

ORDENANCES URBANISTIQUES DE L'ADAPTACIO DEL PGOU AL PTIM

Títol preliminar

Art. 1

Naturalesa i àmbit

1. El Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca és l'instrument d'ordenació integral del territori del terme municipal i, de conformitat amb la legislació urbanística vigent, defineix els elements bàsics de l'estructura general i orgànica del territori i classifica el sòl establint els règims jurídics corresponents a cadascuna de les seves classes i categories. Així mateix, ja sigui directament o per mitjà dels instruments de desenvolupament previstos, delimita les facultats urbanístiques del dret de propietat del sòl i especifica els deures que condicionen l'efectivitat i l'exercici legítim de les esmentades facultats.
2. El Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca s'ha redactat de conformitat amb el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei del sòl, la legislació supletòria continguda en el Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, i altra legislació urbanística de desenvolupament, tot l'anterior contingut d'ara endavant sota la denominació *legislació urbanística*.

Art. 2

Vigència

1. El Pla General d'Ordenació Urbana d'Inca entrarà en vigor una vegada publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears l'acord de la seva aprovació definitiva i les seves Normes urbanístiques; la seva vigència serà indefinida.
2. El present Pla General substitueix l'aprovat definitivament per la CIOTUPH el dia 27 d'octubre de 2005.
3. Una vegada assolit el sostre de 35.000 habitants (segons l'RD que anualment aprova el Govern de l'Estat), s'ha de procedir a la revisió del PGOU i queda suspesa des de la data d'entrada en vigor de l'esmentat RD la tramitació de qualsevol instrument de planejament o de gestió urbanística que possibiliti actuacions de transformació urbanística als àmbits de sòl urbà no consolidat per la urbanització i als sectors de sòl urbanitzable. La tramitació d'aquests àmbits no es podrà iniciar fins que no estiguin regularitzats els volums de captació i executades les obres d'infraestructures de sanejament.

Art. 3

Efectes de l'aprovació

1. Publicitat. Comporta el dret de qualsevol persona a consultar-lo i a demanar informació escrita sobre el seu contingut i aplicació en la forma regulada en les presents Normes urbanístiques.
2. Executivitat i executorietat. Serà immediatament executiu una vegada publicat l'acord de la seva aprovació definitiva en la forma establerta en l'article 2.1 anterior. L'executorietat implicarà la facultat per emprendre la realització de projectes i obres que es prevegin al PGOU, la seva declaració d'utilitat pública i interès social i la necessitat d'ocupació dels terrenys i edificis corresponents a les finalitats d'expropiació o d'imposició de servituds i, en general, l'habilitació per a l'exercici per part de l'Ajuntament de les facultats enunciades per la legislació urbanística i contingudes al PGOU.

3. Obligatorietat. Comporta el deure, legalment exigible, del compliment exacte de totes les seves determinacions, tant per part dels particulars com de l'Administració municipal i altres entitats públiques.

Art. 4

Documentació

1. Documentació vinculant. Amb l'objectiu d'executar les determinacions bàsiques que la legislació estableix per al PGOU –la classificació del sòl per a l'establiment del règim jurídic corresponent i la definició dels elements fonamentals de l'estructura general adoptada per a l'ordenació urbanística del territori– el PGOU consta del següents documents normatius:

a) Documentació escrita:

- Memòria. Recollirà les conclusions urbanístiques i s'hi exposarà el que ha motivat la redacció dels criteris i l'adopció de les determinacions del PGOU.
- Normes urbanístiques. Constitueixen la documentació bàsica de l'ordenació urbanística proposada pel PGOU i defineixen el tractament específic aplicable a cada tipus i categoria de sòl.

b) Documentació gràfica:

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

Art. 5

Interpretació

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

2. Les Normes urbanístiques s'interpretaran atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la Memòria.

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

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

5. En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits del PGOU prevaldrà l'específic sobre el general.

6. Tota interpretació que susciti dubtes raonables requerirà un informe tecnicojurídic sobre el tema, en el qual constaran les possibles alternatives d'interpretació; la corporació municipal s'haurà de definir sobre quina és la correcta, la qual s'incorporarà a partir de llavors com a circular aclaridora del PGOU.

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

8. La referència a l'articulat de la legislació, tant estatal com autonòmica, continguda en la documentació del PGOU s'entendrà substituïda per les modificacions legislatives que es duguin a terme.

Art. 6

Publicitat del planejament

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

- a) Consulta directa del planejament
- b) Consulta urbanística
- c) Cèdula urbanística

Art. 7

Consulta directa del planejament

1. Tota persona té dret a examinar per si mateixa i gratuïtament la documentació integrant del PGOU i dels instruments que el desenvolupen, en els llocs i amb les condicions de funcionament del servei fixades pel que fa al cas.

2. 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, com també els d'aprovació inicial i provisional de les seves eventuais modificacions en curs. Estaran també disponibles les relacions dels estudis de detall, dels projectes aprovats, de les llicències de parcel·lació concedides i dels expedients de reparcel·lació i compensació aprovats o en tràmit.

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

Art. 8

Cèdula urbanística

1. És el document acreditatiu del règim urbanístic aplicable a una finca, unitat d'execució o sector i altres circumstàncies que concorrin en els terrenys compresos en el terme municipal.

2. El valor acreditatiu de la cèdula s'entendrà sense perjudici de la ulterior esmena dels errors materials o de fet que continguessin i en cap cas no podrà alterar els drets i les obligacions que recaiguin sobre la finca en virtut de l'ordenació legal i urbanística aplicable en cada moment.

Art. 9

Consulta urbanística

Tota persona pot sol·licitar per escrit un informe sobre el règim urbanístic aplicable a una finca, unitat d'execució o sector, el qual pel servei municipal determinat a l'efecte haurà d'emetre en el termini d'un mes. La sol·licitud s'haurà d'acompanyar amb el plànol d'emplaçament de la finca, amb referència als plànols a escala 1:1000, com a mínim, del Pla General. Els serveis municipals podran requerir al sol·licitant totes les altres dades de localització o antecedents que siguin necessaris per a la informació.

Art. 10

Certificat d'antiguitat

El propietari d'una edificació podrà sol·licitar a la corporació municipal l'expedició d'un certificat i/o informe als efectes de determinar la data de construcció d'un determinat bé immoble i la seva legalitat, sempre d'acord amb les dades que constin als arxius municipals i adoptant-la com data de referència, als efectes de complir les condicions d'habitabilitat del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les 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, i del Decret 20/2007 de 27 de març, pel qual es modifica el Decret 145/1997.

Art. 11

Consultes que requereixen interpretació del planejament

Quan les consultes o cèdules urbanístiques suposin l'aclariment d'aspectes contradictoris de les determinacions del planejament, la seva emissió requerirà pronunciament previ de l'òrgan municipal competent, que resoldrà la qüestió interpretativa mitjançant dictamen motivat. Aquestes resolucions, quan tenguin abast general, seran publicades en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i s'incorporaran al PGOU en la forma establerta en l'apartat 6 de l'article 5 d'aquestes Normes.

Títol I

Desenvolupament del PGOU

Capítol I

Disposicions generals

Art. 12

Òrgans actuants

1. El desenvolupament i l'execució del PGOU correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars, d'acord amb la legislació vigent i els documents de caràcter vinculant que conformen aquest PGOU.
2. Dins l'àmbit de les respectives atribucions i competències, correspondrà als altres organismes de la resta d'administracions públiques el desenvolupament de les infraestructures, els serveis i els equipaments, com també la cooperació amb l'Ajuntament amb la finalitat d'aconseguir una major eficàcia en l'execució del planejament urbanístic.

Art. 13

Instruments de desenvolupament del planejament

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

Art. 14

Iniciativa en la formulació del planejament

1. Els plans que es formulin en desenvolupament d'aquest PGOU podran ser d'iniciativa pública, privada o mixta.

2. Els particulars tenen dret a la consulta prèvia en matèria d'iniciativa i col·laboració en el planejament municipal, sempre que presentin la documentació preceptiva.

Art. 15

Tramitació simultània

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

Art. 16

Precisió de límits. Cartografia oficial

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

- Alineació o línies d'edificació existents.
 - Característiques topogràfiques del terreny.
 - Existència d'arbrat i altres elements d'interès segons el parer del serveis tècnics municipals.
2. La presentació de les diferents documentacions s'haurà de realitzar sobre cartografia oficial municipal i caldrà assenyalar, si escau, les coordenades d'almenys dos punts corresponents a punts fixos en el terreny.

Art. 17

Plans parcials

1. Els plans parcials tenen per objecte desenvolupar els sectors classificats com a sòl urbanitzable.
2. L'àmbit ordenat per cada pla parcial haurà d'incloure la superfície total del sector. Abans de la formulació del Pla Parcial, si resultàs necessari, es podran ordenar les superfícies del sistema general que li estiguin adscrites mitjançant pla especial.
3. El Pla Parcial haurà de contenir, a més de les determinacions i documents exigibles legalment i reglamentàriament, un estudi i càlcul detallat que expressi i justifiqui que l'assignació i la ponderació relativa dels usos, i que les tipologies edificadores que s'estableixen respecten la ponderació fixada pel PGOU per al sector que s'ordena, la suficiència del subministrament d'aigua, com tota la documentació addicional que fos necessària, d'acord amb les característiques de l'ordenació i el compliment de les condicions que estableixi.

Art. 18

Plans especials

1. El Pla Especial és l'instrument per al desenvolupament d'ordenacions sectorials o parcials del territori; és a dir, amb incidència limitada als aspectes urbanístics compresos en els seus objectius.
2. Els plans especials podran tenir les següents o anàlogues finalitats:
 - a) El desenvolupament d'infraestructures o d'equipaments comunitaris pertanyents als sistemes generals, en qualsevol de les classes de sòl que es defineixen en aquest PGOU.
 - b) L'ordenació d'àmbits determinats del sòl urbà per a la seva reforma interior, millora o sanejament, ja sigui en actuacions aïllades referides a una determinada finalitat o bé en operacions integrades dirigides a la reestructuració urbanística d'un àrea delimitada al PGOU per al seu desenvolupament mitjançant aquest instrument.

- c) L'ordenació, protecció, millora i conservació d'àrees pertanyents a qualsevol classe de sòl, elements urbans o naturals, aïllats o genèricament considerats, comprenent, entre d'altres anàlogues, les finalitats següents: la conservació i rehabilitació del patrimoni històric i arquitectònic; protecció, catalogació, conservació i millora dels espais naturals, del paisatge i del medi físic rural, urbà i les seves vies de comunicació; establiment i coordinació d'infraestructures bàsiques.
3. Els plans especials contindran les determinacions i documentació adequades als objectius que pretenguin, com també tota aquella documentació addicional que fos necessària per al compliment de les condicions específiques que el planejament estableix.
4. Als plans especials de reforma interior el contingut de les determinacions tindrà com a mínim el grau de definició equivalent al dels plans parcials. Hauran de respectar els usos, intensitats i tipologies edificadores assenyalades pel PGOU per a l'àrea de planejament que desenvolupin i contindran la delimitació d'unitats d'execució, fixació dels terminis d'execució i l'elecció del sistema d'actuació per al seu desenvolupament.

Art. 19

Estudis de detall

1. Per a l'aplicació del PGOU en sòl urbà, o dels plans parcials en el sòl urbanitzable, es podran formular, quan sigui necessari, estudis de detall amb alguna o algunes de les finalitats següents:
- a) Assenyalar alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en el sòl urbà, en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament, i completar les que ja hi estiguessin fixades.
- b) Reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades als instruments de planejament per al sòl urbà o apte per urbanitzar, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats pels plans.
- c) Ordenar els volums edificadors, respectant sempre les determinacions del planejament quant a edificabilitat màxima, densitat de població i usos permesos i prohibits.
2. Es redactaran estudis de detall en aquells casos en què així ho disposin el PGOU o el seu planejament de desenvolupament i amb la finalitat que s'hi estableixi. Així mateix, s'elaboraran, quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta dels interessats, en consideració a les circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinats.
3. Contingut documental dels estudis de detall.
- Les determinacions dels estudis de detall es contindran en els següents documents:
- a. Memòria justificativa a la qual es recullen les conclusions de l'anàlisi urbanística i s'expressin els criteris per a l'adopció de les determinacions que s'estableixin; en ella es faran explícites les raons que han aconsellat la formulació de l'estudi de detall. Contindrà un estudi comparatiu de l'aprofitament resultant de l'aplicació de les determinacions del Pla que li dona cobertura i les establertes per l'estudi de detall.
- b. Plànols que, a escala adequada i com a mínim a 1:500, representin gràficament les determinacions de l'estudi de detall en la seva posició altimètrica i planimètrica, i en la disposició de la seva forma volumètrica. Quan es tracti d'ordenar o reordenar volums edificables es realitzarà una perspectiva en projecció axonomètrica que expressi la relació de l'ordenació dels volums de l'estudi de detall amb les de l'ordenació precedent.
- c. S'haurà d'incloure un plànol topogràfic a escala igual o superior a 1:500.
- Quan l'objectiu sigui reordenar volums s'hauran d'incloure:

- a. Alçats dels volums abans i després de la reordenació.
- b. Plantes dels volums abans i després de la reordenació.
- c. Isometria dels volums abans i després de la reordenació.
 - Quan l'objectiu de l'estudi de detall sigui la determinació d'alineacions s'ha de distingir la línia mitjançant la qual es defineixen.
 - En cap cas es poden crear nous vials públics no continguts al Pla General.
 - L'estudi de detall no ocasionarà perjudici ni alterarà les condicions d'ordenació dels predis confrontants.
 - Les vies interiors privades hauran de tenir una secció que contengui voreres arbrades almenys a un costat i aparcaments comuns. S'han de resoldre els problemes de trànsit, tot això d'acord amb els condicionants d'ordenació, longitud del vial, possibilitat d'establir un sentit únic, densitat de població, etc. En qualsevol cas, l'ample mínim del vial serà de vuit metres (8 m).

Art. 20

Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització són projectes per a la concreció de les obres que duen a la pràctica les determinacions establertes als plans i que desenvolupen totes les determinacions que el corresponent pla prevegi quant a obres d'urbanització, detallades amb la precisió necessària perquè puguin ser executades per tècnic diferent a l'autor del projecte.
2. Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del pla que desenvolupen, sense perjudici que puguin efectuar les adaptacions exigides per l'execució material de les obres. En cap cas no podran contenir determinacions sobre ordenació, règim del sòl o de l'edificació.

Capítol II

Protecció del medi ambient

Art. 21

Protecció de la biodiversitat

Tota actuació que es desenvolupi al territori tindrà en compte els efectes sobre la fauna i la flora i incorporarà les mesures necessàries per garantir la protecció dels hàbitats que alberguin endemismes.

Art. 22

Protecció de les masses forestals

Amb independència del compliment de la legislació vigent en matèria d'espècies vegetals protegides, es conservaran les espècies vegetals autòctones i se'n limitarà la rompuda i qualsevol altre tipus d'alteració o canvi d'ús i es fomentaran les accions de neteja de boscos.

Art. 23

Mobilitat de la fauna

La concessió de llicència per aixecar tancats, cledes o closos en sòl rústic, com també els plans i projectes de carreteres i d'altres infraestructures lineals, considerarà els efectes sobre els desplaçaments dels animals silvestres, establint si cal els passos de fauna i d'altres mesures que es considerin oportunes per no alterar aquests moviments. La instal·lació de línies elèctriques d'alta

tensió haurà de realitzar-se amb els dispositives adequats per evitar l'electrocució a les zones de pas de les aus que per la seva grandària puguin veure's afectades.

Art. 24

Prevenició de riscos

1. Les intervencions públiques i privades incorporaran als seus criteris de disseny i de localització la necessitat de reduir els efectes de riscos com ara les erosions, les inundacions i els incendis forestals i incorporaran les mesures necessàries per evitar l'increment de la seva incidència al territori. Els criteris per a aquesta regulació seran els següents:

- a) Queda prohibida la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori o que per la seva localització o disseny pugui actuar com un dic en el curs de les aigües, cosa que pot provocar que augmentin els danys potencials de les inundacions. En queden exclosos els dics de defensa i la resta d'actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.
- b) Les infraestructures lineals hauran d'incorporar al disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti, adequadament dimensionats per permetre la circulació de les aigües, fins i tot en les més grans avingudes previsibles. Els plans de manteniment de les esmentades infraestructures incorporaran les feines de neteja d'aquests passos que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir-hi el pas del cabdal de disseny.
- c) En cap cas no s'autoritzaran en zones amb risc d'inundació, llevat de les ZIP, les activitats classificades com a insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

2. Per a tota nova construcció, tenguí caràcter definitiu o provisional, o tancament de parcel·les que s'hagi de realitzar dins l'àrea de prevenció de risc d'inundacions, llevat de les ZIP, s'haurà de sol·licitar per a l'atorgament de la llicència urbanística l'autorització administrativa prèvia de l'Administració hidràulica.

3. Per a l'autorització de qualsevol ús en zona de prevenció de riscos, s'haurà de sol·licitar l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

4. En totes les intervencions públiques i privades s'haurà de tenir en compte les normes de protecció del medi nocturn contemplades a la Llei 3/2005, de protecció del medi nocturn; al Decret 20/1987, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per emissió de renous i vibracions; a la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica; i a la Llei 34/2007, de qualitat de l'aire i protecció de l'atmosfera.

Art. 25

Limitacions i directrius específiques dels perímetres de protecció dels pous

1. Perímetre de protecció dels pous

En la mesura en què no s'estableixi la delimitació definitiva dels perímetres de protecció dels pous de proveïment i en les matèries de competència de l'Administració hidràulica seran d'aplicació les següents directrius provisionals:

- a) La zona de restriccions moderades s'estableix provisionalment en un radi d'1 km al voltant del pou.
 - Dintre de l'àrea delimitada sota aquesta designació, es prohibeix expressament la injecció de residus i substàncies contaminants en el subsòl, i l'emmagatzematge, transport i tractament de productes radioactius.

Els usos i activitats que es relacionen a continuació requeriran, per tal de ser autoritzats per l'organisme competent, l'informe favorable de l'Administració hidràulica:

- Obres d'infraestructura: mines, pedreres, extracció d'àrids.
- Activitats urbanes: fosses sèptiques, cementiris, emmagatzematge, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals.
- Activitats agrícoles i ramaderes: dipòsit i distribució de fertilitzants, plaguicides, reg amb aigües residuals i granges.
- Activitats industrials: emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, farmacèutiques i radioactives, indústries alimentàries i escorxadors.
- Activitats recreatives: acampada, zones de banys.

b) La zona de restriccions màximes s'estableix provisionalment en un radi de dos-cents cinquanta metres (250 m) al voltant del pou.

Dintre d'aquesta àrea no s'autoritzaran els següents usos i activitats:

- Pedreres, mines i extraccions d'àrids.
- Fosses sèptiques i nous cementiris.
- Emmagatzematge i tractament de residus sòlids.
- Dipòsits i distribució de fertilitzants i plaguicides.
- Reg amb aigües residuals.
- Emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs, líquids i sòlids inflamables, productes químics i farmacèutics, productes radioactius.
- Indústries alimentàries i escorxadors.
- Acampada i zona de bany.
- Injecció de residus i substàncies contaminants.
- Sondeigs petrolífers.
- Soterrament de cadàvers d'animals.
- Estacions de servei.

