façanes de l'edifici a construir, les seccions necessàries per a la seva completa comprensió. Aquests plànols es dibuixaran a esca-

la 1:50 o 1:100, segons la menor o major grandària de l'edifici; estaran acotats i s'hi anotarà i detallarà minuciosament de manera gràfica, i també numèrica si fos possible, tot quant sigui necessari o convenient per facilitar el seu examen i comprovació en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables; i especialment amb referència a les façanes i totes les parts de les obres visibles des de la via pública.

d) Fotografies actuals de la finca i els seus confrontants.

e) Descripció, en el seu cas, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous existents a la finca, encara que es trobin abandonats, juntament amb un croquis acotat en el qual s'expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl.

f) Justificació específica de que el projecte compleix, en el seu cas, les següents prescripcions:

- Normes sobre prevenció d'incendis

- Reserva per espais d'aparcaments

- Dotació d'aigua sanitària i aljub

- Instal·lació comú de telecomunicacions

- Previsió de la instal·lació d'antena col·lectiva de televisió.

3. Quan les obres projectades siguin d'ampliació o reforma, que afectin a l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest Article s'hauran d'aportar amb la sol·licitud de llicència els següents documents complementaris:

a) Memòria i plànols als quals es descriu l'estructura existent. Estudi de càrregues de l'estructura existent abans de l'ampliació o reforma projectada.

b) Estudi de càrregues resultants de l'esmentada ampliació o reforma.

c) Memòria descriptiva dels apuntaments que s'hagin de verificar a l'execució de les obres

d) Certificació del tècnic director de les obres de que la seva execució no implica minvament de l'estabilitat de l'edifici ni de seguretat dels residents.

4. Si la llicència fa referència a la reforma, restauració o ampliació d'un edifici o element inventariat, o es refereix a una obra de qualsevol tipus a realitzar a una parcel·la confrontant amb d'edificis o elements inventariats o protegits, es farà constar tal circumstància a la sol·licitud, i a més d'observar les prescripcions assenyalades en aquest Article, es compliran les establertes a les normes particulars d'edificació.

Article 21. Documentació de la sol·licitud de llicència d'enderrocament

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

2. Amb la sol·licitud de llicència s'acompanyaran els següents documents:

a) Plànol d'emplaçament damunt plànol d'ordenació de les NS.

b) Croquis de plantes, alçats i seccions, que permetin apreciar l'índole de l'enderrocament o demolició a fer.

c) Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i la seva coordinació, així com de les precaucions a prendre en relació a la pròpia obra, via pública i construccions o possessions veïnes.

d) Fotografies actuals a les quals es pugui apreciar si a l'obra que s'ha d'esbucar hi ha existeix algun element d'interès especial per a l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies hauran d'anar subscrietes pel propietari i facultatiu designat per a dirigir les obres.

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

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

g) Pressupost.

Article 22. Documentació de la sol·licitud de llicència de parcel·lació

Amb la sol·licitud de llicència de parcel·lació s'acompanyaran, com a mínim els següents documents:

a) Memòria en la que es faci referència a les condicions de parcel·lació que estableixin les Normes Subsidiàries es descriu la finca a parcel·lar es justifiqui jurídicament i tècnicament l'operació de parcel·lació i es descriu les parcel·les resultants amb expressió de la seva superfície i localització.

b) Cèdula (consulta) o cèdules urbanístiques de les finques si s'haguessin expedit.

c) Certificat de domini i estat de càrregues de la finca o finques objecte de parcel·lació, expedit pel Registre de la Propietat corresponent. Si la finca o fin-

ques no constessin matriculades s'indicarà aquesta circumstància, s'acompanyarà la seva descripció tècnica amb indicació de la seva naturalesa, situació partions i extensió.

- d) Plànols de situació o emplaçament a escala no inferior a 1:2.000.
- e) Plànols topogràfics d'informació a escala 1:1.000 o 1:500 en el que se situïn les partions de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions vinculants del planejament, i
- f) Plànols de la parcel·lació resultant a escala 1:1.000 o 1:500.
- e) Dues fotografies actuals de la finca o finques objectes de la sol·licitud de llicència.

Article 23. Documentació de la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització

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

- a) Plànols de situació a escala no inferior a 1:2.000 en els que es determini la localització de la finca o finques a la qual o a les quals es refereix la llicència.
- b) Consulta urbanística, si s'hagués expedit.
- c) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se fet l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny.

2. Els conceptes als quals s'haurà de referir el projecte tècnic seran els següents, tot d'acord amb la regularització específica corresponent:

- I) Moviment de terres.
- II) Obres de fàbrica.
- III) Pavimentacions.
- IV) Proveïment i distribució d'aigua potable, de reg i contra incendis.
- V) Evacuació d'aigües pluvials i clavegueram.
- VI) Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat públic i comunicacions.
- VII) Xarxa de distribució de gas.
- VIII) Plantacions d'arbres i jardineria.
- IX) Mobiliari urbà.

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

- a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projecten, la seva disposició i condicions.
- b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions en relació al conjunt urbà i amb el Pla d'Ordenació al qual estiguin incloses.
- c) Plànol topogràfic d'escala igual o superior a 1:1.000 amb corbes de nivell i amb equidistància d'un metre, al qual s'indiqui l'edificació i arbrat existents.
- d) Plànol de perfils dels vials.
- e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats a escala no inferior a 1:1.000.
- f) Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions. Aquests pressupostos es compondran d'amidaments, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta.
- g) Plecs de condicions que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions amb indicació de l'ordre d'execució dels terminis de les diferents etapes i del termini total, en compliment amb el corresponent Pla d'Ordenació.

4. Si l'acte d'atorgament de la llicència introduís modificació substancial en el projecte, l'interessat haurà de presentar nou projecte, un dels exemplars del qual se l'hi tornarà, degudament conformat, amb la llicència.

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

Article 24. Documentació de la sol·licitud de llicència per a moviment de terres

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

- a) Plànols d'emplaçament a escala 1:2.000.
- b) Plànol topogràfic de la parcel·la o parcel·les les quals es refereix la sol·licitud, a escala no menor a 1:500, en el qual s'indiquin les cotes d'altimetria, l'edificació i arbrat existent i la posició, en planta i altura, de les finques o construccions veïnes que puguin ésser afectades pel desmunt o terraplè.
- c) Plànol dels perfils que es considerin necessaris per apreciar el volum i

característiques de l'obra a realitzar així com els detalls necessaris que indiquin les precaucions a prendre en relació a la pròpia obra, via pública i finques o construccions veïnes que puguin ser afectades pel desmunt o terraplè.

d) Memòria tècnica complementària referida a la documentació prevista en els apartats anteriors, explicativa de les característiques, programa i coordinació dels treballs a fer, que precisarà les fases o moments en els quals és indispensable la presència a l'obra del tècnic director.

d) Dues fotografies actuals de la parcel·la objecte de la sol·licitud de llicència.

e) Pressupost.

2. L'Ajuntament podrà exigir, a més, una anàlisi geotècnica del terreny o solar o la còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se fet, en el seu cas, l'assenyalament de alineacions i rasants sobre el terreny.

3. El peticionari assumirà l'obligació de que les obres d'excavació, desmunt o altres moviments de terres a la qual es refereix la llicència s'executin, en el seu cas, per una empresa constructora, i que, al front de les obres, hi hagi un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de cuidar de la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa.

Article 25. Contingut de la sol·licitud de llicència de modificació de l'ús

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

a) Memòria justificativa, detallada del nou ús, amb indicació de que es troba autoritzat pel planejament vigent. Quan l'ús pretès comporti l'exercici d'activitats destinades a usos que no siguin el residencial, s'haurà de consignar el grau o categoria segons grandària i situació conforme a l'establert en aquestes Normes.

b) Plànol d'emplaçament a escala 1:500, en el qual s'expressi clarament la situació de la finca amb referència a les vies públiques i particulars que limitin la totalitat de l'il·leta a la que estigui situada. En aquest plànol s'indicarà l'orientació, les alineacions i rasants oficials i el perímetre del pati central d'il·leta, en cas de què n'hi hagi, i es ressaltarà si l'edifici existent s'ajusta o no a les alineacions i rasants.

c) Plànols de plantes i façanes amb les seccions necessàries per a la seva completa comprensió.

d) Indicació dels canals d'accés dels serveis i de les connexions de caràcter obligatori amb les xarxes de distribució existents i expressió de les potències i cabals establertes en el cas de que aquests es modifiquin substancialment.

e) Certificació feta per facultatiu competent de que l'edifici és apte pel nou ús, conforme a la normativa aplicable i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic.

2. Quan la sol·licitud de llicència per modificar objectivament l'ús d'un edifici o local, dugui aparellada la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'hauran de complir, a més les prescripcions establertes per aquests tipus d'obres.

Article 26. Documentació a presentar amb la sol·licitud de llicència de grues de torre

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

a) Plànol d'ubicació de la grua a l'obra, grafiant les àrees d'agranada, del braç i del contrapès, havent hi de figurar a més grafiades les línies elèctriques existents en el solar de l'obra i a les seves proximitats. Aquest plànol haurà d'estar signat pel Tècnic facultatiu autor del projecte o pel Director de les obres i visat pel Col·legi Oficial corresponent.

b) Pòlissa d'assegurança amb cobertura de danys no inferiors a cent-vint mil (120.000) euros, la xifra de la qual estarà en funció dels danys màxims previsibles que en el cas de qualsevol tipus d'accident, pugui produir la grua. S'haurà d'acreditar mitjançant aportació de la memòria i en el seu cas càlculs justificatius subscriptes per un tècnic competent. L'esmentada pòlissa d'assegurança, de no aportar-se la justificació de la seva cobertura, haurà de ser il·limitada i cobrir qualsevol classe de danys que en cas d'accident pugui produir la grua.

c) Certificació subscripta per tècnic facultatiu competent i visat pel Col·legi Oficial corresponent, expressiva de:

- Que la totalitat dels elements estructurals, mecànics, cables, corrioles, ganxos i els altres elements que integren la grua, es troben en bones condicions

de treball.

- Que la totalitat dels materials que integren la grua són aptes i estan en bones condicions per al seu muntatge i funcionament fins a la data del seu desmuntatge, en el termini de temps que s'assenyali d'estada de la grua a l'obra.

- Termini previst per l'estada de la grua a l'obra.

- Descripció del tipus de grua, marca i dades de les seves característiques tècniques, com són la potència, altura de la torre, longitud del braç o ploma, longitud del braç de contrapès, càrrega que suporta la grua, les diferents posicions del braç de contrapès, càrrega que suporta la grua a les diferents posicions del braç, etc.

d) Certificació de la casa instal·ladora de la grua acreditativa de que aquesta es troba en perfecte estat de muntatge i funcionament, una vegada realitzat.

e) Certificació subscripta pel Tècnic Facultatiu Director de les Obres o per qualsevol altre tècnic facultatiu competent, expressiva de que la grua es muntarà sota la seva direcció.

2. La llicència per a la instal·lació i utilització de grues podrà sol·licitar-se i obtenir-se conjuntament amb la d'obres, i estarà condicionada a no ocasionar greus trastorns a l'ús de l'espai públic o la seguretat de l'entorn, en el supòsit del qual l'Ajuntament podrà denegar la llicència per a la grua.

Article 27. Documentació i procediment de les sol·licituds de llicència d'activitats

1. Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, instal·lació o reforma, per a l'establiment de les activitats a les quals fa referència aquest Article s'acompanyaran els següents documents:

a) Conformitat del propietari del local o de l'immoble si fos d'ús exclusiu o de la comunitat de propietaris, en el seu cas, amb les instal·lacions de l'activitat per a la qual es sol·licita llicència.

b) Projecte Tècnic per quadruplicat visat pel Col·legi Oficial corresponent.

c) Document subscript pel promotor de l'expedient, en el qual hi figurarà relació detallada de titulars i usos dels diferents locals de l'immoble en què es pretén ubicar l'activitat objecte de l'expedient i dels edificis confrontants amb l'esmentat immoble.

d) Fotocòpia de la llicència d'obres de construcció, ampliació o reforma de l'edifici o local en el qual es pretén ubicar l'activitat o instal·lació, havent, en cas de no presentar els esmentats documents, de justificar la impossibilitat de fer-ho i aportar dades suficients perquè l'Administració Municipal pugui conèixer d'acord amb quina normativa es construí, amplià o reformà l'edifici o local del que es tracti.

2. El Projecte Tècnic al qual es fa referència a l'apartat anterior, contindrà les dades necessàries perquè amb el seu examen es pugui comprovar si l'activitat o instal·lació de la llicència que se sol·licita s'ajusta a les Ordenances sobre la matèria i a la vigent Reglamentació Específica, Normes i a la resta de disposicions oficials d'aplicació a l'activitat o instal·lació. Com a mínim el projecte estarà compost pels següents documents:

a) Memòria Tècnica on es descriu l'activitat o instal·lació, càlculs justificatius dels elements, sistemes i instal·lacions, així com d'aquelles dades que essent necessàries per a la realització de l'obra o instal·lació o justificació de compliment, ordenances, reglaments, etc., no puguin representar-se numèricament ni gràficament en els plànols.

b) Plànols tècnics que facin referència a:

- Emplaçament, a escala 1:2000, del local i patis ocupats per l'activitat o instal·lació on hi figurei la totalitat de l'il·leta a on es trobi ubicada, amb noms i amplària dels carrers circumdants, numeració de la finca, distància del límit d'aquesta a la cantonada més pròxima i situació relativa del local respecte dels edificis o centres públics més propers.

- Plantes i seccions, necessàries per a la seva completa comprensió. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50, 1:100 o 1:200, segons el major o menor tamany de la instal·lació. Estaran acotats i s'hi anotarà i detallarà minuciosament de manera gràfica i numèrica tot quant sigui necessari o convenient per facilitar el seu examen i comprovació en relació amb el compliment de les Ordenances que li siguin aplicables, situació respecte a locals confrontants, amb indicació expressa de la seva utilització i 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, instal·lacions d'aire condicionat, instal·lacions de llauneria, instal·lacions de calefacció, etc...

- En el seu cas plànols en planta i secció, plànols de detall i esquema, de

les mesures o sistemes correctors que es proposa adoptar.

3. La memòria tècnica a què fa referència el paràgraf a) de l'apartat anterior, constarà com a mínim, dels següents apartats, amb desenvolupament i referència als fonaments legals i tècnics en què es basi la petició:

a) Titular de l'activitat objecte de la petició de llicència i en el seu cas de la persona que representi legalment.

b) Domicili industrial i social. Quan el local tingui diversos accessos es relacionaran tots ells.

c) Activitat i categoria.

d) Característiques del local o edificis: Situació, superfícies ocupades, d'accés, escales, ventilació, sobrecàrregues admissibles i altres característiques constructives amb especial menció del compliment de les Ordenances que siguin d'aplicació per a la prevenció d'incendis, així com, de la Norma Bàsica d'Edificació Condicions de protecció contra incendis d'edificis (NBE-CPI/91) i la resta de normes o reglaments de rang superior que en matèria de prevenció d'incendis siguin d'aplicació específica o per analogia de l'activitat de que es tracta.

e) Relació exhaustiva de matèries primeres i productes intermediaris, amb expressa descripció de les seves característiques físico-químiques i efectes additius tant per si sols com per la seva combinació o mescla i particularment quant a la seva reacció al foc, pel poder calorífic, consum anual d'emmagatzemat màxim previst per a cada una d'elles.

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

g) Procés industrial, amb descripció de les diferents fases que compren i les necessàries transformacions de la matèria primera fins arribar als productes acabats i en el seu cas, anàloga descriptiva al cas de reparació.

h) Producció: quantitat produïda, emmagatzemat màxim previst i naturalesa dels productes acabats i residuals, amb indicació de les mesures de seguretat preses en l'emmagatzemat i destinació dels productes residuals.

i) Possibles repercussions sobre l'entorn: amb descripció detallada i en el seu cas càlculs justificatius i plànols de les diferents instal·lacions, sistemes o mesures correctores que es proposin adoptar, per evitar la transmissió de renous, vibracions, emissió de fums, pols, olors, etc...que sobrepassin els límits permesos conforme al que estableixen les ordenances municipals i a la vigent reglamentació específica i altres disposicions d'aplicació, i en tot cas amb expressió del grau d'eficàcia i garantia de seguretat de les esmentades mesures, possibles efectes negatius pel medi, etc.

j) Número dels llocs de feina en plantilla, amb justificació del que a aquests efectes disposa la vigent ordenança general de seguretat i higiene en el treball.

k) Pressupost.

4. Per a les instal·lacions exteriors que en el cas de caiguda pugui produir danys com pantalles solars, antenes de radiodifusió, etc. la petició de llicència s'haurà d'acompanyar de projecte tècnic justificatiu amb indicació de les disposicions adoptades per garantir la seva estabilitat.

Article 28. Obres auxiliars de la construcció

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

- L'establiment de barreres o tanques de precaució.

- La construcció de casetes provisionals d'obra.

- L'execució de pagells, pous o sondejos.

- Els apuntalaments i recolzaments de parts de l'obra.

- Els treballs necessaris de moviment de terres.

- La col·locació de bastides i instal·lacions de seguretat.

- La col·locació i l'ús d'ascensors, sínies i altres aparells elevadors de materials.

- Els recalçats de fonaments d'edificis veïns que la direcció facultativa cregui necessaris per a l'estabilitat dels esmentats edificis.

- La col·locació dels pals per connectar conduccions.

2. Es podrà sol·licitar llicència per a les obres assenyalades amb independència de l'obra principal ajustant-se a la tramitació prevista per a la concessió de llicència d'obres majors.

Article 29. Pagament de drets

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

Article 30. Notificació

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

2. Concedida 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, en el seu cas de les condicions imposades, que expedirà la Secretaria Municipal. Un altre exemplar quedarà annexat a l'expedient. De la mateixa manera es procedirà si es denega la llicència sol·licitada.

Article 31. Exemplar a les obres i cartell

1. Els documents que acrediten la concessió de llicències, assenyalats al apartat 2n. del Article anterior, estaran sempre en el lloc on les obres o instal·lacions es duiguin a terme, i seran exhibits a l'Autoritat municipal, funcionaris dels Serveis Tècnics, o als seus agents delegats, si així ho demanen.

2. Igualment a les obres majors serà obligatori col·locar a l'obra, en lloc visible i llegible des de la via pública, un cartell de seixanta per vuitanta centímetres (60 x 80 cm) en el qual hi consti en lletra negra sobre fons blanc:

- Ajuntament de Binissalem.
- Nom i llinatges o raó social del promotor titular de la llicència.
- Numero de llicència i data de concessió.
- Termini d'execució.
- Ordenança que s'aplica.
- Numero de plantes, incloent-hi els soterranis.
- Nom i llinatges dels Tècnics directors de les obres i instal·lacions, i denominació de l'empresa constructora.

Article 32. Direcció facultativa i empresa responsable

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

2. Si el director o tècnics d'una obra o instal·lació cessessin en les seves funcions durant l'execució de l'obra hauran de comunicar-ho a l'Ajuntament mitjançant escrit visat pel Col·legi corresponent, en el termini de 72 hores.

3. Les obres o instal·lacions, hauran d'ésser suspeses, fins que no s'hagi comunicat a l'Ajuntament la designació del substituït o substituïts mitjançant escrit visat pel Col·legi Professional en el qual hi consti la conformitat dels nous tècnics.

4. De la mateixa manera, tant en obres majors com menors, al cessar l'empresa constructora, s'haurà d'aportar immediatament el justificant del nomenament de la nova empresa; sense aquest requisit les obres seran paralizades.

Article 33. Comprovació i vigilància

1. Tota la llicència d'obres o instal·lacions, així com la seva sol·licitud i la seva execució suposarà implícita l'obligació de permetre, en qualsevol moment, el reconeixement i inspecció de l'immoble per l'Autoritat Municipal, els seus delegats i funcionaris amb missió inspectora d'obres, edificis i instal·lacions.

2. Durant l'execució de qualsevol obra i instal·lació, les persones que en siguin solidàriament responsables podran ser requerides pel Batlle o Negociat corresponent perquè facilitin, a les oficines municipals les dades necessàries per a la comprovació de tot el que es disposa a les presents Ordenances i també perquè assisteixin a les visites d'inspecció de les obres.

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

Article 34. Subjecció a les condicions de la llicència

Les obres i instal·lacions s'hauran de realitzar amb estricta subjecció a les condicions de la llicència municipal atorgada, així com també a les condicions generals d'higiene, seguretat i policia, reglaments i a tot el disposat per les presents Ordenances, resolucions de Batllia, i normes de defensa de l'ornamentació pública i altres disposicions d'aplicació.

Article 35. Suspensió d'obres per falta de seguretat

Si els tècnics municipals dictaminen que l'execució d'una obra o instal·lació infringeix les normes de seguretat, constituint greu perill per a les persones o coses, el Batlle o, en la seva absència, el Tinent de Batlle, competent, si existís urgència, podrà disposar la corresponent suspensió i ordenar l'adopció de les mesures necessàries de precaució.

Article 36. Obligacions del titular de la llicència quan s'acabin les obres.

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

- Retirar els materials sobrants, els bastides, tanques i barreres.
- Construir el pis definitiu de les voravies i reparar els possibles danys efectuats sobre el domini públic.
- Col·locar el número corresponent a la finca conforme al model aprovat.
- Sol·licitar de l'Administració municipal la col·locació de la corresponent placa de retolació del carrer, quan es tracti de finques situades en els extrems de qualsevol tram del carrer.

Article 37. Inspecció final

1. Comunicat l'acabament de les obres o instal·lacions, el Servei Tècnic competent realitzarà 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, ordenances municipals i a la resta de disposicions reguladores, i es troben disposades i a punt de funcionament les instal·lacions, proposarà la concessió de la llicència d'ocupació o ús o la de posada en servei. Si contràriament s'observés qualche defecte es proposarà a l'autoritat municipal la seva correcció en el termini prudencial que a l'efecte s'assenyali.

2. La llicència d'ús d'ocupació, o la de posada en servei de l'activitat en el seu cas, s'atorgarà en el termini d'un mes, des de que hagués estat comunicat l'acabament de les obres o des de la comunicació d'haver estat subsanats els defectes esmenats, en el seu cas.

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

Article 38. Devolució de dipòsits i cancel·lació de garanties o avals

1. Quan es doni la llicència d'ocupació es procedirà a la devolució del dipòsit o cancel·lació de les garanties, si es varen constituir, sempre que s'haguessin complert, total i satisfactòriament, les obligacions que garantissin segons l'establert a les presents Normes.

2. Si al temps d'atorgar-se la llicència d'ocupació es trobés pendent d'execució alguna de les obres o reparacions l'import de les quals garantien el dipòsit, la seva devolució no tindrà lloc fins que les esmentades obres o reparacions s'hagin executat.

Article 39. Reparació de danys

L'obtenció d'una llicència municipal d'obres o instal·lacions du implícita l'obligació de reparar els danys que es facin com a conseqüència d'obres a la via pública, a les seves voravies, paviments, passeigs, faroles, instal·lacions d'enllumenat, gas, subministrament d'aigua, xarxes de clavegueram i qualssevol altres béns públics i patrimonials que siguin deteriorats.

Article 40. Abandonament o paratització de les obres

1. Les obres o instal·lacions s'hauran d'acabar dins el termini establert a la llicència, o, en el seu cas, al de la pròrroga o pròrrogues concedides.

2. Si les obres s'interrompessin injustificadament o quedessin paratitzades i inconcluses quan hagués acabat el termini d'execució concedit i no es torbesin en degudes condicions de seguretat, salubritat o ornamentació pública, el Batlle podrà decretar que s'executi el necessari per posar remei a tal situació, a càrrec del titulars de la llicència o propietaris del sòl o edifici. Si aquests no l'executessin, ho podrà realitzar l'Ajuntament directament, mitjançant execució forçosa, amb càrrec al patrimoni dels obligats.

3. Si les obres quedessin abandonades o inacabades, sense perjudici del previst en el paràgraf anterior, la inspecció ho comunicarà al servei municipal competent, d'acord amb els objectius establerts al Reglament d'Edificació Forçosa i Registre Municipal de Solars.

Segona Part: Condicions generals d'ús i edificació

Secció 3a. Regulació dels usos del sòl i l'edificació

Article 41. Tipificació dels usos

1. Atenint-se al grau de generalitat, els usos poden ser:

a) usos generals, són els grans tipus d'usos que es manegen en el planejament, corresponent al nivell de definició més grosser: residencial, productiu i dotacional;

b) usos globals, són els corresponents a l'escaló entremig de desagregació i que les NS utilitzen per a definir l'estructura general i orgànica del territori;

c) usos detallats, són els usos relatius al nivell de definició més desagregat, aptes per a la seva inclusió a les ordenances d'edificació a sòl urbà.

2. En relació a la seva rendibilitat econòmica, els usos poden ser:

a) usos lucratius, són aquells, l'existència dels quals dona lloc a rendiments susceptibles de tràfic jurídic privat;

b) usos no lucratius, són els que pel seu contingut o destinació no poden donar lloc a rendiments susceptibles de tràfic jurídic privat, com és el cas dels usos dotacionals públics.

3. En relació a la seva acceptació per l'ordenació que estableixen les NS, els usos poden ser:

a) usos permesos són aquells que són admesos per les NS en cada una de les zones o àrees en què divideixen el territori municipal.

b) usos condicionats són aquells que necessiten d'autorització prèvia per ser permesos d'acord amb les limitacions expressades a les NS i a la normativa de rang superior.

c) usos prohibits són els no inclosos entre els permesos i condicionats per les NS a cada zona o àrea, l'implantació dels quals no està permesa pel planejament, ni tan sols acollint-se al tràmit de declaració d'interès social.

4. En relació a la seva importància en la caracterització d'una zona homogènia, els usos poden ser:

a) usos característics o principals són els usos permesos dominants en una determinada zona o edifici. Els usos característics hauran de constituir com a mínim el 50% de la superfície construïda de la zona o edifici.

b) usos complementaris o secundaris són els usos permesos que es donen amb una menor intensitat i/o extensió que l'ús característic en una determinada zona o edifici.

Article 42. Grups d'usos

1. Als efectes del que disposen aquestes Normes i de les contingudes en els plans que desenvolupin les NS, els usos es divideixen en tres grups:

1) Usos públics, són els referents a usos i serveis realitzats en benefici de la comunitat. Poden ser:

- realitzats o prestats per l'Administració directament o per gestió dels particulars sobre béns de domini públic;

- realitzats o prestats per l'Administració en béns de propietat privada, mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació.

2) Usos col·lectius, són els destinats a la població en general i als quals s'hi accedeix per la pertinença a una associació, agrupació, club o organització, o per l'abonament d'una quota, preu o contraprestació similar.

3) Usos privats, són els que, no estan inclosos a l'apartat anterior, es realitzen per particulars a béns de propietat privada.

2. En compliment del que disposa el Article 29.1.d) del Reglament de Planejament Urbanístic, les NS determinen la titularitat pública o privada del domini assignat a certs usos dotacionals públics o col·lectius.

Article 43. Classes d'usos

Als afectes del que disposen aquestes Normes i de les contingudes en els plans que desenvolupin les Normes Subsidiàries, els usos es classifiquen segons s'indica al següent quadre:

Quadre de classificació dels usos		
Usos generals	Usos globals	Usos detallats
Residencial:	I- Residència unifamiliar II- Residència plurifamiliar	1.1- Habitatge unifamiliar 2.1- Habitatge plurifamiliar 2.2- Residència comunitària
Productiu:	III- Rural (Primari)	3.1- Agrari 3.2- Extractiu 3.3- Mediambiental
	IV- Industrial (Secundari)	4.1- Indústries 4.2- Magatzems 4.3- Tallers
	V- Serveis (Terciari)	5.1- Comercial 5.2- Administratiu privat 5.3- Turístic 5.4- Establiments públics
Dotacional:	VI- Equipaments	6.1- Socio/Cultural 6.2- Docent 6.3- Assistencial 6.4- Administratiu públic 6.5- Esportiu 6.6- Seguretat 6.7- Sanitari 6.8- Religios 6.9- Cementiri 6.10- Abastiment 6.11- Recreatiu
	VII- Comunicacions i Infraestructures	7.1- Xarxa viària 7.2- Instal·lacions i serveis 7.3- Transports 7.4- Telecomunicacions 7.5- Aparcament de vehicles
	VIII- Espais lliures	8.1- Espais lliures públics 8.2- Espais lliures privats

Article 44. Usos generals

Els usos generals poden ser:

a) ús residencial: és l'ús que correspon a l'allotjament temporal o permanent de persones.

b) ús productiu: és el que correspon a l'obtenció, transformació, i emmagatzament de matèries, i a la producció de béns i serveis. Abraça tres usos globals: rural, industrial i serveis o terciari, que engloben altres usos detallats tal com es descriu a continuació.

c) ús dotacional: és l'ús relacionat amb tot tipus de servei públic destinat a satisfer les necessitats socials de la població.

Article 45. Ús global residencial familiar (I)

És l'ús residencial corresponent a l'allotjament d'unitats familiars compostes per una o dues famílies generalment emparentades entre si. Comprèn dos usos detallats:

(1.1) Habitatge unifamiliar: correspon a l'allotjament d'una sola família. Haurà d'estar situat a una parcel·la independent amb un accés exclusiu i únic. L'edifici juntament amb la parcel·la constitueix una sola unitat cadastral i registral, excloent-se, per tant el règim de propietat horitzontal.

Article 46. Ús global residencial plurifamiliar (II)

És l'ús residencial corresponent a l'allotjament col·lectiu o comunitari de persones. Es subdivideix en dos usos detallats:

(2.1) Habitatge plurifamiliar o col·lectiu: és la que, agrupada amb altres habitatges, comparteix elements comuns de l'edifici, especialment l'accés des de l'exterior, en règim de propietat horitzontal a una mateixa parcel·la cadastral.

(2.2) Residència comunitària: correspon a l'allotjament de persones en règim de relació comunal, com són residències, asils, col·legis, etc., excepte els de caràcter assistencial o religiós.

Article 47. Ús global rural o primari (III)

Ús rural o primari és l'ús productiu relatiu a l'aprofitament econòmic del territori corresponent al sector primari. Es subdivideix en dos usos detallats:

(3.1) Ús agrari: compren totes aquelles activitats relacionades amb la sem-

bra, esment, recol·lecció i emmagatzement provisional de productes vegetals conreats, i l'explotació de masses arbòries i arbustives. Així mateix, compren totes aquelles activitats relacionades amb la cria i aprofitament d'espècies animals. No estan incloses les activitats o instal·lacions destinades a la matança i trossejat d'animals, transformació dels seus productes, ni l'elaboració de productes derivats, les quals a tots els efectes són considerades com a ús industrial.

(3.2) Ús extractiu: comprèn les activitats destinades a l'extracció i distribució dels recursos minerals del territori.

(3.3) Ús mediambiental: comprèn les activitats destinades a la conservació i rehabilitació del medi ambient natural, recolzades en un projecte o perspectiva científica.

Article 48. Ús global industrial o secundari (IV)

Ús industrial o secundari és l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector secundari. Es subdivideix en tres usos detallats:

(4.1) Indústries: és l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries i elaboració de productes.

(4.2) Magatzems: és l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda i distribució d'objectes i/o mercaderies, sense servei de venda directe al públic però sí a venedors minoristes.

(4.3) Tallers: és l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques, grans bugaderies, tintoreries, marmoleries, fusteries i similars, etc.

Article 49. Ús global de serveis o terciari (V)

Ús de serveis o terciari és l'ús productiu relatiu a les activitats econòmiques corresponents al sector terciari. Es subdivideix en quatre usos detallats:

(5.1) Comercial: d'acord amb els Articles 1 i 17 del P.D.S. d'Equipaments Comercials, comprèn tots els usos inclosos en la secció G de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques (CNAE-93) i correspon a les activitats de compra o venda al detall de matèries i objectes: petits comerços, autoserveis, supermercats i mercats. Es consideren així mateix inclosos en aquest grup, la venda al detall de carburants per a l'automoció (benzineries), el manteniment i reparació de vehicles de motor, etc.

(5.2) Administratiu privat o serveis: és el corresponent a les activitats de gestió, direcció, planificació i projecte que es desenvolupa a oficines o despatsos, directes les entitats financeres, així com els serveis personals (consultes de professionals, modistes, perruqueries, etc.), la prestació d'altres serveis com rentaroba, reparacions de electrodomèstics i similars, etc.

(5.3) Turístic: inclou activitats d'ús privat o col·lectiu destinades a l'allotjament ocasional i transitori de transeünts o turistes (hotels, pensions, apartaments turístics, etc.). Es consideraran inclosos en aquest ús els allotjaments de tendes de campanya i a cabines rodants formant agrupacions.

(5.4) Establiments públics: activitats d'ús col·lectiu o privat integrades al sector de la restauració i destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen els usos relacionats al grup IV de l'Annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives (restaurants, cafès i cafeteries, bars, cafès cantants, cafès teatre, taulats folklòrics i similars).

Article 50. Ús global d'equipaments (VI)

És l'ús dotacional relacionat amb els serveis públics pel conjunt de la població. Comprèn onze diferents usos detallats:

(6.1) Socio/cultural: és el corresponent a les activitats relacionades amb la custòdia i transmissió dels coneixements, arts, recerca, vida de relació, associativa, religiosa i cultural, tals com: clubs (exclosos els esportius), associacions culturals o cíviques, museus, biblioteques, sales de conferències, d'exposicions, etc.

(6.2) Docent: és el corresponent a l'ensenyament en qualsevol dels seus graus i modalitats, inclosos els centres de recerca vinculats a la docència.

(6.3) Assistencial: és l'ús que té com a finalitat l'ajuda i orientació a persones impedides, marginades, toxicòmanes o disminuïdes, o amb malalties cròniques. S'inclouen en aquest apartat les llars, clubs i residències d'ancians, els dormitoris de vianants, centres de rehabilitació, etc.

(6.4) Administratiu públic: compren activitats d'ús públic de representació, burocràtiques o tècniques de la Administració de l'Estat, Autònoma o Local.

(6.5) Esportiu: és el corresponent a la pràctica, ensenyança o exhibició d'esports i exercicis de cultura física, de caràcter públic o privat, amb o sense espectadors, a l'aire lliure o a cobert. S'inclouen els usos relacionats als apartats 2 i 3 del annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats

Recreatives.

(6.6) Seguretat: són activitats de servei públic realitzades per cossos o institucions de l'Administració destinades a la defensa nacional, de l'ordre públic i dels individus i els bens.

(6.7) Sanitari: és l'ús públic o col·lectiu destinat al tractament i allotjament de malalts i a la prevenció de malalties. Es realitza a hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, centres de salut, etc. No s'inclouen els despatsos professionals de metges en exercici liberal

(6.8) Religios: compren les activitats d'ús col·lectiu o privat destinades al culte religiós i a la vida associativa religiosa.

(6.9) Cementiri: són activitats destinades al servei funerari.

(6.10) Abastiment: és l'ús públic o col·lectiu destinat a la comercialització al major de bens i productes (mercats, etc.)

(6.11) Recreatiu: compren les activitats relacionades amb l'oci, la vida de relació, el temps lliure i l'esplai en general, tals com teatres, cinemàtògrafs, sales d'exhibició pública de matèria àudio-visual, de concerts, cirques, de varietats i folklore, espectacles taurins, espectacles ambulants i similars; locals o espais de pública assistència, com els casinos de joc, sales de bingo, tómboles, salons recreatius, sales de màquines recreatives i d'atzar, i similars; les fires, els parcs d'atraccions, parcs zoològics, manifestacions folklòriques, sales de festa de joventut, discoteques i sales de ball, sales de festa amb espectacles o passades d'atraccions, festivals i concerts de cançons. S'inclouen els usos relacionats al apartat 1 del grup I i als apartats 4, 5 i 6 del grup III de l'Annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives.

Article 51. Ús global de comunicacions i infraestructures (VII)

Compren les activitats destinades a les comunicacions i al transport de persones o mercaderies de qualsevol tipus, mitjançant qualsevol tipus de vehicle, medi o tecnologia de transport, tant públic com privat.

(7.1) Xarxa viària: és l'ús relacionat amb la circulació i el transport terrestre. S'inclouen en aquest ús els espais públics annexes a la xarxa viària destinats al dipòsit temporal de vehicles, així com les estacions de càrrega i descàrrega de mercaderies i persones.

(7.2) Instal·lacions i serveis: és l'ús corresponent a la creació, manteniment i explotació de xarxes, centres de producció i d'emmagatzement per al subministrament de fluids (aigua), energia (gas, electricitat en alta tensió, carburants a gran escala), evacuació de fluids (aigües fecals o pluvials), comunicació (telèfon, senyals de so o imatges, tèlex, etc.), neteja pública, recollida i tractament de fems, plantes de reciclatge, depuració d'aigües, abocadors, dipòsits de vehicles usats, desfetes, centrals d'energia, etc.

(7.3) Transports: Comprèn les activitats d'ús públic o col·lectiu destinats al trànsit i estància de mercaderies i viatgers (estació d'autobusos, etc.).

(7.4) Telecomunicacions: compren les activitats de transmissió i processament de dades i informacions (central telefònica, correus, ràdio, televisió, etc.).

(7.5) Aparcament de vehicles: és l'ús corresponent al dipòsit o guarda de vehicles automòbils.

Article 52. Ús d'espais lliures (IX)

És el corresponent a activitats d'esbarjo a zones sense edificar, condicionades segons les característiques de cada una i, en general, amb una part majoritària de la seva superfície arborada o amb vegetació. S'admetrà que a una part, mai predominant, de la seva superfície es puguin desenvolupar activitats culturals o esportives a l'aire lliure. Les edificacions hauran de quedar limitades al servei de l'activitat general (petits quioscs, vestuaris, etc.). Comprèn dos usos detallats:

(8.1) Espais lliures públics: és ús públic que es realitza a espais afectats a l'ús i domini públic assenyalats per les NS per garantir una adequada estructura urbana i territorial, així com la satisfacció de les necessitats de la població en aquesta matèria (parcs forestals, parcs urbans, de barri o sector, jardins, espais de jocs infantils, etc.).

(8.2) Espais lliures privats: realitzat a àrees de domini privat qualificades al efecte per les NS en compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl a cada zona d'ordenança.

Article 53. Règim de compatibilitat d'usos a sol urbà

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

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

- a) El tamany o grandària superficial de l'activitat
- b) La situació respecte a altres usos i altres edificis

3. Els Plans Especials de Reforma Interior, els Plans Especials de Protecció i Conservació i les ordenances específiques d'usos podran regular de forma més restrictiva l'assignació d'usos a sòl urbà, quan al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució a l'interior de les edificacions.

4. Els Plans Especials de Reforma Interior podran admetre usos no contemplats per les NS sempre que siguin compatibles amb els assignats per aquestes.

5. Qualsevol ús, per poder ubicar-se a una zona, haurà d'estar permès, complir amb les limitacions que li imposin les presents normes i normativa de rang superior, per a la qual cosa haurà de disposar de les necessàries autoritzacions, i, en el seu cas, mesures correctores suficients.

6. Sense perjudici de l'anterior, es poden admetre usos detallats no contemplats específicament en cada zona d'ordenança sempre que es justifiqui resultin compatibles, complementaris i al servei de l'ús principal o característic de la zona, i siguin imprescindibles pel correcte funcionament d'aquest, i l'Ajuntament així ho consideri.

Article 54. Grau segons tamany

El tamany o grandària es defineix per la superfície dedicada a l'ús. En el cas d'usos que es desenvolupin fonamentalment a espais coberts, la superfície a considerar serà la construïda incloent totes les superfícies auxiliars o annexes a l'ús, tals com cambres d'instal·lacions, distribuïdors, passadissos, serveis, etc. Es defineixen sis graus de tamany:

1. Fins a 150 m²
2. Fins a 500 m²
3. Fins a 1.000 m²
4. Fins a 2.500 m²
5. Fins a 6.000 m²
6. Fins a 10.000 m²

Article 55. Grau segons situació

Es defineixen cinc graus de situació:

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 i/o planta primera, sempre que la superfície edificada que es situï a planta baixa sigui al manco del 50 % de la superfície del local.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. A espai lliure de parcel·la.

Article 56. Usos a plantes soterrani o semisoterrani

1. Independentment dels usos que es permetin en les condicions establertes per a la situació 2ª, a les plantes soterrani s'autoritzaran els usos següents quan aquests estiguin permesos a la zona:

- Magatzems (4.2)
- Seguretat (6.6)
- Sanitari (6.7), en edificis d'ús exclusiu
- Religiosos (6.8), en edificis d'ús exclusiu
- Aparcament de vehicles (7.5)

2. Els usos de Establiments públics (5.4) i Recreatiu (6.11) sols es permetran en planta soterrani o semisoterrani sempre que el seu aforament sigui inferior a cent (100) persones i el màxim recorregut d'evacuació fins la sortida a la via pública o espai exterior segur sigui inferior a 25 m.

3. Els usos residencials (1.1, 2.1 i 2.1) i docent (6.2) queden prohibits en situació de soterrani i semisoterrani, encara que les dites situacions estiguin associades a la planta baixa, exceptuant els locals de servei d'aquests usos (excusats, trasters, instal·lacions, escales, etc.).

Secció 4a. Normes d'higiene i habitabilitat

Article 57. Condicions mínimes d'higiene

1. Les condicions mínimes d'habitabilitat i higiene seran les establertes pel Decret 145/1997, de 21 de novembre, del Govern Balear -o qualsevol altre disposició que la substitueixi-, pel qual s'estableixen les Condicions d'higiene i habitabilitat d'habitatges i expedició de cèdules d'habitabilitat, així com les altres disposicions legals que siguin d'aplicació. Sense perjudici de l'anterior i mentre no s'hi oposin, seran d'obligada observança les contingudes a l'articulat de les presents Normes.

2. Les condicions exigides en aquesta secció s'aplicaran a les obres noves i reformes i ampliacions que afectin a més del 50 % (cinquanta per cent) de la superfície construïda original.

Article 58. Sortides de fums

1. Resta prohibit que es doni lliure sortida als fums per les façanes, patis comuns, balcons i finestres, encara que l'esmentada sortida tingui un caràcter provisional.

2. Tot canó o conducte de xemeneia estarà proveït d'aïllament i de la resta d'elements necessaris que impedeixin que la radiació de calor es transmeti a propietats veïnes i que el pas i sortida de fums, causi molèsties i perjudicis a tercers.

3. Cap xemeneia pot ser introduïda a una paret mitgera, si no ho consent el veïnat confrontant. Tampoc podran ser volades cap a la propietat del veí sense el seu consentiment, però podran aixecar-se per l'interior del pati comú quan no causin incomoditats als propietaris confrontants.

4. Els conductes s'aixecaran com a mínim un metre per damunt de la coberta més alta, situada a una distància horitzontal no superior a 8 m (vuit) metres.

5. És preceptiva la utilització de purificadors a les sortides de fums de xemeneies industrials, instal·lacions col·lectives de calefacció i sortides de fums i baf de cuines de col·lectivitat, hotels, restaurants o cafeteries.

6. L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que cregui oportunes quan una sortida de fums, pugui segons el seu judici, causar molèsties o perjudicis.

Article 59. Nivell de pressió sonora produït per activitats o instal·lacions

1. Els elements constructius i d'insonorització dels locals, edificis o recintes on s'instal·lin activitats o s'allotgin instal·lacions, comerços, indústries, serveis, equipaments i dotacions, etc. hauran d'estar suficientment insonoritzats, per a garantir que no es transmetran a l'exterior dels esmentats locals o recintes, renous que sobrepassin els límits fixats en aquest Article.

2. Mentre no hi hagi ordenança municipal específica, seran d'aplicació les recomanacions de nivells d'inmissió de renou aeri, vibració i reverberació recollits a l'Annex 5 de la Norma Bàsica d'Edificació NBE-CA-88.

Article 60. Emissions de gasos

Les concentracions màximes admissibles de contaminants s'ajustaran al que estableix la vigent legislació de protecció del medi ambient i els vigents reglaments, decrets, normes i altres disposicions que la desenvolupin, amplii o modifiquin.

Article 61. Altura lliure dels locals comercials

1. L'altura lliure de les plantes baixes per a usos no residencials (locals comercials) de nova planta no serà inferior a 2,80 m (dos metres i vuitanta centímetres) ni superior a 4,00 m (quatre metres).

2. L'altura lliure de locals comercials existents no serà inferior a 2,50 m (dos metres i cinquanta centímetres).

Article 62. Tractament de les aigües residuals i pluvials

1. Les aigües residuals no podran ser abocades directament a l'exterior, ni a pous negres o a sèquies filtrants. A sòl urbà serà obligatòria la connexió amb les xarxes generals de serveis. A sòl rústic, serà obligatori l'ús de fosses sèptiques i la utilització de l'efluent per al reg de la finca, sempre que les condicions

edafològiques, sanitàries i tècniques ho permetin. La neutralització de les aigües depurades s'ajustarà als plans de la Conselleria d'Agricultura.

2. Quan se realitzin qualsevol de les activitats regulades per aquestes Normes o s'executin edificacions o instal·lacions permeses, s'hauran de prendre les mesures oportunes per que l'escorrentia de les aigües pluvials no arrosseguin terres que suposin erosió o deteriorament del territori.

Article 63. Aljub d'aigua potable

1. Tot edifici disposarà d'un dipòsit o aljub per a emmagatzement d'aigua potable. Aquest dipòsit serà independent del d'aigües pluvials.

2. La capacitat mínima del dipòsit serà de 2 (dos) m³ cada 200 (dos-cents) m² construïts o fracció.

Article 64. Aprofitament d'aigües de pluja

1. Tot edifici disposarà d'un sistema de recollida d'aigües de pluja per al seu ús i aprofitament, amb les seves corresponents instal·lacions de bombat, filtrat i depuració, amb un dipòsit o aljub de capacitat útil major dels següents paràmetres

- a) l'equivalent al consum de l'edifici durant set dies, a raó de 200 (dos-cents) litres per persona i dia;
- b) 17 (disset) m³ per cada 100 (cent) m² de coberta no transitable; i
- c) un mínim absolut de 9 (nou) m³.

2. No serà obligatori sobrepassar la capacitat de 25 (vint-i-cinc) m³ per habitatge.

3. Aquest dipòsit i les seves instal·lacions seran independents dels corresponents d'aigua potable. El projectista, instal·lador i/o el director de l'obra de la instal·lació certificaran les necessàries condicions sanitàries de la mateixa per a l'ús al què es destini l'aigua (s'adjunta esquema indicatiu d'una possible instal·lació d'aprofitament d'aigües pluvials).

Secció 5a. Règim dels edificis existents i deures de conservació

Article 65. Edificis fora d'ordenació

1. Es qualifiquen com a edificis fora d'ordenació els que d'acord amb les determinacions del planejament, estiguin afectats per operacions de remodelació urbana, a executar per qualsevol dels sistemes d'actuació continguts a la legislació urbanística vigent.

2. En els edificis i instal·lacions fora d'ordenació no es podran realitzar obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o de increment del valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigeixen la higiene de les persones que hagin de residir o han d'ocupar dits edificis.

3. També es consideraran com a edificis o instal·lacions fora d'ordenació, els que es construeixen en contra de les determinacions contingudes en els instruments de planejament, o que els seu ús estigui en contradicció amb les condicions d'acord amb les quals es va autoritzar, així com els construïts en contra de la legislació urbanística vigent, malgrat hagi transcorregut el termini de 8 anys fixat a l'Article 73 de la Llei 10/90, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística. En aquests edificis, mentre es mantingui la qualificació de fora d'ordenació no es podrà realitzar cap tipus d'obra ni tan sols les previstes a l'apartat anterior. No podran obtenir la contractació dels subministres d'energia elèctrica, gas, aigua, clavegueram y telèfon.

Article 66. Obres a realitzar en els edificis existents no protegits construïts a l'empara de normativa anterior

1. Abast del present Article: el present Article només és d'aplicació als edificis existents construïts d'acord amb anterior normativa, que no es trobin fora d'ordenació, ni emparats per normes de protecció específiques regulades en els Articles següents.

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

Situació 1a: Edificis la superfície edificada dels quals excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona en menys del 100 %, encara que incompleixin alguna o algunes de les restants limitacions de l'ordenança general a

cada una de les zones.

A aquests edificis es permetran els següents tipus d'obres:

- a) Obres parcials i circumstancials de consolidació, modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat.
- b) Reformes i canvis d'ús, fins i tot totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs a la relació dels permesos a la zona.
- c) En casos degudament justificats, obres d'ampliació fins a un 10% (deu per cent) de la superfície edificada actual, exceptuant soterranis, compensant l'esmentada ampliació amb la demolició d'una superfície doble de l'ampliada, amb la condició de que la dita ampliació no podrà augmentar l'altura actual de l'edifici, l'ocupació ni les reculades permeses a la normativa vigent.
- d) Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.

Situació 2a: Edificis la superfície edificada dels quals no excedeixi del permès per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o algunes de les restants limitacions de l'ordenança general a cada una de les zones.

Es permetran les obres referides a l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1a, així com les d'ampliació fins el màxim de la superfície edificable permesa per l'ordenança general a cada zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar a la resta de paràmetres de la zona. Es permetran així mateix les obres necessàries per adequar l'edifici a la situació següent.

Situació 3a: Edificis que no incompleixin cap limitació imposada per les Normes per a cada zona per a edificis de nova planta.

Les reformes i obres d'ampliació s'ajustaran als límits imposats per l'esmentada ordenança.

3. Totes les obres d'ampliació i reforma s'hauran de realitzar adequant-se a la tipologia de la resta de l'edifici i a la seva correcta integració a l'entorn, sense perjudici de les condicions especials de protecció aplicables als edificis inventariats. En cap cas les obres d'ampliació podran augmentar l'altura, l'ocupació, o les reculades permeses a la normativa vigent.

Article 67. Edificis d'habitatge existents al medi rural

1. Als edificis d'habitatge existents al sòl rústic, en ús o abandonats, sense perjudici de la regulació específica que els correspongui en funció de l'àrea de sòl rústic en que s'ubiquin, podran realitzar-se petites obres de reestructuració, consolidació, rehabilitació i reforma per a fer-los habitables segons les necessitats de la vida moderna d'acord amb el Decret 145/1997, de 21 de novembre, sobre condicions d'habitabilitat o, en el seu cas, per a adaptar-los a l'ús turístic de la forma contemplada a aquestes Normes. Conseqüentment, no podrà aplicar-se ho establert a aquest Article a les edificacions que no hagin estat anteriorment morada habitual de persones (construccions agràries, cases d'eines, estables, etc.).

2. Als efectes de les presents Normes, es considerarà que una construcció actualment abandonada té la condició d'habitatge quan, en data 30 de setembre de 1999, tingués feientment totes i cadascuna de les següents característiques objectives:

- a) característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies de l'edificació d'habitatge, tal com es coneix a l'illa de Mallorca;
- b) superfície construïda destinada a ús d'habitatge superior a 50 m² (cinquanta metres quadrats);
- c) cuina o llar de foc amb xemeneia;
- d) recollida d'aigües i/o cisterna; i
- e) en cas d'estar abandonades o en desús, existència de murs de tancament en peu, i existència de restes suficients de teulat o coberta de tal forma que permetessin la reconstrucció hipotètica del volum original de l'edifici, sense induir a dubtes sobre la seva planta ni altura.

3. A les habitatges definides en els apartats anteriors, sempre que compleixin amb el requisit d'haver estat construïdes a l'empara de la legalitat vigent al seu moment o, en el seu defecte, sempre que haguessin estat construïdes o modificades amb anterioritat al 31 de desembre de 1989 y no tinguin cap expedient de disciplina urbanística en tramitació, es permetran ampliacions que hauran de justificar-se exclusivament en la necessitat de dotar-les o millorar les condicions d'habitabilitat, i no suposaran, en cap cas, augment de més d'un 25 % (vint-i-cinc per cent) de la superfície construïda actual de l'edifici original, ni el resultat final de l'edifici ampliat superar els 150 m² (cent-cinquanta metres qua-

drats) construïts.

4. Les ampliacions hauran de respectar les condicions límit d'edificació per a cada àrea de les presents Normes, així com harmonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original. Malgrat això, els límits màxims anteriors d'edificabilitat podran assolir-se en tot cas si es compleixen les condicions de l'apartat anterior.

Article 68. Construccions rústiques tradicionals existents en el medi rural

1. En el marc de la Llei 12/1998, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, s'hauran de conservar les construccions rústiques tradicionals no destinades a morada humana tals com barraques de roter, barraques de carboner, canaletes, sínies, pous, molins, aljubs, casetes d'eines, etc..

2. Es podran realitzar totes les restauracions i modificacions tendents a conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals, sempre que no s'alterin substancialment les seves característiques tipològiques, constructives i estètiques.

3. En aquestes construccions es permetran ampliacions que hauran de justificar-se exclusivament en la necessitat citada en l'apartat anterior i no suposaran, en cap cas un increment de més d'un 25% (vint-i-cinc) de la superfície construïda de l'edifici original actual, en el marc de la normativa sectorial que li pugués ser d'aplicació.

4. En qualsevol cas, l'ampliació haurà de respectar les condicions limitatives de l'edificació de les presents Normes, així com harmonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original.

Article 69. Deures de conservació del patrimoni històric

1. La conservació, protecció i custòdia dels edificis o elements inventariats es declara d'utilitat pública. Correspon al deure de conservar-los als seus respectius propietaris o posseïdors.

2. Qualsevol persona que descobreixi restes arqueològiques està obligada a posar-lo en coneixement de l'Ajuntament o del Consell Insular en el termini màxim de 48 hores, d'acord amb el disposat a l'Article 60 i següents de la LPHIB.

3. Quan en el transcurs d'una obra es produeixin troballes d'interès arqueològic, el promotor i la Direcció Facultativa paralaritzaran immediatament l'obra, prendran les mesures adequades de protecció i en comunicaran el descobriment en el termini de 48 hores a l'Ajuntament o del Consell Insular, d'acord amb el disposat a l'Article 61 i següents de la LPHIB.

4. En el cas de que els propietaris d'immobles, inventariats o no, no realitzessin les obres de conservació requerides per les presents NS, o per les normes o projectes de caràcter històric-artístic, podran realitzar-se per l'Ajuntament mitjançant execució subsidiària o es podrà expropiar totalment o parcialment el bé immoble afectat, d'acord amb la legislació vigent.

5. Les construccions o elements inventariats, en el seu cas, hauran de conservar l'espai lliure de la seva pròpia unitat predial en condicions ambientals adequades a la conservació de l'element protegit, sense perjudici de les plantacions, ajardinaments o elements auxiliars que poguessin erigir-se segons el seu ús i destinació.

6. Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts inventariats no podran ser enderrocats, exceptuant en aquelles parts de la seva estructura o elements que els sigui permès segons el dictamen dels serveis tècnics municipals i de les comissions competents en aquesta matèria, i que resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat. La demolició no autoritzada o la provocació de ruïna per abandonament o negligència reiterada d'un edifici catalogat comportarà l'obligació de la seva reconstrucció integral, amb independència de les sancions que siguin preceptives.

7. Els immobles inventariats estan exceptuats del règim d'edificació forçosa al qual es refereix el Reglament d'Edificació Forçosa i Registre Municipal de Solars (D. 635/1964, del 5 de març).

Article 70. Deure de conservació de les obres de pedra vista

1. Totes les obres tradicionals amb acabat en pedra vista, tals com façanes o marjades s'hauran de conservar en els supòsits de reforma, ampliació o canvi d'ús. No es podran concedir llicències exclusivament de demolició per aquestes

obres de fàbrica.

2. L'obertura de nous buits o la reforma dels existents en façanes tradicionals de pedra vista haurà de limitar-se al mínim necessari, tot ajustant-se a la estructura geomètrica subjacent en la composició de la façana original.

3. No es consideraran emparats per la protecció anterior els murs acabats de paredat o mamposteria tradicional no destinats a ésser vists però que per qualsevol circumstància hagin quedat a la vista.

Article 71. Deures de conservació genèrica. ordres d'execució

1. Els propietaris de terrenys, edificacions i cartells hauran de mantenir-los en bones condicions de seguretat, salubritat i ornamentació pública. L'Ajuntament d'ofici, o a instància de qualsevol ciutadà, ordenarà l'execució de les obres necessàries per arribar a conservar les dites condicions.

2. L'Ajuntament podrà ordenar per motius d'interès mediambiental, estètic o turístic l'execució d'obres de conservació o reforma de façanes, espais i elements visibles des de la via pública o emplaçats en el medi rural, entre d'altres, malgrat no estiguessin prèviament incloses en el planejament urbanístic,

3. Les obres s'executaran a càrrec dels propietaris, si es contenen dins el límit del deure de conservació que els correspon o suposen un augment de valor de l'immoble, fins on ha d'arribar aquell deure; i, amb càrrec a l'Administració, quan es sobrepassin aquests límits per obtenir millores d'interès general.

4. Als efectes anteriors, l'Organisme que ordeni l'execució de les obres ha de concedir als seus propietaris o als seus administradors un termini, en base a la seva magnitud, perquè procedeixi al compliment de l'acordat. Si s'acaba el termini i no s'han executat, es procedirà a la incoació del corresponent expedient sancionador, i es requerirà de nou al propietari o propietaris o als seus administradors el compliment de l'ordre d'execució. En cas de no complir-se, es durà a terme per l'Organisme que ho requereixi, amb càrrec a l'obligat, a través del procediment d'execució subsidiària previst a les lleis.

5. Als efectes dels apartats anteriors, s'entendran com a obres contingudes en el deure de conservació que correspon als propietaris les de manteniment, adaptació i reforma mínimes necessàries per obtenir les condicions de seguretat, salubritat i ornamentació segons els criteris d'aquestes Normes i la resta de normativa d'aplicació a la matèria.

6. Tots els solars, mentre no estiguin edificats, s'hauran de mantenir nets i en estat decorós, estaran tancats d'acord amb l'establert en aquestes Normes.

7. L'arbrat tant públic com privat serà protegit i conservat. A la via pública, tota pèrdua d'arbrat haurà de ser remeiada de forma immediata pel seu causant.

Article 72. Ruïna imminent

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

Secció 6a. Normes per a la protecció del catàleg i del centre històric

Article 73. Àmbit d'aplicació i abast de les normes del catàleg municipal del patrimoni històric i del centre històric

1. Les normes de la present Secció tenen per objecte la regulació de la intervenció en els àmbits del territori municipal afectats pel Catàleg Municipal de Patrimoni Històric del terme de Binissalem (en endavant, també simplement Catàleg) o incloses a les zones de Centre Històric (zones d'ordenança CH). Als efectes del planejament municipal i de l'aplicació de les Normes Urbanístiques, el Centre Històric compren també l'àmbit declarat Conjunt Històric-Artístic de Binissalem.

2. L'aplicació d'aquestes normes per a la protecció i conservació del patrimoni es durà a terme sense perjudici del prescrit a la resta de les Normes Urbanístiques de les NS i ordenances municipals, en aquells punts que no venguin regulats específicament per les normes esmentades a l'inici. A més, al Conjunt Històric-Artístic seran d'aplicació directa quantes disposicions de la LPHIB que li siguin aplicables, en particular i sense perjudici de la resta, els

Articles 36 a 42 de la LPHIB.

3. Les presents normes seran d'aplicació conjunta, directa i complementària amb les disposicions de la legislació vigent en matèria de patrimoni històric.

4. El patrimoni catalogat ve regulat mitjançant una protecció individualitzada que apareix a la fitxa normativa particularitzada de cada immoble o element, i per una protecció genèrica que depèn de la qualificació o nivell de protecció que indica el tipus d'obres i intervencions, aprofitament, etc., com s'indica en els Articles següents.

Article 74. Revisió i modificació del catàleg municipal del Patrimoni Històric

1. El Catàleg serà susceptible de ser revisat o modificat per inclusions o exclusions, per alteració del nivell de protecció, o per modificacions del contingut de les fitxes individualitzades, d'acord amb el que es disposa en aquestes normes i la legislació vigent.

2. Les modificacions del Catàleg, per inclusions o exclusions d'elements, s'incoraran d'ofici o a instància de part, en expedient que es tramitarà a l'efecte d'acord amb el procediment establert per al patrimoni arquitectònic catalogat. L'Ajuntament sol·licitarà informe a la institució que correspongui, segons la naturalesa de l'espai catalogat.

Article 75. Fitxa particularitzada

1. Per a cada un dels elements catalogats existeix una fitxa normativa particularitzada. Aquesta fitxa consta bàsicament de dues parts: una identificativa i una altra normativa pròpiament dita. Aquesta darrera es desenvolupa segons els criteris de regulació genèrica de les diferents categories de protecció, precisant sobre elements concrets com incideix la protecció, el seu abast i el tipus d'actuacions permeses. En ocasions, s'hi implica una zona d'entorn amb característiques pròpies que queda sota els efectes de la protecció.

2. Totes les instruccions incloses en l'apartat normatiu de 'Directrius d'intervenció' seran d'aplicació obligatòria al bé catalogat a que facin referència.

3. Les prescripcions de cada fitxa particularitzada tenen preferència sobre les determinacions de la normativa general, llevat de l'especificació del grau de protecció que és el que figura al llistat d'elements catalogats de l'Annex II d'aquestes Normes.

Article 76. Normes generals d'intervenció en els bens catalogats i al seu entorn immediat

1. Les obres a realitzar en els béns catalogats no podran desmerèixer el bé catalogat en cap dels valors que han motivat la seva inclusió al Catàleg. S'hauran de conservar els elements als quals radiquen els seus valors tipològics i estètics.

2. L'ús dels béns catalogats s'haurà d'acomodar a les seves característiques, no podent ésser destinats a finalitats, usos o activitats incompatibles amb el seu valor i significat artístic, històric o arquitectònic o que, de qualche forma, perjudiquin la seva conservació o comportin perill de deteriorament o degradació. Sense perjudici de l'anterior, les condicions d'ús es regularan pel quadre de regulació d'usos permesos de la zona d'ordenança o àrea de sòl rústic on s'ubiqui l'element catalogat, amb les següents particularitats:

a) L'ús de Tallers (4.3) es permetrà exclusivament per als referits a la producció artesanal i les arts plàstiques, amb dimensió 1 i 2 i situació 2, però no associada a la planta primera. L'ús d'Aparcament de vehicles (7.5) es permetrà en situació 2 però no associada a planta primera.

b) No s'admetran en l'ús Comercial (5.1) les activitats de manteniment, reparació i venda de recanvis i accessoris de vehicles a motor, així com la venda de carburants.

c) En edificis que es destinin a l'ús residencial la resta dels usos permesos en situació 1 es podran ubicar en qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcialment als esmentats usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús residencial.

d) L'ús d'Establiment públic (5.4) es podrà establir en situació 5 quan l'espai lliure de parcel·la pertanyi exclusivament a l'edifici on es desenvolupi l'esmentat ús.

e) A les zones d'afecció dels jaciments arqueològics tots els usos no prohibits estaran condicionats a la justificació del compliment dels criteris d'intervenció establerts en aquest Article i en la restant normativa de protecció del patrimoni aplicable.