Els usos i activitats que es relacionen a continuació podran ser autoritzats sempre que es demostrï que no produeixen efectes ambientals nocius sobre el domini públic hidràulic:

- Emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals.
- Granges.
- Pous i sondeigs.
- Excavacions.
- Sondeigs geotècnics.
- Indústries potencialment contaminants (adobats, ceràmiques, bugaderies, etc.).

c) La zona de restriccions absolutes es fixa provisionalment en un radi de 10 m al voltant del pou. En aquesta zona, que s'haurà de clausurar mitjançant un recinte tancat, s'hi prohibeix qualsevol ús, excepte els relacionats amb el manteniment i l'operació de la captació.

Títol II

Règim urbanístic del sòl

Capítol I

Disposicions generals

Art. 26

Divisió del sòl quant a la seva classificació

1. De conformitat amb la legislació urbanística vigent, el PGOU classifica el terme municipal d'Inca en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl rústic. La classificació queda recollida als plànols B d'ordenació global del territori.
2. Els terrenys inclosos en cadascuna de les classes de sòl participen d'un mateix règim normatiu bàsic i diferenciat, als efectes de desenvolupament i d'execució del planejament.

Art. 27

Drets i deures legals dels propietaris

1. El compliment de les disposicions legals i normatives vigents per a cada classificació o categoria de sòl.

Els drets i deures legals dels propietaris dels terrenys seran els establerts per a cada categoria de sòl en què es trobin classificats pel vigent Pla General, d'acord amb el que disposen els preceptes del Text refós de la Llei del sòl 2/2008, de 20 de juny, i la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per un desenvolupament sostenible en les Illes Balears, així com els derivats de la resta de la legislació autonòmica o estatal aplicable.

Capítol II

Gestió del planejament i execució

Art. 28

Gestió

La direcció i control de la gestió urbanística i l'execució del planejament correspon, en tot cas, a l'Ajuntament.

Art. 29

Competència urbanística municipal

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

Art. 30

Sistemes d'actuació

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

Capítol III Règim del sòl urbà

Art. 31 Concepte de sòl urbà

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

Art. 32 Deures legals en sòl urbà

1. Els propietaris de terrenys situats en sòl urbà inclosos dins l'àmbit d'una unitat d'execució estan obligats a:

- a) Cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a dotacions públiques vials, espais lliures i zones verdes destinades a parcs i jardins públics i altres terrenys dotacionals que s'incloguin en la unitat d'execució, com també el quinze per cent (15 %) de l'aprofitament urbanístic en els termes prevists en l'article 16 del TRLS 2008 i a l'article 7 de la Llei 4/2008.
- b) Urbanitzar, conservar i mantenir els terrenys i les construccions de la urbanització executada en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic, que es constituïran en entitats de conservació quan així ho disposin les disposicions normatives aplicables.
- c) Destinar efectivament els terrenys i les construccions a l'ús en cada cas establert pel planejament urbanístic.
- d) Complir les normes sobre protecció del medi ambient.
- e) Complir les normes sobre protecció i rehabilitació del patrimoni arquitectònic i arqueològic.

2. Els propietaris de terrenys situats en sòl urbà consolidat per la urbanització que no estiguin inclosos dins l'àmbit d'una unitat d'actuació hauran de completar la urbanització per adquirir la condició de solar, si encara no la tengués.

Art. 33 Tipus d'ordenació

D'acord amb l'ordenació detallada, s'estableixen diferents tipus d'ordenació per a cada zona de sòl urbà i es regula l'aprofitament urbanístic i els usos permesos per a cada zona.

Art. 34 Condicions per poder edificar en sòl urbà i urbanitzable

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

2. Tendran la consideració de solar, per disposar d'urbanització consolidada, requisit indispensable per obtenir llicència d'edificació, aquelles superfícies del sòl urbà aptes per a l'edificació que estiguin dotades dels serveis que a continuació s'assenyalen:

- a) Xarxa d'abastament d'aigua potable.
- b) Evacuació d'aigües residuals. El dimensionat de les xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals haurà de garantir el subministrament i l'evacuació dels habitants a qui donin servei.
- c) Subministrament d'energia elèctrica. Xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió pel límit del vial o espai lliure públics als quals faci front la parcel·la, amb capacitat suficient per als usos existents o que puguin ser necessaris, en tota la línia de subministrament, segons el Reglament electrotècnic de baixa tensió i instruccions complementàries. Les xarxes d'energia elèctrica i telecomunicacions hauran d'enterrar-se.
- d) Accés rodat o per a vianants públic. La parcel·la ha de ser accessible des de vial o espai lliure públics per a vehicles automòbils, tipus turisme. Si fa front a espai lliure o vial per a vianants, l'accés de vehicles podrà ser restringit als usuaris de les corresponents parcel·les si així ho estima l'Ajuntament, com a propietari del vial o de l'espai públic. Els paviments hauran de ser d'aglomerat asfàltic, formigó de ciment portland, reg asfàltic, lloses, llambordes o rajoles, segons el cas. Tant el ferm com la base d'explanació tendran la capacitat mecànica suficient per resistir el pas de vehicles. Vorada en el front de l'alineació oficial de la parcel·la si l'Ajuntament tengués prevista la construcció de voreres.

3. No obstant el previst en el punt anterior, en els terrenys classificats com a sòl urbà i que tenguin la urbanització consolidada però no es trobi executada en els termes exigits en l'apartat anterior, s'hi podrà, simultàniament, en els termes previnguts legalment, edificar i completar la urbanització perquè aquests adquireixin la condició de solar apte per ser edificat.

4. Requisits per a l'edificació en el sòl urbà mancat d'urbanització consolidada i en el sòl urbanitzable o apte per a la urbanització:

- a) Sense perjudici del compliment dels requisits exigibles legalment i reglamentària, per poder autoritzar l'edificació d'una parcel·la de sòl urbà o urbanitzable que no tenguí encara la condició de solar i que estigui inclosa en un polígon o en una unitat d'actuació, serà necessari que l'interessat acrediti que les obres d'urbanització s'estan executant i que ja han acabat, com a mínim, les següents: moviment de terres; viabilitat rodada, a excepció de la capa de rodolament; viabilitat per als vianants amb solera de formigó, a excepció del paviment final; xarxes de serveis completes, incloses les connexions amb les xarxes generals exteriors a l'actuació; i zones verdes, a excepció de la seva plantació. Així mateix, en el cas que es tracti de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, de conformitat al regulat a l'article 16 de l'RDL 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei de sòl, també l'interessat haurà d'acreditar que s'hagin costejat i executat les obres necessàries per a l'ampliació dels sistemes generals exteriors a l'actuació, requerits per la dimensió i la densitat de l'actuació i per les intensitats d'ús que aquesta generi, de conformitat amb els requisits i les condicions que estableixi el planejament general.
- b) Per a la concessió de llicències de primera ocupació i certificats municipals de final d'obra o documents equivalents dels edificis construïts en les circumstàncies previstes en l'apartat anterior i en el paràgraf 4 de la norma 11, serà necessari que la urbanització estigui completament finalitzada d'acord amb les determinacions del projecte d'urbanització o de dotació de serveis aprovat.

Capítol IV

Règim del sòl urbanitzable

Art. 35

Definició

1. El sòl urbanitzable comprèn els terrenys que el PGOU declara aptes per a ser urbanitzats, el desenvolupament i execució dels quals es preveu en la corresponent fitxa del SU.

Art. 36

Desenvolupament del sòl urbanitzable

1. El sòl urbanitzable es desenvoluparà mitjançant els plans parcials corresponents als sectors delimitats als plànols de classificació B.01.
2. Els plans parcials que desenvolupin els sectors de sòl urbanitzable delimitats en el PGOU s'atendran a les determinacions i condicions d'actuació que s'estableixen en el present PGOU i al que disposa la legislació urbanística aplicable.
3. Les entitats urbanístiques de conservació obligatòriament constituïdes quedaran extingides quan s'hagi consolidat l'edificació en un cinquanta per cent (50 %) de la superfície apta per edificar del sector.
4. En el cas general, el límit teòric entre dos sectors confrontants serà l'eix del vial que els separi, però als efectes de la urbanització d'aquest vial sempre comprendrà tota l'amplada de la calçada en el primer sector que s'urbanitzi. En aquest cas arbitraran les despeses d'execució entre ambdós sectors.

Art. 37

Obligacions i deures legals dels propietaris del sòl urbanitzable

1. Els propietaris dels terrenys situats en sòl urbanitzable estan obligats al compliment dels deures legals següents:
 - a) Cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a sistemes generals, dotacions públiques (vials, espais lliures i zones verdes) i altres terrenys dotacionals que s'incloguin en la unitat d'actuació.
 - b) Cedir a l'Ajuntament el quinze per cent (15 %) de l'aprofitament lucratiu patrimonialitzable, d'acord amb l'article 7 de la Llei 4/2008, de 14 de maig.
 - c) Urbanitzar, conservar i mantenir els terrenys i les construccions de la urbanització executada en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic, i constituir obligatòriament entitats de conservació.
 - d) Destinar efectivament els terrenys i construccions a l'ús en cada cas establert pel planejament urbanístic.
 - e) Complir les normes sobre protecció del medi ambient.
 - f) Complir les normes sobre protecció del patrimoni arquitectònic i arqueològic.
2. El repartiment equitatiu de les càrregues i beneficis s'efectuarà a través dels sistemes de compensació o cooperació.

Art. 38

Edificació en sòl urbanitzable

1. Les facultats d'edificació contemplades en els sectors de sòl urbanitzable no podran ser exercides fins que no siguin aprovats els plans parcials corresponents en cada sector, s'hagin complert els tràmits del sistema d'actuació corresponent i s'executin les obres d'urbanització previstes en aquells sectors, amb la formalització prèvia de les cessions obligatòries del planejament, mitjançant el projecte de compensació o de reparcel·lació, per la qual cosa, fins que no es donin aquestes circumstàncies, no es podrà edificar ni aixecar altres instal·lacions que no siguin les previstes com a sistemes generals del municipi o aquelles altres de caràcter provisional previstes en la legislació vigent.

2. En sòl urbanitzable, una vegada aprovat el Pla Parcial, el projecte de compensació o de reparcel·lació i el projecte d'urbanització corresponent, es podrà edificar abans que els terrenys estiguin totalment urbanitzats, sempre que es compleixin els requisits assenyalats en l'article 41 del Reglament de gestió urbanística i el previst a l'article 34.4 de les presents Normes urbanístiques.

Capítol V

Règim del sòl rústic

Art. 39

Definició

Constitueixen el sòl rústic o no urbanitzable els terrenys del terme municipal que el PGOU classifica com a sòl rústic; particularment els terrenys que per les seves condicions naturals, ambientals, paisatgístiques, ecològiques, valor agrícola, forestal, ramader, cinegètic i, en general, dels vinculats a la utilització racional dels recursos naturals, són així classificats per tal que romanguin al marge del procés d'urbanització, per considerar-los com a terrenys inadequats per al desenvolupament urbà.

Art. 40

Parcel·lacions en sòl rústic

1. En sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques.

2. La segregació o divisió de finques classificades com a sòl rústic estarà subjecta a llicència municipal, d'acord amb el que preveu la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic.

Títol III

Sistemes generals

Capítol I

Definicions

Art. 41

Definició i estructura dels sistemes generals

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

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

- Sistema general d'equipament comunitari (SGEC)

- Sistema general de comunicacions i d'infraestructures (SGCI)
 - Sistema general d'espais lliures (SGEL)
3. Els sistemes generals definits pel PGOU es delimiten en els plànols d'ordenació global del territori, amb una trama específica per a cadascun dels tipus enunciats en l'apartat anterior, si bé s'inclouen en les diferents classes de sòl als efectes de la seva valoració i obtenció.

Art. 42

Regulació dels sistemes generals

1. La inclusió de terrenys i d'edificacions com a sistema general comporta un règim especial de protecció i/o unes especials condicions d'ús i d'edificació, coherents amb la importància que tenen per al municipi.
2. Els paràmetres edificatoris aplicables al sistema general d'equipaments comunitaris (SGEC) i als sistemes generals d'espai lliure (SGEL) seran els propis de l'Ordenança aplicables als equipaments regulats en l'article 153. A la resta de sistemes generals (SGCI) els seran d'aplicació els paràmetres regulats a l'art. 150 d'aquestes Normes.

Art. 43

Sistema general d'equipament comunitari (SGEC)

Els sistemes generals d'equipament comunitari comprenen aquells sòls destinats a usos dotacionals públics o col·lectius o privats al servei de tot el municipi. El règim d'usos serà l'establert al títol VI i l'edificació serà l'establert en la normativa o directrius incloses en les fitxes de cada sistema.

Per la seva funció poden ser dels tipus següents:

1. SOCIOCULTURAL (SGEC/SC)
Comprèn els equipaments culturals de nivell o àmbit urbà i d'ús col·lectiu o públic o privat com biblioteques, centres culturals, etc.
2. DOCENT (SGEC/DO)
Comprèn els centres destinats a l'ensenyança al servei de tot el municipi, com col·legis d'educació infantil i primària, instituts, conservatoris i centres d'educació especial o tallers del mateix tipus, ja siguin públics o col·lectius o privats.
3. ASSISTENCIAL (SGEC/AS)
Comprèn els serveis d'atenció a les persones, com les residències de majors, minusvàlids, etc, ja siguin públics o col·lectius o privats.
4. ADMINISTRATIU-INSTITUCIONAL (SGEC/AD)
Comprèn els centres i les dependències administratives o polítiques d'ús públic o no, adscrites al funcionament del Govern central, del Govern autònom, les seves conselleries i de l'Ajuntament.
5. ESPORTIU (SGEC/ES)
Comprèn les grans unitats d'equipament esportiu de nivell o àmbit de ciutat, de domini públic o col·lectiu o privat, com poliesportius, camps de futbol, etc.
6. SEGURETAT (SGEC/SE)
Comprèn els centres destinats a les institucions o cossos la tasca dels quals és la defensa de l'estat de l'ordre públic, com policia, bombers, etc.
7. SANITARI (SGEC/SA)
Comprèn els centres sanitaris d'ús públic o col·lectiu o privat.
8. RELIGIÓS (SGEC/RL)
Comprèn els centres religiosos representatius i d'ús col·lectiu o privat.
9. FUNERARI (SGEC/F)

Comprèn les activitats destinades a serveis funeraris i d'enterrament, al servei de tota la comunitat. A la parcel·la funerària situada dins el polígon industrial i fora del recinte del cementeri municipal no s'hi permetran els enterraments

10. COMERCIAL (SGEC/CO)

Comprèn els establiments d'ús públic (mercats municipals) dedicats al comerç segons el Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de les Illes Balears (Decret 21/1996, de 12 de desembre, de la CAIB).

11. ESPECTACLES PÚBLICS

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

12. ESTABLIMENTS PÚBLICS (IU)

Comprèn les grans instal·lacions destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen en aquest ús els establerts en el grup IV de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

Art. 44

Sistema general de comunicacions i d'infraestructures (SGCI)

Els sistemes generals de comunicacions i d'infraestructures comprenen el conjunt de terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les xarxes i els enclavaments de xarxa viària, transports, instal·lacions, serveis tècnics i telecomunicacions i els espais naturals d'evacuació d'aigües pluvials i les seves canalitzacions que serveixen a la totalitat del territori. El règim d'usos serà l'enunciat en el títol VI de les presents Normes i en la normativa o directrius incloses en les fitxes de sistemes, a més de l'especificada a la normativa aplicable.

Per la seva funció, es poden distingir els tipus següents:

1. XARXA VIÀRIA (SGCI/RV)

Comprèn els terrenys i les instal·lacions amb les seves zones de protecció, existents o prevists, que formen el conjunt de vies rodades i de vianants destinades a mantenir uns nivells bàsics de mobilitat en l'interior del terme i d'accessibilitat des de l'exterior i cap a l'exterior, com autopistes, autovies, carreteres primàries i secundàries i els camins rurals. Són representats gràficament en els plànols a escala 1:10.000. També comprèn els aparcaments que s'hi puguin construir.

2. INSTAL·LACIONS I SERVEIS (SGCI/IS)

Comprèn els terrenys, les instal·lacions i les reserves de sòl per a les infraestructures generals dels serveis tècnics, com grans xarxes i serveis, artèries de reg d'aigua depurada, artèries de subministrament, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials i llits de torrents, centres de producció, emmagatzematge i alimentadors de distribució de gas, dipòsits de subministrament d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida, tractament i eliminació de residus sòlids, abocadors, xarxes d'alta tensió de 220 kW y 66 kW, subestacions elèctriques...

3. TRANSPORTS (SGCI/TP)

Comprèn els terrenys i les instal·lacions destinats al transport de persones i de mercaderies amb àmbit municipal, extramunicipal i extraprovincial, com ferrocarril de Mallorca i estació d'autobusos, així com els aparcaments que s'hi puguin construir dins d'aquestes instal·lacions.

4. TELECOMUNICACIONS (SGCI/TC)

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

5. APARCAMENTS (SGCI/AP)

Comprèn els terrenys i les instal·lacions destinats a l'aparcament de vehicles. Dits terrenys podran tenir aquest ús exclusiu o bé compartir-lo amb els de la resta de tipus del sistema general de comunicacions i d'infraestructures (SGCI).

Art. 45

Sistema general d'espais lliures (SGEL)

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

El règim d'usos i d'edificació serà l'enunciat en el títol VI, en la normativa o les directrius incloses en les fitxes de sistemes, a més d'allò que indiqui la normativa específica que li sigui aplicable.

Capítol II

Desenvolupament dels sistemes generals

Art. 46

Desenvolupament per planejament de detall

1. Els sistemes generals es podran desenvolupar per unitats completes o per parts diferenciades; a aquests efectes, l'Ajuntament delimitarà els corresponents polígons, unitats d'actuació o, si escau, actuacions aïllades.
2. El desenvolupament dels sistemes generals les determinacions dels quals contingui el PGOU o elements d'aquests s'efectuarà mitjançant la redacció del projecte tècnic que correspongui, d'acord amb la matèria específica.
3. Malgrat el que s'especifica en el paràgraf anterior, l'Ajuntament haurà d'acordar la necessitat de l'execució de qualsevol element dels sistemes generals per mitjà de pla especial quan sigui indispensable reajustar les reserves de sòl previstes en el PGOU o quan resulti convenient precisar la coordinació entre la implantació de l'element i el seu entorn més immediat.
4. Fins que siguin formulats els plans especials als quals es refereix l'apartat anterior, i llevat d'indicació en contra d'aquestes Normes, tota intervenció que tendeixi a l'execució dels referits elements, sigui a través d'obres de nova planta o obres d'urbanització, respondrà a un projecte unitari coherent amb les determinacions del PGOU i se subjectarà a les normes d'aquestes, en especial a les classificacions de sòl, edificabilitat i altres condicions vinculants que el PGOU estableixi.

Art. 47

Procediment general per a l'obtenció dels sistemes generals

1. Els sistemes generals de titularitat pública s'obtenen per adscripció al domini públic, afectes a l'ús determinat per les presents Normes per mitjà de la resolució dels corresponents procediments expropiatoris, reparcel·latoris o compensatoris.
2. La qualificació del sòl com a sistema general comporta la utilitat pública i interès social dels usos i de les activitats al quals es destina l'esmentat sòl o que s'hi ubiquen.

Art. 48

Execució dels sistemes generals

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

Art. 49

Execució material

L'execució de les obres i les instal·lacions dels sistemes generals serà realitzada per l'Administració pública i pels particulars, d'acord amb les previsions de les Normes i, si escau, conformement a allò que determinen els plans especials en cada classe de sòl.