3. En edificis catalogats no serà d'obligat compliment l'ordenança general d'higiene i composició interior, en el que fa referència a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc. si les obres tinguessin per objecte respectar la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat o norma que el substitueixi o modifiqui, i les obres suposessin una millora de les condicions actuals d'higiene, habitabilitat i composició interior de l'edifici a intervenir.

4. La sol·licitud per a obres majors a efectuar a les zones d'un element catalogat confinants amb ell inclourà, a més de l'especificat a les Normes de tipus general del planejament municipal, una descripció gràfica suficient (fotomuntatge, perspectiva, alçats comparatius, etc.) amb especificació dels materials a utilitzar (colors i textures), demostrativa de les obres a realitzar i la seva relació amb el bé catalogat.

Article 77. Disposicions específiques per l'entorn dels elements d'interès cultural i natural

1. De conformitat amb la Llei 12/1998, de 28 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears (d'ara endavant, també LPHIB) i amb el Programa de preservació de jaciments arqueològics del Consell Insular de Mallorca, es delimitaran com àrees protegides aquelles terres a les quals s'han trobat indicis de les restes arqueològiques o paleontològiques que es pretenen salvaguardar. En tant no siguin delimitades específicament, es considerarà un entorn de protecció provisional que inclourà al manco la totalitat de la parcel·la o parcel·les on es situï l'element arqueològic. L'entorn de protecció definitiu es tramitarà segons el previst a l'Article 11 LPHIB.

2. De conformitat amb la Llei 4/1989, de conservació d'espècies naturals i de la flora i fauna silvestres; Llei 1/1991, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció; Decret 46/1988 que declara protegides determinades espècies de fauna silvestre i Decret 24/1992 pel qual s'estableix el Catàleg balear d'espècies vegetals amenaçades, tots ells de la CAIB, es delimitaran com a tals àrees protegides les zones que formen part de l'hàbitat d'alguna de les espècies animals o vegetals protegides, per constituir un valor natural d'interès.

3. En tant no sia delimitat definitivament l'abast i la dimensió dels jaciments arqueològics, i altres elements d'interès cultural o natural (coves, fonts, forns de calç, etc...), no s'autoritzaran construccions de cap tipus a l'entorn de protecció provisional.

4. Les actuacions permeses a l'interior dels entorns de protecció seran aquelles tendents a obtenir informació científica o bé les millores que permetin una més adequada contemplació de les troballes. S'entendran com a tals millores la instal·lació de rètols explicatius o la utilització d'edificis existents per a la ubicació de petites instal·lacions museològiques de caràcter didàctic i en relació directa amb l'element protegit en qüestió.

5. Regulació transitòria dels usos als entorns de protecció provisional:

- a) Els ubicats a sòl rústic podran mantenir l'ús agrícola-ramader.
 - b) A sòl urbà tindran la consideració d'espai lliure.
- Aquests usos es podran compatibilitzar amb l'ús socio-cultural.

6. Qualsevol actuació a l'interior de l'entorn de protecció d'un element catalogat haurà de comptar amb l'autorització de l'administració competent, segons el seu tipus i caràcter.

Article 78. Règim especial per a obres de demolició o excavació en elements catalogats o al centre històric

1. En l'àmbit afectat per la protecció de qualsevol element catalogat no es concediran llicències per a realitzar exclusivament obres de demolició. En tot cas la llicència d'obres o ordre d'execució contemplarà tant les operacions de demolició com les d'altra naturalesa i el resultat final de l'actuació sobre l'immoble o parcel·la. La llicència d'aquest conjunt d'operacions es concedirà en una unitat d'acte.

2. Les llicències es concediran a reserva de troballes d'interès cultural. En el cas que es produeixin les esmentades troballes es procedirà a la immediata paralització de les obres, aplicant el previst a la legislació vigent sobre protecció del patrimoni.

3. Qualsevol sol·licitud de llicència d'obres que contempli obres d'excavació a l'interior del Centre Històric haurà de comptar amb el nomenament d'un tècnic competent (arqueòleg) responsable per al control d'aquest aspecte de l'obra amb els següents criteris:

- Si en el transcurs de l'excavació es produeixen troballes de restes arqueològiques immobles, l'administració competent, el Consell Insular de Mallorca, podrà procedir a l'expropiació de les restes i dels terrenys corresponents, traslladar les restes, admetre la seva destrucció o prevenir la seva conservació.

- En cas que no es procedeixi a l'expropiació i que sigui necessària la conservació de les troballes arqueològiques in situ, es formularà un Estudi de Detall a fi que, mantenint l'aprofitament privat, s'asseguri a més del manteniment dels béns culturals, la seva integració al paisatge urbà i, en la mesura del que sigui possible, el seu ús públic.

- A la tramitació de l'Estudi de Detall s'haurà de donar audiència a l'Administració tutelar que, si escau, podrà efectuar una nova valoració de les troballes arqueològiques, modificant l'informe que ha motivat la formulació de l'estudi de detall.

- Aprovat l'estudi de detall s'atorgaran les autoritzacions pertinents o s'iniciaran les obres.

- Aixímateix, es comptarà amb la intervenció d'un tècnic competent (arqueòleg) quan, malgrat que les obres no afectin al subsòl, per les característiques de l'actuació sigui menester un control o estudi amb metodologia arqueològica.

4. Per a totes les situacions no previstes s'estarà al que disposa l'LPHE, i a la legislació en matèria de patrimoni històric vigent a la CAIB.

Article 79. Documents complementaris per a la sol·licitud de les llicències en elements catalogats i al centre històric

Per a realitzar obres en elements catalogats o dins el Centre Històric, a més de la documentació genèrica prevista pels projectes d'obres, s'hauran d'aportar els documents següents:

a) Justificació de la integració a l'entorn amb el plànol de façanes dels edificis contigus, a escala 1:100.

b) Documentació fotogràfica exhaustiva del tram de carrer o del conjunt en el qual es pugui emmarcar l'actuació, havent-se de substituir la dita documentació fotogràfica per un aixecament planimètric de l'estat actual de les façanes del tram del carrer o del conjunt en que s'emmarqui, en els casos en que la seva amplària impossibiliti una visió completa i verídica de les edificacions.

c) Descripció dels materials utilitzats, assenyalant la seva idoneïtat respecte a l'entorn urbà.

d) Documentació gràfica contenint les preses dels serveis amb les seves dimensions i situació exacta, d'acord amb l'Article 14 de la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històrico-ambientals dels nuclis de població.

e) En el cas que es tracti d'obres parcials de reforma, croquis de detall dels elements singulars, tals com balcons, patis interiors, finestres, pavimentació, etc., indicant en tots ells els materials utilitzats. Tant la documentació de l'estat inicial com la de l'estat final seran les suficients per a la definició del projecte, podent requerir, si escau, la Comissió Municipal de Patrimoni Històric quants documents cregui conuenients per a la resolució del sol·licitat.

f) Quan hi hagi obres de demolició haurà de quedar patent i clar el seu abast i la zona afectada.

Article 80. Règim de concessió de les llicències amb l'informe preceptiu de la Comissió Municipal del Patrimoni Històric

1. Comptaran amb l'informe preceptiu de la Comissió Municipal de Patrimoni Històric, previ informe tècnic:

- Totes les intervencions referides a béns catalogats.
- Totes les intervencions situades en l'àmbit del Centre Històric, incloent les intervencions referides a les obres d'urbanització del viari i els espais lliures públics.

- Totes les obres majors i els tancaments de parcel·la situades a les àrees de sòl rústic SRP-ANEI i SRC-AIA-C.

- I, en tot cas, les que, a judici dels serveis tècnics tinguin la suficient rellevància o incidència en algú element catalogat o al seu entorn.

2. Per a les intervencions no descrites a l'Article anterior es seguirà el règim normal de la concessió de llicència.

Article 81. Limitacions a la publicitat exterior i de disseny dels locals comercials

1. Es prohibeix la manipulació dels paraments de façana en planta baixa, mitjançant materials o pintura sobreposades, havent d'atenir-se al mateix tractament que la resta de la façana. De la mateixa forma s'hauran de mantenir els eixos verticals de composició de buits generals de la façana, si n'hi hagués.

2. Els mostradors i portes d'accés es podran resoldre per mitjà de làmina de vidre trempat, persiana enrrollables diàfana pintada, situant el corró a l'interior de la façana, de manera que no s'interrompi el pla continu d'aquesta, o tancament de ballesa pintat. Així mateix, es podrà resoldre el dit tancament mitjançant portes de fusta tradicionals, sobreposades a la façana amb una sortida màxima de 6 cm.

3. Es mantindrà en tots els casos el plànol continu de la façana, que no ha de quedar interromput per marqueria ni per cap element sòlid (rètols, etc.). S'exceptuen les lletres sobre el pla de façana. No s'admetran elements afegits la finalitat dels quals sigui la d'unificar buits en planta baixa, havent de conservar el caràcter individualitzat d'aquests.

4. La separació entre buits i la separació d'aquests al límit de la parcel·la o cantonada, si escau, no serà mai inferior a 80 cm.

5. L'ample dels buits serà inferior o igual a 2,85 m.

6. Els rètols han de quedar completament embotits en els buits de mostrador o d'accés, amb un voladís màxim de 6 cm. Els elements d'il·luminació del rètol, en cas de ser independent d'aquest, no sobresortiran així mateix del pla de façana més de sis (6) centímetres. L'altura màxima del rètol serà de quaranta (40) centímetres.

7. La il·luminació del rètol no podrà ser intermitent ni mòbil, i la font d'il·luminació no podrà quedar vista en cap cas, havent d'estar protegida per una pantalla opaca o translúcida. Es prohibeix qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.

8. Només permetran rètols dels tipus següents:

- Lletres separades de llautó, ferro o fusta sobre bastidor de fusta o xapa pintada o aplicades directament sobre el pla de façana. En aquest darrer cas s'exceptua la condició de mantenir el rètol en els buits de façana.

- Lletres pintades sobre bastidor de vidre, fusta o xapa de ferro fus.

- Lletres pintades o gravades sobre el vidre del mostrador.

- Lletres gravades sobre bastidor de vidre o xapa.

- Lletres separades de llautó o fusta adossades al vidre del mostrador.

- Lletres lluminoses de tub de gas, de diàmetre de secció inferior a 1 cm.

9. No s'autoritzen les marquesines. S'autoritza l'existència de tendals de lona d'armassó mòbil, segons el que disposen les Normes generals, mantenint el caràcter individualitzat dels buits de façana.

10. Es prohibeix l'ús de qualsevol material plàstic vist en façana.

11. Es prohibeix la instal·lació de plafons publicitaris.

12. Es prohibeix la instal·lació d'aparells musicals i de propaganda sonora a la via pública.

13. L'interior de les zones porticades es considerarà a tots els efectes (tractament de façanes, distribució i dimensió dels buits, regulació de la publicitat) façana exterior.

Article 82. Condicions per a les obres d'urbanització del viari i els espais lliures públics

1. La remodelació dels espais lliures públics existents es podrà fer mitjançant projecte d'obres ordinari, dotació de serveis o projecte d'urbanització, d'acord amb la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes i instal·lacions a les condicions històrico-ambientals dels nuclis de població (en endavant, també LXI). En qualsevol cas els projectes que afectin espais lliures públics hauran de complir les condicions de qualitat i disseny que s'exposen seguidament.

2. Pavimentació

a) Carrers i passeigs per a vianants. Els materials a utilitzar seran empedrat, enllosat de pedra natural, palets presos amb morter de ciment i rajoles o adoquins artificials de morter de ciment. No es recomanen les rajoles hidràulic

ques ni la pavimentació asfàltica. Les vorades de les voravies dels carrers de trànsit rodats seran sempre de pedra calcària.

b) Places o espais lliures públics. S'afegirà a l'apartat anterior els paviments de terra, tractats de forma que drenin adequadament.

3. Instal·lacions i cablejat

a) A efectes del compliment de l'LXI es consideraran com a Àrees històrico-ambientals el Centre històric, així com tots els edificis catalogats i protegits i els seus entorns, en compliment de l'Article 9 de l'esmentada llei.

b) En compliment d'aquesta llei, es redactaran els plans especials de reforma de les xarxes d'instal·lacions, tenint el Centre Històric el caràcter de nucli d'actuació immediata, segons el que queda definit a l'Article 32.a de l'LXI.

c) S'exigirà a las companyies subministradores la retirada immediata de tots els elements que en l'actualitat siguin innecessaris o estiguin fora de servei, així com l'adequació dels materials a les condicions històrico-ambientals, en compliment de la disposició addicional tercera de l'LXI.

d) En compliment de la llei i les presents Normes, queda prohibida la instal·lació per damunt de la rasant del domini públic de qualsevol armari o artefacte per al funcionament de les infraestructures i l'enllumenat públic o la xarxa semafòrica sense informe preceptiu de la Comissió Municipal de Patrimoni Històric.

4. Il·luminació al Centre Històric i els edificis del Catàleg

S'estarà al dispostat en les ordenances municipals per a la l'enllumenat públic. El projecte d'il·luminació requerirà informe de la Comissió Municipal de Patrimoni Històric.

5. Elements de mobiliari urbà

a) Els elements de mobiliari urbà com a bancs, papereres, garangoles, faroles, etc. tendiran a ser similars en tot l'àmbit del Centre Històric, sense perjudici d'excepcions justificades adequadament.

b) Les construccions que s'hagin d'instal·lar al domini públic caldran del preceptiu informe de la Comissió Municipal de Patrimoni Històric.

7. En general, s'admetran els elements urbans de disseny actual, tot evitant la falsificació històrica que representa la utilització de mobiliari i solucions constructives d'èpoques i llocs aliens.

8. Tramitació dels projectes d'espais públics

Els projectes de disseny d'espais públics s'hauran d'exposar a la consideració dels veïns i com a mínim a 15 dies d'informació pública, abans de la seva aprovació.

Article 83. Obligacions de conservació genèrica de les edificacions

1. D'acord amb la legislació urbanística, no s'entendran adquirits els drets urbanístics en tant no es compleixin els deures corresponents.

2. Els propietaris de tota classe de terrenys i construccions hauran de destinar-los efectivament a l'ús a cada cas establert pel planejament urbanístic i mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. Quedaran subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient i dels patrimonis arquitectònic i arqueològic. En compliment del que disposa la legislació urbanística vigent, l'Ajuntament ordenarà, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per a conservar aquelles condicions, amb Indicació del termini de realització.

3. L'Ajuntament podrà també ordenar, per motius d'interès turístic, estètic o cultural, l'execució d'obres de conservació i de reforma en façanes o espais visibles des de la via pública, sense que estiguin prèviament incloses a cap pla d'ordenació. Les obres s'executaran a costa dels propietaris, si es continguessin en el límit del deure de conservació que els correspon, i amb càrrec a fons de l'Administració ordenant quan ho excedeixi per a obtenir millores d'interès general.

4. En virtut de la legislació urbanística vigent en relació als deures de conservació i rehabilitació, l'Ajuntament podrà utilitzar l'execució forçosa quan els propietaris incompleixin els esmentats deures.

Article 84. Obligacions de conservació específica del patrimoni catalogat

1. La conservació, protecció i custòdia dels edificis o elements catalogats d'interès cultural, es declara d'utilitat pública. Correspon el deure de la seva conservació als seus respectius propietaris o posseïdors, d'acord amb l'LPHIB.

2. Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts catalogats no podran ser

demolits, llevat d'aquelles parts de la seva estructura o elements que sigui permès, segons els graus i categoria de catalogació de l'edifici, i sempre que aquestes obres resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat. La demolició no autoritzada o la provocació de ruïna per abandonament o negligència d'un edifici catalogat, comportarà l'obligació de la seva reconstrucció.

3. L'obligació de conservar els elements catalogats d'un edifici, així com la de realitzar les intervencions d'acord amb les determinacions específiques que s'indiquin no suposa en cap cas una situació de vinculació singular, ni que l'execució de les obres superi el límit del deure de conservació del propietari.

Article 85. Obligacions i ajuts econòmics a la conservació

1. Els propietaris de béns catalogats podran recabar per a conservar-los la cooperació de l'Ajuntament i altres entitats i organismes competents, que la prestaran en condicions adequades.

2. L'Ajuntament desenvoluparà en les diferents ordenances fiscals municipals un règim d'ajuts als béns catalogats i a la rehabilitació d'habitatges el ells continguts que podrà contemplar entre altres conceptes, exempcions o bonificacions en les taxes de llicència, impost de béns immobles i impost sobre l'increment del valor dels terrenys, subvencions a fons perdut, ajut tècnic i de gestió, i premis per a la restauració o rehabilitació. Aquestes mesures seran d'aplicació preferent en els àmbits d'estimulació a la rehabilitació i plans especials de reforma interior.

Article 86. Regulació de la protecció 'A'

1. Tipus d'obres i intervencions

Les obres permeses en els béns catalogats de categoria A seran les de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació. Aquesta darrera en cap cas podrà suposar risc de pèrdua o dany en la tipologia original o les característiques que motivaren la protecció.

En aquests immobles tindran protecció total els elements que apareixin protegits a les fitxes de Catàleg, podent-se realitzar únicament en ells les obres de consolidació, conservació i restauració a no ser que a la fitxa normativa particularitzada es permetès altre tipus d'intervenció.

2. Condicions de volum i aprofitament

En els edificis catalogats A no es podrà augmentar el volum actual.

Quan es modifiqui l'ús s'eliminarà qualsevol tipus d'afegit, ja sigui en planta o en altura. El canvi d'ús o la variació del nombre d'habitatges existents en aquests edificis estarà limitat per raons relatives a la conservació de la tipologia arquitectònica.

L'aprofitament mitjà midat en m2 de sostre serà igual a l'existent, llevat el que disposa la fitxa normativa particularitzada.

Si per qualsevol causa aquests immobles fossin objecte de destrucció o demolició l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent consistirà en la facultat de reconstruir l'immoble originari.

3. Parcel·lació

No es permetrà la segregació de les parcel·les adscrites als béns catalogats en aquesta categoria de protecció.

L'agregació de terrenys que afectin a parcel·les d'edificis catalogats en aquesta categoria només serà permesa quan representi una clara millora de les condicions del seu entorn o la recuperació del parcel·lari històric

4. Estètica i composició exterior

S'utilitzaran en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies arquitectòniques tradicionals.

- a) Espais comuns. S'utilitzaran els materials d'acabat següents:
- Pilars vistos en el pati interior: hauran de ser de marès, pedra calissa, marbre o granit polit, de secció circular o octogonal.
 - Enrajolat: de marbre, pedra calissa, rajola ceràmica, marès o argamassa de morter amb palets.
 - Acabats de parets: paredat de pedra de Binissalem vista, arrebossat,

eixalbat, emblanquinat o pintat amb pintures minerals transpirables o marès vist.

- Fusteria: de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques.

b) Revestiments exteriors.

- Les façanes i mitgeres s'acabaran preferentment en paredat de pedra de Binissalem vista, referides i eixalrades. El color bàsic serà l'ocre o el gris de la pedra de Binissalem, d'acord amb els tons dominants al carrer, al seu cas. S'admetrà el blanc de forma puntual i minoritària, però mai en dos edificis contigus. En els edificis que apareixi obra vista en façanes, s'haurà de mantenir i/o recuperar.

- Fusteria: de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques.

5. Tots els escuts de pedra, en tenir la condició de BIC, gaudeixen del nivell de protecció integral 'A'.

Article 87. Regulació de la protecció B

1. Tipus d'obres i intervencions

Les obres permeses en els béns catalogats a la categoria B, llevat que la fitxa normativa particularitzada permeti altre tipus d'intervenció, seran: Consolidació, Conservació, Restauració, Rehabilitació i, excepcionalment, Reestructuració a parts no bàsiques de l'edifici i annexos que poguessin existir.

2. Condicions de volum i aprofitament

En els edificis catalogats B no es podrà augmentar el volum actual.

Quan es modifiqui l'ús o s'augmenti el nombre d'habitacles per divisió o subdivisió, mantenint el nombre de buits per planta i la distribució i organització original, s'eliminarà qualsevol tipus d'afegit, ja sigui en planta o en altura. Aquest tipus de modificació estarà limitada per raons relatives a la conservació de la tipologia arquitectònica.

L'aprofitament midat en m2 de sostre serà igual a l'existent llevat el que disposa la fitxa normativa particularitzada.

Si per qualsevol causa aquests immobles fossin objecte de destrucció o demolició l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent consistirà en la facultat de reconstruir l'immoble originari.

3. Parcel·lació

En sòl urbà, no es permetrà la segregació de les parcel·les catalogades en aquesta categoria. L'agregació de terrenys que afectin a parcel·les d'edificis catalogats en aquesta categoria només serà permesa quan representi una clara millora de les condicions del seu entorn o la recuperació del parcel·lari històric

En la resta de sòls s'estarà a la regulació específica existent per a cadascuna de les zones o àrees. En tot cas, sempre s'haurà de mantenir com a parcel·la mínima l'àmbit catalogat.

4. Estètica i composició exterior

S'utilitzaran en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals.

a) Espais comuns.

- Pilars vistos en el pati interior: hauran de ser de marès, pedra calissa, marbre o granit polit, de secció circular o octogonal.

- Enrajolat: de marbre, pedra calissa, rajola ceràmica, marès o argamassa de morter amb palets.

- Acabats de parets: paredat de pedra de Binissalem vista, arrebossat, eixalbat, emblanquinat o pintat amb pintures minerals transpirables o marès vist.

- Fusteria: de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques.

b) Revestiments exteriors.

- Les façanes i mitgeres s'acabaran preferentment en paredat de pedra de Binissalem vista, referides i eixalrades. El color bàsic serà l'ocre o el gris de la pedra de Binissalem, d'acord amb els tons dominants al carrer, al seu cas. S'admetrà el blanc de forma puntual i minoritària, però mai en dos edificis con-

tigus. En els edificis que apareixi obra vista en façanes, s'haurà de mantenir i/o recuperar.

- Fusteria: de fusta pintada, envernissada o impregnada de resines sintètiques.

c) Es permetran actuacions en façana, que es realitzaran quan així ho exigeixi la rehabilitació o reestructuració interior, segons el que regula l'apartat 1 d'aquest Article, mantenint la tipologia de buits, i si escau, completant la composició general.

Article 88. Regulació del patrimoni no catalogat comprès dins l'àmbit del conjunt Històric-Artístic

1. Es podran realitzar les obres de Restauració, Consolidació, Conservació, Rehabilitació i Reestructuració fins a un 50%, mantenint els paràmetres edificatoris actuals, sempre que no es trobin en situació de fora d'ordenació o no sobrepassin en més d'un 100% el volum permès per l'ordenança de zona.

2. Excepcionalment, només en el cas d'immobles clarament aliens a les tipologies tradicionals del Conjunt Històric-Artístic i que estiguin en discordança amb ell, es podrà optar per la substitució (demolició + nova construcció).

3. Quan es modifiqui l'ús o el nombre d'habitacles, s'eliminarà qualsevol tipus d'afegit, ja sigui en planta o en altura.

4. Condicions d'higiene i composició interior en edificis a mantenir

Les obres destinades a mantenir la tipologia original no estaran obligades a complir les ordenances d'higiene en el que fa referència a superfícies d'il·luminació, dimensions, ventilació de les escales, estenedors, dimensió de les peçes, etc., sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al Decret 145/1997, de 21 de novembre, de condicions d'habitabilitat (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) i les obres suposessin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici.

En les obres de nova construcció regiran les ordenances generals de les NS.

Article 89. Resum, tipus d'obres i categories de protecció en edificis catalogats o situats al centre històric

Tipus d'obres	Elements Catalogats		Elements No Catalogats	
	A	B	Conjunt Històric-Artístic	Resta del Centre Històric
Restauració	*	*	*	*
Conservació	*	*	*	*
Consolidació	*	*	*	*
Rehabilitació	*(4)	*	*	*
Reestructuració	-	*(1)	50%	50%
Reconstrucció	*(2)	*(2)	*	*
Ampliació	NO	*	*	*
Obra nova	NO	NO	*(3)	*

* Permès

(1) Només a annexos i afegits que hi pogués haver. Obres a façana només quan la fitxa individualitzada ho permeti.

(2) Només en cas que aquests immobles fossin objecte de destrucció, per a reconstruir l'immoble originari.

(3) Excepcionalment i només en el cas d'immobles clarament aliens a les tipologies tradicionals del Conjunt Històric-Artístic i que estiguin en discordança amb ell.

(4) En cap cas podrà suposar risc de pèrdua o dany en la tipologia original o les característiques que motivaren la protecció.

Nota: La medicació dels percentatges es realitzarà sobre la superfície construïda de tot l'edifici.

Secció 7a. Normes comunes d'edificació a totes les classes de sòl

Article 90. Compliment dels paràmetres edificatoris

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

Article 91. Edificacions a parcel·les que tinguin més d'una qualificació

Quan una parcel·la estigui afectada per més d'una qualificació o classifi-

ció del sòl, les condicions d'ús i edificació seran, en cada part, les corresponents a la zona o àrea on estiguin ubicades, no podent aplicar en una d'elles els paràmetres corresponents a la qualificació d'una altre.

Article 92. Càlcul de superfícies edificables

1. La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100 %).
2. Els porxos computaran al cinquanta per cent (50 %) quan el seu perímetre estigui obert en més d'un terç (>1/3) de la seva longitud, i computaran al cent per cent (100 %) en cas contrari.
3. Quan en el planejament es garanteixi l'ús públic i gratuït d'un porxo realitzat damunt sòl de propietat privada, aquest no computarà.
4. La superfície dels soterranis i dels semisoterranis no computarà.
5. Així mateix, computarà la superfície edificable de les plantes tancades i porxos sobre l'altura màxima.

Article 93. Mesurament de l'altura

1. Altura màxima d'un edifici

L'altura dels edificis serà en tot cas inferior a l'altura màxima permesa. A aquest efecte, l'altura màxima representarà, a cada punt, la diferència vertical de cota entre la cara superior de l'enrajolat de la planta baixa i la cara inferior de la partida de la coberta en el pla de la façana. Es podrà mesurar en metres o en número de plantes.

Als efectes de càlcul del número de plantes es considerarà que cada planta podrà tenir desnivells de menys un metre (1 m) sense que deixi de considerar-se com una sola planta.

L'altura real sobre el terreny o la voravia dependrà de l'adaptació vertical de l'edifici al terreny, segons es regula en aquestes Normes.

2. Altura total d'un edifici

L'altura total es mesurarà a cada punt, des de la cara superior de l'enrajolat de la planta baixa, fins a la cara superior de la coberta, mesurats a la mateixa vertical.

3. La diferència entre altura màxima i total té per objecte permetre la formació de cobertes inclinades. En el cas que aquest marge sigui insuficient per absorbir la inclinació de coberta desitjada, aquesta haurà de projectar-se de forma tal que l'altura de l'edifici sigui inferior a la màxima permesa.

Article 94. Adaptació de l'edifici al terreny

1. En el tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la, les diferències de cotes mesurades verticalment entre qualsevol punt de la vorera exterior de la planta baixa -mesurat des del nivell del paviment de la mateixa, ja sigui a zona tancada o a terrasses o porxos- i el terreny natural serà com a màxim d'un metre (1 m), a terrenys sensiblement plans (de pendent mitjà inferior al 20 %), i d'un metre i noranta centímetres (1,90 m) als terrenys restants. Al darrer cas, si es construeixen semisoterranis, aquests únicament podran tenir obertures de ventilació adossades al forjat de la planta baixa i d'una altura màxima de cinquanta centímetres (0,50 m).

2. En el tipus d'ordenació segons alineació a vial, el paviment de la planta baixa se situarà entre 1,00 m per sobre i 0,40 m per davall respecte del punt de referència de la voravia. A aquests efectes, el punt de referència serà la cota del punt mitjà de l'amplada de la façana, presa en trams no superiors a la llargària del solar o 10,00 m. Sols es tindrà en compte, per això, la part del perímetre de la planta baixa alineada a vial.

No obstant això i excepcionalment, es podrà situar el paviment de la planta baixa fins una altura màxima d'un metre i seixanta centímetres (1,60 m) damunt el punt de referència en el tram que correspongui a l'accés de vehicles i sempre que l'ample d'aquest tram no sigui superior a cinc metres (5,00 m) en els accessos de doble sentit. En tot cas, l'altura màxima de l'edifici s'amidarà des del nivell més baix del paviment de la planta baixa.

3. A l'interior de les parcel·les sols es permetran els moviments de terres realitzats amb les finalitats de:

- a) Excavar el buit on es construïren els soterranis, semisoterranis i aljubs

(o cisternes); i

- b) Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.

4. Les adaptacions de l'edifici al terreny natural es faran de forma que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Per això els desnivells i terraplens que s'hagin de realitzar a cada obra seran de similar magnitud.

5. Quan degut a excavacions anteriors a l'aprovació inicial de la present normativa, terraplenats o a l'existència d'edificacions antigues no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural es prendran com a cotes de mesurament les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquestes vendran determinades per l'Ajuntament.

6. A l'espai de reculada a mitgera no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior a la del nivell del terreny, llevat que hi hagués un acord amb el propietari de la parcel·la confrontant. En tot cas, si a la dita parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades, es podrà aixecar el nivell del terreny fins a la seva cota.

Article 95. Construccions permeses per damunt de l'altura màxima

1. Per damunt de l'altura màxima només es permetran:

- a) El forjat del sòtil de la darrera planta;
- b) La formació de terrats i cobertes inclinades sense sobrepassar l'altura total;
- c) Les baranes i parabandes amb una altura màxima d'un metre i trenta centímetres (1,30 m) per damunt del paviment;
- d) La caixa d'escalles d'accés al terrat tindrà una superfície màxima construïda de dotze metres quadrats (12,00 m²);
- e) La maquinària de l'ascensor, si n'hi ha, de tals dimensions que la seva superfície construïda no superarà en dos metres quadrats (2,00 m²) a la mínima exigida per la normativa reguladora;
- f) Dipòsits al servei de l'edifici, que ocuparan un recinte de superfície màxima de sis metres quadrats (6,00 m²);
- g) Les torres de refrigeració, les quals ocuparan la superfície estrictament necessària per acollir les instal·lacions que per raons tècniques s'hagin d'ubicar a l'aire lliure;
- h) Antenes, xemeneies, conductes d'aireig, artefactes captadors d'energia solar;
- i) Els paraments de tancament dels elements anteriors.

2. Les canonades, torres de refrigeració i dipòsits hauran de quedar ocults de vistes des de la via pública.

3. Tots els paràmetres verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment decorats a to amb la façana de l'edifici.

4. Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici hauran d'estar agrupats, en la mesura del que sigui possible, tot perseguint una adequada percepció d'ordre.

Article 96. Elements sortints de la façana sobre la via pública

1. Cap cos o element d'un edifici, tant si forma part del mateix, com si es tracta d'instal·lació adossada a la seva façana podrà volar sobre el vial o espai lliure públic, a l'altura inferior a tres metres (3,00 m) sobre la rasant de la voravia.

2. Les persianes, portes, reixes i tot tipus d'elements de tancament, mostradors i aparadors, siguin o no desmuntables, s'hauran de posar de tal manera que, en cap de les seves posicions incompleixin el disposat a l'apartat anterior.

3. Queda prohibida la instal·lació de qualsevol cos o element sortint que sobresurti del pla vertical definit pel voladís permès.

4. Les baixants d'aigües tant pluvials com residuals, encara que siguin de recollida de les provenints de terrasses i balcons, s'hauran de col·locar per l'interior de l'edifici o encastades dins la paret de la façana, de manera que no en sobresurtin ni siguin visibles des de la via pública a tota l'altura de l'edifici. S'exceptuen d'aquesta obligatorietat les zones en les que les façanes estan reculades respecte a l'alineació oficial.