El desenvolupament dels sistemes generals que venguin definits i determinats en el Pla s'efectuarà mitjançant la redacció del projecte tècnic corresponent en funció de la seva matèria.

Títol IV

Intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl

Capítol I

Competència i formes d'intervenció

Art. 50

Objecte

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

Art. 51

Formes d'intervenció

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

- a) Llicències urbanístiques
- b) Ordres d'execució, reparació, demolició o suspensió d'obres i altres usos
- c) Inspecció urbanística

Art. 52

Actes subjectes a llicència urbanística

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

Art. 53

Procediment per atorgar llicències

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

Art. 54

Competència i òrgan municipal competent

La competència per atorgar llicències de tota classe correspon a l'Ajuntament, d'acord amb l'establert a l'article 179 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears.

Art. 55

Tipus bàsics de llicències urbanístiques

Estaran sotmesos a llicència municipal tots els actes d'edificació i ús i, en general, els actes especificats en l'article 2 de la Llei 10/90, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Les llicències urbanístiques corresponen als tipus següents:

- a) Parcel·lació/agregació.
- b) Urbanització.
- c) Obres d'edificació, tant les de nova planta com les d'ampliació o reforma, com també les de conservació, reparació i millora.
- d) Obres menors.
- e) Primera utilització de les edificacions o modificació d'ús.
- f) Obres i usos de caràcter provisional.

Art. 56

Abast i contingut de la llicència

1. Les llicències s'entendran atorgades sense perjudici del dret de propietat i de tercers i no podran ser invocades pels particulars per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què incorrin en l'exercici de les activitats corresponents.
2. Les llicències s'entendran atorgades de conformitat amb les condicions generals establertes en la vigent legislació, en aquestes Normes i en les expressades en l'acte de l'atorgament (com també les implícites definides al PGOU) segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i d'usos.
3. No es podrà justificar la vulneració de les disposicions legals o normes urbanístiques amb el silenci o insuficiència del contingut de la llicència.
4. La llicència urbanística no eximeix el seu titular de l'obligació d'obtenir-ne qualsevol altra exigible per la legislació vigent de caràcter general o municipal.

Art. 57

Llicències de parcel·lació/agregació

1. Està subjecte a llicència municipal prèvia qualsevol acte d'alteració de parcel·les que es dugui a terme en els sòls classificats pel PGOU com a urbans, urbanitzables i rústics. No es podran realitzar parcel·lacions en sòl urbanitzable fins que estigui aprovat el corresponent pla parcial.
2. Les llicències de parcel·lació/agregació es concediran sobre la base d'un projecte amb el contingut següent:
 - a) Memòria justificativa de les raons de la parcel·lació/agregació i de les seves característiques d'acord amb les determinacions de les Normes sobre les quals es fonamenti. S'hi descriurà, amb referència a les dades cadastrals, cada finca original existent indicant, si escau, les servituds i les càrregues que la gravin i cadascuna de les noves parcel·les, i caldrà acreditar la seva adequació a l'ús que les Normes li assigna i que, si és procedent, són aptes per a l'edificació.
 - b) Plànols d'estat actual, a escala com a màxim a 1:1.000, on s'assenyalin les finques originàries registrals representades en el parcel·lari oficial, les edificacions i l'arbrat existents i els usos dels terrenys.
 - c) Plànol de parcel·lació/agregació a escala com a màxim a 1:1.000.
 - d) Determinació del nombre màxim d'habitatges en parcel·les resultants.
 - e) Fotocòpia dels rebuts de contribució cadastral de cada una de les parcel·les actuals.
3. Malgrat tot, la llicència de parcel·lació/agregació urbanística s'entendrà concedida amb els acords d'aprovació dels projectes de reparcel·lació i compensació i es podrà concedir, simultàniament, amb els d'aprovació definitiva dels plans parcials, especials i estudis de detall que incloguin documentació suficient, fent-se constar expressament aquesta circumstància en l'acord d'aprovació.
4. La llicència de parcel·lació autoritza a partionar i fitar la parcel·la o parcel·les resultants. Tota divisió material de terrenys que s'efectuï sense la llicència de parcel·lació preceptiva o amb infracció d'aquesta llicència, es considerarà infracció urbanística i donarà lloc a la seva supressió i a la sanció que escaigui, sense perjudici de la responsabilitat específica que pertorqui si la parcel·lació realitzada no fos legalitzable.
5. Les segregacions o parcel·lacions en sòl rústic estan subjectes a les determinacions de la Llei del sòl rústic de la CAIB, al PTM i al present PGOU i, a més de la documentació abans assenyalada, hauran d'aportar una certificació registral.
6. La llicència d'agregació autoritza a unificar dos o més parcel·les, que dona lloc a la parcel·la resultant.

Art. 58

Llicències d'urbanització

1. Les obres d'urbanització de caràcter complementari o puntual, no incloses en un projecte d'urbanització, i les de mera conservació i manteniment es tramiten anàlogament a les llicències d'edificació, o simultàniament amb aquestes últimes si fossin merament complementàries d'aquelles altres.
2. Les obres d'urbanització s'entenen autoritzades amb els acords d'aprovació dels projectes d'urbanització corresponents, sense perjudici que en aquests projectes es pugui condicionar

l'execució dels treballs a l'obtenció d'un ulterior permís d'inici d'obres amb el compliment previ dels requisits complementaris que restassin pendents.

3. Autoritzat l'inici de les obres d'urbanització per l'Ajuntament i notificada pel promotor, amb antelació mínima de quinze (15) dies, la seva intenció d'iniciar-les, es fixarà data per a la signatura de l'acta de comprovació del replanteig. El termini d'execució de les obres d'urbanització serà comptador a partir de l'endemà de la signatura de l'esmentada acta. Durant l'execució de les obres, l'autoritat municipal exercirà les funcions d'inspecció tècnica i urbanística i de vigilància i control d'aquelles obres, d'acord amb la normativa municipal vigent.

4. Finalitzades les obres d'execució, el promotor haurà de sol·licitar la recepció municipal de les obres, acompanyant els certificats final de l'obra dels tècnics que les hagin dirigides.

Art. 59

Llicències per a moviment de terres a sòl rústic

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

2. L'activitat en qüestió no podrà modificar el relleu del sòl de forma que pugui dificultar la destinació prevista en les Normes o l'harmonia del paisatge. Així mateix, haurà de complir les condicions tècniques de seguretat i salubritat.

Art. 60

Llicències per a obres d'edificació

1. L'atorgament de la llicència d'obres determina l'adquisició del dret a edificar, sempre que el projecte presentat sigui conforme a l'ordenació urbanística aplicable.

2. Per a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació és suficient la presentació del projecte bàsic. La documentació incompleta interromp el còmput del termini establert per a la concessió de la llicència.

Una vegada informat favorablement el projecte sobre compliment urbanístic, amb les modificacions que siguin procedents, es notificarà a la persona interessada, als efectes de la redacció del projecte d'execució, que s'ajustarà estrictament a l'esmentat informe del servei tècnic municipal. Per autoritzar l'inici de les obres s'exigirà la presentació del projecte d'execució; en cas que fos necessari, s'ha d'incorporar, mitjançant document públic, les possibles servituds de xarxes d'infraestructures.

Quant al Projecte Bàsic i d'Execució, s'haurà de tenir en compte allò que estableixen els articles 6 i 7 de l'LDU.

3. La concessió de les llicències d'obres d'edificació, a més de la constatació que l'actuació projectada compleix les condicions tècniques, dimensionals i d'ús fixades pel planejament i altra normativa aplicable (Estudi de seguretat i salut, tractament de residus, infraestructures de telecomunicacions...), exigeix la constància o acreditació dels documents següents:

- a) Llicència de parcel·lació o, si aquesta no fos exigible, conformitat de la parcel·la al planejament aplicable.
- b) En sòl urbà s'acreditarà la conversió prèvia de la parcel·la en solar o es garantirà suficientment l'execució simultània de la urbanització i edificació en els termes de l'article 40 del Reglament de gestió urbanística.

- c) Fotografies de la parcel·la o l'edificació i les seves confrontants des del vial al qual fa front, on s'apreciïn les característiques d'aquest últim. Aquestes fotografies aniran signades en el seu dors pel propietari i/o el facultatiu redactor del Projecte.
- d) Plànol de situació a escala 1:1000 damunt plànol d'ordenació i zonificació del PGOU, i a escala 1:5000 del plànol d'Estructura general i orgànica per a parcel·les rústiques.
- e) Topogràfic del solar en el qual estiguin marcats els arbres existents, aljubs, fosses sèptiques, xarxa de clavegueram, aigua i energia, enllumenat públic, mobiliari urbà així com també la rasant de la voravia.
- f) S'ha de presentar imprès d'estadística d'edificació i habitatge del MOPTMA.
- g) S'hauran de complir les especificacions i obligacions indicades i derivades al Pla Director Sectorial de Residus de Construcció i Demolició, així com les de l'Ordenança municipal en aquesta matèria.

En compliment del Pla Director Sectorial per a la Gestió dels Residus de Construcció i Demolició, els productors de residus de construcció demolició actuaran segons el que disposa el PDS per a la Gestió dels Residus de Construcció i Demolició, (BOIB 141 de 23 de novembre de 2002), i en especial el seu article 9, o normativa que ho reguli.

4. Amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència, es liquidaran i abonaran les taxes municipals corresponents, com també es realitzaran tots els tràmits d'indole específica que fossin exigibles, d'acord amb les presents Normes, amb el planejament de desenvolupament aplicable i amb les ordenances municipals.

5. En cas d'obres a sòl rústic es presentarà a més a més:

- a) Llicència d'obres de l'edificació existent o documentació justificativa de la seva legalitat, per al cas d'obres de reforma.
- b) S'ha de presentar certificat del tècnic autor del projecte sobre el nombre d'edificacions existents a la parcel·la, especificant el seu ús i les característiques urbanístiques de cada una d'elles. En cas que no n'hi hagués cap es farà constar així.
- c) S'ha d'aportar certificació registral de domini i de càrregues a partir de les quals sigui possible establir les superfícies mínimes exigibles i les dates i causes de les possibles segregacions o divisions.

6. Amb la sol·licitud de llicència d'obra de naus industrials o de serveis, a més de la documentació requerida, s'haurà de presentar un estudi d'integració paisatgística.

Art. 61

Llicències d'obres menors

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

En cap cas no s'entendran com a obres menors les parcel·lacions urbanístiques i les del sòl rústic, i les intervencions en àmbits i elements declarats com a béns d'interès cultural, catalogats o protegits, grans moviments de terra i tala en massa d'arbres.

Art. 62

Llicència per demolir construccions

1. Les sol·licituds de llicència per demolir i enderrocar construccions es presentaran subscrietes per la persona interessada o per la persona que la representi.
2. A la sol·licitud de llicència s'adjuntaran els documents següents:
 - a) Plànol d'emplaçament a escala 1:1000 damunt plànol d'ordenació i zonificació del PGOU.
 - b) Projecte tècnic, visat pel corresponent col·legi professional, que contindrà-memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i la coordinació d'aquests últims, com també de les mesures de protecció ambiental, pols, renous, recuperació d'enderrocs, i precaucions que s'hagin de prendre en relació amb la pròpia obra, via pública i construccions o predis veïns.
 - c) S'hauran de complir les especificacions indicades al Pla Director Sectorial de Residus de construcció i demolició.
 - d) Fotografies a les quals es pugui apreciar si en l'obra que s'hagi d'enderrocar o demolir existeix algun element d'interès especial per l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies aniran signades en el seu dors pel propietari o el facultatiu designat per dirigir les obres.
 - e) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visada pel corresponent col·legi oficial.
 - f) Designació del mestre d'obres encarregat d'executar l'enderrocament.
3. Quan es tracti de demolicions d'edificis inclosos en el Catàleg o a l'Àrea de protecció del patrimoni es compliran, a més de les prescripcions assenyalades en aquest article, les específiques del títol sobre protecció del patrimoni arquitectònic contingudes en les presents Normes o en el Catàleg.

Art. 63

Control de projectes i esmena de deficiències

Presentada una sol·licitud de llicència i una vegada completada la documentació, les possibles deficiències tècniques o d'altra classe que es detectin hauran de ser comunicades a la persona interessada de forma conjunta i en un únic acte.

Duita a terme l'esmena, els nous inconvenients que eventualment se suscitin no es podran referir a qüestions que s'haurien d'haver apreciat anteriorment.

Art. 64

Termini de resolució de llicències

1. El termini per resoldre les sol·licituds de llicència serà el que estableixi la normativa vigent.

Art. 65

Silenci administratiu

1. Quan hagin transcorregut els terminis legalment establerts per resoldre la llicència amb les pròrrogues que, si, escau, s'hagin concedit i sense que per l'autoritat municipal s'hagi adoptat resolució expressa, operarà el silenci administratiu en la forma legalment establerta.
2. Quan per a determinada actuació subjecta a llicència siguin exigibles autoritzacions o informes d'altre organisme de l'Administració perquè operi el silenci s'entendrà ampliat en el termini legal que l'esmentat organisme tenguí per entendre la seva autorització, si aquesta ha de ser prèvia a la llicència.
3. En cap cas s'entendrà adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques en contra de la legislació, del planejament urbanístic o de les ordenances municipals d'ús del sòl i edificació.
4. Encara que hagin transcorregut els terminis establerts per a resoldre, l'autoritat municipal està obligada a dictar resolució expressa, en els terminis de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Art. 66

Transmissió de llicències d'obres

Les llicències es podran transmetre comunicant a l'Ajuntament el canvi de titularitat, mitjançant instància subscripta tant per l'antic titular com pel nou o aportant, en altre cas, el document que acrediti la nova titularitat; aquesta últim haurà d'assumir totes les càrregues derivades de la llicència.

En el supòsit que les càrregues constin en escriptura pública, s'efectuarà el canvi de titularitat amb les mateixes formalitats.

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

Art. 67

Iniciació, pròrrogues, caducitat i suspensió de llicències d'obres

1. L'autoritat municipal competent fixarà en l'acte d'atorgament de la llicència els terminis d'inici, interrupció màxima i finalització de les obres. Aquest darrer no serà superior a vint-i-quatre (24) mesos.
2. Les activitats autoritzades per llicència s'hauran d'iniciar dins els terminis fixats en l'acte del seu atorgament, que serà de sis (6) mesos comptadors a partir de l'endemà de la notificació de l'esmentat atorgament.
3. En tot allò referent al règim de pròrrogues, tant de l'inici com de la conclusió de les obres, es tindrà en compte el que disposa la legislació urbanística aplicable (Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears).
4. Transcorreguts els terminis legals fixats, les llicències caducaran i s'extingirà el dret a edificar per incompliment d'aquelles últimes, per mitjà de la seva declaració formal, amb instrucció prèvia d'expedient i amb audiència a la persona interessada. Una vegada extingit el dret a edificar no es podrà iniciar o reprendre cap activitat a l'empara de la llicència caducada, llevat de les obres estrictament necessàries per garantir la seguretat de persones i de béns i el valor de l'edificació ja realitzada, amb autorització i ordre prèvies de l'Administració.
5. Les llicències quedaran sense efecte si s'incomplissin les condicions a les quals estiguessin subordinades.
6. Les obres que s'executin amb la llicència caducada o sense efecte, llevat dels treballs de seguretat i de manteniment permesos per l'autoritat municipal, es consideraran com a no

autoritzades i donaran lloc a les responsabilitats pertinents per realitzar obres sense llicència i a les mesures executores que escaiguin.

Art. 68

Modificació de les llicències d'obres

1. Les modificacions durant l'execució de les obres que tenguin per objecte variar el nombre d'habitatges, locals o places turístiques autoritzades o comportin alteració de les condicions d'ús del sòl, alçada, volum, edificabilitat, situació de les edificacions i ocupació màxima permesa, hauran de ser prèviament autoritzades per l'autoritat municipal i no es podran iniciar les obres de modificació fins que hagi recaigut l'autorització. Si en el curs de les obres es pretenen realitzar modificacions en la disposició interior o en l'aspecte exterior que no alterin els paràmetres relacionats en el paràgraf anterior, les obres no s'hauran de paraitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte, llevat que es trobin situades a àrees de protecció del patrimoni o es realitzin en edificis catalogats.
2. Fins que no es presenti el certificat de fi d'obra, amb el visat corresponent, totes les modificacions que es pretenguin introduir respecte del projecte aprovat hauran de ser subscriïtes pel titular de la llicència i el tècnic director de les obres.
3. En tot el que no queda regulat en aquestes Normes s'haurà de tenir en compte l'article 5 de l'LDU.

Art. 69

Llicències de primera utilització

1. Les llicències de primera utilització dels edificis tenen per objecte autoritzar la posada en ús d'aquells edificis, amb comprovació prèvia que s'han executat de conformitat amb el projecte i condicions en les quals la llicència fou concedida. Aquesta llicència serà necessària tant per a les construccions noves com per a la reutilització dels edificis que hagin estat objecte d'una remodelació general, amb canvi d'ús o sense.
2. A la sol·licitud d'aquestes llicències s'adjuntaran plànols visats on s'assenyalin totes les modificacions introduïdes durant el transcurs de les obres, o manifestació expressa de la inexistència d'aquestes, com també els documents següents:
 - a) Certificat de final d'obra, subscrit pel tècnic director d'aquesta obra i visat pel seu col·legi oficial i, si escau, certificat final de les obres d'urbanització o dotació de serveis que s'haguessin emprats simultàniament amb l'edificació.
 - b) El projecte de telecomunicacions, el butlletí final d'obra, un protocol de proves i, si escau, un certificat final d'obres de telecomunicacions. Així mateix no es pot expedir el certificat municipal de final d'obres sense la corresponent certificació de la Prefectura d'Inspecció de Telecomunicacions (RD 401/2003, Ordre CTE/1296/2003 i Ordre ITC/ 2006).
 - c) Liquidació final del cost de l'obra, a la qual figurin l'execució material, l'estudi de seguretat i salut, el projecte d'infraestructures de telecomunicacions i el projecte de tractament de residus.
3. El termini per resoldre la llicència de primera utilització serà d'un (1) mes, llevat de deficiències esmenables, comptador des de la presentació de la totalitat de la documentació expressada en l'apartat anterior. Rebuda la comunicació a què es refereix el punt 2 anterior, els funcionaris municipals designats per a la inspecció final efectuaran i emetran informe, fent-hi constar si l'obra s'ha subjectat als termes de la llicència atorgada i si en la construcció s'ha tengut en compte el previst en les ordenances presents i, així mateix, si s'han reparat els danys i els perjudicis causats

en la via pública i si s'ha construït la voravia davant l'edifici en qüestió. A continuació, serà expedit, si escau, el certificat municipal d'acabament d'obres i llicència d'ús, necessari per a la seva ocupació.

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

Art. 70

Cèdules d'habitabilitat

El procediment d'expedició de cèdules d'habitabilitat, el regula el Decret 145/1997, de 21 de novembre, de la CAIB (BOCAIB de 6/12/97), i el Decret 20/2007, de 27 de març, pel qual es modifica el Decret 145/1997, de 21 de novembre, o normativa autonòmica que el substitueixi.

Art. 71

Llicències d'activitats

S'haurà de tenir en compte, quant al seu règim jurídic i procediment d'atorgament, la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de règim jurídic de les llicències integrades d'activitats de les Illes Balears, com també la normativa de desenvolupament que es dicti.

Art. 72

Llicències per a obres i usos de caràcter provisional

1. L'autoritat municipal, amb l'informe previ de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme, Patrimoni Històric del Consell de Mallorca, en els terrenys inclosos dins una actuació urbanística, sempre que no dificultin l'execució dels plans i no estiguin expressament prohibits per la legislació urbanística o sectorial, podrà autoritzar usos i obres justificades de caràcter provisional, que s'hauran de demolir o eradicar quan així ho acordàs l'Ajuntament, sense dret a cap indemnització.

2. Als efectes de garantir l'absència de costos per a la corporació, en el cas que, realitzada l'obra o instal·lat l'ús, l'interessat no executes la demolició quan ho acordàs la corporació, pels serveis tècnics municipals es valorarà el cost de l'esmentada demolició o eradicació, exigint a l'interessat la presentació d'aval per la quantia resultant, abans de l'autorització, sense perjudici de la seva obligació d'abonar el major cost que pogués resultar quan efectivament es realitzi la demolició.

3. A la sol·licitud s'haurà d'acompanyar la renúncia del propietari al dret d'indemnització per la demolició o eradicació de l'ús, formalitzada en document públic.

4. Les llicències així concedides no seran eficaces sense la prèvia inscripció en el Registre de la propietat de la renúncia per l'interessat a tot dret a indemnització derivat de l'ordre de demolició o d'eradicació de l'ús d'acord amb la legislació hipotecària. L'Administració haurà exigir el document acreditatiu de tal extrem.

Art. 73

Exemplar de l'obra i cartell

Els documents que acreditin la concessió de llicència d'acord amb els anteriors articles romandran sempre on les obres es duuguin a terme i seran exhibits a l'autoritat municipal o als seus agents delegats, a petició seva.

Igualment, serà obligatori col·locar en l'obra, en lloc visible des de la via pública, un cartell de seixanta per vuitanta centímetres (60 x 80 cm) en què consti en lletres negres sobre fons blanc: "Ajuntament d'Inca":

- a) Nom i llinatges o raó social del promotor o titular de la llicència.
- b) Número de llicència i data de concessió.
- c) Termini d'execució.
- d) Ordenança que s'aplica.
- e) Nombre de plantes, amb inclusió dels soterranis.
- f) Nom i llinatges del tècnic projectista
- g) Nom i llinatges dels tècnics directors de l'obra; tècnics directors de l'execució de l'obra
- h) Denominació de l'empresa constructora.

Art. 74

Característiques de la documentació

1. Tota la documentació es presentarà guardada en carpetes i s'ajustarà a la Norma UNE 1027, que defineix el format i el plegat per a arxivadors A4. La mida dels expedients plegats serà de dos-cents deu per dos-cents noranta-set mil·límetres (210 x 297 mm). Tots els documents es presentaran amb claredat de dibuix i exactitud indispensable en aquests treballs.
2. La documentació prevista es presentarà en tres exemplars; l'Ajuntament pot requerir la persona peticionària perquè presenti altres exemplars per traslladar-los als organismes que preceptivament hagin d'informar sobre qualsevol punt de la petició de la llicència formulada.
3. Quant a la documentació mínima de cada projecte s'estarà al que determini la normativa sectorial pertinent o recomanacions del col·legi professional corresponent.

Capítol II

Ordres d'execució i suspensió d'obres

Art. 75

Ordres d'execució i suspensió d'obres

1. Mitjançant les ordres d'execució i suspensió, dictades pel batle, l'Ajuntament exerceix la seva competència per tal d'imposar o de restablir l'ordenació urbanística infringida, d'exigir el compliment dels deures de conservació en matèries de seguretat, salubritat i ornament dels edificis i instal·lacions i d'assegurar, eventualment, l'eficàcia de les decisions que adopti per esguard de l'interès públic urbanístic i del compliment de les disposicions generals vigents.
2. L'incompliment de les ordres d'execució i de suspensió, a més de la responsabilitat disciplinària que escaigui per infracció urbanística, donarà lloc a l'execució administrativa subsidiària, que serà amb càrrec als obligats en tot allò que no excedeixi del límit dels seus deures. Es podran denunciar, a més, els fets a la jurisdicció penal quan l'incompliment pugui ser constitutiu de delictes o de falta.
3. L'ordre d'execució haurà de contenir obligatòriament la determinació concreta de les obres que fossin necessàries per restablir les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic de l'edificació o instal·lació. Així mateix, haurà de fixar el termini per al compliment voluntari de l'ordenat i, si és necessari perquè l'entitat de les obres així ho exigeix, projecte tècnic i direcció facultativa.

4. L'incompliment de les ordres de suspensió d'obres implicarà, per part de l'Ajuntament, l'adopció de les mesures necessàries per garantir la interrupció total de l'activitat. Amb aquesta finalitat podrà ordenar la retirada dels materials preparats per ser utilitzats en l'obra i la maquinària que s'hi hagi d'usar, procedir per si mateix a la seva retirada en cas que no ho faci la persona interessada o precintar-la i impedir definitivament els usos a què doni lloc.

Capítol III Inspecció urbanística

Art. 76 Organització i funcions de la inspecció urbanística

S'atendrà al contingut i a les determinacions del títol II, Inspecció urbanística, de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística.

Art. 77 Delictes contra l'ordenació del territori

Constituiran delictes contra l'ordenació del territori les actuacions que estiguin tipificades com a tals en el codi penal o legislació especial d'aplicació.

Art. 78 Infraccions urbanístiques, protecció de la legalitat urbanística i prescripció

1. S'atendrà al contingut i a les determinacions dels títols III, IV i V de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
2. Supletòriament, i en tot allò que no estigui regulat, regirà la legislació estatal aplicable.

Capítol IV Deures de conservació

Art. 79 Deure de conservació de les edificacions

1. Els propietaris de les edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, terrenys, jardins, cartells i instal·lacions hauran de conservar-les en estat que en garanteixi la seguretat, la salubritat i l'ornament públic, havent de realitzar amb aquesta finalitat les obres de manteniment, de reparació o de reposició que resultin necessàries. Estan subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient, patrimoni arquitectònic i rehabilitació urbana.
2. El deure normal de conservació exigible a la propietat d'un immoble s'entén sense perjudici de les obligacions i drets dels arrendataris que es derivin de la legislació específica.

Art. 80 Adequació a l'ambient de les obres i les edificacions

Les edificacions s'hauran de construir i de mantenir en condicions ornamentals adequades a l'ambient on s'ubiquin.

L'Ajuntament denegarà, arribat el cas, llicència per a l'execució d'obres per a la instal·lació d'elements visibles en les façanes dels edificis si en desvirtuessin o enlletgessin l'aspecte exterior o

resultessin estèticament inadequades en l'entorn circumdant; es podrà exigir la demolició de les ja existents i la restitució de l'immoble al seu aspecte originari.

Les actuacions sobre façanes existents s'ajustaran al que està regulat en les normes generals de l'edificació.

Art. 81

Ordres d'execució i límit del deure de conservació

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

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

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

Art. 82

Supòsits legals per a la declaració de ruïna

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

- a) Quan el cost de les obres necessàries sigui superior al cinquanta per cent (50 %) del valor actual de l'edifici o plantes afectades.
- b) Quan els danys no siguin reparables tècnicament pels mitjans normals.
- c) Quan existeixin circumstàncies urbanístiques que aconsellin la demolició del l'immoble.

Títol V

Règim dels edificis existents

Art. 83

Edificis fora d'ordenació

1. D'acord amb el que preveu l'article 3 de la Llei autonòmica 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació, modificada per la Llei 10/2010, de 27 de juliol, i l'article 16.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic, es considerarà que un edifici o instal·lació està en situació de fora d'ordenació per trobar-se inclòs en algun dels supòsits següents:

- a) En aquells que de conformitat amb el planejament vigent quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria o enderrocament. En aquesta situació no es poden autoritzar obres de consolidació, d'augment de volum ni de modernització. Sí seran autoritzables, excepcionalment i motivadament, amb renúncia expressa al seu possible increment de valor d'expropiació, les reparacions que exigeixi la salubritat pública, la seguretat i la higiene de les persones que resideixin o ocupin les edificacions esmentades.
- b) En aquells que s'hagin executat sense llicència o amb llicència anul·lada encara que hagi transcorregut el termini de prescripció de la infracció urbanística. En aquesta situació no es podrà realitzar cap tipus d'obra. Aquest règim serà aplicable mentre no s'obtingui la

legalització de les construccions o edificacions, d'acord amb la legislació i el planejament vigents.

- c) En aquells implantats legalment on s'hagin executat obres d'ampliació o de reforma sense comptar amb llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada. En aquesta situació, en tot cas, seran autoritzables les obres de salubritat, higiene, reparacions i consolidacions i també les reformes sempre que no afectin la part de l'edificació o construcció realitzada il·legalment. També seran autoritzades les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del Codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.

En tot cas, a la part il·legal no es podrà realitzar cap tipus d'obra., mentre no s'obtingui la legalització de les edificacions o construccions, d'acord amb la legislació i el planejament vigents.

2. No es considera, per tant, fora d'ordenació cap ni un dels edificis existents en el terme municipal, construït amb llicència obtinguda a l'empara d'anteriors planejaments, que no estigui expressament recollit com a tal d'acord amb el que estableix l'apartat anterior.

A la documentació gràfica del Pla General s'assenyalen específicament els edificis i instal·lacions que estan fora d'ordenació per operacions de remodelació urbana.

Art. 84

1. En els edificis existents, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en situació de fora d'ordenació, podran realitzar-se les obres regulades a continuació per a cada una de les situacions que es defineixen:

Situació 1ª:

Edificis on la superfície edificada excedeixi d'allò que s'ha permès per les ordenances de cada zona en més d'un cinquanta per cent (>50 %), encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions de l'ordenança general en cada una de les zones. En aquests edificis es permetran els següents tipus d'obres:

- a) Parcial i circumstancial de consolidació.
- b) D'higiene, seguretat, salubritat
- c) Modernització o millora de les seves condicions estètiques, o funcionalitat.
- d) Reformes, rehabilitacions i canvis d'ús inclòs totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació dels permesos en la zona.
- e) Les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del Codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.
- f) Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.

Situació 2ª:

Edificis la superfície del qual edificada no excedeixi d'allò que s'ha permès per les ordenances de cada zona en més d'un cinquanta per cent (≤ 50 %), encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions de l'Ordenança general en cada una de les zones.

- a) En aquests edificis es permetran les obres referides en l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1ª
- b) Les obres de consolidació total
- c) Les d'ampliació haurà d'ajustar-se als altres paràmetres de la zona.
- d) Es permetran així mateix les obres necessàries per a adequar l'edifici a la situació següent.
- e) Els edificis no conclosos i amb llicència ajustada a una anterior normativa i que no es trobin dins el termini de llicència o pròrroga, i que excedeixin en la seva edificabilitat projectada respecte a la normativa vigent, es podran finalitzar sol·licitant una nova llicència, que s'haurà d'ajustar als

paràmetres màxims de la llicència original sense augment de l'edificabilitat o el volum efectivament construït.

Per a aquests edificis serà d'aplicació com índex d'intensitat d'ús residencial el d'un habitatge cada cent vint metres quadrats (120 m²) construïts.

Situació 3^a:

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

a) En aquests edificis, totes les obres s'ajustaran als límits imposats per l'ordenança de zona.

b) Totes les obres d'ampliació hauran de realitzar-se, d'acord amb les situacions anteriors, adequant-se a la tipologia de la resta de l'edifici i a la seva correcta integració en el seu entorn, sense perjudici de les condicions especials de protecció aplicables als edificis catalogats.

c) En tot cas en aquestes construccions i edificacions, seran autoritzables, d'acord amb la Llei 8/1988, modificada per la Llei 10/2010, obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del Codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.

En aquests edificis no es permetrà augment de volum ni de superfície construïda, ni d'alçària, llevat que es tracti d'equipaments que incompleixin el paràmetre l'alçària, on es permetrà l'augment de volum i superfície segons normativa vigent.

Art. 85

Edificis existents en sòl rústic

Als edificis existents construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent en sòl rústic se'ls aplicaran les disposicions generals contingudes en els articles anteriors i, en particular, les següents:

1. No serà possible l'aplicació de les disposicions contingudes en el present article i concordants quan siguin d'aplicació a l'edificació altres determinacions més restrictives que derivin de la Llei 1/1991, d'espais naturals, d'altra normativa d'ordenació territorial o urbanística, o d'algun instrument d'ordenació territorial que impedeixi la realització de determinades actuacions.

2. Les obres d'ampliació i reforma dels edificis existents només seran possibles si les edificacions existents compleixen els requisits prevists a la norma 28 del Pla Territorial, que són els següents:

a) Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Mallorca, així com una superfície mínima de trenta-cinc metres quadrats (35 m²) útils i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.

b) Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.

c) Que per a la seva reforma no sigui necessari que s'actuï sobre elements estructurals arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la seva reconstrucció, llevat que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent. Igualment, la demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús regulat en el Pla.

- d) Que l'ampliació projectada, si n'és el cas, s'integri a l'habitatge existent i no se superin els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats al planejament general municipal o en aquest pla en el moment de l'atorgament de la llicència d'ampliació. En cap cas no podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

3. Les edificacions existents confrontants a camins públics que tenguin una amplada inferior a 5 metres (5 m) i hagin d'ésser demolides per ampliar la secció del camí, podran ésser demolides i reconstruïdes dins la parcel·la d'acord amb l'establert a la Llei 1/1994, de 23 de març, amb cessió gratuïta prèvia a l'Ajuntament del terreny necessari per a l'ampliació del camí i asfaltat del camí cedit encara que no s'executi per expropiació.

La reconstrucció es farà complint els paràmetres vigents de separació, alçades, respecte de la superfície a reconstruir s'acreditarà mitjançant llicència. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956 (12-05-1956), la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.

Títol VI

Normes reguladores dels usos

Capítol I

Disposicions generals

Art. 86

Objecte

Els preceptes reguladors d'aquest títol són els que estableixen les diferents utilitzacions del sòl i de les edificacions, fixant els usos que s'hi poden desenvolupar, segons les distintes categories de sòl que es defineixen en el present PGOU.

Art. 87

Aplicació

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

Art. 88

Estructura general dels usos

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

1. Segons la seva assignació urbanística:

- Ús global
- Ús detallat

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

- Ús públic
- Ús col·lectiu
- Ús privat

3. Segons la seva titularitat:

- Usos de domini públic

- Usos de domini privat
- 4. Segons la seva compatibilitat:
 - Usos permesos
 - Usos condicionats
 - Usos prohibits

Art. 89

Definicions

1. Ús global i detallat:

Ús global és el que estableix el PGOU per definir la destinació genèrica de cada zona. Aquesta categorització d'ús únicament té efectes en relació amb l'estructura orgànica del territori. Els usos globals poden ésser:

- a) Usos globals lucratius; és a dir, susceptibles de trànsit jurídic privat.
- b) Usos globals no lucratius, la característica bàsica dels quals és la de ser usos públics imposats per les necessitats de serveis i d'equipaments per a la comunitat. Ús detallat és el contemplat de forma més detallada en el PGOU per a la regulació del règim de compatibilitat amb els corresponents usos globals a cada zona.

2. Usos públic, col·lectiu i privat:

- a) Ús públic és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat pública o de titularitat privada gestionat, en aquest cas, en benefici de la comunitat per mitjà dels mecanismes que, pel que fa al cas, estableix la llei.
- b) Ús col·lectiu és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat privada i al qual s'accedeix per pertinença a una associació, club o organització similar o per l'abonament d'una quota, entrada, preu o contraprestació anàloga.
- c) Ús privat és el que desenvolupen els particulars en béns de titularitat privada i que no té les característiques d'un ús col·lectiu.

3. Ús de domini públic i privat:

- a) Ús de domini públic: en compliment dels articles 19.1.c) i 29.1.d) i e) del Reglament de planejament, el PGOU determina la titularitat pública del domini assignat als usos públics o col·lectius prevists, l'existència dels quals es consideri d'interès públic i social.
- b) Ús de domini privat: en compliment dels articles 19.1.c) i 29.1.d) del Reglament de planejament, el PGOU proposa la titularitat privada o patrimonial de la resta dels usos assignats no inclosos a l'anterior apartat.

4. Ús permès, condicionat i prohibit:

- a) Ús permès és aquell que autoritza el PGOU de forma alternativa per a cada una de les zones.
- b) Ús condicionat és aquell que està subjecte a una autorització prèvia d'acord amb el compliment de determinats requisits legals.
- c) Ús prohibit és aquell la implantació del qual no és permesa pel planejament ni tan sols acollint-se al tràmit d'interès general. Es consideren prohibits també els usos que estiguin així conceptuats per les disposicions estatals o autonòmiques promulgades en matèria de seguretat, salubritat, molèsties o perillositat. Tots els usos no inclosos com a permesos en cada règim d'usos es consideraran prohibits.

Art. 90

Classificació dels usos globals i detallats

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

Usos generals globals i detallats

Rural:

- 0. Rural (primari)
- 0.1. Agrícola-ramader
- 0.2. Extractiu
- 0.3. Mediambiental
- 0.4. Activitats complementàries

Residencial:

- 1. Residencial unifamiliar
- 1.1. Habitatge unifamiliar
- 2. Residencial plurifamiliar
- 2.1. Habitatge col·lectiu o plurifamiliar
- 2.2. Residències comunitàries

Productiu:

- 3. Industrial (secundari)
- 3.1. Industrial
- 3.2. Magatzems
- 3.3. Tallers industrials
- 4. Serveis (terciari)
- 4.1. Comercial
- 4.2. Administratiu (bancs i oficines)
- 4.3. Turístic
- 4.4. Establiments públics
- 4.5. Espectacles públics

Dotacional:

- 5. Equipaments comunitaris
- 5.1. Sociocultural
- 5.2. Docent
- 5.3. Assistencial
- 5.4. Administratiu-institucional
- 5.5. Esportiu
- 5.6. Seguretat
- 5.7. Sanitari
- 5.8. Religiós
- 5.9. Funerari
- 5.10. Comercial
- 5.11. Espectacles públics
- 5.12. Establiments públics
- 6. Comunicacions i infraestructures
- 6.1. Xarxa viària
- 6.2. Instal·lacions i serveis
- 6.3. Transport
- 6.4. Telecomunicacions
- 6.5. Aparcaments vehicles

7. Espais lliures

7.1. Espais lliures d'ús i domini públics

7.2. Espais lliures privats

Art. 91

Ús global rural (primari) (0)

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

Classificació i definició dels usos detallats: se subdivideixen en els usos detallats següents:

0.1. ÚS AGRÍCOLA-RAMADER

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

0.2. ÚS EXTRACTIU

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

0.3. ÚS MEDIAMBIENTAL

Comprèn les activitats relacionades amb la conservació, la gestió i la millora del medi ambient.

0.4. ACTIVITATS COMPLEMENTÀRIES

Seran considerades com a tals l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, els albergs, les cases de colònies, els refugis i d'altres instal·lacions destinades a l'estada i allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb els objectius de conservació i protecció de sòl rústic, d'acord amb la Matriu d'ordenació de sòl rústic establerta a l'article 3 de la Llei 8/2003, de 25 de novembre.

Art. 92

Ús residencial unifamiliar (1)

És l'ús corresponent a l'allotjament d'una família. És el que, albergant una sola família en el total d'un edifici, constitueix, juntament amb la parcel·la, una única unitat registral i té accés exclusiu des de la via pública.