5. Els voladissos màxims sobre el vial o espai lliure públic, vendran determinats per l'ordenança específica de zona. En cap cas no sobrepassaran la volada de seixanta centímetres (0,60 m) ni la desena part de l'amplària del carrer, quedant prohibits en carrers de menys de cinc metres (5,00 m) d'amplària ami-

dades en qualsevol punt de la façana. La llargària màxima no excedirà del 30% de la longitud de la façana.

6. Llevat de les cornises, a cada propietat el pla límit lateral de volada serà un pla perpendicular a la façana i separat de la mitgera una distància igual o superior a la volada màxima permesa sobre l'espai públic, i en qualsevol cas, no inferior a seixanta centímetres (0,60 m).

7. Els extractors, aparells d'aire acondicionat i similars es col·locaran de manera que no sobresurtin del pla de la façana, i no es podran col·locar a una altura inferior a tres metres (3,00 m) sobre la rasant de la voravia, ni resultar directament visibles des de la via pública.

Article 97. Separacions o reculades a partions

1. Llevat que una ordenança específica ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes municipals regiran no tant sols per damunt del punt de referència -a ordenació segons alineació a vial-, sinó també per davall del mateix i inclús per davall del terreny natural. Mentre no s'indiqui expressament res en contra, es mesuraran des de l'alineació de referència fins a la vorera de qualsevol cos o element de l'edificació inclosos voladissos llevat de les simples volades de menys de cinquanta centímetres (0,50 m). Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2. Quan a parcel·les inferiors a les mínimes es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a partions establertes, s'autoritzaran disminucions de les dites separacions sempre que es disminueixi en igual proporció les altures màxima i total de l'edifici computades en metres.

3. Les piscines i els seus corresponents recintes d'instal·lacions hauran de respectar les reculades obligatòries establertes per a les edificacions en cada zona.

4. En els espais de reculada no es permetrà realitzar construccions encara que es permetran paredons i bancs que no sobrepassin l'altura de la paret massissa de separació de mitgera.

5. Les bombones, dipòsits, llars ('barbaques'), etc., no es podran ubicar a l'espai de reculada. Quan s'instal·lin a l'aire lliure s'hauran de protegir de visites i el seu ús no podrà donar lloc a molèsties objectives per als veïnats.

6. A l'espai de reculada a mitgeres no es permetrà la realització de terraplens a una cota superior a la del nivell del terreny, llevat que es doni un acord amb el veí propietari de la parcel·la confrontant. En el cas de que a dita parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades, es podrà construir fins al seu nivell.

7. En el tipus d'ordenació segons alineació a vial, la distància mínima dels buits de façanes (llums obliqües, art. 582 del Codi Civil) al pla de mitgera serà de seixanta centímetres (60 cm).

Article 98. Piscines

1. Les piscines computaran com a superfície ocupada de la parcel·la, així com les construccions en que s'hi ubiquin les instal·lacions i maquinària, les quals també computaran com a superfície edificada, excepte quan estiguin situades en soterrani o semisoterrani.

2. En qualsevol cas, les piscines i els seus corresponents recintes d'instal·lacions hauran de respectar unes reculades obligatòries mínimes a totes les partions no inferiors a la meitat de les establertes per a les edificacions en cada zona.

3. A sòl rústic, només es permetran piscines associades a l'ús turístic o als habitatges unifamiliars aïllats, sempre que hagin estat edificats a l'empara de la normativa vigent en el seu moment.

Article 99. Vegetació i arbrat

1. Quan per causa d'obres de qualsevol tipus s'hagin de tallar arbres existents de més de 16 cm de diàmetre amidats a 1,00 m d'altura, serà exigible la seva reposició amb altres arbres de al manco les mateixes característiques de forma, evitant-se les espècies no mediterrànies.

2. A l'efecte de l'apartat anterior, en les sol·licituds de llicències d'obres s'acompanyarà documentació relativa a la situació dels arbres afectats i la seva

reposició.

3. A sòl rústic, es pot exceptuar del dispost als anteriors apartats quan es tracti d'actuacions emparades en un projecte d'explotació forestal degudament autoritzat.

4. En general, es recomana l'utilització d'espècies adaptades al clima mediterrani i que no necessitin rec, preferentment espècies considerades tradicionals a l'illa de Mallorca. En les obres a realitzar al domini públic aquesta recomenació esdevindrà obligació.

Article 100. Prohibició d'esteses aèries

1. Amb caràcter general, es prohibeixen tota mena d'esteses aèries de qualsevol tipus de servei a qualsevol classe de sòl, les quals hauran de ser sempre enterrades. En les obres de reforma o reestructuració de les esteses aèries existents s'haurà de contemplar l'oportunitat de enterrar total o al menys parcialment el tram de l'estesa afectat.

2. Podran exceptuar-se d'aquesta obligació les esteses de caràcter supra-municipal que estiguin emparades per la seva inclusió dins algun planejament supra local i discorrin per traçats prèviament existents.

3. Així mateix podran exceptuar-se de la obligació de soterrament en els casos següents degudament justificats:

- quan l'interès territorial o mediambiental determini la inconveniència del soterrament; i/o
- quan la conselleria competent determini l'existència de dificultats tècniques que desaconsellin el soterrament.

Article 101. Servituds causades per xarxes de serveis, carreteres i torrents

1. Els sòls afectats per línies elèctriques aèries d'alta tensió existents, en tant no siguin enterrades, estaran sotmeses a les servituds d'una zona no edificable compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a l'eix de l'estesa, situades a ambdós costats i a una distància de:

- línia de 220 kV: 15 metres
- línia de 66 kV: 11 metres

2. En la proximitat de les carreteres assenyalades en els plànols d'ordenació el règim d'usos està regulat per la Llei de Carreteres de la CAIB (Llei 5/1990) i restant normativa que sigui d'aplicació. A tals efectes, s'haurà d'obtenir per l'interessat l'oportunitat assenyalament de les zones de protecció o reserva, prèviament als tràmits municipals.

3. Les zones de protecció de jaços de torrents, tant de domini públic com privat, es regularan per tot allò dispost al text refós de la Llei d'Aigües (RDL 1/2001, de 20 de juliol), fins l'aprovació del destriament definitiu que ho substitueixi o ratifiqui.

Sense detriment de la competència que sobre la matèria tinguin altres organismes, qualsevol cos d'edificació proper a jaços públics ha d'estar a una distància de la delimitació o del límit físic del jaç, com a mínim cinc metres (5 m).

4. Sense perjudici de l'anterior, en les zones de policia de tàlvegs o torrentons que travessen sòls urbans no serà precisa l'autorització administrativa de l'Organisme competent per l'execució de qualsevol obra o treball.

5. En els casos de tàlvegs o torrentons que travessen zones urbanes, les alineacions oficials es consideraran, als efectes de la Llei d'Aigües, com a límits de la zona de servitud per a ús públic, la qual coincidirà amb el domini públic viari.

Article 102. Condicions d'estètica i composició

1. Totes les edificacions, construccions i instal·lacions de qualsevol tipus o naturalesa, a més de respectar les disposicions particulars establertes en aquestes Normes, s'hauran d'adaptar al seu entorn i al seu ambient, harmonitzant amb ell, sense desfigurar les perspectives pròpies del paisatge en el que s'hagin de situar. L'Ajuntament denegarà les llicències quan incompleixin aquest deure. Es respectaran els criteris continguts a aquest Article, sense perjudici de les condicions més específiques establertes en altres Articles o al Catàleg Municipal del Patrimoni Històric.

2. A la zona de Centre Històric (CH):

Les obres de nova planta, d'ampliació i de reforma respectaran els següents criteris:

a) Composició de façanes.

La façana principal de l'edifici es resoldrà sobre el pla definit per la paret de tancament que mantindrà l'alineació exacta del carrer a totes les seves plantes, i no es permetran reculades de l'alineació oficial.

La composició dels buits sobre el pla de la façana es durà a terme seguint les característiques tipològiques de l'arquitectura tradicional, en la que predomina el massís sobre els buits, preferentment articulant els esmentats buits sobre eixos verticals. Els buits hauran de ser tots ells preferentment rectangulars i el seu eix vertical serà preferentment el de major magnitud. Podran exceptuar-se d'aquesta regla els buits de la planta baixa.

En planta baixa, els buits tindran una amplada màxima de dos metres (2 m), llevat del accessos al garatge, l'amplada dels quals serà la mínima raonable per a aquests ús en funció de l'ample del carrer. L'Ajuntament podrà denegar l'autorització en els casos de buits exageradament desproporcionats o que incompleixin el previst a l'apartat 1 d'aquest Article.

b) Materials i color

En general la utilització dels materials d'acabat i solucions constructives seran d'anàlogues característiques de les tipologies tradicionals de la zona, cercant la correcta harmonització amb el seu entorn.

Els acabats de façana seran preferentment aterracats i excepcionalment es permetran els paredats de pedra vista. Els colors dominants seran de la gamma dels terrosos, permetent-se el blanc sempre que no sigui predominant.

Les parets mitgeres que quedin a la vista s'hauran de tractar amb la mateixa qualitat i amb harmonia quant a acabats, colors, materials i composició, que la façana principal.

El portam exterior serà de fusta pintada, envernissada o impregnada de reïnes sintètiques. La protecció exterior serà de persiana tradicional mallorquina. Es prohibeixen els materials plàstics en façanes i l'alumini.

c) Cossos amb volada

Els únics voladissos permesos seran balcons, prohibint-se els cossos amb volada tancats. El gruix de placa vista a la vorera del voladís serà d'una gruixa inferior a 12 cm. A les baranes predominaran els barrots verticals de ferro.

d) Cobertes

Es resoldran amb teules àrabs, amb l'ala de volada màxima de cinquanta centímetres (50 cm) i mai superior al deu per cent (10 %) de l'amplada del carrer a tota la longitud de la façana, tant del carrer com del pati interior de la illeta. La pendent estarà compresa entre el 20 % i el 30 %.

L'ala es podrà resoldre amb bigam de fusta o sobre cornisa amb motlures, la gruixa de la placa vista a la vorera serà d'un gruix inferior a dotze centímetres (12 cm).

En plantes pis s'autoritzarà el terrat pla en aquella superfície coberta, de manera que tots els seus punts estiguin situats a més de tres metres (3 m) de la línia de façana, tant la del carrer com la del pati interior de la illeta, i a dos metres (2 m) de les mitgeres. Es podrà adossar el terrat a la mitgera quan hi hagi conformitat escrita del propietari confinant.

Es prohibeixen les canals de PVC i altres plàstics.

e) Construccions sobre coberta

Sobre el pla horitzontal de l'altura màxima no s'autoritzarà cap construcció, llevat de la caseta de protecció de la caixa d'escala, que no sobrepassarà en cap cas una superfície horitzontal construïda de nou metres quadrats (9 m²), però sempre respectant l'altura total de l'ordenança i situat a una distància superior a tres metres (3,00 m) del pla del d'alineació oficial.

f) Limitacions a la publicitat exterior i de disseny dels locals comercials.

Es prohibeix la manipulació dels paraments de façana en planta baixa, mitjançant materials o pintura sobreposats, havent d'atenir-se als emprats a la resta de la façana. De la mateixa manera, s'hauran de mantenir els eixos de composició general de la façana.

Els mostradors i portes d'accés podran resoldre's amb portam de fusta o sense portam, quedant completament prohibit l'ús de portam de ferro inoxidable

o alumini.

Es mantindrà en tots els casos el pla continu de la façana que no haurà de quedar interromput per marquesines, ni per cap element sòlid (rètol, etc.). S'exceptuen les lletres sobre el pla de la façana.

La separació entre buits i la separació d'aquests al límit de la parcel·la o cantó en el seu cas, no serà mai inferior a seixanta centímetres (60 cm).

g) Rètols.

Es permetran rètols dels tipus següents:

* Lletres de llautó, ferro o fusta sobre bastiment de fusta, ferro o xapa pintada o aplicades directament sobre el pla de la façana (en aquest darrer cas s'exceptua la condició de mantenir el rètol en els buits de la façana).

* Lletres pintades o gravades sobre el vidre del mostrador.

* Lletres gravades sobre el bastiment de vidre o xapa.

* Lletres de llautó o fusta adossades al vidre del mostrador.

Els rètols hauran de quedar completament adaptats als buits de mostrador o d'accés, amb un voladís màxim de deu centímetres (10 cm). L'altura màxima de rètol serà de cinquanta centímetres (50 cm). No podran tenir colors estridents.

Els elements d'il·luminació del rètol, tot i ser independents, no sobresortiran així mateix del pla de façana més de deu centímetres (10 cm). La il·luminació del rètol no podrà ser ni intermitent ni mòbil, i el focus lluminós no podrà quedar vist en cap cas, havent d'estar protegit per una pantalla opaca o translúcida. Es prohibeix qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.

h) Marquesines

No s'autoritzen les marquesines. S'autoritza l'existència de tendals de lona d'armadura mòbil, segons el dispost a les normes generals, sempre que harmonitzin amb la façana i, en tot cas, de forma individualitzada para cada buit de façana.

i) Materials

Es recomana en general la utilització dels materials d'acabat i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals, també a la nova construcció, malgrat que en aquesta darrera no suposi necessàriament una repetició exacta d'aquelles solucions. El color bàsic serà l'ocre d'acord amb els tons dominants al carrer. S'admetrà el blanc però mai en dos edificis contigus.

j) Enderrocaments.

Els serveis tècnics de l'Ajuntament, amb previ informe, en el seu cas, dels organismes competents en matèria Històric-Artística, informaran sobre la possibilitat de dur a terme els enderrocaments segons criteris que tendeixin cap a la conservació de l'entorn dels edificis catalogats i d'altres edificis de destacat valor arquitectònic, històric-artístic o ambiental tant pel que fa referència al conjunt d'un edifici com pel que fa a les seves parts, detalls constructius o elements artístics que han de ser protegits i conservats.

k) Ordenances d'higiene en reformes i ampliacions.

Aquestes obres amb l'objecte de mantenir la tipologia, no estaran obligades a complir les ordenances generals d'higiene pel que correspon a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, estenedors, magnitud de peces, etc., sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, i les obres suposin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici, sense perjudici d'altres condicions disposades en el Decret 145/1997, de 21 de novembre, sobre Condicions d'higiene i habitabilitat d'habitatges i expedició de cèdules d'habitabilitat.

3. A les zones urbanes intenses (EI):

Les obres de nova planta, d'ampliació i de reforma respectaran els següents criteris:

a) Façanes

La composició dels buits sobre el pla de la façana es durà a terme preferiblement tot articulant els esmentats buits sobre eixos verticals. Preferentment, els buits hauran de ser rectangulars amb el seu eix major vertical. S'exceptuen d'aquesta regla els buits de la planta baixa.

Materials i color: en general, preferiblement i amb caràcter predominant, la utilització dels materials d'acabat i solucions constructives seran de semblants característiques a les definides per al nucli antic. Es prohibeixen els mateixos

rials plàstics en façanes.

b) Cossos amb volada

Els únics voladissos permesos seran balcons o galeries envidrades. La gruixa de placa vista a la vorera del voladís serà d'una gruixa inferior de 12 cm.

c) Cobertes.

Es resoldran amb teula de color terròs i l'ala de volada mínima de 40 cm a tota la longitud de la façana. El pendent estarà compresa entre el 20% i el 30 %.

En planta pis s'autoritza el terrat pla transitable en aquella superfície de coberta en la que tots els seus punts estiguin situats a més de quatre metres (4 m) de la línia de la façana, tant la del carrer com la del pati interior de la illeta, i a dos metres (2 m) de les mitgeres.

4. A la resta de les zones urbanes:

Les obres de nova planta, d'ampliació i de reforma respectaran els següents criteris:

a) Façanes

La composició dels buits sobre el pla de la façana es durà a terme preferiblement tot articulant els buits sobre eixos verticals.

Materials i color: en general, la utilització dels materials d'acabat i solucions constructives seran de semblants característiques a les definides per al nucli antic. Es prohibeixen els materials plàstics en façanes.

b) Cobertes.

Es resoldran en general amb teula de color terròs i l'ala de volada mínima de 40 cm a tota la longitud de la façana. La pendent de la coberta inclinada estarà compresa entre el 20% i el 30 %.

5. A sòl rústic:

Les obres de nova planta, d'ampliació i de reforma respectaran els següents criteris:

a) Façanes

La composició dels buits sobre el pla de la façana es durà a terme seguint les característiques tipològiques de l'arquitectura tradicional, en la que predomina el massís sobre els buits, preferentment articulant els esmentats buits sobre eixos verticals. Els buits hauran de ser tots ells preferentment rectangulars. Podran exceptuar-se d'aquesta regla els buits d'accés de la planta baixa.

Materials i color: en general, la utilització dels materials d'acabat i solucions constructives seran de semblants característiques a les definides per al nucli antic. Es prohibeixen els materials plàstics en façanes.

b) Cossos amb volada

Els únics voladissos permesos seran balcons. La gruixa de placa vista a la vorera del voladís serà d'una gruixa inferior de 12 cm. A les baranes predominaran els barrots verticals de ferro.

c) Cobertes.

Es resoldran amb teula de color terròs i l'ala de volada mínima de 40 cm a tota la longitud de la façana. La pendent estarà compresa entre el 20% i el 30 %.

6. Els aparells d'aire acondicionat, antenes, etc., no hauran de ser visibles des de l'entorn immediat, ni des de la via pública pròxima, i no podran causar molèsties als veïns confinants ni al vianants.

7. La il·luminació es dissenyarà de forma que no distorsioni el paisatge, enlluerni ni provoqui contaminació lluminosa.

8. En casos degudament justificats (edificis o posicions singulars, usos i edificis públics, etc.), l'Ajuntament podrà exceptuar el compliment de les normes d'estètica i composició sempre que la solució alternativa de disseny presenti clares avantatges per a l'interès general.

Secció 8a. Disposicions generals sobre sòl rústic (SR)

Article 103. Criteri general de les actuacions a sòl rústic

El Sòl Rústic ha d'ésser preservat d'aquelles actuacions que impliquin la

instauració del fet urbà. En cada un de les seves àrees s'hauran d'aplicar les mesures tendents a evitar la pèrdua de les seves funcions agràries o degradació dels seus valors naturals.

Article 104. Aprofitaments atípics al sòl rústic i regla proporcional

1. D'acord amb l'establert a l'Article 17 de la Llei del Sòl Rústic, el 10 % (deu per cent) de l'aprofitament lucratiu de les activitats declarades d'interès general a sòl rústic serà atribuïble a l'Ajuntament de Binissalem en la forma indicada a l'esmentat Article.

2. Si una parcel·la està afectada per vàries qualificacions de àrees de sòl rústic diferents, per determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima, aquesta es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada àrea respecte de la superfície exigible per a cada una d'elles és igual o superior a a 100 (cent). No es podran comptabilitzar, per a aconseguir la superfície mínima, les àrees incloses en zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretén.

3. En cap cas no seran admissibles transferències d'aprofitament urbanístic entre les distintes àrees de SR i així, en cada àrea, seran d'aplicació totes les condicions d'edificació respectives amb l'única excepció relativa a la consideració de la superfície de parcel·la adscrita a la que fa esment l'apartat anterior.

Article 105. Parcel·lacions en sòl rústic

1. Tots els actes de parcel·lació a SR estan subjectes a la necessitat de prèvia llicència municipal.

2. En el sòl rústic no es podran realitzar parcel·lacions urbanístiques.

3. En el sòl rústic no es podran realitzar parcel·lacions que emparades a la unitat mínima de cultiu agrari no compleixin les condicions de parcel·lació que s'estableixen en aquestes Normes, poden ser ocupades total o parcialment per usos temporals o permanents que impliquin transformació del seu destí o naturalesa rústica.

4. En sòl rústic només seran autoritzades les parcel·lacions que compleixin les condicions de parcel·la mínima corresponents a l'àrea de SR on s'ubiquin i sempre que les parcel·les resultants siguin accessibles a través de camins existents en data 1 de maig de 2002 i recollits a la cartografia de les NS.

5. L'existència d'una parcel·lació il·legal a SR comportarà la denegació de totes les llicències que puguin sol·licitar-se, la paralització immediata de les obres i, en el seu cas, l'expropiació per incompliment de la funció social de la propietat, en els termes establerts a l'art. 34 LS/98.

6. Si la parcel·la ha estat segregada com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació inicial de les presents Normes, no serà edificable en cap cas. Si la parcel·la ha estat constituïda per agregació d'altres menors com a unitat independent i continua amb posterioritat a l'aprovació inicial de la present Revisió de les NS, només serà edificable si compleix amb les condicions de parcel·la mínima corresponents a l'àrea de SR on s'ubiqui.

Article 106. Camins a sòl rústic

1. L'obertura de nous camins està subjecte a llicència prèvia municipal. Només s'autoritzaran nous camins justificats en necessitats d'explotació agrària a les finques o accés a indrets d'interès general o sociològic. Per això, s'hauran d'aportar els projectes d'explotació oportuns amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura respecte a l'adequació de l'explotació projectada a la finca on es pretengui ubicar.

2. Els tancaments de finques a SR es duran a terme garantint, en qualsevol cas, el dret de pas per qualsevol dels camins que:

a) formin part de la xarxa local de camins definida en els plànols de les NS;

b) comuniquin amb indrets significatius tals com cims i moles, fonts, coves i paisatges d'interès, etc.;

b) serveixin o hagin servit tradicionalment per a comunicar entre si els nuclis de població del municipi de Binissalem i pobles veïnats.

3. Les sol·licituds de llicències de tancament de finques que puguin suposar tancament de camins existents, hauran de demostrar que no incompleixen l'establert en aquest Article.

4. Tots els camins que, grafiats o no en els plànols, que compleixin les característiques determinades en aquest Article són considerats per les Normes Subsidiàries de Binissalem d'interès general.

5. Els camins de la xarxa local grafiats en els plànols constitueixen un conjunt obert a noves incorporacions d'altres que, una vegada reconegut oficialment el seu interès públic en virtut d'aquest Article, seran grafiats en els plànols corresponents. Els traçats grafiats que travessen vessants de pendent pronunciat o masses boscoses podran ésser corregits quan es disposi de dades o bases cartogràfiques més precises que les emprades.

Article 107. Cartells publicitaris

Queda prohibida la instal·lació de cartells publicitaris a tot el sòl rústic del terme municipal de Binissalem, d'acord amb el que disposa la Disposició Addicional 9a de les DOT. A tal efecte no es consideraran cartells publicitaris els rètols o anagrames corresponents a les activitats autoritzades que comptin amb la preceptiva llicència municipal, i ubicats a la mateixa finca on es desenvolupin.

Article 108. Tancament de finques rústiques

1. Tant en els límits com a l'interior de la finca es permetran les tanques necessàries per a la seva explotació racional. Les tanques podran ser:

- Semi-massisses, d'altura no superior a un metre i vint centímetres (1,20 m); per damunt d'aquestes es podrà col·locar un barrat de fil de ferro o reixeta fins a una altura de 2,00 m.

- Bardissa a base d'arbusts o arbres sense límit d'altura.

Les altures es consideraran en cada punt del terreny.

2. En aquelles finques en què s'hagi d'executar un nou tancament s'hauran de complir les condicions de separació a camins següents:

a) Carreteres de la xarxa primària o secundària: tres metres (3 m) des de l'aresta exterior de l'explanació, sense perjudici de les servituds establertes a la Llei de Carreteres.

b) Carreteres de la xarxa local o rural i camins rurals: un metre (1 m) des de l'aresta exterior de l'explanació, amb un mínim de tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m) a l'eix del vial.

Al realitzar-se les noves tanques s'hauran d'excavar les cunetes.

3. Les obres de reparació, recrescuda, ampliació, formació de xamfrans, etc., en murs existents es realitzaran amb idèntics materials als de la tanca original.

4. D'acord amb el que disposa la Disposició Addicional 21a de les DOT, els tancaments d'obra de fàbrica a les ANEI, ARIP i AAPI definits a la Llei d'Espais Naturals es faran amb pedra natural calcària en murs de paret seca, amb les dimensions màxims regulades amb caràcter general en aquest Article.

5. Els tancaments de finques rústiques hauran de deixar forats inferiors a l'objecte de permetre el pas de la fauna.

Article 109. Construccions que guarden relació amb la naturalesa rústica de les finques

1. Als efectes prevists en l'Article 20 de la Llei del Sòl 6/98 i en l'apartat 2on de l'Article 21 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, només es consideraran 'construccions destinades a explotacions agràries que guarden relació amb la naturalesa i destí de la finca' les següents: edificacions i instal·lacions agràries auxiliars, hivernacles i aljubs.

2. Les obres de nova planta, reforma i ampliació de les construccions definides en aquest Article hauran de ser les estrictament necessàries i adequades per al desenvolupament de les activitats agràries o de conservació i defensa del medi natural, i no podran suposar la transformació de la destinació i característiques essencials del terrenys. En tot cas, haurà d'incorporar-se a l'expedient informe favorable de la Conselleria d'Agricultura sobre el compliment de les condicions anteriors.

3. Les sol·licituds de llicència d'obres referides a aquestes construccions compliran els paràmetres edificatoris que a cada àrea de SR se determinen en aquestes NS, hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i del volum que es pretén construir en funció de les necessitats agropecuàries de la finca i, en el seu cas, el projecte tècnic d'explotació agrària degudament jus-

tificat. En tot cas, s'haurà d'estar a l'establert a les DOT i el seu Annex que inclou la Matriu d'ordenació del sòl rústic, per aquest tipus de construccions.

4. S'entendrà per edificació i instal·lació agrària auxiliar, totes aquelles construccions que sense estar destinades ni acondicionades a l'estància de persones, són necessàries per a l'explotació agropecuària d'una finca rústica, així com les destinades a l'emmagatzament de productes agraris de o per a producció pròpia (sestadors, pallers, dipòsits de maquinària agrícola, magatzems agrícoles, bodegues o cellers ubicats a la mateixa finca del cultiu del raïm, etc.).

Les edificacions i instal·lacions auxiliars s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per a sòl rústic, a les condicions particulars de l'àrea on estiguin incloses i a les condicions particulars següents:

a) Només tindran una planta d'altura, amb una altura total estrictament ajustada a les necessitats funcionals de l'ús agrari a que es destini, el límit màxim de la qual serà de 5,00 m (cinc metres).

b) Els buits d'il·luminació i ventilació es situaran a una altura superior als 2 m (dos metres).

c) Si fora necessari construir una escala, aquesta serà sempre exterior i descoberta, llevat del supòsits del sub-apartat següent.

d) Per a edificacions o instal·lacions que, pel seu destí o funció, mereixin notòriament un tractament singular (molins, magatzems de gra, instal·lacions d'aprofitament d'energies alternatives, bodegues o cellers ubicats a la mateixa finca del cultiu del raïm, etc...) s'admetran les condicions particulars de disseny, volumetria i acabats apropiats a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors, excepte els referits a l'altura de l'edificació.

e) Les instal·lacions destinades a animals hauran de realitzar les obres d'impermeabilització del sòl sobre els que s'instal·len, per tal d'impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques. Els residus líquids s'abocaran a un sistema depurador de dimensions i característiques adequats a la quantitat que es generi. Els residus sòlids, en tant no es distribueixin com a abonament per a la finca, s'emmagatzemaran en un lloc amb pavimentació impermeable.

5. Hivernacles són aquelles construccions, provisionals o fixes, transparents o translúcides destinades a la protecció de conreus d'altura màxima inferior a tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m). Als efectes d'aplicar les condicions d'edificació de cada qualificació del sòl rústic, els hivernacles no computaran com superfície edificada, ni com volum, ni com ocupació. Tot això sense perjudici de l'establert al Decret 147/2002.

6. Aljubs són dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola-ramader construïts generalment per damunt de la rasant. Es procurarà la utilització de tècniques tradicionals en el seu acabat exterior. Tot això sense perjudici de l'establert al Decret 147/2002.

Article 110. Criteris d'integració ambiental o estètica de les construccions en sòl rústic

1. Les construccions i edificacions a instal·lar a sòl rústic s'hauran d'adaptar a l'ambient on s'ubiquin, tot harmonitzant i essent respectuoses amb el seu entorn. Totes les obres s'integraran en el paisatge i seran projectades amb aquest criteri. A aquest efecte, l'emplaçament de les construccions serà la menys impactant des del punt de vista paisatgístic i mediambiental.

2. L'estil arquitectònic estarà en la línia de l'emprat tradicionalment, una arquitectura no estrident, senzilla i funcional. La volumetria es basarà en cossos de planta sensiblement rectangular, amb cobertes inclinades amb un o dos aigüavessos, que seran íntegrament de teula àrab.

3. Els elements naturals i de pedra del país queden recomanats en qualsevol de les seves fàbriques i acabats. Les pedres d'importació s'utilitzaran de forma restrictiva. Els acabats que no siguin de pedra s'hauran de cuidar especialment quant al color. S'utilitzaran bàsicament els colors, ocre, o colors terra i tota altra coloració s'haurà d'estudiar en harmonia amb el conjunt paisatgístic cercant la concordància més que el contrast. Els elements de portam s'hauran de dissenyar seguint la pauta anterior, quedant expressament prohibit el portam metàl·lic o de plàstic (PVC, etc.).

4. La superfície dels buits serà sempre molt inferior a la dels massissos. Les parets cegues seran un element estètic preponderant. L'ús d'arcs es restringeix a les portes i porxos a planta baixa, no permetent-se la successió reiterativa d'arcs per sostenir porxos, terrasses o altres buits oberts a la façana.

5. Queden prohibides les excavacions a l'aire lliure i els terrabuits i terraplanats que transformin sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de

les finques rústiques, tot procurant el menor impacte paisatgístic possible. Als efectes anteriors, tampoc es permetran diferències de cota respecte al terreny natural superiors als 2,00 m, ni moviments de terra que afectin a més del 10 % de la parcel·la ni a més de 2.000 m² per parcel·la.

6. Es recomana que les zones que s'hagin de pavimentar, excepció de les destinades a la recollida d'aigües pluvials, es realitzin amb materials permeables, evitant els asfalts i formigons, i utilitzant les tècniques tradicionals pròpies de l'emplaçament corresponent.

7. Els elements estranys a la tipologia rural de les edificacions (instal·lacions, antenes, plaques solars, etc.) s'hauran d'integrar de manera coherent i harmoniosa dins el paisatge global del conjunt.

8. L'enllumenat dels espais exteriors serà el mínim necessari i durarà el mínim temps per a l'ús permès de la finca. La disposició de l'enllumenat serà tal que la contaminació lluminosa sigui mínima.

Article 111. Establiments d'ús turístic en sòl rústic

1. Queden prohibits establiments d'ús turístic de nova planta en tot el sòl rústic de Binissalem.

2. No obstant el disposat a l'apartat anterior, en aplicació del previst en l'Article 19 del POOT, només podran autoritzar-se establiments d'ús turístic en sòl rústic quan s'estableixin a edificis existents de caràcter tradicional, edificats abans de l'any 1940 i destinats a una oferta de gran qualitat, comptant a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme justificatiu d'aquest extrem i amb la corresponent declaració d'interès general.

Article 112. Protecció i servituds de protecció de torrents

1. Els torrents estaran subjectes a les zones de servitud i policia establertes en la Llei 29/1985, d'Aigües, i en el Reglament que la desenvolupa (Reial Decret 849/1986).

2. Qualsevol construcció confinant amb un torrent haurà de recular-se cinc metres (5 m) comptats a partir del vèrtex superior del llit del torrent. Aquesta servitud de protecció ve especificada en l'Article 6.a) del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, de 11 d'abril de 1986, que desenvolupa la vigent Llei d'Aigües.

2. Serà precisa l'autorització corresponent, prèvia concessió de qualsevol llicència de construcció que afecti la zona de policia de llits de torrent, essent la longitud d'aquesta de 100 m., segons la definició que de la mateixa en fa l'Article 6.b.) de dit Reglament.