Art. 93

Ús residencial plurifamiliar (2)

És l'ús corresponent a l'allotjament comunitari i/o temporal de persones. Classificació i definició dels usos detallats:

2.1. HABITATGE COL·LECTIU O PLURIFAMILIAR

És el que, agrupat amb altres, utilitza conjuntament elements d'edificació comuns, com també el règim jurídic de propietat horitzontal.

2.1.a) Residencial apariat (RA): es tracta de dos habitatges adossats, en una mateixa parcel·la, amb accessos independents en planta baixa.

2.1.b) Residencial agrupat (Ra): format per un conjunt d'habitatges en una mateixa parcel·la que formen un únic cos d'edificació, amb accessos independents.

2.1.c) Residencial plurifamiliar: format per un conjunt d'habitatges amb accés comunitari des de l'exterior.

2.2. RESIDENCIAL COMUNITARI

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

Art. 94

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

Es prohibeixen dins el sòl urbà, excepte polígons industrials, la implantació de noves activitats destinades a:

- Fusteries
- Ferreries
- Tallers de portams i tancaments metàl·lics
- Tallers de xapa i pintura
- Comerç i emmagatzemament de productes fitosanitaris
- Indústries d'elaboració de pa i derivats industrials
- Magatzems de material de construcció.

Classificació i definició dels usos detallats:

3.1. INDUSTRIAL

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

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

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

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

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

3.2. MAGATZEMS

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

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

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

b) Categoria 2ª: els béns o materials que tenen les condicions específiques detallades per a la categoria 1ª, encara que les operacions de càrrega i descàrrega han de menester un temps major, produint interferències més perllongades a l'espai urbà o bé si per als transports calen vehicles de tonatge major.

c) Categoria 3ª: dels béns o materials objecte d'emmagatzematge se'n deriven alguns tipus de molèsties o perills abans esmentats.

3.3. TALLERS INDUSTRIALS

És l'ús corresponent a les activitats de reparació i de conservació de maquinària, utilitatge i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques, bugaderies, tintoreries i similars.

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

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

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

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

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

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

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

- Tipus de transport i operacions de càrrega i descàrrega que requereix l'activitat.
- Instal·lacions visibles a les quals doni lloc.
- Aglomeracions del personal que són previsible en funció del nombre de treballadors.

Art. 95

Ús serveis (terciari) (4)

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

Classificació i definició dels usos detallats:

4.1. ÚS COMERCIAL

Activitats d'ús privat o col·lectiu així definides en l'article 1 del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de les Illes Balears, Llei 11/2001, 15 de juny, i el seu règim d'autoritzacions es regularà d'acord amb l'esmentada llei.

4.2. ÚS ADMINISTRATIU (BANCS I OFICINES)

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

4.3. ÚS TURÍSTIC

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

4.4. ÚS D'ESTABLIMENTS PÚBLICS

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

4.5. ESPECTACLES PÚBLICS

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

Art. 96

Ús equipaments comunitaris (5)

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat destinades a satisfer les distintes necessitats col·lectives o personals per a la societat, com defensa, administració, esplai, sanitat, assistència social, educació, religió, formació ocupacional, etc. Classificació i definició dels usos detallats: l'ús d'equipaments es classifica, d'acord amb el caràcter de l'activitat i del grup social al qual s'adreça, en els usos detallats següents:

5.1. SOCIOCULTURAL

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

5.2. DOCENT

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

5.3. ASSISTENCIAL

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a la informació, l'orientació i la prestació de serveis o ajudes sobre problemes relacionats amb toxicomanies, malalties cròniques o minusvalideses, pobresa extrema i desprotecció jurídica de les persones. Inclou, a títol d'exemple, albergs de transeünts, residències, mini residències, pisos tutelats o protegits, centres de rehabilitació, centres de dia, centres d'informació i orientació, etc. Ocasionalment cohabita amb usos sanitaris, residencial, formatius, docents, etc.

5.4. ADMINISTRATIU-INSTITUCIONAL

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

5.5. ESPORTIU

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

5.6. SEGURETAT

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

5.7. SANITARI

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

5.8. RELIGIÓS

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

5.9. FUNERARI

Activitats d'ús públic, col·lectiu o privat, destinades a serveis funeraris en general, d'acord al previst en el Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els plànols d'ordenació.

5.10. COMERCIAL

Activitats d'ús públic així definides en l'article 1 del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials de les Illes Balears i la Llei 11/2001, 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial de les Illes Balears. Correspon a aquelles reserves de sòl així qualificades en el PGOU.

5.11. ESPECTACLES PÚBLICS

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

5.12. ACTIVITATS D'ÚS PÚBLIC

Activitats d'ús públic destinades a esplai, expansió, relació i diversió del conjunt de la població. S'inclouen en aquest ús els establerts en el grup IV de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives i les definides als articles 35 i 36 de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística, com a oferta d'entreteniment.

Art. 97

Ús de comunicacions i infraestructures (6)

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

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

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

6.1. XARXA VIÀRIA

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

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

6.2. SERVEIS URBANS

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

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

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

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

e) Les xarxes i les canonades seran sempre soterrades; no obstant això, es podrà autoritzar la substitució parcial de cablatge aeri existent.

6.3. INSTAL·LACIONS

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

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

6.4. TRANSPORTS

- a) Comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i estada de persones, mercaderies i vehicles de qualsevol classe, tant de transport públic, privat o col·lectiu.
- b) Està constituït pels terrenys i les instal·lacions destinats al transport de mercaderies i viatgers. Comprèn el ferrocarril de Mallorca i l'estació d'autobusos.
- c) Ferrocarrils. Les limitacions imposades en relació amb els terrenys immediats al ferrocarril, segons siguin zones de domini públic, servitud o afecció, es regularan pel que disposa el títol VIII del Reglament de la Llei d'ordenació dels transports terrestres (Reial decret 1211/1990, de 28 de setembre).
- d) Comprèn, així mateix, tots aquells usos permesos i complementaris del principal, com comercial, establiments públics, àrees d'estacionament, aparcaments, tallers, etc., destinats a cobrir les necessitats d'un millor desenvolupament de l'activitat principal, així com aquells necessaris per a facilitar la seguretat i comoditat dels usuaris del transport.

6.5. ÚS DE TELECOMUNICACIONS

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

6.6. ÚS D'APARCAMENTS DE VEHICLES

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

Art. 98

Ús global espais lliures (7)

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

Classificació i definició dels usos detallats: comprèn els usos detallats següents:

7.1. ESPAIS LLIURES D'ÚS I DOMINI PÚBLICS

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

7.2. ESPAIS LLIURES PRIVATS

Àrees enjardinades de domini privat i d'ús públic o privat, qualificades pel PGOU o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl de cada ordenança d'edificació i compatibles amb petites instal·lacions esportives no cobertes.

Capítol II

Règim de compatibilitat dels usos, grau, dimensió i situació

Art. 99

Règim de compatibilitat dels usos

1. Règim de compatibilitat dels usos és la concreció per a cada zona de normativa diferenciada de la relació d'usos permesos, com també el nivell de permissivitat de cadascun.
2. Les classes o subclasses d'usos estan permeses o prohibides en cada règim, d'acord amb graus definits segons:
 - La dimensió o superfície de l'activitat
 - La situació respecte d'altres usos i d'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 en sòl urbà, quant al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució en l'interior de les edificacions.

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

Art. 100

Grau segons dimensió

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

En el cas de l'ús comercial (4.1.) i equipament comercial (5.10), la superfície es computarà segons la Llei 11/2001.

2. Categories:

- 1) Fins a 200 m²
- 2) Fins a 500 m²
- 3) Fins a 900 m²
- 4) Fins a 2.200 m²
- 5) Fins a 5.000 m²
- 6) Sense limitació

Art. 101

Categories segons situació

Es defineixen sis categories:

1. En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.
2. En planta baixa, en accés directa de la via pública i associat a la planta soterrani i planta primera.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. En espai lliure de parcel·la.
6. En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu i quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.

En els soterranis no es permetrà l'ús d'habitatge ni el residencial, però sí el d'aparcament. Es podran destinar a altres usos sempre que es compleixi el Codi tècnic de l'edificació i altres legislacions i l'activitat permesa estigui associada a planta baixa, excepte els aparcaments.

Art. 102

Determinacions relatives a l'ús industrial. Incompatibilitats

Tenint en compte les característiques de cada tipus d'indústria i les seves possibilitats de localització segons les diferents qualificacions, el seu nivell d'incompatibilitat queda regulat en el quadre d'usos adjunt a cada qualificació de sòl urbà.

Art. 103

Limitacions a l'activitat industrial. Instal·lacions de protecció contra incendis

Les instal·lacions hauran de donar compliment a la legislació específica relativa a condicions de seguretat i protecció contra incendis vigent a cada moment.

Títol VII

Normes d'edificació a sòl urbà

Capítol I

Normes aplicables a tots els tipus d'edificació

Art. 104

Normes comunes a tots els tipus

1. Aquest capítol conté la reglamentació de l'ordenació de les edificacions i, per tant, de les obres de nova planta que s'han de realitzar en totes les classes de sòl.
2. L'aplicació d'aquestes Normes serà directa a tot el sòl classificat com a urbà.
3. Les presents Normes seran també aplicables a sòl urbanitzable, encara que el seu desenvolupament es realitzarà per mitjà dels corresponents plans parcials.
4. Les presents Normes seran aplicables supletòriament en sòl rústic pel que fa a la definició dels paràmetres edificadors i als amidaments de terrenys i d'edificabilitats.

Art. 105

Compliment dels paràmetres edificadors

1. En cada projecte d'edificació han de ser complits tots i cadascun dels paràmetres límit fixats en les normes generals i en les específiques de cada zona. El compliment d'un d'aquests paràmetres no justifica la transgressió d'altre o d'altres i així condicionarà l'edificació el o els que més estrictes resultin per a cada cas particular.
2. Les alçades màximes edificables seran les que s'indiquen en les ordenances específiques de cada zona quan aquestes últimes s'apliquen de forma directa.
3. L'ocupació màxima dels edificis serà la que s'indica en les ordenances específiques de cada zona quan aquestes últimes s'apliquen de forma directa.
4. La correspondència entre nombre de plantes i alçada màxima en els casos que no estigui clarament definida en les ordenances particulars serà:
5. Nombre de plantes alçada màxima en metres:
 - 1 planta: $PB = 4$ m
 - 2 plantes: $PB + 1PP = 6,60$ m
 - 3 plantes: $PB + 2PP = 10$ m
 - 4 plantes: $PB + 3PP = 13,65$ m
 - 5 plantes: $PB + 4PP = 16,50$ m

Art. 106

Compliment dels requisits de superfície o amplada mínima de parcel·la

1. S'entendrà per amplada mínima de parcel·la la longitud mínima que ha de tenir el front de separació d'aquella parcel·la amb espais lliures públics o vials. Aquesta longitud s'amidarà sobre l'alineació oficial.
Quan una parcel·la faci front a dos carrers, ambdós han de complir aquesta condició.

Quan existeixi xamfrà, l'amidament es realitzarà prolongant l'alineació de cada carrer fins a la intersecció de l'altre. En els fons de sac s'admetrà una reducció màxima del vint per cent (20 %) de l'amplada mínima de la parcel·la.

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

La parcel·la serà edificable d'acord amb les ordenances corresponents a la zona:

a) Si la parcel·la procedís d'una parcel·lació anterior al 18 d'abril de 1987, serà edificable i la seva edificabilitat, la que determinin les ordenances.

b) Si la parcel·la complia les condicions de superfície o amplada mínimes en entrar en vigor el present PGOU i com a conseqüència d'una actuació pública posterior o a causa de la previsió d'una nova alineació en aquell, no inclosa en una unitat d'execució, la parcel·la romanent incompleix els esmentats mínims, serà edificable sent la seva edificabilitat la que determinen les ordenances particulars.

c) Si com a conseqüència d'una segregació la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació inicial del present PGOU, la parcel·la resultarà inedificable mentre que no se'n regularitzi la superfície.

d) S'admetran solars de dimensions més reduïdes quan es posi de manifest la impossibilitat física de poder donar compliment als mínims referits per estar els solars confrontants edificats.

e) Solars existents amb anterioritat a l'entrada en vigor del planejament o com a conseqüència de la demolició d'una edificació existent en sòl urbanitzat.

3. Quan se sol·liciti llicència de construcció en un solar que es trobi en la situació prevista en l'apartat 2.a) s'haurà d'acreditar que la parcel·lació és anterior a l'aprovació inicial del present PGOU i que les parcel·les confrontants eren propietat de persona o entitat diferent a la titular del solar al qual es pretén edificar. En cas de l'apartat 2.b) s'haurà de justificar el compliment de les condicions amb anterioritat a l'actuació pública.

4. Regularització de solars:

Quan entre les partions laterals d'un solar o parcel·la i l'alineació oficial de vials es formin angles inferiors a 65 graus sexagesimals, l'Ajuntament denegarà les llicències de construcció corresponents si prèviament els propietaris confrontants no han procedit a la regularització dels seus solars, mitjançant la compensació de superfícies i l'establiment d'una línia divisòria perpendicular a l'alineació del carrer.

Art. 107

Ocupació de l'amplària del solar

En il·les d'edificació tancada, és obligatori que la façana de les construccions ocupi tota l'amplària del solar a totes les plantes.

S'entendrà per ocupació de la totalitat de la façana aquells tancaments decoratius com teuladetes, gelosies, etc., que harmonitzin amb el conjunt de la façana que es pretengui construir.

Art. 108

Planta baixa

1. S'entendrà per planta baixa per a cada parcel·la aquella el paviment de la qual es trobi entre un metre (1 m) per damunt i per sota de la rasant de la voravia quan és ordenació segons alineació de vial i sobre la cota del terreny natural quan és ordenació aïllada; en cas de dubte, l'Ajuntament fixarà les rasants i les cotes.

Per a les parcel·les que confrontin simultàniament amb dos vials oposats, es referirà la cota a cada voravia amb què confronti, com si es tractàs de parcel·les independents, la profunditat de les quals assoleixi el punt mitjà de l'illa.

2. Es permetran els altells lligats a planta baixa amb una ocupació màxima d'un cinquanta per cent (50 %) i endinsats un mínim de quatre metres (4 m) de la façana i una altura mínima de dos coma vint metres (2,20 m). Una de les dues plantes, dins de la projecció del altell, haurà de tenir com a mínim dos coma cinquanta metres (2,50 m) d'alçada.

Art. 109

Elements tècnics de les instal·lacions

Són parts integrants dels serveis de l'edifici de caràcter comú, com els següents:

- a) Filtres d'aire, dipòsits de reserva d'aigua, piscines, sistemes de refrigeració o d'acumuladors; conductors de ventilació o de fums, claraboies, infraestructures de telecomunicació, ràdio i televisió, maquinària d'ascensor, espais per a recorregut extra dels ascensors i, fins i tot, per a accés d'aquests últims al plànol de terrat o de coberta; elements de suport per a l'estesa i l'eixugada de la roba i altres corresponents d'ascensors i caixes d'escalas.
- b) Els volums corresponents als elements tècnics de les instal·lacions, definits en aquestes normes, s'hauran de preveure en el projecte d'edificació, com a composició arquitectònica conjunta amb tot l'edifici.
- c) Les dimensions dels volums corresponents a aquests elements són funció de les exigències tècniques de cada edifici o sistema d'instal·lació.

Art. 110

Còmput d'edificabilitat

1. L'edificabilitat d'una parcel·la o d'un solar és el màxim volum o superfície edificable que s'hi permet i es pot mesurar en m^3 sostre/ m^2 sòl o m^2 sostre/ m^2 sòl de superfície de solar.

El còmput d'edificabilitat és el resultat, en metres quadrats, de multiplicar el coeficient d'edificabilitat net assignat a la zona on es troba la parcel·la per la superfície del solar expressada en metres quadrats.

2. El volum màxim edificable en metres cúbics serà el resultat de multiplicar el coeficient d'edificabilitat net assignat a la zona on es troba la parcel·la per la superfície del solar expressada en metres quadrats.

El volum serà el producte de la superfície mesurada segons els punts anteriors per l'alçària incloent-hi el forjat corresponent.

3. El volum i superfície edificable mínim serà el vint per cent (20 %) del màxim.

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

5. Així mateix, computarà la superfície edificable de les plantes tancades i dels porxos permesos sobre l'alçària màxima.

6. Els porxos computaran al cinquanta per cent (50 %) quan les seves obertures siguin superiors a $\frac{1}{3}$ del seu perímetre.

S'entendrà que una part de l'edificació es troba oberta quan un parament vertical només es trobi tancat per ampits i compti amb una alçària exterior total inferior a un metre cinquanta (1,50 m). En aquesta mesura s'inclourà l'ampit de l'obra, el gruix del forjat i els elements d'obres suspesos en la seva part inferior.

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

7. La superfície de les terrasses, balcons, patis descoberts, soterranis, o semisoterranis que sobresurtin menys d'un metre (1 m) sobre el terreny natural en el cas d'edificació aïllada i sobre la rasant de la voravia, o serveis d'infraestructura de l'edifici no computarà en cap tipus d'edificació, excepte regulacions específiques.

Art. 111

Construccions permeses per sobre de l'alçada reguladora màxima

1. Per sobre de l'alçada màxima únicament es permetran:

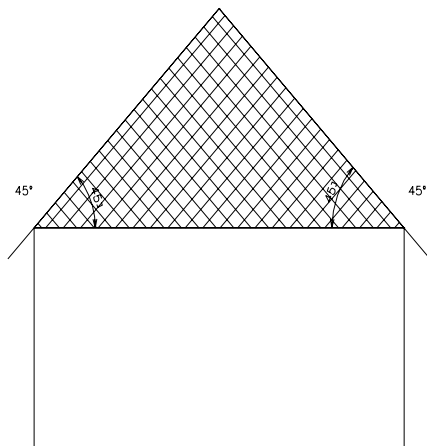
- a) El forjat del sostre de la darrera planta.
- b) La formació de terrats i de cobertes inclinades sense que aquestes últimes puguin formar un angle superior a trenta graus (30°) amb el pla horitzontal, amb una alçada màxima de dos coma vint metres (2,20 m).
- c) Els paretons i les baranes amb una alçada màxima d'un metre vint centímetres (1,20 m) sobre el paviment.
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions definits en l'article 109.
- e) Sortides privatives a les cobertes.

2. Les construccions referides en el paràgraf d) de l'apartat anterior (excepte la caixa d'escala i l'ascensor a façana posterior) hauran de quedar per davall del plànol que formi angle de quaranta-cinc graus (45°) amb el plànol horitzontal, que conté la part inferior del forjat del sostre de la darrera planta, sent la intersecció d'ambdós la corresponent recta compresa en el plànol de façana principal.

També hauran de quedar per davall del plànol definit de la mateixa manera que l'anterior, però amb referència a la façana posterior de l'edifici.

Es permetrà superar l'angle de quaranta-cinc graus (45°) als edificis destinats a equipaments.

La zona on es poden edificar les construccions del paràgraf d) de l'apartat anterior és, per tant, l'ombrejada en la figura annexa:



3. Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici hauran d'estar agrupats, llevat de justificació en contra.
4. L'alçària dels elements relacionats en l'apartat 1 no podrà ser superior a tres coma seixanta metres (3,60 m), excepte les instal·lacions de telecomunicacions.
5. També podran situar-se damunt el terrat o coberta general de l'edifici tots els elements esmentats, si l'edifici té una alçària no inferior a la mínima encara que no assoleixi la màxima.
6. Només es permetrà un buc d'escala, d'ascensor i altres elements permesos d'instal·lacions i d'accés a la coberta de cada edifici, per cada escala comunitària. Tots aquests elements han d'estar agrupats.

Només es permetran sortides privatives a les cobertes des de les plantes inferiors, si les sortides queden davall de la coberta general inclinada. En cas de cobertes planes l'alçada màxima de les sortides serà de dos coma vint metres (2,20 m).

Art. 112

Índex d'intensitat d'ús residencial

1. L'índex d'intensitat d'ús residencial (Ir) es defineix com la limitació que estableix la superfície mínima en m² de superfície de sòl per habitatge en cada zonificació. En el tipus d'edificació segons alineació a vial es refereix a la superfície de sòl inclosa dins de la fondària edificable de les plantes pis tot a vegada que les plantes baixes tenen una fondària edificable superior. En el tipus d'edificació aïllada en la superfície de sòl de la parcel·la neta.

2. Per aplicació de l'índex corresponent a cada zonificació a la superfície de la parcel·la computable en cada projecte d'edificació s'obtindrà el nombre màxim d'habitatges que és possible realitzar en aquesta parcel·la. Aquesta xifra serà el nombre sencer per excés que s'obté per mitjà de l'operació del producte d'aquest índex per la superfície en metres quadrats de la parcel·la computable segons l'apartat anterior.

3. La resta d'edificabilitat permesa no destinada a habitatge residencial en les condicions anteriorment establertes, es podrà destinar a altres usos permesos distints del residencial.

4. Al sector Crist Rei s'aplicarà l'ordenança d'intensitat prevista al Pla Parcial, és a dir 1 hab/86,49 m² de solar.

Els nous sectors urbanitzables residencials que es desenvolupin s'hauran de dotar de la corresponent ordenança d'intensitat d'ús.

5. Els paràmetres aplicables per a cada zonificació i tipologia edificatòria seran els següents:

a) **ALINEACIÓ A VIAL.** En les zones de casc antic i eixample l'ordenança aplicable serà la corresponent a 1 habitatge per cada m² (1 h/m²) de sòl comprès dins la profunditat edificable de la planta pis, així:

Casc antic: 4P: 1h/ 50 m²
 3P: 1 h/ 60 m²
 2P: 1 h/ 75 m²

Quan l'aplicació de l'ordenança no permeti l'execució d'un habitatge per planta, descomptada la planta baixa, es permetrà l'edificació d'un habitatge per planta menys una.

Eixample: 5P: 1/v 30 m²
 4P: 1/v 35 m²
 3P: 1/v 40 m²
 2P: 1/v 55 m²

b) **AÏLLADA.** En les zones de tipologia aïllada s'aplicaran els següents:

Unifamiliar: 1 habitatge/parcel·la
Plurifamiliar: APP1: 2 habitatges / parcel·la
 APP2: 2 habitatges / parcel·la
 AP3: 1 habitatge / 100 m² de parcel·la neta
 AP4: 1 habitatge / 75 m² de parcel·la neta
 Crist Rei: 1 habitatge / 86,49 m² solar

c) **PLURIFAMILIAR AÏLLADA ESPECIAL:** APE: 1 habitatge / 75 m² de sòl comprès dins la profunditat edificable en planta pis.

6. Dins el sòl urbà consolidat es permeten els usos turístics, que hauran de complir els paràmetres que estableix l'article 18 del POOT.

S'estableix un índex d'intensitat turístic de noranta places (90) de sostre màxim.

7. La promoció d'habitatges protegits resta exclosa de la norma d'intensitat d'ús.

8. A les reformes a edificis existents, on l'ús residencial estigui permès, l'índex aplicable serà el corresponent a les plantes actuals.

Art. 113

Alçada i edificabilitat mínimes

En el tipus d'edificació segons alineació vial (AV) l'alçada mínima en nombre de plantes serà la que resulti de descomptar una planta al nombre màxim de plantes permès.

El volum o superfície edificable mínim serà el vint per cent (20 %) del màxim.

Art. 114

Cossos i elements sortints sobre via pública o espai lliure públic

1. En la construcció de replans de balcons, miradors, tribunes, galeries, cornises, voladissos o qualsevol altre cos ixent sobre l'alineació de façana que formi part integrant de la composició de l'edifici, la volada màxima de sortida (amidada normalment al plànol de la façana en cada punt) no podrà excedir de la mida fixada en les ordenances particulars de cada zona, amb les limitacions màximes següents:

- a) Cap element d'edifici no sortirà de l'alineació de la façana en via pública, a alçària inferior a tres coma cinquanta metres (3,50 m) sobre la rasant de la voravia, i a alçària inferior a quatre metres (4 m) sobre la rasant del carrer quan no hi hagi voravia. S'exceptuen únicament els tendals, les marquesines, els anuncis i els rètols.
- b) Les arestes d'aquestes volades no podran eixir d'un plànol vertical normal a la façana, traçat a quaranta cinc centímetres (45 cm) de la intersecció de l'eix de la mitgera amb el plànol exterior de la façana, llevat de la volada de la coberta. A partir d'aquest plànol s'hauran de distanciar de l'eix de mitjaneria, una longitud mínima equivalent a la seva volada. Les arestes de finestres i balcons no es podran apropar a menys d'un metre (1 m) de l'eix de mitjaneria. Si en els costats de les volades que s'esmenten en aquest article se situen obertures, les arestes d'aquestes últimes hauran de distar de les partions del solar, en planta, un mínim d'un metre (1 m).
- c) Si dos o més propietaris confrontants es posassin d'acord per construir noves edificacions amb projecte unificat, serà suficient que es compleixin els requisits de l'apartat anterior als extrems del conjunt que constitueixen aquesta façana unificada.
- d) Es prohibeix la instal·lació de canonades, baixants, conduccions d'antenes de televisió, elèctriques i de telecomunicacions pròpies de l'edifici que sobresurtin de l'alineació de façana, les quals s'hauran d'empotrar en la paret de façana o col·locar-se a l'interior de l'edifici. Es prohibeix que els extractors i els aparells de condicionament de l'aire, l'expulsin a la via pública a una alçària inferior als dos coma cinquanta metres (2,50 m) sobre la rasant de la voravia o calçada. No obstant això, es permetran baixants de pluvials per façana fins la planta baixa que hauran de quedar ocults a fins els tres metres (3 m) des de la voravia.
- e) En els xamfrans de carrers de distinta amplària, la volada màxima permesa serà la mitjana de les volades màximes dels carrers que hi conflueixin.
- f) Als efectes de determinar les superfícies ocupades en el tipus d'ordenació de l'edificació per alineació de vial es computaran les parts edificades corresponents a voladissos.

2. A tots els edificis es permetrà una cornisa volada màxima de setanta centímetres (70 cm) de cap a cap de mitgera al llarg de tota la façana. En cas que hi hagi cossos sortint sobre la via pública, es permetrà una volada en tot el seu perímetre de trenta centímetres (30 cm).

Art. 115

Xamfrans

En tots els caps de cantó o boques de carrers s'hauran de deixar xamfrans perpendiculars a la bisectriu de l'angle que formen les alineacions del cantó. La seva longitud mínima serà de quatre metres (4 m).

Aquests xamfrans podran ser corbats de circumferència de centre sobre la bisectriu esmentada i radi mínim de tres coma seixanta metres (3,60 m).

En la zona del casc antic serà suficient que aquests xamfrans es deixin en planta baixa i de tres metres (3 m) de longitud.

Art. 116

Tanques de separació

Les tanques de separació de les parcel·les amb l'espai lliure públic o vials i entre parcel·les seran de materials d'obra massissa o reixat metàl·lic i reixetes.

En cas d'utilitzar-se obra massissa s'empraran materials tradicionals tals com paret de pedres i marès, i queda prohibit expressament els murs de blocs de formigó o rajoleria no vista (excepte rajoles cara vista fora del centre històric), gelosies, forros vidriats o de ceràmica, etc.

Si s'utilitzen tanques metàl·liques es prohibeix l'ús de barres corrugades o malles electrosoldades, i s'hauran d'utilitzar tubs d'acer o alumini, serralleria artística o reixetes en els casos permesos.

Per efectuar el tancat s'haurà de sol·licitar i obtenir la corresponent llicència municipal d'obres. A tal efecte es presentarà croquis de la tanca amb indicació dels materials a emprar, podent l'Ajuntament denegar la llicència per utilitzar materials no tradicionals=i que per la seva forma, textura o color desmereixin de l'entorn.

Art. 117

Tractament dels espais lliures de parcel·la

1. En les zones d'ús principal residencial aïllada, el tractament dels espais lliures privats de parcel·la serà enjardinat i/o arbrat, almenys en un cinquanta per cent (50 %) de l'espai lliure de parcel·la. S'entendrà que un espai està arbrat quan existeixi una densitat mínima d'un arbre cada quaranta metres quadrats (40 m²).

En l'espai de reculada a vial aquell tractament s'haurà de complir així mateix en un cinquanta per cent (50 %) de la seva superfície.

2. L'espai lliure corresponent al pati d'illa en tots els tipus d'edificació tindrà, així mateix, preferiblement un tractament en part enjardinat i/o arbrat.

3. Dins de la zonificació per alineació a vial (AV) es permetrà la construcció de piscines a l'espai lliure de parcel·la, segons la normativa específica.

Art. 118

Protecció de l'arbrat

1. L'arbrat existent en l'espai viari, encara que no hagi estat qualificat com a zona verda o espai d'esplai i esbarjo, haurà de ser protegit i conservat. Quan sigui necessari eliminar alguns exemplars per causa de força major es procurarà que afectin els exemplars de menor edat i port.

2. Tota pèrdua d'arbrat en via pública haurà de ser reposada de forma immediata.
3. En les franges de reculada obligatòria confrontants amb vies públiques de zones d'habitatge unifamiliar serà preceptiva la plantació d'arbrat.
4. En els patis o espais lliures existents en l'actualitat, ja siguin públics o privats, que es trobin enjardinats, es procurarà conservar i mantenir en bon estat les seves plantacions, llevat que per causa de força major sigui necessari eliminar-hi alguns exemplars; en aquest cas es procurarà que siguin afectats els exemplars de menys edat i port.
5. La necessària substitució de l'arbrat en les vies públiques, quan per deteriorament o altres causes desapareixen els exemplars existents, serà obligatòria a càrrec del responsable de la pèrdua, sent substituïts, si és possible, per espècies iguals a les antigues o altres semblants a les tradicionals.

Art. 119

Exigència de l'assenyalament previ d'alineacions i rasants en determinats casos

1. Prèviament a la sol·licitud de la llicència d'obres, els particulars podran sol·licitar l'assenyalament d'alineacions i de rasants sobre el terreny i, en qualsevol cas, hauran de sol·licitar-ho prèviament en cas que la parcel·la objecte de llicència estigui afectada per nova alineació i no estigui suficientment definida o acotada als plànols d'ordenació.
2. No es podrà iniciar la construcció, reconstrucció o reforma de façanes, murs ni altre classe de tanques en cap tram contigu a la via pública sense que, a més de l'oportuna llicència, la persona interessada hagi obtingut de l'Ajuntament l'assenyalament sobre el terreny de les alineacions i rasants oficials, quan l'Administració municipal hagués comunicat que era necessària aquesta operació abans de l'execució de les obres.
3. L'incompliment del que disposa aquest article donarà lloc, en tot cas i sense perjudici d'altres correccions que escaiguessin, a la suspensió immediata dels treballs, suspensió que no serà aixecada mentre que no es compleixi allò prescrit.

Art. 120

Edificacions davanteres a llits públics

1. Sense detriment de la competència que sobre la matèria tenguin altres organismes, qualsevol cos d'edificació, com també tancaments de parcel·les pròxims a llits públics, han de distar de la partió o del límit físic del llit com a mínim cinc metres (5 m), d'acord amb la Llei d'aigües, aprovada per RD Legislatiu 1/2001, de 29 de juliol i els articles 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic, sense perjudici de les afeccions derivades de les zones inundables grafiades als plànols de riscos.
2. Els usos permesos en les zones de protecció de llits, tant de domini públic com privat, es regularan pel que disposa l'esmentada llei i desenvolupament reglamentari, fins a l'aprovació de la delimitació definitiva que la substitueixi o ratifiqui.

Art. 121

Edificacions davanteres a carreteres, ferrocarril, línies elèctriques aèries d'alta tensió

Prèviament a l'atorgament de la llicència d'obres seran preceptius els informes de les administracions competents.

Capítol II

Edificació segons alineació vial

Art. 122

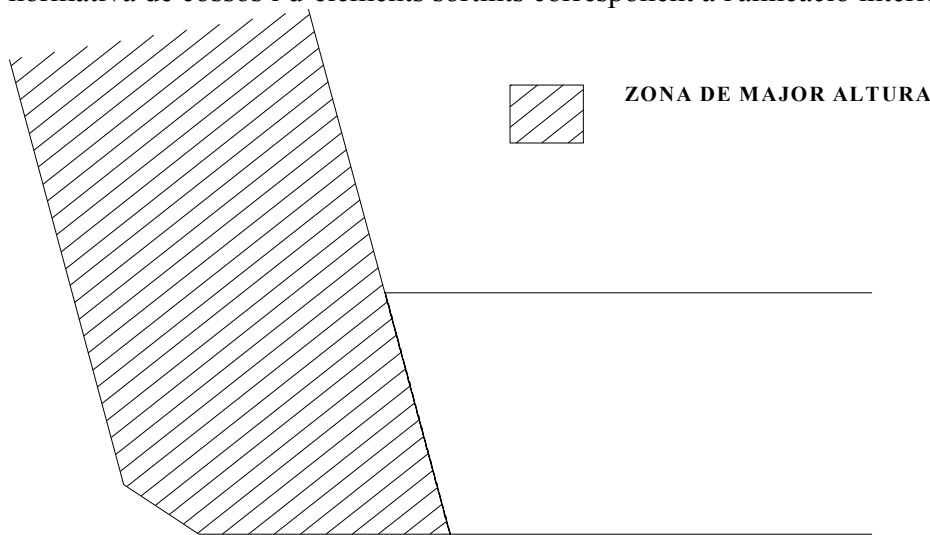
Definició del tipus d'edificació segons alineació en espai lliure públic o vial

És aquella en la qual les façanes de les edificacions s'han de situar confrontants amb l'alineació del vial o espai lliure públic o a una distància determinada d'aquells últims. L'espai edificable de cada parcel·la serà determinat per una profunditat edificable constant amidada a partir de l'alineació de façana.

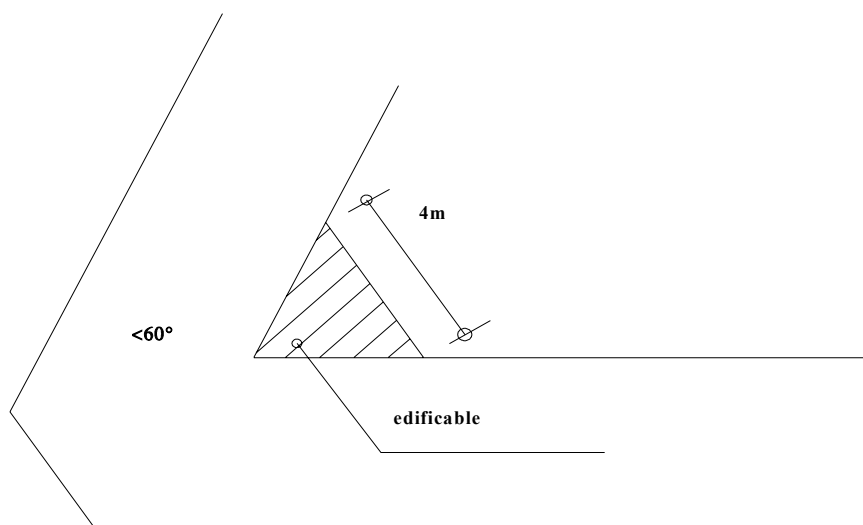
Art. 123

Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en illa tancada

1. L'espai edificable quedarà delimitat per les alineacions interior i exterior d'illa, separades entre si una distància denominada profunditat edificable. Ambdues alineacions són polígons de figura semblant a la de l'illa, formades per línies paral·leles en cada punt a l'alineació oficial. L'espai delimitat per l'alineació interior de l'illa corresponent a la profunditat edificable es denomina pati d'illa.
2. La profunditat edificable serà, en principi, constant i única per a cada illa.
3. La profunditat edificable serà la que s'especifica als plànols d'ordenació de sòl urbà per a cada illa.
4. En les parcel·les en cantonada on existeixen dues qualificacions en les quals es permeten alçades màximes diferents, el pla vertical que separa les zones de distinta alçada coincideix amb la profunditat edificable i tindrà, així mateix, la consideració d'alineació de façana, per la qual cosa s'hi permetran obertures i el seu tractament estètic serà el corresponent a tota façana, sent aplicable la normativa de cossos i d'elements sortints corresponent a l'alineació interior al pati d'illa.



5. Quan dues cares del pati d'illa formin un angle inferior a seixanta graus (60^0), encara que l'esmentat angle estigui truncat al seu vèrtex, el triangle isòsceles format per dites cares i una base de quatre (4) metres de longitud s'integrarà a l'espai edificable de l'illa, fins l'altura més baixa de les permeses amb front als dos carrers.



Art. 124

Patis d'illa. Condicions d'edificació i ús

1. La possibilitat d'edificar en el pati d'illa serà determinada en les ordenances de cada zona.
2. La superfície no edificable del pati d'illa situada més enllà de la profunditat edificable s'haurà de destinar a l'ús d'espai lliure privat o esportiu a l'aire lliure.
3. Dins de la zonificació per alineació a vial (AV) es permetrà l'edificació del cent per cent (100 %) del pati d'illa sempre que es destini a local al casc antic a l'eixample quan un dels carrers confrontant tenguí una amplada superior als dotze metres (12 m).
4. Dins de la zonificació per alineació a vial (AV) es permetrà la construcció de piscines a l'espai lliure de parcel·la, segons la normativa específica.
5. En aquesta àrea de la parcel·la es permetrà la construcció de soterranis.