Article 113. Estudi d'impacte paisatgístic

Qualsevol obra o construcció a ubicar en sòl rústic i vinculada a usos condicionats, bé sia habitatge unifamiliar o usos vinculats a activitats declarades d'interès general, haurà de comptar amb la corresponent justificació de l' idoneïtat de la seva posició i forma des del punt de vista de la millor integració paisatgística. Aquesta justificació es presentarà com a part del projecte d'obres amb la sol·licitud de la llicència.

Article 114. Pedreres en sòl rústic

1. Als efectes del que disposa el Pla Director Sectorial de Pedreres l'àmbit de sòl delimitat a la concessió o autorització de les pedreres queda classificat com a Sòl Rústic Comú d'afecció de pedreres

2. En aquestes zones queden fora d'ordenació els usos distints als emprats per la respectiva concessió o autorització.

3. En les àrees qualificades com Sòl Rústic Comú d'afecció de pedreres només es permetran les construccions estrictament necessàries a l'activitat extractiva. Les autoritzacions municipals per aquestes construccions es faran d'acord a l'Article 58 de la Llei del Sòl de 1976 (actualment, també amb l'Article 17 de la Llei del Sòl de 1998), es a dir, aquestes construccions, compliran les següents condicions:

* hauran de tenir i justificar caràcter provisional;

* la seva tramitació requerirà informe favorable previ de la Comissió Insular d'Urbanisme;

* s'hauran de demolir i/o desallotjar quan així ho acordi l'Ajuntament, sense dret a indemnització;

* l'autorització municipal amb les esmentades condicions s'haurà d'inscriure al Registre de la Propietat.

4. La classificació de sòl rústic de les àrees d'afecció de pedreres no podrà alterar-se fins que es compleixin totalment les condicions establertes al Pla de Restauració de la pedrera corresponent.

Article 115. Regulació de les zones de possibles riscos (ZPR)

1. A les ZPR d'inundació, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl corresponent, s'estableixen les següents condicions:

a) A les zones amb perill d'inundació, 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'emmagatzament de substàncies tòxiques o perilloses, segons les definicions del Reglament de Activitats Molestes, Insalubres, Nocives y Perilloses.

b) En las franges de servitud s'estarà al disposat per l'Article 6 de la Llei d'Aigües de 2001, i concordants del seu Reglament.

2. En les ZPR de risc alt o molt alt d'incendi, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, s'estableixen les següents condicions:

a) Prohibició dels usos residencial i turístic.

b) Les construccions d'ús residencial o turístic existents hauran de disposar d'una franja perimetral de protecció de ample no inferior a 30 metres. En aquesta franja no podrà haver més del 75 % de Fracció de Cabuda coberta de vegetació arbòria que, a més, haurà d'ésser esbrotada fins una altura de 2,5 m. Els arbustos i mates herbàcies no podran superar la densitat del 20 % de la superfície coberta i no tindran una altura superior a 1 m. En cap cas podrà afectar l'esmentada franja a les àrees d'alzinar protegides per la LEN ni a qualsevol altra espècie de la flora protegida.

c) Les urbanitzacions d'ús residencial hauran de comptar al menys amb dos accessos rodats independents convenientment separats entre sí.

3. A les ZPR d'esllavissament, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, estaran prohibits els usos residencial i turístic així com tots aquells que impliquin permanència o afluència continuada de persones.

4. A les ZPR de risc alt d'erosió, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, qualsevol alteració de la orografia o la cobertura vegetal del sòl comportarà les mesures correctores oportunes tendents a que la actuació disminueixi el nivell preexistent de risc d'erosió.

5. A les ZPR de contaminació d'aqüífers, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, s'estableixen les següents limitacions:

a) La instal·lació de fosses sèptiques, a més de complir amb els requisits generals que en aquestes Normes i en la legislació sectorial s'estableixen, requerirà d'una justificació exhaustiva de l'impossibilitat de que els efluentis puguin contaminar les capes subterrànies.

b) Les instal·lacions destinades a estabulació d'animals tindran el trespòl impermeable destinat a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques. Els residus líquids s'abocaran a un sistema depurador de dimensions i característiques adequades a la quantitat que s'hagi de generar. Els residus sòlids, en tant no es distribueixin com adob pel terreny, s'emmagatzemaran en llocs amb pavimentació impermeable destinada a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques.

c) Les instal·lacions destinades a l'ús de venda de carburants al por menor (benzineres) hauran de garantir l'impossibilitat de que fuites dels dipòsits puguin accedir al terreny, mitjançant els sistemes precisos d'impermeabilització i detecció primerenca de fuites.

d) En el tractament de les aigües residuals municipals es tindran en compte els aspectes següents: separació d'aigües pluvials, revisió i control del funcionament del sistema de llacunatge de la depuradora municipal i tractament especial d'aigües residuals industrials segons normativa.

e) Els pous s'han de construir de forma correcta, segons normativa vigent, com a punt clau i bàsic per a evitar contaminació d'aqüífers.

6. Les noves actuacions que es puguin veure afectades per una ZPR, hauran de ser informades per l'òrgan competent en la matèria. Per a autoritzar qual-

sevol obra o instal·lació a ubicar en aquestes zones serà precís aportar per la propietat una justificació de que s'han avaluat els riscos considerats i es detallaran les mesures a prendre per a atenuar els efectes de les activitats a implantar. L'Ajuntament podrà exigir informes mediambientals o avaluacions d'impacte ambiental si el caràcter o l'importància de l'actuació així ho requerís.

7. Les mesures corresponents a les zones de possibles riscos d'incendi, inundació o erosió no tindran aplicació als terrenys classificats com a sòl urbà o apte per a urbanitzar.

Secció 9a. Disposicions generals sobre sol urbà (SU)

Article 116. Tipus d'ordenació a sol urbà

Els tipus d'ordenació permesos i regulats a sol urbà per les presents Normes són els següents:

a) Segons alineació a espai lliure públic o vial, formant il·leta tancada o il·leta oberta. El volum edificable de cada parcel·la ve donat bàsicament per una profunditat edificable constant mesurada a partir de l'alineació oficial i una alçada màxima d'edificació.

b) Segons regulació de parcel·la: el volum edificable de la parcel·la queda definit per la regulació de la reculada, l'ocupació, l'alçada i l'índex o coeficient d'edificabilitat.

c) Segons volumetria específica: la forma i situació de les edificacions ve determinada pel propi planejament amb una ordenació de volums específica.

Article 117. Unitats o polígons d'actuació a sol urbà

1. Els terrenys inclosos a una unitat d'actuació tindran l'aprofitament que resulti de l'aplicació de la qualificació urbanística grafiada en els plànols d'ordenació corresponents i de les determinacions particulars incloses a la corresponent Fitxa d'Unitat d'Actuació, un cop efectuada l'oportuna reparcel·lació i satisfetes les càrregues i cessions a què fa referència l'Article 14 LS/98, sobre el règim general del sòl urbà.

2. Les parcel·les de sòl urbà que, en estar parcialment afectades per cessions de terrenys obligatòries i gratuïtes, assumeixin dins els seus límits la càrrega que els correspongui i no es trobin incloses a polígons o unitats d'actuació, podran ser considerades a tots els efectes com a unitats d'actuació independents.

3. L'execució de les determinacions relatives a les unitats d'actuació es farà en primer lloc mitjançant el sistema d'actuació previst a la fitxa corresponent, sense perjudici de la possibilitat de canviar de sistema d'actuació i/o d'aplicar la via d'execució subsidiària segons preveu a la legislació vigent.

4. Als efectes prevists a l'apartat anterior, l'Ajuntament podrà d'ofici canviar el sistema d'actuació o bé procedir a l'execució subsidiària d'aquelles unitats o polígons d'actuació a les quals no hi hagi hagut cap actuació administrativa, per causa imputable a l'iniciativa privada, en el termini d'un (1) any comptador des de l'entrada en vigor d'aquestes Normes. El mateix succeirà quan, un cop iniciada la tramitació, aquesta es ralentitzi injustificadament o s'aturi durant un termini superior a sis (6) mesos per causes imputables a la iniciativa privada.

5. La Fitxa d'Unitat d'Actuació podrà establir la qualificació detallada dels usos permesos. A aquests efectes, es podran adscribir els usos residencials a qualsevol dels règims de habitatge protegit establerts a la normativa sectorial corresponent (Protecció Oficial, Promoció Pública, etc.).

6. Quan, per les característiques ho aconsellin (orografia, imprecisions de la cartografia base, etc.), l'Ajuntament podrà exigir la redacció prèvia d'un Estudi de Detall per a desenvolupar l'ordenació dibuixada als plànols de les NS.

7. Les obres de dotació de serveis de les UA enllaçaran amb els serveis dels espais confinants i, en el seu cas, completaran la seva urbanització, sense que quedin espais residuals amb dotació incompleta o que apareguin discontinuïtats que puguin condicionar negativament l'ús del domini públic.

Article 118. Edificacions a parcel·les que incompleixen la condició de solar

1. A sol urbà no es podran concedir llicències a terrenys que prèviament no tinguin la condició de solar, llevat que es garanteixi la urbanització i edificació simultànies. Per autoritzar a sol urbà l'edificació de terrenys que no tinguin la condició de solar i no s'inclouguin a polígons o unitats d'actuació, serà necessari, com a garantia de la realització de les obres d'urbanització:

a) que a la sol·licitud de llicència, el particular interessat, es comprometi expressament a l'edificació i urbanització simultànies establint-se un termini d'acabament de l'edificació; l'Ajuntament podrà exigir les garanties o fiances necessàries per assegurar l'execució de la urbanització que correspongui; i

b) que a l'escrit de la sol·licitud de llicència es comprometi, en qualsevol cas, a no utilitzar la construcció fins que no estigui concloua l'obra d'urbanització.

2. A sol urbà, els propietaris de terrenys inclosos a polígons o unitats d'actuació podran sol·licitar llicència d'edificació abans de que els esmentats terrenys adquireixin condició de solar, quan reuneixin aquests requisits:

a) que haguessin guanyat fermesa, a via administrativa, l'acord d'aprovació del projecte de reparcel·lació o de compensació, si un o l'altre fossin necessaris per a la distribució de beneficis i càrregues del planejament, havent-se complert pels propietaris del sòl tots els requisits exigibles per a la formalització de la cessió gratuïta dels terrenys amb destinació pública inclosos a la unitat d'actuació o polígon;

b) que la infraestructura bàsica del polígon o unitat d'actuació estigui realitzada en la seva totalitat, o que per l'estat de realització de les obres d'urbanització de la parcel·la sobre la que s'ha sol·licitat llicència es consideri previsible que, a l'acabament de l'edificació, la parcel·la de la qual es tracti tindrà tots els serveis; i

c) que a l'escrit de sol·licitud de llicència, el propietari es comprometi, en qualsevol cas, a no utilitzar la construcció fins que no estigui concloua l'obra d'urbanització.

Article 119. Edificacions a parcel·les que incompleixen requisits de superfície o amplària mínima.

1. Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície mínima o façana, les seves condicions d'edificabilitat seran les següents:

a) Si la parcel·la procedeix d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les presents NS (25 de juliol de 2002), la parcel·la serà edificable, essent la seva edificabilitat la que determinin les ordenances. A aquest efecte s'haurà d'acreditar fefaentment la dita parcel·lació.

b) Si la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació inicial de les presents Normes, no serà edificable mentre no es procedeixi a la seva regularització.

2. Quan a parcel·les existents amb dimensions inferiors a les mínimes, definides al sub-apartat anterior a), es justifiqui la impossibilitat d'edificar raonablement amb les separacions amb límits establerts en la seva zona d'ordenança, podrà tramitar-se un Estudi de Detall d'ordenació de volums.

3. En les parcel·les existents definides al sub-apartat anterior a), amb dimensions inferiors a les mínimes, no serà obligatòria l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial establert a la respectiva ordenança, permetent-se com a màxim un habitatge per parcel·la.

Article 120. Reordenació de volums. Estudis de detall

1. Es permetrà la modificació de l'ordenació de volums establerta per les NS a qualsevol de les zones mitjançant un Estudi de Detall quan la nova ordenació proposada presenti, a judici de la Corporació Municipal, clars avantatges urbanístics per al poble i per l'interès general.

2. Aquesta ordenació de volums no podrà suposar increment d'ocupació de sòl ni de l'altura màxima de cada il·leta ni de la superfície i volum edificables, ni alterar els usos establerts amb caràcter limitatiu, exclusiu o predominant. Tampoc podrà ser incrementada la densitat de població. En aquest sentit, no es podrà transferir a l'ús residencial, superfície edificable destinada a altres usos. En qualsevol cas s'hauran de respectar les restants determinacions de les NS.

3. En cap cas l'esmentada reordenació podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació de les possessions confrontants. En aquest sentit, s'haurà de garantir a totes les façanes dels edificis veïns un asolellament mínim de tres (3) hores el 22 de desembre.

4. Prèviament a la redacció de l'Estudi de Detall es podrà presentar un Avanç del mateix el qual continuarà un esquema de la proposta a desenvolupar, a efectes administratius interns.

5. L'Estudi de Detall continuarà els documents suficients tals com plànols, perspectives, fotografies actuals, maquetes, etc., en els que es justifiqui la solu-

ció proposada, estudiant comparativament l'esmentada solució amb la mesura per les ordenances vigents.

6. En cas d'aprovació de l'Estudi de Detall, l'Ajuntament fixarà el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

7. L'àmbit mínim dels Estudis de Detall serà una il·leta completa. Excepcionalment i quan a judici de la Corporació Municipal no s'afecti a altres parcel·les, l'àmbit podrà reduir-se a totes les parcel·les confinants amb l'àrea estricta on es concentri la modificació de la ordenació.

Article 121. Tancat de parcel·les

1. Les tanques de parcel·les a sòl urbà podran ser:

a) A les zones regulades per alineació de vial o espai lliure públic:

Massisses i opaques, d'altura no superior a dos metres (2,00 m), realitzades amb el tradicional pedra i morter, o a base de peces prefabricades, marès o materials ceràmics, sempre que s'ajustin en els seus acabats als criteris d'harmonització dels Articles i, segons sigui el seu entorn.

b) A totes les zones de sòl urbà i de sòl apte per a urbanitzar:

Semi-massisses, d'altura no superior a un metre i vint centímetres (1,20 m); per damunt d'aquestes es podrà col·locar un barrat de fil de ferro o reixeta fins a una altura de dos metres (2,00 m).

Les altures es consideraran a cada punt del terreny.

2. Les obres de reparació, recrescoda, ampliació, formació de xamfrans, etc., en murs existents es realitzaran amb idèntics materials i acabats als de la tanca original.

Article 122. Condicions d'urbanització dels espais públics

1. Tots els carrers de més de 10,00 (deu) m d'amplària hauran de disposar al manco d'una de les dues voreres arbrada, amb una distància a les alineacions que permeti un adequat creixement dels arbres.

2. Les espècies vegetals a sembrar als espais de domini públic seran les adequades al clima mediterrani del Pla de Mallorca, amb poca o nul·la necessitat de rec. En tot cas, tindran preferència les espècies autòctones de l'illa de Mallorca.

3. L'enllumenat públic es dissenyarà de forma que no distorsioni el paisatge, ni enlluerni ni provoqui contaminació lluminosa innecessària.

Article 123. Obligtorietat de reserva d'aparcaments

1. A tots els solars situats a trams de carrers de més de 5,00 m d'amplària i amb una amplària de façana superior a 5,00 m serà obligatori reservar espai d'aparcament en la proporció mínima d'una plaça per cada habitatge o 100 m² construïts.

2. En obres d'ampliació, quan la superfície a ampliar a un edifici fos superior al 50% (cinquanta per cent) de l'existent en el moment de l'entrada en vigor de la present Revisió de les NS, serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcaments en el propi solar quan aquest compleixi les condicions de l'apartat anterior. El nombre de places d'aparcament a reservar es referirà a la superfície que s'amplia. S'exceptuen del disposat en aquest apartat les zones Centre Històric i Intensiva.

Article 124. Disseny d'aparcaments obligatoris

1. El disseny dels garatges es realitzarà de tal forma que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcat amb un màxim de tres maniobres. Es permetran els munta-cotxes com a solució única d'accés de vehicles als soterranis.

2. Es denomina plaça d'aparcament a l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons mínim serà de quatre coma trenta (4,30) metres i la seva amplada de dos coma vint (2,20) metres. Els vehicles a situar a cada plaça no podran sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. Al rectangle de cada plaça no s'admetran minves de la seva superfície.

3. En l'accés de vehicles a aparcaments de més de 12 places, els tres (3) metres contigus a l'alineació oficial hauran de ser horitzontals.

4. Els carrils de circulació tindran un ample superior a 2,50 m. L'amplada

mínima dels carrils i les places, per a places en bateria es regirà pel següent quadre:

Amplada plaça (m)	2'30	2'40	2'50	2'60	> 2'70
Amplada carril (m)	5'50	5'25	5,00	4'75	4'50

5. Tant els carrils de circulació com els de maniobres tindran en els trams corbs un radi inferior mínim de tres coma noranta (3'90) metres i una amplada mínima de dos coma setanta-cinc (2'75) metres.

6. Els espais destinats a places d'aparcament no es podran superposar amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu, tal com pilars, baixants, murs, etc. en els carrils de circulació i maniobra.

7. L'altura mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos coma vint (2'20) metres que no es podrà reduir a menys de dos (2) metres en cap punt per canalització, elements estructurals o qualssevol altres elements fixos, excepte en el fons de les places, on es podrà reduir a u coma setanta-cinc (1'75) metres d'altura, amb una amplada màxima de seixanta (60) centímetres.

8. Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb amplitud suficient per a impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instalar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de quinze (15) m³ per hora i per m² de superfície del local. Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de zero coma cinquanta (0'50) m² per cada dos-cents (200) m² de superfície d'aparcament en planta, llevat de norma de rang superior i de major exigència.

9. A cada local o planta d'aparcament s'hauran de preveure un sistema que permeti l'evacuació d'aigua i líquids.

10. Als garatges de superfície útil inferior a 75 (setanta-cinc) m² o amb capacitat de tres places o menys, tan sols serà obligatori respectar la dimensió i altura mínima de les places establertes en aquest Article

Article 125. Profunditat edificable sota rasant per a ús d'aparcament en alineació de vial

1. En el tipus d'ordenació segons alineació de vial o espai lliure públic, les plantes soterrànies o semisoterrànies no computaran com a ocupació del solar en la part que estigui situada dins una franja paral·lela a l'alineació oficial de 17,00 (desset) m de profunditat, sempre que estiguin destinades a aparcament de vehicles al manco en un 95 % (noranta-cinc per cent) de la seva superfície útil. En tot cas, es podrà sobrepassar el límit anterior sota rasant per a ús d'aparcament quan no hi hagi possibilitat raonable de albergar les places mínimes obligatòries dins la profunditat edificable de l'ordenança.

2. En els casos singulars de solars no catalogats que tinguin una superfície superior als 500 (cinc-cents) m² i als quals sigui possible inscriure un cercle de 12,00 (dotze) m de diàmetre, es podrà ocupar el pati d'il·leta sense límit en plantes soterrànies sempre que es destinin íntegrament a ús d'aparcament. En aquests supòsits, s'haurà d'ajardinar la coberta del aparcaments a partir de una profunditat edificable de 17,00 (desset) m, dotant-li d'una capa de sòl de gruix no inferior a 80 (vuitanta) cm.

Secció 10ª. Disposicions generals sobre sol apte per a urbanitzar

Article 126. Ordenació del sector 'polígon industrial'

1. L'ordenació del sector de sòl apte per a urbanitzar 'Polígon Industrial' es regularà pel Pla Parcial aprovat en 1996 amb les especificacions que es recullen en aquestes Normes.

2. Haurà de realitzar-se una modificació del Pla Parcial 'Polígon Industrial' adaptant-lo a les determinacions de les NS i restant legislació i normativa d'aplicació, amb els criteris i condicions específiques que s'estableixen en aquest Article:

a) L'àmbit de la modificació serà el grafat al plànol d'ordenació R3, corresponent a part de la segona fase del Pla Parcial original (l'anomenat 'Polígon 2'), amb una superfície aproximada de 13,19 hes).

b) S'establiran dues sub-fases per a completar la urbanització del sector, cadascuna de les quals abastarà aproximadament el 50% de l'àmbit abans esmentat. Els seus aprofitaments i càrregues seran similars i cada una d'elles

haurà de ser autònoma quan a cessions de sòl i d'aprofitament. La primera sub-fase es delimitarà confrontant amb la fase 1ª del Polígon actualment en execució.

3. Al objecte de garantir l'assoliment dels objectius de planejament, s'estableixen les següents condicions de gestió:

a) El Projecte de modificació del Pla Parcial, complet i apte per a la seva tramitació, s'haurà de presentar davant l'Ajuntament en el termini màxim de sis mesos comptadors des de la data d'entrada en vigor de les presents Normes Subsidiàries.

b) Els Projectes de Urbanització i Compensació, complets i aptes per a la seva tramitació, s'hauran de presentar davant l'Ajuntament en el termini màxim de sis mesos comptadors des de la data d'entrada en vigor de la Modificació del Pla Parcial esmentada. Els tràmits previs que s'hagin de realitzar (Junta de Compensació, expropiacions de propietaris dissidents, etc.) s'hauran de iniciar amb l'antelació necessària per a complir tal termini.

c) El sistema d'actuació serà el de compensació.

d) L'execució de la 2ª sub-fase només serà possible si es presentés davant l'Ajuntament un compromís real, fefaent i adequadament garantit, d'ocupació amb els usos previstos en el Pla Parcial de al manco 20.000 m2 de superfície neta de solars de qualsevol de les dues sub-fases, dins un termini definit i sempre que aquesta actuació representés o dugués aparellat un clar benefici urbanístic pel municipi.

Secció 11ª. Règim dels sistemes generals

Article 127. Regulació dels sistemes generals

1. La regulació particular de cadascun dels usos als quals es vinculen els elements dels sistemes generals, incloent les condicions que s'hauran de respectar a la seva execució, es regirà per les condicions establertes en aquestes Normes per a cada àrea concreta del territori municipal i en la normativa sectorial específica aplicable en funció de l'ús característic de cada sistema general.

2. El desenvolupament dels sistemes generals s'efectuarà mitjançant la redacció del projecte tècnic que correspongui, en funció de la matèria específica

3. Els sistemes generals de titularitat pública s'obtidran per adscripció al domini públic, afectes a l'ús determinat per les NS, mitjançant la resolució dels corresponents procediments expropiatoris, reparcel·latoris o compensatoris.

4. La qualificació del sòl com a sistema general comporta l'interès general dels usos i activitats als quals es destina l'esmentat sòl o que en ell s'ubiquen. En base al planejament urbanístic, l'Ajuntament està facultat per imposar la continuïtat de tals usos i activitats de titularitat privada en els sistemes generals.

Article 128. Servituds causades pels sistemes generals de transport

1. En el referent a protecció de vies de comunicació terrestres s'estarà al dispost per la legislació sectorial vigent, amb caràcter general, i es respectarà, en tot cas, l'establert pel Pla Director Sectorial (PDS) de Carreteres de la CAIB. En el sistema general viari es consideraran instal·lacions al servei de l'usuari les estacions de servei i els llocs d'assistència mèdica, quedant prohibits expressament els tallers i restaurants.

2. El terrenys confinants amb el ferrocarril estaran subjectes a les servituds definides per la Llei 16/1987, d'Ordenació dels Transports Terrestres.

Tercera part: Ordenances particulars d'ús del sòl i d'edificació

Secció 12a. Condicions particulars d'ús i edificació a sol rústic

Article 129. Sòl rústic protegit - Àrea d'Espacial Interès (SRP-ANEI)

1. Definició

Les àrees de SRP-ANEI, assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents, són àrees de gran valor ambiental i paisatgístic i comprenen les àrees qualificades com a ANEI per la Llei d'Espais Naturals (LEN) i aquelles altres que les Normes Subsidiàries protegeixen per valoració pròpia i per raons de coherència territorial, en aplicació dels seus objectius i criteris generals de planejament. Corresponen a les àrees menys antropitzades del municipi (fonamentalment, àrees boscoses). Els sòls que en les NN.SS queden inclosos en aquesta categoria, no podran ésser dedicats en cap cas a usos que impliquin la transformació del seu destí o naturalesa, o que lesionin el valor específic que

es protegeix.

2. Usos permesos

A les àrees naturals d'especial interès només es permetran els usos següents:

a) Agrari (3.1), en totes les seves subclasses, subjectes al compliment dels paràmetres d'aprofitament establerts per a aquesta àrea. L'ús agrícola sols es permetrà quan es demostrï la seva compatibilitat amb l'ús forestal existent.

b) Mediambiental (3.3)

c) Espais lliures (VIII)

3. Usos condicionats

Es podran autoritzar els usos condicionats següents, amb les condicions generals que per a ells es regulen i amb la corresponent declaració d'interès general prevista a l'Article 37 de la Llei del Sòl Rústic:

Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme o turisme rural en edificis inclosos a Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicionals, comptant a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme segons estableix l'Article 19 del POOT, i amb la corresponent declaració d'interès general.

4. Usos prohibits

Es prohibeixen l'ús residencial i els restants usos no inclosos en els dos apartats anteriors.

5. Condicions d'edificació

A les zones grafiades en els plànols d'ordenació com Sòl Rústic protegit d'Espacial Interès (SRP-ANEI), queda prohibida qualsevol tipus de construcció, per la qual cosa se'ls dona la consideració de zones inedificables.

6. Condicions de parcel·lació

a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 400.000 m2.

b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 200 m.

7. Protecció del patrimoni

Totes les obres majors i els tancaments de parcel·la ubicats a aquesta àrea requeriran l'informe previ de la Comissió Municipal de Patrimoni Històric.

Article 130. Sòl rústic protegit - Àrea de Protecció Territorial (SRP-APT).

1. Definició

Són terrenys inclosos per l'afecció de les xarxes de carreteres definides a les DOT (Articles 9 i 19.1.e), i regulades globalment a l'Article 21 i la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic recollida a l'Annex I de les DOT. Així mateix s'hi inclouen dins aquesta àrea les franges de protecció del ferrocarril, el règim de les quals s'assimila per l'Article 168 de la Llei 16/1997 d'Ordenació del Transports Terrestres (LOTT) al de les autovies.

2. Usos permesos.

A les àrees grafiades com a Sòl Rústic Protegit de Protecció Territorial, es permetran els usos regulats a l'àrea de sòl rústic sobre les que s'ubiquen.

3. Usos condicionats.

Seràn usos condicionats, els mateixos usos establerts com a condicionats a les zones de sòl rústic sobre les que s'ubiquen aquestes àrees de SRP-APT

4. Usos prohibits.

Queden prohibits els usos no definits com a permesos o condicionats en cada una de les àrees de sòl rústic en les que s'ubiquen les SRP-APT.

No obstant això, independentment de la zona de Sòl Rústic sobre la que

s'ubiquin, queden específicament prohibits els usos d'indústria que no sigui de transformació agrària, els equipaments que impliquin construccions, i els habitatges.

5. Condicions d'edificació.

Les àrees SRP-APT es regularan per les mateixes condicions d'edificació que les zones de Sòl Rústic sobre les que s'ubiquin.

6. Condicions de parcel·lació

Les àrees SRP-APT es regularan per les mateixes condicions de parcel·lació que les zones de Sòl Rústic sobre les que s'ubiquin.

Article 131. Sòl rústic comú - Àrea d'Interès Agrari 'C' (SRC-AIA 'C').

1. Definició.

Es consideren Sòl Rústic Comú - Àrea d'Interès Agrari de tipus 'C' (SRC-AIA 'C') les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Correspon a les zones agrícoles situades a les terres altes del municipi i compreses entre l'ANEI nº 47 de la Serra de Tramuntana i el camí del Raiguer que discorre transversal Est-Oest a tot el terme municipal. Es tracta de la zona agrícola del municipi de major valor paisatgístic.

2. Usos permesos.

A les àrees SRC-AIA 'C' es permetran els usos permesos amb caràcter general al SR:

a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.

b) Mediambiental (3.3)

c) Espais lliures (VIII)

3. Usos condicionats

En les àrees SRC-AIA 'C' es podran autoritzar els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

a) Extractiu (3.2), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que comptin amb un Projecte de Rehabilitació aprovat per l'Ajuntament

b) Habitatge unifamiliar (1.1), referit als habitatges existents i excepcionalment als edificis aïllats d'habitatge de nova planta o ampliació de les existents que no superin un volum màxim de 1.500 m³ per habitatge, i condicionat al tràmit previst en l'Article 36 de la Llei del sòl rústic.

c) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme o turisme rural en edificis inclosos a Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicional, comptant a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme segons estableix l'Article 19 del POOT, i amb la corresponent declaració d'interès general.

d) Esportiu (5.5), només si se practica a l'aire lliure, quedant permeses les instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb l'establert en l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

e) Xarxa viària (7.1), referit a l'ús de la xarxa existent o continguda al planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del paviment, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.

f) Instal·lacions i serveis (7.2), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

g) Telecomunicacions (7.4), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

D'acord amb el previst a l'Article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), e), f) i g) anteriors.

Els restants edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tots els casos, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística, i harmonització amb l'entorn assenyalades per aquesta àrea. En cas contrari l'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres.

4. Usos prohibits

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats.

5. Condicions d'edificació.

Les construccions que hagin d'autoritzar-se en les àrees d'interès agrari, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de que es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

* Parcel·la mínima: 49.000 m²

* Coeficient d'edificabilitat: 0'01 m²/m²

* Altura màxima: 6 m

* Altura total (coberta inclosa): 7,50 m

* Número de plantes màxim: 2

* Ocupació màxima: 1 %

* Separació mínima a l'indar: 10 m

* Separació mínima entre edificis: 10 m

* Volum màxim per a cada edifici: 1.500 m³

Qualsevol construcció s'haurà de separar de les àrees de Sòl Rústic Protegit d'Espècial Interès (SRP-ANEI) una distància mínima de 40 m.

Es podran disminuir o suprimir les separacions a l'indar previ acord entre els propietaris afectats.

6. Condicions de parcel·lació

a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 200.000 m².

b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 100 m.

Article 132. Sòl rústic comú - àrea d'interès agrari 'D' (SRC-AIA 'D').

1. Definició.

Es consideren Sòl Rústic Comú - Àrea d'Interès Agrari de tipus 'D' (SRC-AIA 'D') les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Es correspon amb les zones agrícoles ubicades entre el camí del Raiguer i la línia de ferrocarril. Es tracta de una zona agrícola de pendents mitjanes i de transició entre les planes del sud del municipi i l'àrea muntanyosa de la Serra de Tramuntana.

2. Usos permesos

A les àrees SRC-AIA 'D' es permetran els usos permesos amb caràcter general al SR:

a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.

b) Mediambiental (3.3)

c) Espais lliures (VIII)

3. Usos condicionats

En les àrees SRC-AIA 'D' es podran autoritzar els següents usos, amb les condicions que per a cada un s'indiquen:

a) Extractiu (3.2), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que comptin amb un Projecte de Rehabilitació aprovat per l'Ajuntament

b) Habitatge unifamiliar (1.1), referit als habitatges existents i excepcionalment als edificis aïllats d'habitatge de nova planta o ampliació de les existents que no superin un volum màxim de 1.500 m³ per habitatge, i condicionat al tràmit previst en l'Article 36 de la Llei del sòl rústic.

c) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme o turisme rural en edificis inclosos a Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicional, comptant a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme segons estableix l'Article 19 del POOT, i amb la corresponent declaració d'interès general.

d) Esportiu (6.5), només si se practica a l'aire lliure, quedant permeses les instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb l'establert

en l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

e) Xarxa viària (7.1), referit a l'ús de la xarxa existent o continguda al planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del paviment, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.

f) Instal·lacions i serveis (7.2), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

g) Telecomunicacions (7.4), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

D'acord amb el previst a l'Article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), e), f) i g) anteriors.