Art. 125

Amidament d'alçada reguladora màxima al tipus d'edificació segons alineació a vial

1. Les altures reguladores màximes i mínimes es comptaran, a efectes d'aquestes ordenances, en la vertical situada en la cara exterior de la paret de façana de l'edifici des del punt de referència o des de la seva projecció sobre el plànol vertical de façana fins al plànol inferior del forjat de sostre o arrancada de coberta de la darrera planta de pisos la façana dels quals sigui integrant de la façana general de l'edifici.
2. La determinació del punt de referència o punt d'origen per a la mesura de l'altura és diferent per a cada un dels supòsits següents:
 - a) Edificis que confronten amb una sola via.
 - Si la rasant del carrer, presa en línia de façana, és tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota major i el de cota menor és inferior a u coma vint metres (<1,20 m) l'altura reguladora màxima es mesurarà en el centre de la façana a partir de la rasant de la voravia en aquest punt.
 - Si la diferència de nivells és major o igual a u coma vint metres ($\geq 1,20$ m) l'altura reguladora màxima es mesurarà a partir d'un nivell situat a zero coma seixanta metres (0,60 m) per sota de la cota del punt de la línia de façana de cota major.
 - Quan l'aplicació d'aquesta regla doni lloc al fet que en determinats punts de la façana la rasant de la voravia es trobi a més de tres metres (3 m) per sota d'aquell punt d'aplicació de l'altura

reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris perquè això no passi. En cada un dels trams, l'altura reguladora es mesurarà d'acord amb les regles anteriors com si cada tram fos façana independent.

b) Edificis amb front a dues o més vies, formant cap de cantó o xamfrà:

- Si l'altura fos la mateixa en cada front de vial, s'aplicarà el disposat al núm. 2a) anterior, però operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si en fos una.
- Si les altures reguladores corresponents a dues vies adjacents fossin distintes, la major d'elles es podrà perllongar per la façana de la via d'altura reguladora menor com a màxim fins a la intersecció amb el plànol de l'alineació interior del pati d'illa corresponent al carrer de major altura.
- El plànol que separa les zones d'altura distinta tindrà la consideració d'alineació de façana, per la qual cosa s'hi permetran obertures i el seu tractament estètic serà el corresponent a tota façana. La normativa de cossos i elements ixents serà la mateixa que en les alineacions interiors o pati d'illa.
- Quan hi hagi mitgeres que disten en algun punt menys de dos metres (2 m) de l'esmentat plànol, els cossos o elements ixents de la seva façana s'hauran d'endinsar un mínim de dos metres (2 m) de la mitjaneria

c) Edificis amb front a dues o més vies que no formen cap de cantó ni xamfrà.

- Els edificis situats en solars amb front a dues o més vies que no formen cap de cantó ni xamfrà i l'edificació, si en cada front es trobi separada de l'altra per l'espai lliure interior de l'illa, es regularan, quant a l'altura, com si es tractàs d'edificis independents.
- Si en plantes-pis o en plantes baixa, l'illa és totalment edificable, la profunditat edificable corresponent a les altures reguladores de cada carrer, es determinarà pel lloc geogràfic dels punts equidistants de l'alineació objecte d'edificació i de la del front oposat.

Art. 126

Plantes baixes. Adaptació de l'edifici al terreny

1. En aquest tipus d'ordenació es denominarà com a planta baixa per a cada parcel·la o tram de parcel·la aquella planta el paviment de la qual es trobi situat entre un metre (1 m) per sota i un metre per sobre (1 m) del punt de referència. Serà obligatori que en tot edifici es projecti una planta que compleixi l'esmentada definició.
2. Si la parcel·la fa front a dos vials o espais lliures públics que no formen cantonada ni xamfrà, situats en diferents cotes, les cotes del paviment de la planta baixa respecte de cada front de façana es podran prolongar fins a la línia equidistant de les dues alineacions.
3. Queden prohibides les excavacions la finalitat de les quals sigui augmentar el front de façana per sota del punt de referència. Només es permetran aquelles encaminades a adaptar els cossos d'edificació al terreny o aquelles destinades a ubicar soterranis o semisoterranis.
4. Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial del present PGOU, terraplenaments o a l'existència d'edificacions, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes d'amidament les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquelles seran determinades per l'Ajuntament.
5. No s'admetrà que per a la realització de terrasses o piscines situades més allà de la profunditat edificable es realitzin desmunts o terraplens superiors a un metre (1 m) si el terreny és pla o a un metre noranta centímetres (1,90 m) d'alçada si el terreny es inclinat. Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneixi dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici o terrassa disposi d'un pendent inferior al deu per cent (<10 %) respecte a un pla horitzontal.

Art. 127

Construccions i usos permesos en l'espai de reculada

1. En l'espai de reculada en espai lliure públic o vial únicament es permetran:

- a) Les tanques de separació entre parcel·les o entre distints locals d'habitatges i les rampes i escales d'accés a l'edifici.
- b) Els tendals i les marquesines amb les mateixes limitacions que sobre les voreres.
- c) Els jardins i les terrasses, sempre que no superin la cota de la planta baixa.

2. Es prohibeix expressament la ubicació en aquest espai de:

- a) Instal·lacions aèries i dipòsits que no estiguin soterrats.
- b) Caixes de comptadors, llevat del cas de l'habitatge unifamiliar, sempre que se situïn en les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'alçada màxima de tancament massís permesa.
- c) Soterranis i semisoterranis.

Art. 128

Tractament de les mitgeres i tancament de parcel·les en el tipus d'ordenació segons alineació a vial

1. Mitgeres:

- a) És la paret lateral, confinant entre dues edificacions o parcel·les, que s'eleva des dels ciments fins a la coberta, encara que la seva continuïtat s'interrompi per patis de llums o patiets de ventilació, de caràcter mancomunat.
- b) Quan a conseqüència de diferents alçades, endinsades, profunditat edificable o qualsevol altre motiu puguin sorgir mitgeres al descobert, s'hauran d'acabar amb materials de façana o, optativament, retirar-se la mesura necessària per permetre l'aparició d'obertures com si d'una façana es tractàs.

2. Tancament de parcel·les:

- a) Les tanques de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial seran d'obra fins a una alçada màxima d'un metre coma cinquanta (1,50 m), que es podrà completar fins dos metres amb quaranta centímetres (2,40 m) amb reixes metàl·liques, pantalles vegetals, gelosies o reixetes.
- b) Quan es realitzi un tancament d'una parcel·la entre d'altres edificades, a la planta primera es permetrà que l'alçada de tancament amb obra massissa pugui assolir l'alçada màxima de dos metres (2 m).
- c) Entre propietaris dins la mateixa parcel·la les separacions seran d'obra fins a una alçada màxima d'un metre amb vuitanta centímetres (1,80 m), en tots els punts del terreny, que es podrà completar fins a dos metres amb quaranta centímetres (2,40 m) amb reixa o pantalla vegetal.
- d) En els terrenys amb pendent s'admetrà l'escalonament dels tancaments de forma que en cap punt s'ultrapassi en més de zero metres amb quaranta centímetres (0,40 m) l'alçada màxima de les expressades, mesurada verticalment.

Art. 129

Cossos i elements sortints sobre el pati d'illa

Queda prohibida la construcció en plantes pis de cossos sortints o elements sortints sobre el pati d'illa; és a dir, més allà de l'alineació de façana que és límit de la profunditat edificable, llevat de les volades i les cornises fins a setanta centímetres (70 cm) de vol, en tota la longitud de façana com també les baixants de pluvials i la conducció general de gas.

Art. 130

Endinsades

1. Les modalitats d'endinsada o alineacions endinsades són:

- a) Endinsada en tot el front d'alineacions de l'illa segons estudi de detall.
- b) Endinsada en la totalitat de les plantes de l'edifici.

2. Les alineacions endinsades de la modalitat a) s'admetran quan es presenti un estudi de detall, mantenint el volum permès.

3. Les alineacions endinsades de la modalitat b), això és, en totes les plantes i part d'un front d'illa, s'admet per regla general quan es compleixin els requisits següents:

- Que l'endinsada s'estengui, almenys, en una longitud de vuit metres (≥ 8 m).
- Que l'endinsada es comenci a més de tres coma seixanta metres ($>3,60$ m) de cada mitgera.

Les endinsades regulades en aquest apartat:

- No donen lloc a la cessió gratuïta i obligatòria del terreny afectat per l'endinsada.
- No modifiquen la profunditat edificable, que es mesurarà des de l'alineació del vial o carrer.
- No donen lloc a augments d'alçària reguladora ni de volums.

Capítol III

Normes d'aplicació al tipus d'ordenació per a les edificacions aïllades

Art. 131

Definició de l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la

Ordenació per la qual la disposició de les edificacions en cada parcel·la queda regulada per paràmetres de reculada, ocupació, alçada i coeficient edificabilitat net.

Art. 132

Amidament d'alçada reguladora màxima en el tipus d'edificació aïllada

1. L'alçada màxima d'un edifici és la distància entre dos plànols horitzontals que continguin: l'un, la cara superior del paviment situat a inferior cota de la planta baixa, i l'altre punt més elevat del paladar inferior del forjat de la coberta. S'amidarà en metres i en nombre de plantes.

2. Als efectes del càlcul del nombre de plantes es considerarà que cada planta podrà tenir desnivells de més/menys un metre (1 m) sense que es deixi de considerar com a unitat de planta.

Art. 133

Adaptació de l'edifici al terreny

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

- a) Excavar el buit al qual s'han de construir soterranis, semisoterranis, aljubs (o cisternes), piscines.
 - b) Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.
2. Les adaptacions de l'edificació al terreny natural es faran de forma que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Amb aquesta finalitat, els desmunts i els terraplens que s'hagin de realitzar en cada obra seran de similar magnitud.
 3. En aquest tipus d'edificació es denominarà planta baixa aquella planta o part de planta el paviment de la qual es trobi situat com a màxim un metre (1 m) per damunt de les cotes del terreny natural en el perímetre d'aquella planta, ja sigui en superfície tancada o en terrasses o porxos, si el terreny és pla. Si el terreny és inclinat, aquesta diferència de cotes serà com a màxim un metre coma noranta centímetres (1,90 m) per damunt del terreny natural.
 4. Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneixi dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici o terrassa disposi d'un pendent inferior al deu per cent (<10 %) respecte d'un pla horitzontal.
 5. Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial del present PGOU, terraplenades o a l'existència d'edificacions antigues, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes d'amidament les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquelles cotes seran determinades per l'Ajuntament.
 6. A l'espai d'endinsada a paret mitgera no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, llevat d'acord amb el propietari de la parcel·la confrontant. En cas que en l'esmentada parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades es podrà construir fins al seu nivell, sempre que no superin en més d'un metre (1 m) les cotes del terreny natural si és pla, i un metre coma noranta centímetres (1,90 m) si és inclinat.
 7. Excepcionalment, en aquestes zones es permetrà realitzar en l'espai de reculada amb la mitgera la rampa d'accés a garatges amb un pendent no superior al vint per cent (20 %), i una amplària màxima de tres metres (3 m).

Art. 134

Superfície d'ocupació i tractament d'espais lliures de la parcel·la

1. És la superfície de la projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes de totes les plantes, fins i tot soterranis i semisoterranis, amb inclusió de porxos i de cossos o elements ixents definits segons l'article 114. Es defineix com a percentatge respecte de la superfície total de la parcel·la.
2. Les piscines no computaran com a superfície ocupada de la parcel·la, encara que sí ho faran les construccions en les quals s'ubiquin les instal·lacions i maquinària d'aquestes piscines, sempre que sobrepassin la rasant del terreny.
3. El tractament dels espais lliures privats de parcel·la serà enjardinat i/o arbrat, almenys en un cinquanta per cent (50 %) de la seva superfície. S'entendrà que un espai està arbrat quan existeixi una densitat mínima d'un arbre cada quaranta metres quadrats (40 m²).

Art. 135

Separacions o reculades a partions. Tanques de separació

1. Separacions o reculades a partions.

a) Llevat d'ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents Normes regiran no només per sobre, sinó també per davall del nivell de la planta baixa. Llevat d'indicació expressa en contra, s'amidaran des de l'alineació de referència fins a la vora de qualsevol cos o element de l'edificació inclosos voladissos, tret de les simples volades de menys de

setanta centímetres (70 cm) de vol. Les separacions indicades en les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes. S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les bombones i els dipòsits quan es construeixin completament soterrades respecte al terreny natural.

b) Les piscines hauran de respectar una reculada mínima de tres metres (3 m) respecte a partions i a vials.

c) Als espais de reculada no es permetrà realitzar-hi construccions, encara que es permetran els paretons, bancs, massís de separació de mitgera, les rampes d'accés al soterrani i les caixes de comptadors sempre que no superin l'altura màxima permesa pel tancament massís.

d) En les parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, es podran realitzar en l'espai de reculada passarel·les descobertes, amb una cota del paviment la diferència de la qual respecte a la de la voravia sigui com a màxim d'un metre (1 m), que permetin l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa. L'amplada màxima d'aquestes passarel·les serà de dos metres (2 m), sota les quals no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra; han de quedar totalment obertes lateralment i mantenir-se el terreny natural a sota.

2. Tanques de separació:

a) Les tanques de separació en tot el perímetre del solar seran d'obra fins a l'alçària màxima d'un metre coma cinquanta (1,50 m) i es podran completar fins a 2 metres (2 m) amb reixes metàl·liques o pantalles vegetals.

b) En terrenys amb pendent s'admetrà l'escalonament dels tancaments de forma que en cap punt s'ultrapassi en més de zero vint-i-cinc metres (0,25 m) l'alçària màxima de les expressades mirada verticalment.

Art. 136

Separacions entre edificis d'un mateix solar

1. La distància entre cossos diferenciats d'edificació a un mateix solar serà igual o superior a la meitat de l'alçada màxima del cos d'edificació més alt.

2. Es podrà reduir la distància determinada en l'apartat anterior com a mínim a tres metres (3 m), quan en les façanes enfrontades del cos d'edificació corresponent no hi tinguin obertura espais habitables que requereixin il·luminació i ventilació des d'un pati de 1^a categoria.

3. En tots els casos del present article les separacions s'amidaran entre els cossos o elements més sortints de l'edificació.

Capítol IV

Règim de sòl urbà ordenances particulars

ORDENACIÓ PER ALINEACIÓ A VIAL

Les zones d'ordenació per alineació de vial que determina el Pla són:

- CA: casc antic
- Ei: eixample

Art. 137

Zona del Casc Antic (CA)

1. Definició:

Comprèn la part més antiga del teixit urbà de la ciutat, constituïda per diferents illes edificades pròximes a la plaça de Santa Maria la Major. El procés de formació d'aquest teixit es posa de manifest en la seva manca de regularitat geomètrica. La regulació normativa d'aquestes àrees té per objecte el manteniment de les seves característiques ambientals i històriques, en compatibilitat amb actuacions de substitució de l'edificació.

2. Paràmetres específics d'ordenació:

a) Alineacions: les alineacions a les quals s'ha d'ajustar l'edificació són les determinades gràficament en el plànol.

b) Alçada de l'edificació: el nombre de plantes edificables en cada cas a la profunditat assenyalada s'indica en el plànol en cada front de façana. En les cantonades on conflueixen dos fronts amb distinta alçada, se'n determinarà la profunditat de cadascuna, d'acord amb el que, amb caràcter general, estableixen les normes d'edificació en l'article 125.

c) Alçada lliure entre forjats: tant la planta baixa com les plantes pis tendran l'alçada necessària entre forjats per tal que la línia de cornisa de l'edifici i les línies de forjat de les distintes plantes s'ajustin el més possible a les dels edificis existents situats al costat de l'edificació.

d) Parcel·lació: les parcel·les edificables tendran com a mínim una relació amplària–profunditat de 7/15 m, i la parcel·la mínima serà de dos-cents metres quadrats (200 m²).

En parcel·les de menor amplària es podrà concedir llicència d'edificació segons l'article 106.

e) Profunditat edificable: s'assenyala en cada illa del casc antic la profunditat edificable en planta baixa i en plantes pis, per als edificis de nova planta, en els plànols d'ordenació a E 1:1.000.

En plantes soterrani l'edificació podrà ésser total.

f) Cossos i elements ixents: en edificació contínua amb façana sobre alineació vial s'admetran exclusivament els definits a l'article 114 d'aquestes normes.

El vol serà igual o inferior a setanta centímetres (70 cm) i la volada màxima serà del cinquanta per cent (50 %) de la longitud de la façana a cada planta.

g) Condicions estètiques: escaurà la denegació de llicències a tota classe d'obres que atemptin contra el caràcter ambiental o el pertorbin i introdueixin estils, elements o materials estranys o impropis d'aquest nucli antic, llevat dels equipaments que per la seva pròpia configuració sigui necessari.

No s'admetran aquells usos que no es puguin desenvolupar ordenadament en les seves vies públiques i construccions.

Es respectaran en les noves construccions o en les reformes de les existents les normes i els estils tradicionals en la composició, les façanes, les cobertes, els materials i el colorit.

Les teulades, amb les volades característiques de les dels nuclis antics urbans de Mallorca, s'hauran de conservar o emprar-se en la coberta superior de les construccions. Podrà, però, ocupar-se un vint per cent (20 %) com a màxim de la superfície coberta amb el terrat pla, en crugies de façanes posteriors.

Els nous materials o elements introduïts en noves construccions o reformes hauran d'harmonitzar per a major realçament i significació del caràcter de l'edifici i de la zona.

No seran admesos els elements o materials següents:

- Les cobertes amb plaques de fibrociment i altres materials similars, excepte peces translúcides de coberta de lluernes i claraboies.
- Tribunes i trencades en les façanes.
- Marquesines.
- Decoracions exteriors de locals que se superposin o desvirtuin l'autèntica arquitectura o el caràcter de l'edifici, encara que s'emprin materials valuosos, motius lluminosos o anuncis que desentonin per al sector.
- Imitacions de marbre o maçoneria amb pintures i el pintat d'elements nobles. La coloració de paraments exteriors estarà en relació amb la comarca i el medi local. En particular, només s'admetran els colors terres amb les seves tonalitats característiques dels nuclis antics de

l'interior de Mallorca. En llocs escaients sempre seran acceptats els emmarcats de buits amb altres tons típics. Les noves construccions adoptaran l'estil arquitectònic que estigui en línia amb les ja existents en el nucli antic, procurant harmonitzar-les amb el caràcter de la població i que no desentonin mai del conjunt on es trobin situades.

- En aquelles obres de nova planta que suposin l'enderrocament d'un edifici anterior, es mantindrà, tant com sigui possible, el caràcter de l'edifici antic i es conservaran els elements arquitectònics de cert valor; es dissenyarà de forma harmònica la composició de façanes, tenint cura que entonin amb el caràcter arquitectònic del carrer o plaça i que s'apliqui la sobrietat necessària, per a major ressalt propi i el dels edificis notables pròxims, en cas que n'hi hagi.

En obres de reforma per a nova adaptació o ampliació, es conservaran i respectaran tots els elements arquitectònics que caracteritzen l'edifici i es procurarà retornar-los a la seva antiga funció i esplendor, incloent-hi també els elements nobles que romanen ocults. En particular, queda prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació dels elements de carreuada (panys de paret, voltes, rebranques, llindes, esplandits, balcons porxos, cornises, escuts o peces esculpides de valor local, etc.). A més, hauran de quedar definides les volades tradicionals. En tot cas, qualsevol alteració haurà de ser justificada amb un informe d'un arquitecte i el vistiplau de l'Ajuntament.

Les façanes a la via pública o visibles des d'aquesta última, hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, com a mínim, els paraments aniran referits i pintats segons la localitat, en cas de no utilitzar-se parets de carreuat o maçoneria. Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense els seus corresponents referits i pintats com a mínim de color similar al de les façanes. Sense els esmentats requisits no es podran donar per concloses les obres, en tot o en part.

Aquestes condicions quedaran perfectament reflectides en el projecte que es presenti juntament amb la sol·licitud de llicència d'obres.

3. Especial plaça de Santa Maria la Major:

Es mantindran les arcades de l'edifici núm. A-11 del catàleg en l'edificació que confronti amb la plaça.