Els restants edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tots els casos, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística, i harmonització amb l'entorn assenyalades per aquesta àrea. En cas contrari l'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres.

4. Usos prohibits

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats.

5. Condicions d'edificació.

Les construccions que hagin d'autoritzar-se en les àrees d'interès agrari, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de que es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

- * Parcel·la mínima: 14.200 m²
- * Coeficient d'edificabilitat: 0'015 m²/m²
- * Altura màxima: 6 m
- * Altura total (coberta inclosa): 7,50 m
- * Número de plantes màxim: 2
- * Ocupació màxima: 1,5 %
- * Separació mínima a llinars: 10 m
- * Separació mínima entre edificis: 10 m
- * Volum màxim per a cada edifici: 1.500 m³

Es podran disminuir o suprimir les separacions a llinars previ acord entre els propietaris afectats.

6. Condicions de parcel·lació

a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 200.000 m².

b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 100 m.

Article 133. Sòl rústic comú - Àrea d'Interès Agrari 'E' (SRC-AIA 'E').

1. Definició.

Es consideraren Sòl Rústic Comú - Àrea d'Interès Agrari de tipus 'E' (SRC-AIA 'E') les àrees de sòl rústic comú assenyalades com a tals en els plans d'ordenació corresponents. Es correspon amb les zones agrícoles ubicades en les terres baixes del municipi. Es tracta de una zona agrícola de pendents baixes i amb una estructura parcel·laria heterogènia en quan a la grossària de les parcel·les.

2. Usos permesos.

A les àrees SRC-AIA 'E' es permetran els usos permesos amb caràcter general al SR:

a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.

- b) Mediambiental (3.3)
- c) Espais lliures (VIII)

3. Usos condicionats

En les àrees SRC-AIA 'E' es podran autoritzar els següents usos, amb les

condicions que per a cada un s'indiquen:

a) Extractiu (3.2), referit exclusivament a les explotacions existents, autoritzades i en actiu, que comptin amb un Projecte de Rehabilitació aprovat per l'Ajuntament

b) Habitatge unifamiliar (1.1), referit als habitatges existents i excepcionalment als edificis aïllats d'habitatge de nova planta o ampliació de les existents que no superin un volum màxim de 1.500 m³ per habitatge, i condicionat al tràmit previst en l'Article 36 de la Llei del sòl rústic.

c) Comercial (5.1), exclusivament en la seva modalitat de venda al detall de carburants, en confinància amb les carreteres i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb el que estableix l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic. S'exclouen expressament els tallers i venda de vehicles.

d) Turístic (5.3), exclusivament per a agroturisme o turisme rural en edificis inclosos a Catàleg Municipal del Patrimoni Històric o a construccions rústiques tradicional, comptant a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme segons estableix l'Article 19 del POOT, i amb la corresponent declaració d'interès general.

e) Esportiu (6.5), només si se practica a l'aire lliure, quedant permeses les instal·lacions complementàries necessàries per al seu funcionament, i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general, d'acord amb l'establert en l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

f) Xarxa viària (7.1), referit a l'ús de la xarxa existent o continguda al planejament i, excepcionalment, a les petites millores puntuals del paviment, de la secció transversal o del traçat aprovades per l'Ajuntament.

g) Instal·lacions i serveis (7.2), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

h) Telecomunicacions (7.4), a condició de que siguin soterrades i sempre que se vinculin a activitats declarades d'interès general d'acord amb l'establert en l'Article 26 de la Llei 6/1997 de sòl rústic.

D'acord amb el previst a l'Article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en els apartats c), f), g) i h) anteriors.

Els restants edificis i instal·lacions que hagin d'albergar usos condicionats compliran en tots els casos, a més de les condicions de caràcter general, els paràmetres de parcel·la mínima, aprofitament, edificabilitat, integració paisatgística, i harmonització amb l'entorn assenyalades per aquesta àrea. En cas contrari l'Ajuntament denegarà la preceptiva llicència d'obres.

4. Usos prohibits

Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats.

5. Condicions d'edificació.

Les construccions que hagin d'autoritzar-se en les àrees d'interès agrari, a més de les condicions generals d'aquestes Normes i de les específiques relatives a l'ús de que es tracti, hauran de respectar les següents condicions:

- * Parcel·la mínima: 14.200 m²
- * Coeficient d'edificabilitat: 0'02 m²/m²
- * Altura màxima: 6 m
- * Altura total (coberta inclosa): 7,50 m
- * Número de plantes màxim: 2
- * Ocupació màxima: 2 %
- * Separació mínima a llinars: 10 m
- * Separació mínima entre edificis: 10 m
- * Volum màxim per a cada edifici: 1.500 m³

Es podran disminuir o suprimir les separacions a llinars previ acord entre els propietaris afectats.

6. Condicions de parcel·lació

a) Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 200.000 m².

b) Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia de les NS. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 100 m.

Article 134. Sòl rústic comú - Àrea Transició (SRC-AT)

1. Definició

Es consideren Sòl Rústic Comú - Àrea de Transició (SRC-AT) els terrenys de sòl rústic assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Són subàrees de terrenys inclosos en SRC-AIA 'D' i SRC-AIA 'E' que, a més, estan afectats per la delimitació de les àrees de transició definides a les DOT (Articles 10 i 20), i regulades globalment a l'Article 21 i la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic recollida a l'Annex I de les DOT.

En aplicació de la Disposició Transitòria 5a de les DOT, fins que no s'aprovi el Pla Territorial Insular de l'Illa de Mallorca, les àrees de transició (AT) estaran formades per una franja de 350 m d'amplària a partir dels sòls urbans i aptes per a urbanitzar.

2. Regulació

La regulació de àrees de transició és idèntica a la de les SRC-AIA on s'ubiquin, tota vegada que en la regulació d'aquestes es compleixen les determinacions que la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de les DOT assenjala per a les AT.

Article 135. Sòl rústic comú - nucli rural (SRC-NR)

1. Definició

Es consideren Sòl Rústic Comú - Nucli Rural (SRC-NR) els terrenys rústics fortament condicionats per l'existència d'usos urbans amb prou intensitat, de manera que els seu destí rústic es troba impossibilitat o molt difícil, però a més no poden ser considerats urbans des del punt de vista legal.

Comprenen el terrenys inclosos en la antiga parcel·lació urbanística de Son Agulló i els llogarets d'Es Pedaç, Es Cos i Sa Goleta.

2. Règim urbanístic de les Àrees de Nucli Rural

El sòl rústic qualificat com a nucli rural estarà subjecte al règim urbanístic establert per l'Article 8 de la Llei del Sòl Rústic.

Als Nuclis Rurals de Goleta, Pedaç i Es Cos, es permetrà la instal·lació d'alguns serveis urbanístics com pavimentació, abastament d'aigua potable o connexió amb la xarxa municipal de sanejament.

Per a cada Nucli Rural delimitat en aquestes NS es redactarà un Pla Especial amb les condicions i criteris especificats en aquest Article.

Mentres no estiguin en vigor els Plans Especials, el sòl rústic comú de Nucli Rural tindrà la mateixa regulació que els sòls rústics comuns d'interès agrari (SRC-AIA 'E'), amb la particularitat de que no es permetrà cap tipus de parcel·lació, ni d'obra nova o ampliació.

3. Regulació dels usos als Plans Especials

* A les àrees SRC-NR es permetran els usos permesos següents:

a) Agrari (3.1). Només es permetran les construccions destinades a explotacions agràries que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca segons es defineixen en aquestes Normes.

b) Uso mediambiental (3.3)

c) Espais lliures (VIII)

d) Habitatge unifamiliar (1.1)

e) Xarxa viària (6.1)

* A les àrees SRC-NR es permetran els usos condicionats següents:

a) Esportiu (5.5), només si se practica a l'aire lliure.

b) Instal·lacions urbanes (6.2), a condició de que siguin soterrades.

c) Telecomunicacions (6.4), a condició de que siguin soterrades.

D'acord amb el previst a l'Article 26.4 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, no serà d'aplicació el paràmetre de parcel·la mínima fixat en aquesta àrea quan es pretenguin instal·lar els usos compresos en aquest apartat.

* Queden prohibits tots els usos no permesos ni condicionats.

4. Règim urbanístic específic dels Nuclis Rurals

A cada un dels Nuclis Rurals haurà de redactar-se un Pla Especial d'Ordenació del Nucli Rural adaptat a la realitat viària existent, a les determi-

nacions de les NS i restant legislació i normativa d'aplicació, amb els criteris i condicions específiques que s'estableixen en aquest Article. No es podrà augmentar el nombre de parcel·les existents. Els dades numèrics d'aprofitament de l'àmbit dels plans especials seran els següents (amb les restants limitacions que es deriven d'aquest Article):

Nucli Rural	Antiguitat anys	Superfície m2	Edificables	Parcel·les buïdes	Parcel·les total	Consolidació % edificables / total
Goleta	30	10.627	7	0	7	100,00 %
Son Agulló	25	109.069	52	4	56	92,86 %
Es Pedaç	100	4.251	8	1	9	88,89 %
Es Cos	20	9.580	8	2	10	80,00 %
TOTALS		133.527	75	7	82	91,46 %

4.1. Criteris de disseny

El disseny de l'ordenació tindrà en compte els següents criteris:

* L'estructura del nucli rural es recolzarà en els vials existents. No se autoritzarà l'obertura de cap nou vial de trànsit rodat.

* Es disposaran amplàries mínimes de vials de 6,00 m. No cal que n'hi hagi voreres.

* L'edificació serà aïllada o adosada. Es podran disminuir o suprimir les separacions a l'indar previ acord entre els propietaris afectats.

* L'altura màxima dels edificis serà de 6,00 m i l'altura total no superarà els 7,50 m. El tamany màxim dels edificis serà de 200 m2 construïts.

4.2. Criteris de planejament

Els criteris de planejament en relació als serveis urbanístics seran els següents:

* S'haurà de justificar l'existència de subministrament d'aigua potable suficient per a la població màxima prevista. Aquest subministrament serà independent del dels nuclis urbans existents al municipi, essent aquest un límit real a la capacitat residencial final del nucli rural. Les necessitats globals d'aigua potable es calcularan a raó mínima de 3 habitants per habitatge i 200 litres per persona i dia. Com a referència per al dimensionament es prendrà el mínim cabdal diari mitjà (a l'època de l'estiuada) corresponent a un any-tipus de pluvimetria mínima.

* S'autoritzaran les fosses sèptiques individuals com a sistema de sanejament, sempre que es garantitzi i justifiqui globalment -amb els estudis i investigacions objectives pertinents- la impossibilitat de que es contaminin el terreny i les aigües subterrànies, i que no hi hagi problemes d'olors o molèsties per aquesta causa. Serà obligatori el reciclatge individual d'aigües grises.

* L'enllumenat exterior es reduirà al mínim necessari, tot procurant minimitzar la contaminació lumínica nocturna, podent suprimir-se total o parcialment aquest servei.

* L'adequació de les condicions de seguretat i estabilitat del camí d'accés al sector (pavimentació, senyalització, etc.) anirà a càrrec de la Junta de Compensació del nucli rural.

4.3. Condicions de gestió

Al objecte de garantir l'assoliment dels objectius de planejament, s'estableixen les següents condicions de gestió:

* El sistema d'actuació serà el de compensació.

* El Pla Especial s'haurà de presentar davant l'Ajuntament en el termini màxim de dos anys comptadors des de la data d'entrada en vigor de les presents Normes.

* El Projecte de Compensació s'haurà de presentar davant l'Ajuntament en el termini màxim d'un any comptador des de la data d'entrada en vigor del Pla Especial. Els tràmits previs que s'hagin de realitzar (constitució de la Junta de Compensació, expropiacions de propietaris dissidents, etc.) s'hauran de iniciar amb l'antelació necessària per a complir tal termini.

* Les obres de dotació d'infraestructures hauran de estar acabades com a màxim un any després de l'aprovació definitiva del Projecte de Compensació.

Secció 13ª. Ordenances particulars d'ús i edificació a sol urbà

Article 136. Zona de centre històric (CH)

1. Descripció

Correspon a les àrees morfològiques caracteritzades per una parcel·lació menuda i/o irregular que constitueix la pauta d'ocupació pròpia dels nuclis

urbans de Binissalem i Biniagual, en la que s'edifica i parcel·la amb front a un carrer o camí quan encara no està configurat el teixit urbà posterior. La forma i dimensió de les illetes és irregular; els carrers són estrets, no ben rectes i d'amplada variable en el seu traçat, existint alguns culs de sac. Es recullen en aquesta ordenança certes característiques peculiars, com poden ser la flexibilitat quant al tancament de l'alineació (de mitgera a mitgera), o l'ocupació de l'espai lliure de parcel·la amb petites construccions o afegits a planta baixa.

Ús característic: Habitatge unifamiliar o habitatge plurifamiliar.
Tipus d'ordenació: Segons alineació a vial o espai lliure públic.

S'estableixen dues sub-zones, segons el número màxim de plantes:

CH-2: Centre Històric amb altura màxima reguladora de 2 plantes (planta baixa i pis). Correspon al nucli de Biniagual i la major part del nucli tradicional de Binissalem.

CH-3: Centre Històric amb altura màxima reguladora de 3 plantes (planta baixa, pis i porxo), correspon a les àrees del nucli tradicional de Binissalem dotades de major centralitat urbana.

2. Condicions de parcel·lació i edificació

Paràmetres reguladors			Centre històric-2 CH-2
Parcel·la	Superfície mínima	m2	150,00
	Front mínim	m	6,00
Forma i posició	Profunditat edificable màxima	m	12,00
	Altura reguladora Màxima	plantes	2 (baixa + pis)
		m	6,50
	Altura total màxima	m	8,00
	Ocupació	%	-
	Separació façana	m	0,00
	Separació a partions laterals (*)	m	-
	Separació a partió de fons en p.pis (**)	m	5,00
	Vol màxim sobre domini públic (***)	m	0,50
	Tipologia edificatòria		alineació de vial entre mitgeres
Aprofitament	Edificabilitat màxima (***)	m2/m2	2,20
	Intensitat màxima d'ús residencial (***)	m2/viv	70,00
	Intensitat màxima d'ús turístic	m2/plaça	-

Paràmetres Reguladors			Centre històric-3 CH-3
Parcel·la	Superfície mínima	m2	150,00
	Front mínim	m	6,00
Forma i posició	Profunditat edificable màxima	m	12,00
	Altura reguladora màxima	plantes	3 (baixa + pis + porxo)
		m	9,50
	Altura total màxima	m	11,00
	Ocupació	%	-
	Separació façana	m	0,00
	Separació a partions laterals (*)	m	-
	Separació a partió de fons en p.pis (**)	m	5,00
	Vol màxim sobre domini públic (***)	m	0,50
	Tipologia edificatòria		alineació de vial entre mitgeres
Aprofitament	Edificabilitat màxima (***)	m2/m2	3,20
	Intensitat màxima d'ús residencial (***)	m2/viv	70,00
	Intensitat màxima d'ús turístic	m2/plaça	-

Notes:

(*) Vegi's l'apartat 5 d'aquest Article.

(**) En cap cas afecta a la profunditat edificable màxima.

(***) La edificabilitat i la intensitat d'ús es refereixen a la franja de solar compresa dins la profunditat edificable.

(****) Vegeu l'establert amb caràcter general pels cossos volats sobre l'espai públic (Article 99).

3. Regla per a aplicar l'índex d'intensitat màxima d'ús residencial

El nombre màxim d'habitatges de cada solar serà la part entera del quocient resultant de dividir la superfície del solar compresa dins la profunditat edificable entre la intensitat màxima d'ús residencial corresponent, amb la següent

regla d'arrodoniment:

a) Si la part entera del quocient és igual o inferior a dos (2), s'arrodonirà al número enter superior quan la part decimal de l'esmentat quocient sigui igual o superior a sis dècimes (0,60).

b) En els restants casos, es prendrà només la part entera del quocient.

4. Condicions particulars de la planta baixa

Ocupació màxima en planta baixa més enllà de la profunditat edificable: 20 % de l'espai lliure de parcel·la

Edificabilitat màxima total planta baixa: 120 % de la superfície construïda de planta baixa compresa dins la profunditat edificable.

La planta baixa té l'obligació d'adossar-se a alguna de les mitgeres a partir de la profunditat edificable.

La coberta dels cossos d'edificació en planta baixa haurà de ser inclinada i amb teula àrab, excepte en la franja de solar compresa entre el límit interior de la fondària edificable i una línia paral·lela situada a 4,00 m més enllà del dit límit, en la qual podrà ser coberta plana. Excepte en aquesta franja, l'altura total d'aquests cossos d'edificació no serà superior a 3,50 m amidada sobre cada punt del terreny de la parcel·la confinant.

5. Altres condicions

En parcel·les amb ample de façana superior al doble de la façana mínima establerta a l'apartat 2 d'aquest Article, no és obligatori ocupar amb l'edificació tota l'amplada del solar, permetent-se que l'edificació se separi d'una sola de les mitgeres. En aquest supòsit, la reculada mínima serà de 2,00 m a la mitgera confinant. En tot cas, però, l'edificació s'haurà d'ajustar a l'alineació oficial.

La separació mínima a mitgeres per obrir buits d'il·luminació (vista recta) serà de 2,00 m.

No es permeten els cossos volats tancats.

6. Documentació addicional específica per a els llicències d'obra major

A més de la documentació exigida amb caràcter general per aquestes Normes, a la zona del Centre Històric s'adjuntaran a la sol·licitud de llicència d'obra major plànols d'alçats esquemàtics de tots els edificis confinants relacionats amb el que és objecte de la llicència.

7. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

Quadre de regulació d'usos permesos	Grup	Tamany	Zona CHh
Usos detallats			Situació
1.1 Unifamiliar	3	4	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	4	1,2,3,4
2.2 Comunitari	1,2,3	4	1,2,3,4
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzems	1,2,3	2	2,3,4
4.3 Tallers	1,2,3	2	2,3,4
5.1 Comercial	1,2,3	3	2,3,4
5.2 Administratiu privat	2,3	4	1,2,3,4
5.3 Turístic	1,2,3	4	1,2,3,4
5.4 Establiments públics	1,2,3	2	2,3,4
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	4	2,3,4
6.2 Docent	1,2,3	4	Tots
6.3 Assistencial	1,2,3	4	1,2,3,4
6.4 Administratiu públic	1	4	2,3,4
6.5 Esportiu	1,2,3	5	2,3,4,5
6.6 Seguretat	3	3	2,3,4
6.7 Sanitari	1,2,3	4	2,3,4
6.8 Religios	1,2,3	4	2,3,4
6.9 Cementiri	-	-	-
6.10 Abastiment	1,2,3	4	2,3,4
6.11 Recreatiu	1,2,3	4	2,3,4
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transports	1,2,3	2	2,3,4
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	2	2,3,4
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	4	Tots
8.1 Espais lliures públics	1	6	5
8.2 Espais lliures privats	2,3	6	5

GRUPS D'USOS (Article 41)

1. Usos públics
2. Usos col·lectius
3. Usos privats

GRAU SEGONS TAMANY (Article 53)

1. Fins a 150 m²
2. Fins a 500 m²
3. Fins a 1.000 m²
4. Fins a 2.500 m²
5. Fins a 6.000 m²
6. Fins a 10.000 m²

GRAU SEGONS SITUACIÓ (Article 54)

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; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
5. A espai lliure de parcel·la

Article 137. Zona d'eixampla intensiva (EI)

1. Descripció

Comprèn els sectors de l'eixampla del nucli antic en els quals s'han adoptat ordenacions característiques de l'edificació contínua, formant illetes tancades, però amb certes característiques peculiars, com poden ser una certa flexibilitat quant al tancament de l'alineació (de mitgera a mitgera), o l'ocupació de l'espai lliure de parcel·la amb petites construccions o afegits a planta baixa.

Es permet una tercera planta en forma de porxo, per a permetre un aprofitament no residencial a la planta baixa, tot afavorint la imbricació d'altres usos compatibles amb la residència i fer-ne ciutat.

Ús característic: Habitatge unifamiliar o plurifamiliar.

Tipus d'ordenació: Segons alineació a vial o espai lliure públic.

2. Condicions de parcel·lació i edificació

Paràmetres reguladors		Eixampla Intensiva-3 EI-3	
Parcel·la	Superfície mínima	m ²	200,00
	Front mínim	m	10,00
Forma i posició	Profunditat edificable màxima	m	14,00
	Altura reguladora màxima	plantes	3 (baixa + pis + porxo)
		m	9,50
	Altura total màxima	m	11,00
	Ocupació	%	-
	Separació façana	m	0,00
	Separació a partions laterals (*)	m	-
	Separació a partió de fons en p.pis (**)	m	5,00
	Vol màxim sobre domini públic (***)	m	0,60
	Tipologia edificatòria	alineació de vial entre mitgeres	
Aprofitament	Edificabilitat màxima (***)	m ² /m ²	3,20
	Intensitat màxima d'ús residencial (***)	m ² /viv	80,00 (****)
	Intensitat màxima d'ús turístic	m ² /plaça	-

Notes:

(*) Vegi's l'apartat 5 d'aquest Article.

(**) En cap cas afecta a la profunditat edificable màxima.

(***) La edificabilitat i la intensitat d'ús es refereixen a la franja de solar compresa dins la profunditat edificable.

(****) Vegeu l'establert amb caràcter general pels cossos volats sobre l'espai públic.

(*****) A la zona destinada a HPO, l'índex d'intensitat d'ús residencial serà de 60 m²/viv.

3. Regla per a aplicar l'índex d'intensitat màxima d'ús residencial

El nombre màxim d'habitatges de cada solar serà la part entera del quocient resultant de dividir la superfície del solar compresa dins la profunditat edificable entre la intensitat màxima d'ús residencial corresponent, amb la següent regla d'arrodoniment:

a) Si la part entera del quocient és igual o inferior a dos (2), s'arrodonirà al número enter superior quan la part decimal de l'esmentat quocient sigui igual o superior a sis dècimes (0,60).

b) En els restants casos, es prendrà només la part entera del quocient. No obstant això, si la part decimal del quocient és igual o superior a vuit dècimes (0,80), es podrà arrodonir al número enter immediatament superior amb la condició de que la grandària d'un dels habitatges estigui limitada a 80 m² útils.

4. Condicions particulars de la planta baixa

Ocupació màxima en planta baixa més enllà de la profunditat edificable: 20 % de l'espai lliure de parcel·la

Edificabilitat màxima total planta baixa: 120 % de la superfície construïda de planta baixa compresa dins la profunditat edificable.

La planta baixa té l'obligació d'adossar-se a alguna de les mitgeres a partir de la profunditat edificable.

La coberta dels cossos d'edificació en planta baixa haurà de ser inclinada i amb teula àrab, excepte en la franja de solar compresa entre el límit interior de la fondària edificable i una línia paral·lela situada a 4,00 m més enllà del dit límit, en la qual podrà ser coberta plana. Excepte en aquesta franja, l'altura total d'aquests cossos d'edificació no serà superior a 3,50 m amidada sobre cada punt del terreny de la parcel·la confinant.

5. Altres condicions

En parcel·les amb ample de façana superior al doble de la façana mínima establerta a l'apartat 2 d'aquest Article, no és obligatori ocupar amb l'edificació tota l'amplada del solar, permetent-se que l'edificació se separi d'una sola de les mitgeres. En aquest supòsit, la reculada mínima serà de 2,00 m a la mitgera confinant. En tot cas, però, l'edificació s'haurà d'ajustar a l'alineació oficial.

La separació mínima a mitgeres per obrir buits d'il·luminació (vista recta) serà de 2,00 m.

No es permeten els cossos volats tancats.

6. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

Quadre de regulació d'usos permesos	Zona EI		
	Grup	Tamany	Situació
1.1 Unifamiliar	3	4	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	4	1,2,3,4
2.2 Comunitari	1,2,3	4	1,2,3,4
4.1 Indústria	1,2,3	2	2,3,4
4.2 Magatzems	1,2,3	3	2,3,4
4.3 Tallers	1,2,3	3	2,3,4
5.1 Comercial	1,2,3	3	2,3,4
5.2 Administratiu privat	2,3	4	1,2,3,4
5.3 Turístic	1,2,3	4	1,2,3,4
5.4 Establiments públics	1,2,3	3	2,3,4
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	4	2,3,4
6.2 Docent	1,2,3	4	Tots
6.3 Assistencial	1,2,3	4	1,2,3,4
6.4 Administratiu públic	1	4	2,3,4
6.5 Esportiu	1,2,3	5	2,3,4,5
6.6 Seguretat	3	3	2,3,4
6.7 Sanitari	1,2,3	4	2,3,4
6.8 Religiosí	1,2,3	4	2,3,4
6.9 Cementiri	-	-	-
6.10 Abastiment	1,2,3	4	2,3,4
6.11 Recreatiu	1,2,3	4	2,3,4
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	2	2,3,4
7.3 Transports	1,2,3	3	2,3,4
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	3	2,3,4
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	4	Tots
8.1 Espais lliures públics	1	6	5
8.2 Espais lliures privats	2,3	6	5

Grups d'usos (Article 41)

1. Usos públics
2. Usos col·lectius
3. Usos privats

Grau segons tamany (Article 53)

1. Fins a 150 m²
2. Fins a 500 m²
3. Fins a 1.000 m²
4. Fins a 2.500 m²
5. Fins a 6.000 m²
6. Fins a 10.000 m²

Grau segons situació (Article 54)

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; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
5. A espai lliure de parcel·la

Article 138. Zona residencial amb ordenació específica (OE)

1. Descripció

Correspon al conjunt de quaranta habitatges de promoció unitària que conformen el barri de la Plaça de la Constitució i carrers adjacents. Es caracteritzen per una ordenació d'edificació aïllada o apariada que respon a projectes repetits, el que el dona una clara percepció d'unitat o identitat diferenciada que cal conservar. L'ordenança preveu mantenir l'identitat del barri, conservant l'alineació reculada i la volumetria a les plantes pis, tot donant una certa flexibilitat d'ocupació en planta baixa.

Ús característic: Habitatge unifamiliar.
Tipus d'ordenació: Ordenació específica

2. Condicions de parcel·lació i edificació

Paràmetres reguladors		Ordenació específica OE	
Parcel·la	Superfície mínima	m2	l'existent (*)
	Front mínim	m	l'existent (*)
Forma i posició	Profunditat edificable màxima	m	-
	Altura reguladora màxima	plantes	2 (baixa + pis)
		m	6,00
	Altura total màxima	m	7,50
	Ocupació	%	(**)
	Separació façana	m	(**)
	Separació a partions laterals	m	(**)
	Separació a partió de fons	m	-
	Vol màxim sobre domini públic	m	0,00
	Tipologia edificatòria		alineació de vial entre mitgeres (***)
Aprofitament	Edificabilitat màxima	m2/m2	viv/solar
	Intensitat màxima d'ús residencial (***)		
1,00	Intensitat màxima d'ús turístic	m2/plaça	-

Notes:

(*) S'ha de mantenir el parcel·lari original, no permetent-se l'agrupació o la segregació de parcel·les excepte que sigui per a restaurar el parcel·lari original.

(**) L'ocupació màxima es dibuixa al plànol U3, estant limitada per la perllongació dels plans de façana dels edificis originals fins al seu encontre amb les partions de parcel·la i/o amb la línia de reculada dibuixada al plànol U3.

(***) L'edificabilitat màxima en planta baixa serà la que resulti de les condicions d'ocupació.

En planta pis, l'edificabilitat estarà limitada a la de la planta pis de l'edifici original, tal com es dibuixa al plànol U3, no poguent superar-la. No es permeten els cosos volats.

3. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

Quadre de regulació d'usos permesos			Zona OE
Usos detallats	Grup	Tamany	Situació
1.1 Unifamiliar	3	2	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitari	-	-	-
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzems	-	-	-
4.3 Tallers	-	-	-
5.1 Comercial	-	-	-
5.2 Administratiu privat	2,3	1	1,2,3,4
5.3 Turístic	-	-	-
5.4 Establiments públics	-	-	-
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	1	2,3,4
6.2 Docent	1,2,3	1	1,2,3,4
6.3 Assistencial	1,2,3	1	1,2,3,4
6.4 Administratiu públic	1	1	2,3,4
6.5 Esportiu	-	-	-
6.6 Seguretat	-	-	-
6.7 Sanitari	1,2,3	1	2,3,4
6.8 Religios	-	-	-
6.9 Cementiri	-	-	-
6.10 Abastiment	-	-	-
6.11 Recreatiu	-	-	-
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	-	-	-
7.3 Transports	-	-	-
7.4 Telecomunicacions	-	-	-
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	1	2,5
8.1 Espais lliures públics	-	-	-
8.2 Espais lliures privats	2,3	1	5

Grups d'usos (Article 41)

1. Usos públics
2. Usos col·lectius
3. Usos privats

Grau segons tamany (Article 53)

1. Fins a 150 m2
2. Fins a 500 m2
3. Fins a 1.000 m2
4. Fins a 2.500 m2
5. Fins a 6.000 m2
6. Fins a 10.000 m2

Grau segons situació (Article 54)

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; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
5. A espai lliure de parcel·la

Article 139. Zona suburbana (SB)

1. Descripció

Comprèn aquelles àrees de sòl urbà que tenen un caràcter entremig entre l'ordenació en illa tancada amb alineació a vial i l'habitatge rural tradicional, caracteritzades per la flexibilitat de la posició de l'edificació, ara alineada, ara amb reculada, ara aïllada, ara adossada a una partió interior; amb solars mitjans o grans que permetin ocupacions mitjanament baixes amb molt espai lliure de parcel·la.

Ús característic: Habitatge unifamiliar.

Tipus d'ordenació: Segons regulació de parcel·la (amb edificació adossada regulada).

2. Condicions de parcel·lació i edificació

Paràmetres Reguladors			Suburbana SB
Parcel·la	Superfície mínima	m2	400,00
	Front mínim	m	15,00
Forma i posició	Profunditat edificable màxima	m	-
	Altura reguladora màxima	plantes	2 (baixa + pis)
		m	7,00
	Altura total màxima	m	9,00
	Ocupació	%	40,00
	Separació façana	m	3,00
	Separació a partions laterals	m	(*)
	Separació a partió de fons	m	(*)
	Vol màxim sobre domini públic	m	0,00
	Tipologia edificatòria		regulació de parcel·la
Aprofitament	Edificabilitat màxima	m2/m2	0,60
	Intensitat màxima d'ús residencial (*)	m2/viv	400,00
	Intensitat màxima d'ús turístic	m2/plaça	-

Nota: (*) Es vegi l'apartat 4 d'aquest Article.

3. Regla especial per a aplicar l'índex d'intensitat màxima d'ús residencial

A la zona suburbana SB, el nombre màxim d'habitatges de cada solar serà la part entera del quocient de dividir la superfície del solar entre 200. Quan la part entera d'aquest quocient sigui inferior a 2 (dos), es podrà arrodonir al número enter superior quan la part decimal de l'esmentat quocient sigui igual o superior a 0,60.

4. Altres condicions

Reculades:

* No hi ha obligació a recular-se de l'alineació oficial.

* La planta baixa no té obligació a recular-se de les mitgeres. L'altura total d'aquests cossos d'edificació en planta baixa no serà superior a 3,50 m (tres metres i cinquanta centímetres) amidada sobre cada punt del terreny de la parcel·la confinant.

* La planta pis s'ha de recular de les mitgeres un mínim de tres metres, excepte a la franja de parcel·la de 15,00 (quinze) metres de profunditat mesurats des de l'alineació oficial.

* Previ acord amb el propietari confrontant, l'edificació podrà adossar-se a la planta pis a partir de la profunditat abans definida.

5. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es considera-

ran prohibits.

Quadre de regulació d'usos permesos

Zona SB

Usos detallats	Grup	Tamany	Situació
1.1 Unifamiliar	3	2	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	3	1,2,3,4
2.2 Comunitari	-	-	-
4.1 Indústria	1,2,3	3	-
4.2 Magatzems	1,2,3	3	-
4.3 Tallers	1,2,3	3	-
5.1 Comercial	1,2,3	2	2,3,4
5.2 Administratiu privat	2,3	3	1,2,3,4
5.3 Turístic	-	-	-
5.4 Establiments públics	1,2,3	2	2,3,4
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	3	1,2,3,4
6.2 Docent	1,2,3	3	1,2,3,4
6.3 Assistencial	1,2,3	3	1,2,3,4
6.4 Administratiu públic	1	3	2,3,4
6.5 Esportiu	-	-	-
6.6 Seguretat	-	-	-
6.7 Sanitari	1,2,3	3	2,3,4
6.8 Religios	-	-	-
6.9 Cementiri	-	-	-
6.10 Abastiment	-	-	-
6.11 Recreatiu	-	-	-
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	-	-	-
7.3 Transports	-	-	-
7.4 Telecomunicacions	-	-	-
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	3	2,5
8.1 Espais lliures públics	3	6	5
8.2 Espais lliures privats	2,3	3	5

Grups d'usos (Article 41)

1. Usos públics
2. Usos col·lectius
3. Usos privats

Grau segons tamany (Article 53)

1. Fins a 150 m2
2. Fins a 500 m2
3. Fins a 1.000 m2
4. Fins a 2.500 m2
5. Fins a 6.000 m2
6. Fins a 10.000 m2

Grau segons situació (Article 54)

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; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
5. A espai lliure de parcel·la

Article 140. Zona d'indústria (IN)

1. Descripció

Aquesta ordenació es refereix a les àrees d'ús productiu secundari ubicades dins la trama urbana. Comprèn una certa varietat d'usos que requereixen contenidors arquitectònics de gran volum i poc condicionats espacialment. L'ordenació es lliure però ajustada a l'alineació oficial.

Ús característic: Industrial (IV)

Tipus d'ordenació: segons regulació de parcel·la amb alineació de vial o espai lliure públic.

2. Condicions de parcel·lació i edificació

Paràmetres reguladors

		Indústria IN	
Parcel·la	Superfície mínima	m2	1.000,00
	Front mínim	m	20,00
Forma i posició	Profunditat edificable màxima	m	-
	Altura reguladora màxima	plantes	2 (baixa + pis)
		m	9,00
	Altura total màxima	m	11,00
	Ocupació	%	60,00
	Separació façana	m	-
	Separació a partions laterals	m	-
	Separació a partió de fons	m	-
	Vol màxim sobre domini públic	m	0,60
	Tipologia edificatòria	regulació de parcel·la	
Aprofitament	Edificabilitat màxima	m2/m2	0,80
	Intensitat màxima d'ús residencial (*)	m2/viv	(*)
	Intensitat màxima d'ús turístic	m2/plaça	-

Nota: (*) Es permet un sol habitatge per solar destinat a vivenda de conserge en solars majors de 2.000 m2.

3. Altres condicions

L'aplicació dels criteris d'integració estètica i d'utilització de materials que amb caràcter general determinen aquestes Normes podrà ser exceptuada -a judici de l'Ajuntament i, en el seu cas, per la Comissió Municipal de Patrimoni Històric- per als edificis singulars, de cara a permetre assolir solucions arquitectòniques acordades amb la singularitat arquitectònica.

Les parcel·les existents, en la data d'Aprovació Inicial de la Revisió de les NS, amb superfície superior a 10.000 m2 no podran ser segregades.

4. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

Quadre de regulació d'usos permesos

Zona IN

Usos detallats	Grup	Tamany	Situació
1.1 Unifamiliar	1,2,3	1	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitari	-	-	-
4.1 Indústria	1,2,3	6	2,3,4
4.2 Magatzems	1,2,3	6	2,3,4
4.3 Tallers	1,2,3	6	2,3,4
5.1 Comercial	1,2,3	3	2,3,4
5.2 Administratiu privat	2,3	4	1,2,3,4
5.3 Turístic	-	-	-
5.4 Establiments públics	1,2,3	2	2,3,4
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	4	1,2,3,4
6.2 Docent	1,2,3	3	2,3,4
6.3 Assistencial	1,2,3	3	2,3,4
6.4 Administratiu públic	1,2,3	3	2,3,4
6.5 Esportiu	1,2,3	3	2,3,4
6.6 Seguretat	1,2,3	3	2,3,4
6.7 Sanitari	1,2,3	3	2,3,4
6.8 Religios	1,2,3	3	2,3,4
6.9 Cementiri	-	-	-
6.10 Abastiment	1,2,3	3	2,3,4
6.11 Recreatiu	1,2,3	3	2,3,4
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	4	2,3,4
7.3 Transports	1,2,3	4	2,3,4
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	4	2,3,4
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	6	Tots
8.1 Espais lliures públics	1	6	5
8.2 Espais lliures privats	2,3	6	5

Grups d'usos (Article 41)

1. Usos públics
2. Usos col·lectius
3. Usos privats

Grau segons tamany (Article 53)

1. Fins a 150 m2
2. Fins a 500 m2
3. Fins a 1.000 m2
4. Fins a 2.500 m2
5. Fins a 6.000 m2
6. Fins a 10.000 m2

GRAU SEGONS SITUACIÓ (Article 54)

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; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
5. A espai lliure de parcel·la

Article 141. Zona recreativa (RE)

1. Descripció

Correspon a l'àrea coneguda com a 'Foro de Mallorca', situada a l'altura del Km 25 de la carretera C-713 (Palma-Port d'Alcúdia) i destinada exclusivament a usos recreatius. L'edificació es disposa de forma lliure

Ús característic: Recreatiu (6.11).

Tipus d'ordenació: Segons regulació de parcel·la.

2. Condicions de parcel·lació i edificació

Paràmetres reguladors

Recreativa
RE

Parcel·la	Superfície mínima	m2	4.000,00
-----------	-------------------	----	----------

Forma i posició	Front mínim	m	50,00
	Profunditat edificable màxima	m	-
	Altura reguladora		
	Màxima	plantes	2 (baixa + pis)
		m	9,00
	Altura total màxima	m	11,00
	Ocupació	%	30,00
	Separació façana	m	5,00
	Separació a partions laterals	m	5,00
	Separació a partió de fons	m	5,00
Aprofitament	Vol màxim sobre domini públic	m	-
	Tipologia edificatòria		regulació de parcel·la
	Edificabilitat màxima	m ² /m ²	0,30
	Intensitat màxima d'ús residencial (*)	m ² /viv	(*)
	Intensitat màxima d'ús turístic	m ² /plaça	-

Nota: (*) Es permet un sol habitatge per solar destinat a vivenda de conserge en solars majors de 2.000 m².

3. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

Quadre de regulació d'usos permesos			Zona RE
Usos detallats	Grup	Tamany	Situació
1.1 Unifamiliar	1,2,3	4	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitari	-	-	-
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzems	-	-	-
4.3 Tallers	-	-	-
5.1 Comercial	1,2,3	3	2,3,4
5.2 Administratiu privat	2,3	4	1,2,3,4
5.3 Turístic	-	-	-
5.4 Establiments públics	1,2,3	3	2,3,4
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	4	2,3,4
6.2 Docent	1,2,3	4	Tots
6.3 Assistencial	-	-	-
6.4 Administratiu públic	-	-	-
6.5 Esportiu	1,2,3	6	Tots
6.6 Seguretat	-	-	-
6.7 Sanitari	-	-	-
6.8 Religios	-	-	-
6.9 Cementiri	-	-	-
6.10 Abastiment	-	-	-
6.11 Recreatiu	1,2,3	6	Tots
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transports	1,2,3	1	2,3,4
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	1	2,3,4
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	6	Tots
8.1 Espais lliures públics	1	6	5
8.2 Espais lliures privats	2,3	6	5

Grups d'usos (Article 41) Grau segons tamany (Article 53)

- | | |
|---------------------|---------------------------------|
| 1. Usos públics | 1. Fins a 150 m ² |
| 2. Usos col·lectius | 2. Fins a 500 m ² |
| 3. Usos privats | 3. Fins a 1.000 m ² |
| | 4. Fins a 2.500 m ² |
| | 5. Fins a 6.000 m ² |
| | 6. Fins a 10.000 m ² |

Grau segons situació (Article 54)

- A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a.
- A planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
- Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
- A espai lliure de parcel·la

Article 142. Zona d'equipaments (EQ)

1. Descripció

Aquesta ordenació es refereix a les àrees dotacionals al servei de la població ubicades dins la trama urbana. Comprenen una gran diversitat d'usos amb requeriments molt diferents, per la qual cosa les condicions d'edificació es refereixen a la zona d'ordenança general confinant amb l'equipament, tot donant-se la possibilitat d'adequar l'edificació a les necessitats concretes de l'equipament.

Ús característic: Equipaments (VI)

Tipus d'ordenació: serà similar al de les zones circumdants, encara que amb certa flexibilitat en quant als paràmetres de forma i posició.

2. Condicions de parcel·la

No s'hi estableixen.

3. Condicions de forma, posició i aprofitament

Altura màxima en núm. de plantes: 3 plantes

Altura màxima en metres: 10,00 m

Altura total: 12,00 m

Edificabilitat: Serà similar a la de les zones circumdants, amb un mínim de 0,50 m² const/m² solar

4. Altres condicions

Les condicions d'edificació es refereixen a la zona d'ordenança general on s'ubica. En el cas d'existir més d'una zona d'ordenança confrontant, es podrà considerar la de major aprofitament.

No serà obligatori respectar la profunditat màxima edificable ni l'ocupació màxima en el cas de que el tipus d'ordenació sigui segons alineació de vial.

No serà obligatori respectar els límits de separacions ni l'ocupació màxima en el cas de que el tipus d'ordenació sigui segons regulació de parcel·la.

L'aplicació dels criteris d'integració estètica i d'utilització de materials que amb caràcter general determinen aquestes Normes, podrà ser exceptuada a judici de l'Ajuntament i, en el seu cas, per la Comissió Municipal de Patrimoni Històric- per als edificis d'ús i domini públics singulars, de cara a permetre assolir solucions arquitectòniques acordades amb la singularitat de l'equipament.

Es permet un sol habitatge per solar destinat a vivenda de conserge en solars major de 2.000 m².

5. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

Quadre de regulació d'usos permesos			Zona EQ
Usos detallats	Grup	Tamany	Situació
1.1 Unifamiliar	1,2,3	1	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitari	1,2,3	4	1,2,3,4
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzems	-	-	-
4.3 Tallers	-	-	-
5.1 Comercial	-	-	-
5.2 Administratiu privat	2,3	1	1,2,3,4
5.3 Turístic	-	-	-
5.4 Establiments públics	1,2,3	3	2,3,4
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	6	2,3,4
6.2 Docent	1,2,3	6	Tots
6.3 Assistencial	1,2,3	6	1,2,3,4
6.4 Administratiu públic	1	6	1,2,3,4
6.5 Esportiu	1,2,3	6	2,3,4,5
6.6 Seguretat	3	6	2,3,4
6.7 Sanitari	1,2,3	6	2,3,4
6.8 Religios	1,2,3	4	2,3,4
6.9 Cementiri	-	-	-
6.10 Abastiment	1,2,3	4	2,3,4
6.11 Recreatiu	1,2,3	4	2,3,4
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	4	2,3,4
7.3 Transports	1,2,3	4	2,3,4
7.4 Telecomunicacions	1,2,3	4	2,3,4
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	4	Tots
8.1 Espais lliures públics	1	6	5
8.2 Espais lliures privats	2,3	6	5

Grups d'usos (Article 41)

- Usos públics
- Usos col·lectius
- Usos privats

Grau segons tamany (Article 53)

- Fins a 150 m²
- Fins a 500 m²
- Fins a 1.000 m²
- Fins a 2.500 m²
- Fins a 6.000 m²
- Fins a 10.000 m²

Grau segons situació (Article 54)

- A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2a.
- A planta baixa amb accés directe des de la via pública; i/o associada a planta semisoterrani

- rani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
 3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
 4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
 5. A espai lliure de parcel·la

Article 143. Zona d'espais lliures privats (ER)

1. Descripció

Aquesta zona correspon als espais lliures de domini privat inclosos dins la trama urbana.

2. Condicions de parcel·lació

Seran les mateixes que les de la zona d'ordenança on s'ubiqui.

3. Condicions d'edificabilitat

En aquesta zona no se permet cap edificació sobre rasant. Sense perjudici de l'anterior, en el tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la, l'edificabilitat corresponents als sòls afectats per aquesta qualificació podrà aprofitar-se o transferir-se a la part de la parcel·la no qualificada com ER.

4. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

Quadre de regulació d'usos permesos

Usos detallats	Zona ELR		
	Grup	Tamany	Situació
1.1 Unifamiliar	-	-	-
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitari	-	-	-
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzems	-	-	-
4.3 Tallers	-	-	-
5.1 Comercial	-	-	-
5.2 Administratiu privat	-	-	-
5.3 Turístic	-	-	-
5.4 Establiments públics	-	-	-
6.1 Socio-Cultural	-	-	-
6.2 Docent	-	-	-
6.3 Assistencial	-	-	-
6.4 Administratiu públic	-	-	-
6.5 Esportiu	1,2,3	2	5
6.6 Seguretat	-	-	-
6.7 Sanitari	-	-	-
6.8 Religios	-	-	-
6.9 Cementiri	-	-	-
6.10 Abastiment	-	-	-
6.11 Recreatiu	1,2,3	2	5
7.1 Xarxa viària	-	-	-
7.2 Instal·lacions i serveis	1,2,3	1	1
7.3 Transports	-	-	-
7.4 Telecomunicacions	-	1	1
7.5 Aparcament de vehicles	1,2,3	3	5
8.1 Espais lliures públics	1	Sense límit	5
8.2 Espais lliures privats	2,3	Sense límit	5

Grups d'usos (Article 41)

1. Usos públics
2. Usos col·lectius
3. Usos privats

Grau segons tamany (Article 53)

1. Fins a 150 m²
2. Fins a 500 m²
3. Fins a 1.000 m²
4. Fins a 2.500 m²
5. Fins a 6.000 m²
6. Fins a 10.000 m²

Grau segons situació (Article 54)

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; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
5. A espai lliure de parcel·la

Article 144. Zona d'espais lliures públics (EL)

1. Descripció

Aquesta zona correspon als espais lliures d'ús i domini públics inclosos dins la trama urbana. No tenen la condició d'espais lliures els llits dels trams urbans dels torrents.

2. Condicions de parcel·lació

No s'hi estableixen.

3. 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: 1 planta i 3,50 m

Altura total: 5,00 m

Edificabilitat: 0,05 m² const/m²

4. Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

Quadre de regulació d'usos permesos

Usos detallats	Zona EL		
	Grup	Tamany	Situació
1.1 Unifamiliar	-	-	-
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitari	-	-	-
4.1 Indústria	-	-	-
4.2 Magatzems	-	-	-
4.3 Tallers	-	-	-
5.1 Comercial	1	1	3,4,5
5.2 Administratiu privat	-	-	-
5.3 Turístic	-	-	-
5.4 Establiments públics	1	1	3,4,5
6.1 Socio-Cultural	-	-	-
6.2 Docent	-	-	-
6.3 Assistencial	-	-	-
6.4 Administratiu públic	-	-	-
6.5 Esportiu	1	Sense límit	5
6.6 Seguretat	-	-	-
6.7 Sanitari	-	-	-
6.8 Religios	-	-	-
6.9 Cementiri	-	-	-
6.10 Abastiment	-	-	-
6.11 Recreatiu	1	2	3,4,5
7.1 Xarxa viària	1	6	5
7.2 Instal·lacions i serveis	1	1	1,5
7.3 Transports	-	-	-
7.4 Telecomunicacions	1	1	1,5
7.5 Aparcament de vehicles	1	6	1,5
8.1 Espais lliures públics	1	Sense límit	5
8.2 Espais lliures privats	-	-	-

Grups d'usos (Article 41)

1. Usos públics
2. Usos col·lectius
3. Usos privats

Grau segons tamany (Article 53)

1. Fins a 150 m²
2. Fins a 500 m²
3. Fins a 1.000 m²
4. Fins a 2.500 m²
5. Fins a 6.000 m²
6. Fins a 10.000 m²

Grau segons situació (Article 54)

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; i/o associada a planta semisoterrani, soterrani i/o planta primera (mínim del 50 % a planta baixa).
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a un altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos.
5. A espai lliure de parcel·la

Article 145. Àrea de viari

1. Definició

Es refereix a les àrees ocupades pels carrers, camins i carreteres de domini públic destinades al trànsit i transport de persones i mercaderies. No tenen la condició de viari els llits dels trams urbans dels torrents. A efectes de servir com a alineació oficial no es tindran en compte els petits carrers, carrerons o passos d'amplària inferior a 2,50 m (dos metres i cinquanta centímetres), quan la parcel·la a la que serveixin tingui un altre accés per un carrer o espai lliure públic de major amplària; per tant, no es podrà considerar cap profunditat edificable prenent com a base aquests casos.

2. Condicions d'edificabilitat

Es prohibeix tot tipus d'edificabilitat sobre rasant, permetent-se únicament construccions i instal·lacions al servei de la xarxa viària, les quals vendran reglamentades per les disposicions vigents en la matèria.

3. Condicions d'ús

Es permeten únicament els usos públics de trànsit de vehicles i peatonals, àrees d'aparcament, relació i descans. Al mateix temps s'hauran de complir totes les disposicions i reglaments que regulen la matèria (Normatives sobre estacions de servei, Reglaments d'Activitats a la Via Pública, servitud per a infraestructures, etc.).

Quarta part: Disposicions transitòries i annexos

Disposició transitòria

Disposició transitòria única

Modificacions d'obres amb llicència

1. D'acord amb l'Article 5 de la Llei 10/1990 de Disciplina Urbanística, les modificacions en el curs de les obres que, en la data d'entrada en vigor de les presents Normes Urbanístiques estiguin en construcció i hagin estat emparades per la corresponent llicència municipal en vigor, es regiran per la normativa vigent en el moment de concessió de la llicència original, sempre que no s'hagi sobrepassat el seu termini d'execució.

2. Transcorregut el termini esmentat en l'apartat anterior, tota nova autorització d'obra s'ajustarà íntegrament a les presents Normes.

Binissalem, gener de 2007.

Per l'Equip redactor, Angel García de Jalón Lastra
Arquitecte

Annex I: Definicions

Per tal d'aplicar i interpretar els conceptes i paràmetres utilitzats a les presents Normes Urbanístiques, s'estableixen les següents definicions:

Ala, cornisa

Element sortint de la coberta.

Alineació

Superfície vertical que delimita els espais lliures públics o vials amb els espais lliures de parcel·la, o els espais edificables.

Alineació actual

Alineació definida per límits existents entre espais lliures públics o vials i terrenys.

Alineació de façanes

Alineació a partir de la qual podran o s'hauran d'aixecar les construccions.

Alineació exterior d'illeta

És l'alineació de façana més propera o coincident amb l'alineació oficial.

Alineació interior d'illeta

És l'alineació de façana de les plantes/pis que delimita el pati de la illeta.

Alineació nova

Alineació distinta de l'alineació actual, que delimita o fita les parcel·les edificables respecte dels espais classificats pel planejament com espais lliures públics o vials.

Alineació oficial

Conjunt d'alineacions actuals i noves alineacions que delimiten o fiten els espais qualificats pel planejament com espais lliures públics o vials.

Altura de les edificacions

És la distància vertical mesurada a cada punt, des de la cara superior del nivell més baix de l'enrajolat de la planta baixa fins a la partida de la cara inferior del forjat del sostre de la planta més alta, en la seva topada amb el pla de la façana. Es pot mesurar en metres o en número de plantes.

Altura màxima o reguladora

És la major altura d'edificació permesa per les presents normes a cada zona o àrea.

Altura total de les edificacions

L'altura total es mesurarà a cada punt, des de la cara superior de l'enrajolat de la planta baixa, fins a la cara superior de la coberta, mesurats en una mateixa vertical. La diferència entre altura màxima i total té com objecte permetre la formació de cobertes inclinades.

Aprofitament

Quantitat expressada en unitats de valor urbanístic que depèn de la superfície edificable i la superfície d'espais lliures i de la situació i usos permesos a una parcel·la, terreny, finca o predi.

Àrea (a sòl rústic)

Cada una de les parts o zones en què les NS divideixen el sòl rústic a efectes de la seva protecció i regulació.

Balcó

Cos sortint obert a tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana.

Coberta

Element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions.

Coefficient d'edificabilitat

És el quocient entre una superfície edificable i la superfície d'un terreny, finca o solar. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.

Coefficient d'edificabilitat específica

En ordenació segons alineació a vial, és el coeficient d'edificabilitat corresponent a la part de la parcel·la inclosa dins la profunditat edificable.

Conservació

Són obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i elements de l'edifici en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior, és a dir, obres la finalitat de les quals és la de complir les obligacions de la propietat en quant es refereix a les ja esmentades condicions d'ornament i higiene a l'edificació. Es consideren dins aquest apartat les eventuals reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es considerin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries, etc.) i estrictes obres de manteniment com reparacions de enrajolat, referit o pintures.

Consolidació

Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents, o el seu reforç o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per a assegurar l'estabilitat de l'edifici i de les seves parts resistents. En els edificis catalogats les obres s'hauran de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, havent de quedar reconeixadors.

Construcció

Veure Edificació.

Cos sortint, volat o amb volada

Part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix i que és habitable i ocupable (porxos, tribunes, balcons, terrasses). Pot ser obert o tancat.

Edificació o construcció

Conjunt arquitectònic diferenciat, definit per plantes tancades, porxos i cossos i elements sortints.

Edificació o construcció oberta

S'entendrà que una part de l'edificació està oberta quan un parament vertical sols estigui tancat per baranes i aquestes tinguin una alçada exterior total inferior a un metre i cinquanta centímetres (1,50 m). En aquest mesurament s'inclourà la muralleta de l'obra, la gruixa del forjat i els elements d'obra penjats a la seva part inferior.

Edificació o construcció tradicional

Conjunt arquitectònic diferenciat amb clars exponents de l'arquitectura històrica o popular, tal com cases de possessió, cases vilatanes, cases de lloc, cases de pagès, barraques de roter, canaletes, sínies, pous, molins, aljubs, etc., en general construïdes abans de l'any 1940.

Edificació adossada

És l'edificació que limita amb mitgeres, vial o espai lliure públic.

Edificació aïllada

És l'edificació amb reculades a partions i, en conseqüència, no està ados-

<p>sada.</p> <p>Element sortint, volat o amb volada Part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana formant un voladís, de caràcter fix, no habitable ni ocupable.</p> <p>Espai edificable Porció d'una parcel·la a on s'han d'ubicar les edificacions. Aquest espai quedarà definit per alineacions o reculades.</p> <p>Espai lliure Porció no edificable de terreny, d'acord amb l'ordenació establerta per les NS.</p> <p>Espai lliure de parcel·la Porció d'un solar complementària del seu espai edificable, generalment no edificable, excepte a les zones on s'autoritzi.</p> <p>Espai lliure públic Porció de sòl que per estar destinat a jardins i àrees de joc, està qualificat com a tal per les NS i és, per tant, inedificable llevat de les excepcions explici-tades a la corresponent ordenança.</p> <p>Façana Cara externa de cada una de les parets que limiten un edifici, excloses les de mitgeres.</p> <p>Finca, predi Porció de terreny de propietat privada o pública.</p> <p>Fondària o profunditat edificable En l'ordenació de l'edificació segons alineació d'espai lliure públic o vial, distància perpendicular compresa entre les alineacions exterior i interior d'ille-ta que delimiten l'espai edificable.</p> <p>Front de parcel·la Límit d'una parcel·la amb espai lliure públic o vial.</p> <p>Galeria envidrada Cos sortint o volat tancat a tot el seu perímetre exclusivament per vidres allotjats al fustam, sobresortint de l'alineació de façana.</p> <p>Golfes o porxo Planta situada immediatament baix la coberta inclinada.</p> <p>Illeta Porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vials.</p> <p>Illeta incompleta Porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vials i per la línia de límit de sòl urbà.</p> <p>Índex d'aprofitament Quocient de dividir un aprofitament entre la superfície d'una o diferents parcel·les o terrenys.</p> <p>Límit o partió Cada una de les línies que defineixen el perímetre d'una propietat, inclo-ent el front a vial o espai lliure públic.</p> <p>Mitgera Pla o superfície vertical que separa dues parcel·les o finques.</p> <p>Obra nova Són obres de construcció de nova planta sobre solars existents o els que pugin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis conformement a les Normes. Aquestes vendran limitades pels paràmetres edificatoris definits en aquesta normativa i en els plànols d'ordenació.</p> <p>Ocupació Part de la parcel·la que ocupa l'edificació. S'expressarà com a relació entre la superfície de la projecció vertical (sobre el pla horitzontal) de les plan-tes tancades inclús soterranis i semisoterranis, porxos, voladissos, i la superfície de la parcel·la corresponents.</p> <p>Parcel·la Unitat cadastral de sòl. A sòl urbà, és l'unitat cadastral de sòl al que la</p>	<p>normativa de les NS li atorga la possibilitat d'edificar, però li falta algun o tots els serveis urbans.</p> <p>Parcel·lació És l'acció d'alterar la divisió cadastral dels terrenys, tant com a segregaci-ó d'una finca en altres més petites, com l'agrupació de diverses finques per construir-ne una altra o altres majors.</p> <p>Parcel·lació urbanística És la divisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots l'edifi-cació dels quals pot donar lloc a la constitució d'un nucli de població, o el resul-tat de la qual implica l'aparició d'alguna parcel·la de superfície inferior a la mínima permesa a cada àrea de SR. A sòl urbà, totes les parcel·lacions tenen caràcter d'urbanístiques, per definició.</p> <p>Partió o límit Cada una de les línies que defineixen el perímetre d'una propietat, inclo-ent el front a vial o espai lliure públic. La partió de fons és aquella no arriba fins al carrer o espai de domini públic.</p> <p>Pati Espai no edificat situat dins el volum de l'edificació i destinat a il·luminar i/o ventilar distintes dependències de l'edifici.</p> <p>Pèrgola Entramat calat de barres repartides uniformement que cobreix una terrasa o sòl en general. La relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, mesurades ambdues en projecció vertical sobre un pla horitzontal, haurà de ser superior a vint (20). Els elements sustentants hauran de ser, així mateix, barres lleugeres de mínima dimensió horitzontal.</p> <p>Planta Porció d'espai que, per la seva altura de sostre és susceptible -d'acord amb l'ordenança- de ser destinat a qualche ús, i que està comprès entre un parament de sostre i una superfície trepitjable.</p> <p>Planta baixa És la planta immediata superior a la planta semisoterrani o soterrani més elevat. En cas de no existir cap planta soterrani, es considera com a planta baixa a la inferior de les construïdes. El pla inferior de l'esmentada planta pot tenir una o diverses cotes de nivell.</p> <p>En el tipus d'ordenació segons alineació a vial o espai lliure públic la planta baixa per cada parcel·la és aquella el paviment de la qual es troba situat entre 1,00 m per damunt i 0,40 m per davall del punt de referència.</p> <p>En el tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la, les diferències de cotes mesurades verticalment entre qualsevol punt de la vorera exterior de la planta baixa -mesurat des del nivell del seu paviment, ja sigui a zona tancada o a terrasses o porxos- i el terreny natural serà com a màxim de 1,00 m a terrenys sensiblement plans (de pendent mitjà inferior al 20 %), i de 1,90 m als terrenys restants.</p> <p>Planta pis Planta o plantes situades per sobre de la planta baixa.</p> <p>Planta tancada Part coberta i tancada de l'edificació, inclou els elements constructius fixos i de tancament.</p> <p>Porxo o porxada Part de l'edificació oberta en la seva totalitat o en part del seu perímetre i coberta per elements constructius fixos situats a una altura inferior a sis metres seixanta centímetres (6,60 m).</p> <p>Porxo o golfes Planta situada immediatament baix la coberta. El seu tractament compo-sitiu en façana afavorirà una lectura horitzontal d'acabament de l'edifici.</p> <p>Profunditat o fondària edificable En l'ordenació de l'edificació segons alineació d'espai lliure públic o vial, distància perpendicular compresa entre les alineacions exterior i interior d'ille-ta que delimiten l'espai edificable.</p> <p>Punt de referència A l'ordenació segons alineació a vial, és el punt de la rasant de voravia de cada parcel·la o tram de parcel·la determinat per les presents Normes a partir del</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

qual es situa la planta baixa i es mesura la posició vertical de l'edifici respecte del vial o espai lliure públic.

El punt de referència és la cota del punt mitjà de l'amplada de la façana, presa en trams no superiors a 10,00 m de llargària.

Rasant

Línia que defineix el perfil longitudinal o transversal del paviment d'un vial o espai lliure públic.

Rasant de calçada

Rasant al llarg de l'eix vial.

Rasant de voravia

Rasant definida per l'intersecció d'alineació oficial i pel paviment de la voravia o per la projecció de la vorera superior de la vorada sobre l'esmentat pla, incrementada en un dos per cent de l'amplada de la voravia en cas de no estar pavimentada, o pel paviment de la calçada en cas de no existir voravia.

Reestructuració

Són obres d'adequació o transformació de l'espai interior i exterior de l'edifici, incloent-hi la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals. Només es podrà afectar la façana en aquells casos als quals les noves obertures segueixin els ritmes compostius de la tipologia de buits del llenç de façana. El cas extrem de l'obra de reestructuració serà el buidat de l'edifici, entenent per tal la demolició interior generalitzada amb el manteniment de la façana o façanes exteriors i els seus remats.

Reconstrucció

Són obres la finalitat de les quals és aixecar una construcció de nova planta sobre un solar o espai no construït que reproduïx l'edifici o construcció que el va precedir en l'ocupació de l'esmentat solar o espai. Les obres de reconstrucció, en estar vinculades a les condicions d'un edifici preexistent, s'han d'ajustar a aquelles, almenys quant als elements definitoris de les característiques arquitectòniques, tipològiques o ambientals essencials que varen determinar la seva protecció. En la reconstrucció s'eliminaran els afegits que desvirtuïn la tipologia edificatòria, segons les definicions contingudes en les presents normes.

Reculada

Distància de separació compresa entre una alineació o una mitgera o un cos d'edificació. Aquestes separacions es mesuraran perpendicularment a l'alineació oficial i a la mitgera, i s'han de mesurar des del punt més sortint de l'esmentat cos d'edificació, inclosos els elements volats.

Reculada a alineació oficial

Separació compresa entre l'alineació oficial i una edificació.

Reculada a mitgera

Separació compresa entre una mitgera i una edificació.

Rehabilitació

Són obres d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'edifici (estructura portant) i els aspectes fonamentals (no de forma mimètica) de la tipologia.

Restauració

Són obres la finalitat de les quals és la de reposar o tornar a l'edifici o una part d'ell les seves característiques originals, científicament conegudes tant en les seves estructures, com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui reconeixible.

Semisoterrani

Planta que sobresurt menys d'un metre (1 m) de la superfície del terreny natural, mesurat a qualsevol punt del seu contorn entre l'esmentat terreny i la cara superior del paviment de la planta immediata superior, o un metre i noranta centímetres (1,90 m), en cas de terrenys sensiblement inclinats. També es considera semisoterrani a l'esmentada planta encara que en longitud màxima de sis metres (6 m) del seu perímetre, sobresurti més d'un metre (1 m) del terreny, i en aquesta longitud es situï l'accés o accessos al semisoterrani.

Solar

Parcel·la de sòl urbà que, per reunir les condicions de parcel·lació i urbanització definides a les NS, és apta per a la seva immediata edificació d'acord amb les condicions d'edificació que fixa l'ordenança corresponent.

Soterrani

Planta els paraments verticals de tancament de la qual queden totalment per sota del terreny.

Superfície construïda

Superfície horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes tancades i porxos.

Superfície de solar o parcel·la

És la superfície de la projecció vertical del solar o parcel·la, mesurada sobre un pla horitzontal.

Superfície edificable

Superfície horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes tancades i porxos que les NS permeten construir a un terreny.

Superfície útil

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

Terrassa

Part de l'edificació descoberta (o coberta per simples volades de menys de cinquanta centímetres de vol) o, així mateix, coberta per elements fixos situats a una altura igual o superior a sis metres seixanta centímetres (6,60 m).

Terreny natural

Configuració del terreny en el moment de l'aprovació inicial de les presents NS.

Terreny natural

Configuració del terreny en el moment de l'aprovació inicial de les presents NS.

Tipus d'ordenació

Cada un dels sistemes de definició de la tipologia edificatòria d'una zona o sector. En general, hi ha tres de possibles: ordenació per alineació de vial o espai lliure públic, ordenació segon regulació de parcel·la i ordenació per volumetria específica.

Tradicional

Veure edifici o construcció tradicional.

Ús

És l'activitat humana que necessita un suport territorial o del sòl, directe o indirecte, mitjançant la construcció prèvia o no de construccions.

Vial

Espai públic ineficible destinat a la circulació i/o aparcament de vehicles i vianants.

Vista recta (llum recta)

Concepte emprat a l'Article 582 del Codi Penal per a expressar la direcció o projecció perpendicular al pla del de una finestra o buit de il·luminació.

Volumen d'edificació

És el resultat de multiplicar la superfície edificada per l'altura màxima de l'edifici o de cada planta, tot incloent el gruix dels forjats, expressat en metres cúbics.

Xamfrà

Reculada de l'alineació a la trobada de dos carrers, constituït per la base d'un triangle isòsceles que es forma. A les presents NS, l'esmentada base o xamfrà té quatre metres (4 m) de longitud.

Zona

Cada una de les parts o àrees en que les NS divideixen el sòl urbà als efectes de la seva ordenació, assignant-les una ordenança d'edificació específica.

Annex II: Relació d'elements inclosos al catàleg municipal del Patrimoni Històric

Per tal de conservar el patrimoni històric, artístic, arquitectònic i cultural, s'ha elaborat el Catàleg Municipal del Patrimoni Històric de Binissalem, d'acord amb el que preveu l'Article 25 LS/76 i 86 i següents del Reglament de Planejament Urbanístic.

Es tracta d'un document obert, sempre disposat a anar-se enriquant amb les aportacions i incursions que l'Ajuntament de Binissalem vulgui aprovar en el futur. El règim particular d'usos i condicions d'edificació està regulat en aquestes Normes, amb independència de les regulacions genèriques en elles establertes.

En aquest llistat s'estableix el nivell o grau de protecció de cada element catalogat.

A cada edifici, construcció o element protegit se li assigna un codi. Fora del nucli urbà de Binissalem, la forma de grafiar l'element catalogat en els plànols és menys precisa degut bàsicament a la distinta cartografia emprada, així com que la catalogació pot afectar no tan sols a la zona indicada sinó a tot el seu entorn, edificat o no, relacionat amb l'element de referència, depenent de la fitxa particularitzada corresponent. A continuació es presenta la relació dels elements catalogats (clau, nom, adreça, protecció).

Al nucli urbà de Binissalem (i al seu entorn immediat) s'han elaborat 168 fitxes. A la resta del terme municipal (Biniagual i sòl rústic) s'han elaborat 47 fitxes. També dins sòl rústic s'han recollit els 11 jaciments arqueològics i elements d'interès cultural inclosos a l'Inventari de la Conselleria d'Educació, Cultura i Esports del Govern Balear (Carta Arqueològica).

Nucli urbà de Binissalem i entorn immediat (168 elements)	Protecció
001 Pou Poal	A
002 Can Julanoi, c. de sa Goleta, núm. 84	A
003 Can Bony, c. de sa Goleta, núm. 91	B
004 — c. de sa Goleta, núm. 93	B
005 Ca ses Bisbes, c. de sa Goleta, núm. 95	B
006 Can Biscaí, c. de sa Goleta, núm. 78	A
007 Can Garrover, c. de sa Goleta, núm. 76	A
008 — c. de sa Goleta, núm. 80-82	B
009 Molí de la Goleta, c. de sa Goleta, núm. 65	A
010 Can Carreter, c. de sa Goleta, núm. 66	A
011 Can Moeta, c. de sa Goleta, núm. 21	B
012 Ca sa Teulera, c. de Selva, núm. 37	B
013 Cas Sereno, c. de Selva, núm. 31	B
014 Can Ganxa, c. de Selva, núm. 29	B
015 Cal Metge Borràs, pl. del Metge Borràs, núm. 3	A
016 Can Jan, pl. del Metge Borràs, núm. 4	B
017 Cal Metge Pascual, c. de Robines, núm. 42	A
018 Can Corneta, c. de Robines, núm. 16	A
019 Cas Moliner, c. de Robines, núm. 1 i 3	A
020 antiga Can Marcó, c. des Fang, núm. 99	B
021 — c. des Fang, núm. 80	B
022 — c. des Fang, núm. 60	B
023 Can Salom-Morell, c. des Fang, núm. 59	B
024 Can Ferrer, c. des Fang, núm. 28	B
025 antiga posada de Morneta, c. des Fang, núm. 26	B
026 — c. des Fang, núm. 12	B
027 — c. des Fang, núm. 9	B
028 Cas Curro, c. des Fang, núm. 1	B
029 — c. del Gral. Morante, núm. 27	B
030a Can Beier, c. del Gral. Morante, núm. 19	A
030b Can Beier, c. del Gral. Morante, núm. 17-17a	B
031 Can Beltrán, c. del Gral. Morante, núm. 11	A
032 Can Pip, c. del Gral. Morante, núm. 40	A
033 Pou, c. de sa Porteta, s/n	A
034 Molí d'en Tòfol, c. de s'Estació, núm. 20	A
035a Ca n'Horrac de la Torre, p. des Born, núm. 10	B
035b Ca n'Horrac de la Torre, p. des Born, núm. 8	B
035c Ca n'Horrac de la Torre, p. des Born, núm. 6	B
036 Can Rafael Niu, p. des Born, núm. 4	A
037 Ca Don Andreu, p. des Born, núm. 2	A
038 Ca l'Ardiaca (Can Pere Vallessa), passeig des Born, núm. 17	A
039 Can Perico Ferrer, p. des Born, núm. 15	A
040 — p. des Born, núm. 13	B
041 — p. des Born, núm. 11	B
042 — p. des Born, núm. 9	B
043 — p. des Born, núm. 7	B
044 — p. des Born, núm. 5	B
045a antiga pastisseria Victòria, p. des Born, núm. 3	B
045b Bar s'Hotel, p. des Born, núm. 1	B
046a Can Fumat, pl. de l'Església, núm. 18	B
046b Can Fumat, pl. de l'Església, núm. 19	A
047 Ca don Marc, pl. de l'Església, núm. 14	B
048 — pl. de l'Església, núm. 13	B
049 Can Ximarró, pl. de l'Església, núm. 12	A
050 — pl. de l'Església, núm. 11	B
051 Can Ramonell, pl. de l'Església, núm. 10	A
052 antiga Can Ximarró, pl. de l'Església, núm. 6	B
053 Can Morro (Can Barcel·la), plaça de l'Església, núm. 2	A
054 Can Ramonell (apotecaria), pl. de l'Església, núm. 26	B
055 Església Parroquial, pl. de l'Església, núm. 22	A

056 Rectoria, c. de sa Rectoria, núm. 1	B
057 Ca n'Andreu des Molí, c. de sa Rectoria, núm. 14	B
058 Can Curt, c. de Pere Estruch, núm. 54	B
059 Can Peix, c. de Pere Estruch, núm. 40	B
060 Can Marilla, c. de Pere Estruch, núm. 36	A
061 Cal Comte, c. de Pere Estruch, núm. 28, 28a, 28b	A
062a antiga Can Quel, c. Pere Estruch, núm. 26	B
062b Can Quel, c. de Pere Estruch, núm. 24	A
063 Can Marc, c. de Pere Estruch, núm. 22	A
064a Can Malonda (Bodega Ripoll), c. de Pere Estruch, núm. 27-27a	A
064b Can Malonda (Bodega Ripoll), c. de Pere Estruch, núm. 25	A
065 Can Cantó-Maneguí, c. de P. Estruch, núm. 21	B
066 Can López, c. de Pere Estruch, núm. 17	B
067 Cas Pellers, c. de Pere Estruch, núm. 9	B
068 Can Tiró de ses bolles, c. de P. Estruch, núm. 2	A
069 Antiga Escola Municipal, c. del Cellar del Rei, núm. 9	B
070 Antiga Can Garriga (Can Torró), c. de St.V.de Pauil, núm. 22 i 24	A
071 Cal Gral. Morante (Can Ferrer Delgado), c. St. Vicenç Pauil, núm.14	A
072 passadís, una part de Cal General Morante segregada i l'antic celler de la dita casa, c. St. Vicenç de Pauil, núm. 12	A
073 Ca n'Enric Sureda, c. de St.V.de Pauil, núm. 6	A
074 Can Pintores, c. de St.V.de Pauil, núm. 4	B
075 Can Catorze, c. Nou, núm. 3	B
076 Can Búger, c. Nou, núm. 5	A
077 Can Biel Faver, c. Nou, núm. 9	B
078 Can Bellinfant, c. Nou, núm. 13	B
079 antic celler de Can Ximarró, c. Nou, núm. 16	A
080 estació Via Crucis 'La Verònica', c. de sa Creu	A
081 Can Jordà, c. de sa Creu, núm. 4	B
082 Can Jaquotot, c. de sa Creu, núm. 6	A
083 Can Carreter, c. de sa Creu, núm. 8	A
084 Ca Don Gaspar, c. de sa Creu, núm. 12	A
085 Cal Senyor Pau, c. de sa Pau, núm. 14	B
086 pou de sa Creu	A
087 Can Servera, c. de sa Creu, núm. 23	B
088 Ca ses Àngeles, c. de sa Creu, núm. 25	B
089 Can Salom, c. de sa Creu, núm. 27	B
090 Ca na Benita, c. de sa Creu, núm. 29	B
091 Ca na Barbareta, c. de sa Creu, núm. 31	B
092 Creu de terme	A
093 Molí d'en Sopes, c. d'Alaró, núm. 40	A
094 Can Jaitit, c. d'en Laparra, núm. 8	A
095 antic celler de Can Jordà, c. d'en Laparra, núm. 8b	A
096 Can Guillem des metge, c. d'en Laparra, núm. 12	B
097 Ca don Pep Perico, c. d'en Laparra, núm. 14	B
098 Can Marilla, c. del Dr. J. Terrassa, núm. 6	A
099 Cal Metge Servera, c. del Dr. Jaume Terrassa, núm. 10-12	B
100 Can Lluís Tiró, c. del Dr.J.Terrassa, núm. 14	A
101 Cas Mestre Cion, c. de Maria, núm. 4	B
102 Can Bernardí Cassot, c. de Maria, núm. 2	B
103a Can Tous [M. de la Caritat], c. de la Concepció, núm. 1 i 3	A
103b Can Maiol, c. S. V. de Pauil, núm. 9	A
104 Can Bissó - Ajuntament, c. de la Concepció, núm. 7	A
105 Can Melcion, c. de la Concepció, núm. 9	A
106 Can Barruf, c. de la Concepció, núm. 11	A
107 celler de Can Melcion, c. de la Concepció, núm. 13	A
108 Ca n'Amengual, pl. de la Quartera, núm. 1	B
109 — pl. de la Quartera, núm. 6	B
110 Cal Capità Bissó, pl. de sa Quartera, núm. 4	A
111 Can Simó, c. de sa Coma, núm. 3	B
112 — c. de Bonaire núm. 1	B
113 antiga Can Seda Negra, c. de Bonaire, núm. 7-9	A
114 Can Beltranet, c. de Bonaire, núm. 14	B
115 Ca l'Americano, c. de Bonaire, núm. 13	B
116 Can Novell, c. de Bonaire, núm. 19	A
117 — c. de Bonaire, núm. 23 (cantonada C. Pol]	B
118 Can Sabater, c. de Bonaire, núm. 25	A
119 Can Salom, c. de Bonaire, núm. 27	B
120 Ca madó Goixa, c. de Bonaire, núm. 29	B
121 — c. de Bonaire, núm. 33	B
122 Can Rebull, c. de Bonaire, núm. 37	B
123 Can Tasaneta, c. de Bonaire, núm. 43	B
124 — c. de Bonaire, núm. 53	B
125 Ca n'Antic, c. de Can Antic, núm. 4	B
125a antiga ca n'Antic, c. de Can Antic, núm. 2	B
125b antic pou de ca n'Antic, c. de Can Antic	A
126 Can Gelabert de la Portella, c. del Sac, núm. 15	A
126a pou de Can Gelabert, c. de S. Sebastia, s/n	A
126b antic pou de Can Jam, en el jardí públic, c. del Sac, s/n	B
127 Can Marquet, c. de Llorenç Moyà, núm. 7	A
128 Església dels Agustins, c. del Canonge Barceló s/n	A
129 — c. de la Portella, núm. 6	B
130 — c. de la Portella, núm. 8	B
131 Can Xiscos, c. del Sol, núm. 14	B
132 Can Xiscos, c. del Sol, núm. 16	B
133 Can Xiscos, c. del Sol, núm. 18	B
134 Can Miquel Paixit, c. del Sol, núm. 20	B
135 Can Francesc Xuia, c. del Sol, núm. 22	B

136	Can Miquel Xuia, c. del Sol, núm. 24	B
137	Can Truita, c. del Sol, núm. 26	B
138	Cas Boter, c. del Sol, núm. 28	B
139	Can Magdau, c. del Sol, núm. 30	B
140	Ca ses Roques, c. del Sol, núm. 32	B
141	Can Llorenç, c. del Pou Bo, núm. 3	B
142	Pou Bo	A
143	Ca n'Arbona, c. del Pou Bo, núm. 25	B
144	Ca na Gavetona, c. del Pou Bo, núm. 27	B
145	Ca na Margó, c. del Pou Bo, núm. 48	B
146	Ca na Bunyolina, c. de la Pau, núm. 2	B
147	Can Birlo, c. de la Pau, núm. 4	B
148	Ca n'Andreu des Molí, c. de la Pau, núm. 6	B
149	Can Petarrell, c. de la Pau, núm. 7	B
150	Antiga Escola Graduada, c. de l'Escola Graduada, núm. 13	B
151	Estació de SFM, c. Gaspar Vallés 'Es Torero', núm. 9	B
152	Antic Magatzem de l'Estació, c. Gaspar Vallés 'Es Torero', núm. 5	B
153	Habitatge unifamiliar, c. Escola Graduada núm. 14	B
154	Antiga Fàbrica de Can Roma, c. Escola Graduada núm. 39	B

Resta del terme municipal:

Sòl rústic i nucli urbà de Biniagual (47 elements)

R01a.	Bellveure. camí de Bellveure, pol. 15, núm. 20	A
R01b.	Ajub de Bellveure. camí de Bellveure, pol. 15, núm.20	A
R02.	Can Macià. camí de Bellveure, pol. 15	A
R03.	Can Pere Antoni. camí de Bellveure, pol. 15, núm. 15	A
R04.	Ca na Marca, camí de Bellveure, pol. 15, núm. 14	A
R05a.	Cas Torratxo. camí des Raiguer, pol. 14, núm. 27	B
R05b.	Mur de Cas Torratxo. camí des Raiguer, pol. 14, núm. 27	A
R06.	Mur. camí des Raiguer, pol. 14, núm. 30	A
R07.	Mur. camí des Raiguer, pol. 14, núm. 31	A
R08.	Mur. camí des Raiguer, pol. 14, núm. 32	A
R09.	Mur de Cas Senyoret. camí des Raiguer, pol. 14, núm. 33	A
R10.	camí des Raiguer, pol. 14, núm. 40	B
R11.	Can Canyeret. camí des Raiguer, pol. 15, núm. 35	B
R12.	Tafona de la Torre de Can Marc. camí des Raiguer, pol. 15, núm. 39	A
R13.	La Torre de Can Moranta. camí des Raiguer, pol. 15, núm. 6	A
R14.	Can Cabrit. camí des Raiguer, pol. 15, núm. 5	A
R15a.	Morneta. camí de Mometa, pol. 14, núm. 181	A
R15b.	Morneta. camí de Mometa, pol. 14, núm. 182	A
R16.	Can Tous. camí de Can Boc, pol. 14, núm. 136	B
R17.	El Cementiri Vell. camí de Lloseta, pol. 14, núm. 144	A
R18.	Molí des Polís, camí des Blanquer, pol. 14, núm. 88	A
R19.	Can Manila, camí deis Àlbers, pol. 9, núm. 7	B
R20.	Pou de Can Nou. camí deis Àlbers, pol. 9, núm. 11	A
R21.	camí des Pou Salat, pol. 9, núm. 37	B
R22.	Pou Salat. camí des Pou Salat, pol. 9	A
R23.	camí de Can Tous, pol. 9, núm. 48	B
R24.	Hort de Can Perico, camí de Can Tous, pol. 9, núm. 38	B
R25.	Cas Cabo. camí de Pedac, pol. 9, núm. 54	B
R26.	Pou. ctra. Palma-Inca, C-713, pol. 8, núm. 24	A
R27a.	Molí des Cós. ctra. Palma-mca, C-713, pol. 8, núm. 23	A
R27b.	Sínia del molí des Cós. ctra. Palma-Inca, C-713, pol. 8, núm. 23	A
R28.	La Cabana d'en Ferrer. ctra. Palma-Inca, C-713, pol. 5	A
R29.	camí des Botadors, pol. 5	B
R30.	camí des Botadors, pol. 3, núm. 12	B
R31.	Creu de terme. ctra. Bmissalem-Bimali, PMV-3021, pol. 3	A
R32a.	Església de Biniagual. camí de Büiagual - camí de Muro, pol. 11, núm. 1	A
R32b.	Es Quarter - Biniagual. camí de Biniagual - camí de Muro, pol. 11, núm. 1	B
R32c.	Biniagual. camí de Biniagual - camí de Muro, pol. 11, núm. 1	B
R32d.	Biniagual. camí de Biniagual, pol.1 1, núm. 1	B
R32e.	Biniagual. camí de Biniagual, pol. 11, núm.1	B
R33.	La Cabana de n'Espanya. camí de Son Roig, pol. 2, núm. 3	A
R34.	Son Roig. camí de Muro, pol. 12, núm. 68	A
R35.	Pou d'en Torrens. camí des Pou d'en Torrens, pol. 2	A
R36.	camí de la Font Ufana, pol. 13, núm. 60	B
R37.	camí de la Font Ufana, pol. 13, núm. 7	B
R38a.	Pou. Son Font Ufana. pol. 13, núm. 70	B
R38b.	Safareig, sínia, pou i síquies. Son Font Ufana, pol. 13, núm. 70	B

Jaciments arqueològics o d'interès cultural (11 elements)

J1	Es Claper dels Moros (talaiot) (jaciment 7/1)	A
J2	Biniagual (jaciment 7/2) ubicació desconeguda	A
J3	Son Roig (jaciment 7/3) ubicació desconeguda	A
J4	Restes prehistòrics (jaciment 7/4)	A
J5	Can Marilla (restes prehistòrics) (jaciment 7/5)	A
J6	Bellverue (qanat i aljub) (jaciment 7/6)	A
J7	Sa Cova des Puig (jaciment 7/7)	A

J8	Qanat (jaciment 7/8)	A
J9	Restes prehistòrics (jaciment 7/9)	A
J10	Bellveure (talaiot) (jaciment 7/10)	A
J11	Es Claper dels Moros (jaciment 7/1) ubicació desconeguda	A

Annex III: Quadre resum de compatibilització d'usos a sòl rústic

Usos globals	Usos detallats	Protegit Codi	Sòl Rústic Comú				
			ANEI	APT	AIA	AT	NR
Res. unifamiliar	Habitatge unifamiliar	1.1	3	3	2	2	2
Residència plurifamiliar	Habitatge plurifamiliar	2.1	3	3	3	3	3
plurifamiliar	Residència comunitària	2.2	3	3	3	3	3
Rural	Agrari	3.1	1 (a)	-	1	1	1
	Extractiu	3.2	3	3	3	3	3
	Mediambiental	3.3	1	1	1	1	1
Industrial	Indústries	4.1	3	2(b)	2 (b)	2 (b)	2 (b)
	Magatzems	4.2	3	2(b)	2 (b)	2 (b)	2 (b)
	Tallers	4.3	3	3	3	3	3
Serveis	Comercial	5.1	3	-	2	2	3
	Administratiu privat	5.2	3	3	3	3	3
	Turístic	5.3	2 (c)	2 (c)	2 (c)	2 (c)	2 (c)
	Establiments públics	5.4	-3	-	2 (c)	2 (c)	2 (c)
Equipaments	Soci-Cultural	6.1	3	3	3	3	3
	Docent	6.2	3	3	3	3	3
	Assistencial	6.3	3	3	3	3	3
	Administratiu públic	6.4	3	3	3	3	3
	Esportiu	6.5	3	-	2 (c)	2 (c)	2 (c)
	Seguretat	6.6	3	3	3	3	3
	Sanitari	6.7	3	3	3	3	3
	Religiós	6.8	3	3	3	3	3
	Cementiri	6.9	3	3	3	3	3
	Abastiment	6.10	3	3	3	3	3
	Recreatiu	6.11	3	3	3	3	3
Comunicacions i Infraestructures	Xarxa viària	7.1	3	-	1	1	1
	Instal·lacions i serveis	7.2	3	-	2	2	1
	Transports	7.3	3	-	1	1	1
	Telecomunicacions	7.4	2	-	2	2	2
	Aparcament de vehicles	7.5	3	3	3	3	2
Espais lliures	Espais lliures privats	8.1	1	1	1	1	1
	Espais lliures públics	8.2	1	1	1	1	1

Regulació dels usos en el quadre anterior:

1: Admès o permès (segons definició de l'Article 19.1 de la Llei del Sòl Rústic), sense perjudici del compliment de la normativa específica.

2: Condicionat (segons definició de l'Article 19.2 de la Llei del Sòl Rústic). Els usos condicionats hauran de reunir característiques que assegurin la seva compatibilitat amb els usos permesos i amb el manteniment de les qualitats que es pretenen protegir a cada àrea.

3: Prohibit (segons definició de l'Article 19.3 de la Llei del Sòl Rústic).

- : Igual regulació que l'àrea de sòl rústic on s'ubiqui.

(a): Només es permeten les activitats no intensives del sector primari, segons les definicions de l'apartat B de l'Annex I de les DOT.

(b): Només es permeten com a ús condicionat les activitats de indústria i emmagatzematge de transformació agrària, segons la definició de l'apartat C1 de l'Annex I de les DOT.

(c): Només es permeten com a ús condicionat les activitats de que no impliquin construccions, segons la definició de l'apartat D.1 de l'Annex I de les DOT.

Matriu d'ordenació del sòl rústic

Sector primari		Activitats extensives	Activitats intenses	Activitats complementàries
S	ANEI	1	2	2
R				
P	APT	1	2	2
S	AIA	1	1	2
R	AT	1	1	2
C	NR	1	1	2

Sector secundari

		Indústria de transformació agrària	Indústria general
S	ANEI	3	3
R			
P	APT	2	3
S	AIA	2	3
R	AT	2	3
C	NR	2	3

Equipaments

		Sense construcció	Resta d'equipaments
S	ANEI	3	3
R			
P	APT	2	3
S	AIA	2	2
R	AT	2	2
C	NR	2	2

Altres

		Activitats extractives	Infras-structures	Habitatge unifamiliar	Protecció i educació ambiental
S	ANEI	3	2	3	1
R					
P	APT	3	2	3	1
S	AIA	3	2	2	1
R	AT	3	2	2	1
C	NR	3	2	1	1

Annex IV: Fitxes de característiques d'unitats d'actuació

El contingut determinatiu de les Normes Subsidiàries respecte a cada una de les Unitats d'Actuació (UA) delimitades es resum i particularitza en les següents fitxes individualitzades de característiques.

L'àmbit de cada UA ve definit als plànols, amb una línia discontinua vermella. Normalment, aquesta línia, per mor de no tancar la base cartogràfica, es traça paral·lelament al límit de l'UA.

La quantificació de les superfícies afectades per les distintes qualificacions de sòl urbà fet sobre la base cartogràfica en format digital de les NS i ha de computar-se com una estimació de cara a la quantificació de la capacitat de les NS. La quantificació definitiva es concretarà en cada cas sobre plànol topogràfic a escala no superior a 1/200 acceptat o convalidat per l'Ajuntament. Sense perjudici de l'anterior, en tot cas seran vinculants els següents dades:

a) Els objectius i criteris determinats a les respectives caselles.

b) Les condicions d'aprofitament urbanístic:

* Els percentatges màxims o mínims corresponents respectivament a les caselles de 'Subtotal usos lucratiu' i 'Subtotal usos no lucratiu' de cada fitxa.

* El sostre total edificable màxim, establert en m2 construïts a la casella de 'TOTALS UA'.

* El nombre total màxim d'habitatges establert a la casella de 'TOTALS UA' i, en el seu cas, la seva vinculació a règims d'habitatge protegit (Protecció Oficial, Promoció Pública, etc.) que hi s'estableixin.

c) El sistema d'actuació, mentre no sigui modificat mitjançant el corresponent tràmit legal.

L'especificació amb la qual s'escriuen els números s'ha d'interpretar en el seu sentit literal estricte: '0' significa que no es permet i el guió (-) significa que no es determina res al respecte.

L'Estudi de Detall o el Projecte tècnic que desenvolupi les determinacions de cada fitxa establirà els mecanismes i les condicions normatives que concretin l'aprofitament urbanístic futur dins els límits vinculants establerts per les NS, tot garantint que no es puguin sobrepassar els esmentats límits.

Les NS fixen un termini de dos anys a comptar des de l'aprovació definitiva de les mateixes per a legitimar -en cas d'inactivitat de la iniciativa privada- la possibilitat de canviar d'ofici el sistema d'actuació o procedir a l'execució subsidiària. El mateix pot succeir si, un cop iniciat l'expedient d'execució de la UA, la tramitació es ralentitza injustificadament o no es detecta activitat admi-

nistrativa durant el termini de sis mesos per causes imputables a l'iniciativa privada.

(Vegeu-ne la versió castellana)

Annex V: Quadres resum de condicions d'edificació

Sòl rústic Paràmetres reguladors	Protegit		Comú					Nucli Rral
	Especial Interès	Protecció Territorial	Interès Agrari C	Interès Agrari D	Interès Agrari E	transició (D i E)		
	ANEI	APT	AIA-C	AIA-D	AIA-E	AT	NR	
Forma, posició i aprofitament								
Superfície de parcel·la mínima	m2	-	(*)	49.000	14.200	14.200	(*)	(***)
Altura màxima	pl m	-	(*)	2 6,00	2 6,00	2 6,00	(*)	2 6,00
Edificabilitat neta	m2/m2	-	(*)	0,010	0,015	0,020	(*)	(***)
Ocupació màxima	%	-	(*)	1,00	1,50	2,00	(*)	(***)
Reculada a partions (**)	m	-	(*)	10,00	10,00	10,00	(*)	(***)
Volum màxim per habitatge	m3	-	(*)	1.500	1.500	1.500	(*)	600
Nº màxim d'habitatges per parcel·la	-	(*)	1	1	1	(*)	1	

Parcel·lació

Superfície mínima Front mínim	m2	400.000	(*)	200.000	200.000	200.000	(*)	(***)
m	200	(*)	200	200	200	(*)	(***)	

Notes:

(*) Igual regulació que l'àrea de sòl rústic on s'ubiqui

(**) Es podran disminuir o suprimir les separacions a llinars previ acord entre els propietaris afectats.

(***) Segons la regulació específica de cada Pla Especial de Nucli Rural.

Sòl urbà

Paràmetres Reguladors	Zones d'ordenança lucrativa							Equipaments EQ
	Centre Històric CH-2	Eixample intensiva EI-3	Ordenació específica OE	Suburbana SB	Indústria IN	Recreativa RE		
Parcel·la								
Superfície m2	150,00	200,00 (d)	l'existent	400,00	1.000,00	4.000,00	-	
Front m	6,00	10,00 (d)	l'existent	15,00	20,00	50,00	-	
Forma i posició								
Profunditat Edificable m	12,00	14,00	-	-	-	-	(h)	
Altura Reguladora pl m	2 6,50	3 9,50	3 9,50	2 6,00	2 7,00	2 9,00	2 9,00	3 10,00
Altura total m	8,00	11,00	11,00	7,50	9,00	11,00	11,00	12,00
Ocupació %	-	-	(e)	40,00	60,00	30,00	(h)	
Separació a façana m	0,00	0,00	(e)	(i)	-	5,00	(h)	
Separació a partions laterals m	(a)	(a)	(e)	(i)	-	5,00	(h)	
Separació a partió de fons m	(b)	(b)	-	(i)	-	5,00	(h)	
Vol màxim s/ domini públic m	0,50	0,50	0,60	0,00	0,00	0,00	0,00	(h)

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

Notes:

- (a) En parcel·les amb ample de façana superior al doble de la façana mínima establerta no és obligatori ocupar amb l'edificació tota l'amplada del solar, permetent-se que l'edificació se separi d'una sola de les mitgeres. En aquest supòsit, la reculada mínima serà de 2,00 m a la mitgera confinant.
- (b) En cap cas afecta a la profunditat edificable màxima.
- (c) La edificabilitat i la intensitat d'ús es refereixen a la franja de solar compresa dins la profunditat edificable.
- (d) S'ha de mantenir el parcel·lari original, no permetent-se l'agrupació o la segregació de parcel·les excepte que sigui per a restaurar el parcel·lari original.
- (e) L'ocupació màxima serà un 125 % de l'original de la parcel·la (reflectida al plànol U3), però s'hauran de respectar les reculades originals laterals i frontal.
- (f) L'edificabilitat màxima serà el 150 % de l'edificabilitat original de la parcel·la.
- (g) Es permet un sol habitatge per solar destinat a vivenda de conserge en solars majors de 2.000 m².
- (h) Les condicions d'edificació es refereixen a la zona d'ordenança general on s'ubica. En el cas d'existir més d'una zona d'ordenança confrontant, es podrà considerar la de major aprofitament.
- (i) Es vegi l'Article específic corresponent.
- (k) A la zona destinada a HPO, l'índex d'intensitat d'ús residencial serà de 60 m²/viv.

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

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

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

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

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

— o —

Sección II - Consejos Insulares

Mallorca

Num. 5098

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La ocupación de estas edificaciones dentro de la parte de la parcela situada más allá de la profundidad edificable no puede superar el 20% del espacio libre de parcela.
- La edificabilidad total de la planta baja no puede exceder en más de un 20% del edificabilidad comprendida dentro de la profundidad edificable.’

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

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

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

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

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

Asimismo se hacen públicas las normas urbanísticas:

Revisión de las Normas Subsidiarias Municipales