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

CASC ANTIC (CA)

USOS DETALLATS	G	D	S	C
1.1. Habitatge unifamiliar	1,3			
2.1. Habitatge plurifamiliar	1,2,3			
2.2. Residències comunitàries	1,2,3	6	3,4	
3.1. Industrial	3	1	2	1 ^a i 2 ^a
3.2. Magatzems	3	1	2	1 ^a
3.3. Taller industrial	3	1	2	1 ^a i 2 ^a
4.1. Comercial	2,3	2	1,2,3,4	
4.2. Administratiu	2,3	6	1,2,3,4	
4.3. Turístic	2,3	6	3,4	
4.4. Establiments públics	2,3	2	2,3,4	
4.5. Espectacles públics	2,3	2	2,3,4	
5.1. Equipament sociocultural	1,2,3	6	1,2,3,4	
5.2. Equipament docent	1,2,3	6	1,2,3,4	
5.3. Equipament assistencial	1,2,3	6	2,3,4	
5.4. Equipament administratiu-institucional	1	6	1,2,3,4	
5.5. Equipament esportiu	1,2,3	6	2,3,4,5	
5.6. Equipament seguretat	1	6	2,3,4	
5.7. Equipament sanitari	1,2,3	6	2,3,4	

5.8. Equipament religiós	2,3	2	Pl. baixa
5.9. Equipament funerari ()	1,2,3		
5.10. Equipament comercial	1	6	1,2,3,4
5.11. Equipament espectacles públics	1	6	2,3,4
5.12. Equipament establiments públics	1	6	2,3,4
6.1. Xarxa viària			
6.2. Serveis urbans			
6.3. Instal·lacions	1,2,3	1	4
6.4. Transport	NO		
6.5. Telecomunicacions	1,2,3	1	1,2,3,4
6.6. Aparcament de vehicles	1,2,3	6	art. 225
7.1. Espai lliure públic	1		art. 98
7.2. Espai lliure privat	2,3		art. 98

G: GRUP (art. 89)

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

() Activitats admeses segons ordenació específica

D: DIMENSIÓ (art. 100)

1. Fins a 200 m²
2. Fins a 500 m²
3. Fins a 900 m²
4. Fins a 2.200 m²
5. Fins a 5.000 m²
6. Sense límit

Aquesta dimensió o superfície màxima pel que fa a l'ús comercial complirà, en tot cas, amb les previsions màximes de la revisió del Pla amb referència al PDS d'Equipaments Comercials.

C: CATEGORIA (art. 94)

S: SITUACIÓ (art. 101)

1. En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.
2. En planta baixa, en accés directe de la via pública i associat a la planta soterrani i planta primera.
3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos aliens.
5. Espai lliure parcel·la.

OBSERVACIONS: Els restaurants tradicionals existents denominats "cellers" no estan afectats per les condicions imposades per les lletres D i S, sense limitació de superfície, i poden estar instal·lats en planta soterrani o semisoterrani.

ACTIVITATS PROHIBIDES (art. 94):

D'acord amb l'art. 94:

1. Tallers de xapa i pintura.
2. Comerç i emmagatzemament de productes fitosanitaris.

3. Fusteries i tallers de portams i tancaments metàl·lics.
4. Ferreries.
5. Magatzems de material de construcció.
6. Indústries d'elaboració de pa i derivats industrial.

I a més:

7. Transport de mercaderies.

Art. 138

Zona d'eixample (Ei)

1. Definició:

Comprèn aquelles illes d'edificació normalment amb pati central on, sense perjudici de les diferents característiques dels carrers que les delimiten, tot el contorn té el mateix valor com a façana amb parcel·lació regulars i mateixa alçada d'edificacions per illes.

El tipus més freqüent dins d'aquesta zona és l'edifici residencial amb diferents habitatges per planta i local en planta baixa destinats a altres usos.

2. Paràmetres específics d'ordenació:

a) Alineació: les alineacions a les quals s'ha de subjectar l'edificació són les determinades gràficament en el plànol d'ordenació a E 1:1.000.

b) Alçada de l'edificació: el nombre de plantes edificables en cada cas a la profunditat assenyalada s'indica en el plànol en cada front de façana. En els caps de cantó on conflueixin dos fronts de diversa alçada, se'n determinarà la profunditat de cada un d'acord amb el que, amb caràcter general, estableixen les normes d'edificació en l'article 125.

c) Profunditat edificable: s'assenyala en cada illa de l'eixample la profunditat edificable màxima per a edificis de nova planta en els plànols d'ordenació a E 1:1.000.

d) Espai interior d'illa: l'espai interior d'illa no serà edificable en planta baixa. Quan l'espai interior de l'illa sigui inferior a la meitat de la profunditat edificable, mitjançant un estudi de detall es podrà plantejar l'edificació de la totalitat de l'illa. L'edificabilitat de les plantes soterrani podrà ser total.

e) Parcel·lació: les parcel·les edificables tendran com a mínim una amplària de nou metres (9 m) en façana i vint metres (20 m) de profunditat i una superfície mínima de tres-cents metres quadrats (300 m²). En les parcel·les de menor amplària es podran concedir llicències d'edificació segons l'article 106.

f) Cossos i elements ixents:

- Segons l'article 114 d'aquestes normes;
- Els voladissos admesos sobre via pública no tendran vol superior a un metre (1 m).

g) Condicions estètiques: es podrà denegar la llicència d'edificació als projectes que atemptin contra el bon gust o resultin extravagants o impropis de l'emplaçament pretès.

En les cobertes superiors de les edificacions s'empraran materials de teulada o terrat indistintament, però no s'hi permetran plaques o làmines de fibrociment o altres materials similars, excepte les peces translúcides de cobriment de lluernes i claraboies.

Les façanes en via pública o visibles des de la via pública hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, com a mínim, els paraments aniran referits i pintats. Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense els seus corresponents referits i pintats, en harmonia amb el de façana.

Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques d'aquestes mitgeres.

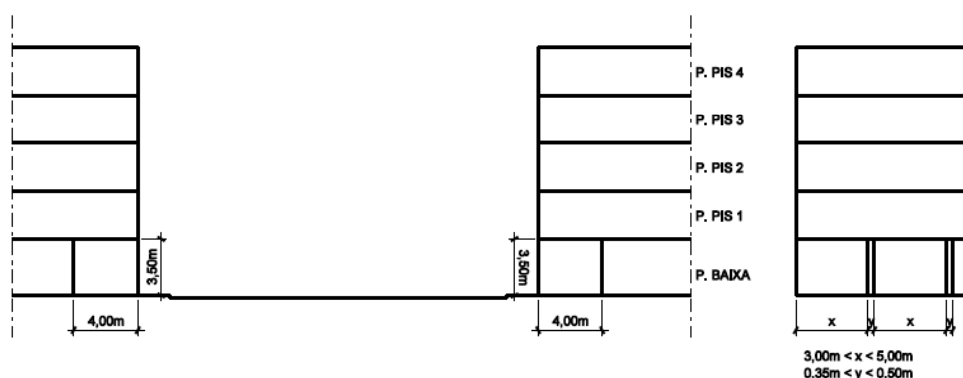
Sense el compliment d'aquests requisits no podran de cap manera donar-se per acabades les obres, en tot o en part.

3. Subzones:

a) Illa tancada: és aquella que té espai interior d'illa i està edificada al llarg de la totalitat del seu perímetre. Són qualificades així la major part d'illes com les que constitueixen la clàssica illa d'eixample la profunditat edificable màxima de la qual marca la franja edificable màxima que s'ha d'edificar.

b) Especial Gran Via: amb vista a mantenir i a potenciar la imatge i la funció urbana d'aquesta via, es dona continuïtat a un element ja característic d'aquesta via com és l'aparició d'un primer aiguavés en planta baixa, porticada, d'ús públic, amb alçària mínima de tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m).

- Els pilars s'hauran d'acabar ja sigui amb folre de pedra calcària sense polir, ja sigui amb formigó buixardat. Es prohibeix el referit.
- En el mur interior del pòrtic s'haurà de realitzar així mateix un sòcol com a mínim de vuitanta centímetres (80 cm) d'alçària acabat amb el mateix material que les columnes del pòrtic de la parcel·la.
- Als efectes estètics en aquesta avinguda es prohibeix el xamfrà.
- La profunditat edificable en planta baixa en tota la Gran Via serà de dinou metres (19 m) amidats a partir dels quatre metres (4 m) de profunditat dels porxos.
- A la zona porticada s'evitaran els escalons i els pòrtics s'hauran de situar a peu de carrer.
- La resta de condicions d'edificabilitat seran les establertes en el dibuix següent



4. Usos admesos: els usos, superfícies i categories es regularan segons la taula adjunta.

EIXAMPLE (EI)

USOS DETALLATS	G	D	S	C
1.1. Habitatge unifamiliar	1,3			
2.1. Habitatge plurifamiliar	1,2,3			
2.2. Residències comunitàries	1,2,3	6	3,4	
3.1. Industrial	3	2	2,3,4	1 ^a i 2 ^a
3.2. Magatzems	3	2	2,3,4	1 ^a i 2 ^a
3.3. Taller industrial	3	2	2,3,4	1 ^a i 2 ^a
4.1. Comercial	2,3	6	1,2,3,4	
4.2. Administratiu	2,3	6	1,2,3,4	
4.3. Turístic	2,3	6	3,4	
4.4. Establiments públics	2,3	6	2,3,4	
4.5. Espectacles públics	2,3	6	2,3,4	
5.1. Equipament sociocultural	1,2,3	6	1,2,3,4	

5.2. Equipament docent	1,2,3	6	1,2,3,4
5.3. Equipament assistencial	1,2,3	6	2,3,4
5.4. Equipament administratiu-institucional	1	6	1,2,3,4
5.5. Equipament esportiu	1,2,3	6	2,3,4,5
5.6. Equipament seguretat	1	6	2,3,4
5.7. Equipament sanitari	1,2,3	6	2,3,4
5.8. Equipament religiós	2,3	6	2,3,4
5.9. Equipament funerari ()	1,2,3		
5.10. Equipament comercial	1	6	1,2,3,4
5.11. Equipament espectacles públics	1	6	2,3,4
5.12. Equipament establiments públics	1	6	2,3,4
6.1. Xarxa viària			
6.2. Serveis urbans			
6.3. Instal·lacions	1,2,3	2	4,5
6.4. Transport	1,2,3	6	4,5
6.5. Telecomunicacions	1,2,3	6	1,2,3,4
6.6. Aparcament de vehicles	1,2,3	6	art. 225
7.1. Espai lliure públic	1		art. 98
7.2. Espai lliure privat	2,3		art. 98

G: GRUP (art. 89)

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

() Activitats admeses segons ordenació específica

D: DIMENSIÓ (art. 100)

1. Fins a 200 m²
2. Fins a 500 m²
3. Fins a 900 m²
4. Fins a 2.200 m²
5. Fins a 5.000 m²
6. Sense límit

Aquesta dimensió o superfície màxima pel que fa a l'ús comercial complirà, en tot cas, amb les previsions màximes de la revisió del Pla amb referència al PDS d'Equipaments Comercials.

C: CATEGORIA (art. 94)

S: SITUACIÓ (art. 101)

1. En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.
2. En planta baixa, en accés directe de la via pública i associat a la planta soterrani i planta primera.
3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos aliens.
5. Espai lliure parcel·la.

ACTIVITATS PROHIBIDES (art. 94):

1. Tallers de xapa i pintura.
2. Comerç i emmagatzemament de productes fitosanitaris.
3. Fusteries i tallers de portams i tancaments metàl·lics.
4. Ferreries.
5. Magatzems de material de construcció.
6. Indústries d'elaboració de pa i derivats industrial

ORDENACIÓ PER EDIFICACIÓ AÏLLADA

Art. 139

Zones d'ordenació per a edificació aïllada

Les zones d'ordenació per a edificació aïllada que determina el Pla General són:

- AU: unifamiliar
- AP: plurifamiliar
- APP: plurifamiliar parellada
- APE: edificació aïllada plurifamiliar especial

Aquestes zones comprenen aquelles àrees de sòl urbà en les quals l'edificació es regula en relació amb la parcel·la que ocupa mitjançant paràmetres que estableixen les condicions de quantitat, posició i ocupació de l'edificació d'acord amb la superfície i amb altres característiques de la parcel·la.

Art. 140

Zona d'edificació aïllada unifamiliar (AU)

1. Definició:

És la zona d'edificació aïllada que tindrà, en general, l'ús d'habitatge unifamiliar com a preferent.

2. Paràmetres específics d'ordenació unifamiliar:

a) Parcel·la mínima: la parcel·la edificable haurà de tenir una superfície mínima de quatre-cents metres quadrats (400 m²).

Es podrà concedir llicència d'edificació en parcel·les de menor superfície segons l'article 104.

b) Índex d'edificabilitat: el sostre edificable en la parcel·la no excedirà del que resulti de multiplicar la superfície de la parcel·la per 0,5 m² sostre/m² de sòl.

c) Nombre de plantes: l'edificació no tindrà més de PB+1 plantes.

d) Alçada: l'alçada reguladora de sis metres seixanta centímetres (6,60 m).

e) Distància a les partions: l'edificació mantindrà una distància de tres metres (3 m) a les partions de la parcel·la, sense perjudici de les toleràncies que s'especifiquen a continuació i que tenen per objecte facilitar la integració de l'edificació existent.

Quan la parcel·la contigua a la qual s'edifica tenguí edificacions anteriors al Pla adossades a una partió lateral comuna a ambdues parcel·les, la nova edificació en la parcel·la intermèdia es podrà disposar també aparellada amb l'existent.

Quan una parcel·la es trobi entre dues parcel·les edificades amb anterioritat al Pla i que tenguin l'edificació adossada a la seva línia de façana, la nova edificació en la parcel·la intermèdia es podrà disposar també en línia de façana.

f) Ocupació de parcel·la: l'ocupació de la parcel·la per l'edificació no excedirà el 45 % de la superfície total de la parcel·la.

g) Amplària mínima de parcel·la: la relació amplària / profunditat de la parcel·la serà 15/15 metres.

3. Unifamiliar s'Ermita:

- a) Façana mínima: vint metres (20 m)
- b) Parcel·la mínima: mil metres quadrats (1.000 m²)
- c) Reculada mínima de cinc metres (5 m) a vials i mitgeres
- d) Altura màxima: tres (3) plantes, és a dir nou metres (9 m)
- e) Edificabilitat: zero amb trenta-cinc metres quadrats per metre quadrat (0,35 m²/m²)

4. Zones esportives privades de s'Ermita:

- a) ocupació: tretze coma cinc per cent (13,5 %)
- b) aprofitament: zero coma vint-i-cinc metres quadrats per metre quadrat (0,25 m²/m²)
- c) altura màxima: set metres (7 m) dues (2) plantes
- d) separació edificacions al límit de la parcel·la de deu metres (10 m)

5. Usos admesos: els usos, superfícies i categories es regularan segons la taula adjunta.

UNIFAMILIAR (AU) i APARELLAT (APP)

USOS DETALLATS	G	D	S	C
1.1. Habitatge unifamiliar	1,3			
2.1. Habitatge plurifamiliar	1,2,3		No	
2.2. Residències comunitàries	1,2,3		No	
3.1. Industrial	3		No	
3.2. Magatzems	3		No	
3.3. Taller industrial	3		No	
4.1. Comercial	2,3		No	
4.2. Administratiu	2,3		No	
4.3. Turístic	2,3		No	
4.4. Establiments públics	2,3		No	
4.5. Espectacles públics	2,3		No	
5.1. Equipament sociocultural	1,2,3		No	
5.2. Equipament docent	1,2,3		No	
5.3. Equipament assistencial	1,2,3		No	
5.4. Equipament administratiu- institucional	1		No	
5.5. Equipament esportiu	1,2,3		No	
5.6. Equipament seguretat	1		No	
5.7. Equipament sanitari	1,2,3		No	
5.8. Equipament religiós	2,3		No	
5.9. Equipament funerari ()	1,2,3		No	
5.10. Equipament comercial	1		No	
5.11. Equipament espectacles públics	1		No	
5.12. Equipament establiments públics	1		No	
6.1. Xarxa viària				
6.2. Serveis urbans				
6.3. Instal·lacions	1, 2, 3		No	
6.4. Transport	1, 2, 3		No	

6.5. Telecomunicacions	1, 2, 3	No
6.6. Aparcament de vehicles	1, 2, 3 6	art. 225
7.1. Espai lliure públic	1	art. 98
7.2. Espai lliure privat	2, 3	art. 98

G: GRUP (art. 89)

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

() Activitats admeses segons ordenació específica

D: DIMENSIÓ (art. 100)

1. Fins a 200 m²
2. Fins a 500 m²
3. Fins a 900 m²
4. Fins a 2.200 m²
5. Fins a 5.000 m²
6. Sense límit

Aquesta dimensió o superfície màxima pel que fa a l'ús comercial complirà, en tot cas, amb les previsions màximes de la revisió del Pla amb referència al PDS d'Equipaments Comercials.

C: CATEGORIA (art. 94)

S: SITUACIÓ (art. 101)

1. En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.
2. En planta baixa, en accés directe de la via pública i associat a la planta soterrani i planta primera.
3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos aliens.
5. Espai lliure parcel·la.

Art. 141

Zona d'edificació aïllada plurifamiliar (AP)

1. Definició

És la zona d'ordenació per a edificació aïllada en la qual el tipus dominant o exclusiu és l'edifici plurifamiliar d'habitatge; la part de parcel·la no ocupada per l'edificació es destina freqüentment a jardí comunitari.

2. Aïllada plurifamiliar aparellada.

Es distingeixen dues zones segons la grandària de la parcel·la:

APP1

Correspon a les illes d'edificació existents al nord de l'Institut Pau Casesnoves que tenen una superfície de parcel·la de quatre-cents metres quadrats (400 m²) i dos (2) habitatges.

Paràmetres específics d'ordenació:

- a) parcel·la mínima: quatre-cents metres (400 m²)
- b) separació de tres metres (3 m) a mitgeres i vials
- c) edificabilitat: zero coma cinc metres quadrats per metre quadrat (0,5 m²/m²)
- d) parcel·les UA-5: zero coma setanta-cinc per metre quadrat (0,75 m²/m²)
- e) nombre de plantes: PB+1PP
- f) ocupació màxima: quaranta-cinc per cent (45 %)

APP2

Correspon a illes de nova creació.

Paràmetres específics d'ordenació:

- a) parcel·la mínima: sis-cents metres quadrats (600 m²)
- b) façana mínima: quinze metres (15 m)
- c) separacions de cinc metres (5 m) a vials i tres metres (3 m) a mitgeres
- d) zona de Crist Rei, la separació a vial serà de tres metres (3 m)
- e) edificabilitat: zero coma cinc metres quadrats per metre quadrat (0,5 m²/m²)
- f) nombre de plantes: PB+1PP
- g) ocupació màxima: quaranta-cinc per cent (45 %)

3. Aïllada plurifamiliar: es distingeixen dues zonificacions segons la grandària de la parcel·la i el nombre de plantes edificables.

AP3

Paràmetres específics d'ordenació:

- a) parcel·la mínima: sis-cents metres quadrats (600 m²)
- b) façana mínima: vint metres (20 m)
- c) ocupació màxima: cinquanta per cent (50 %)
- d) edificabilitat: u coma vint metres quadrats per metre quadrat (1,20 m²/m²)
- e) nombre de plantes: PB+2
- f) Separacions: 5 m carrer 3 m a partions,
Zona de Crist Rei: de tres metres (3 m) carrer

AP4

Paràmetres específics d'ordenació

- a) parcel·la mínima: vuit-cents metres quadrats (800 m²)
 - b) façana mínima: vint metres (20 m)
 - c) ocupació màxima: cinquanta per cent (50 %)
 - d) edificabilitat: dos metres quadrats per metre quadrat (2 m²/m²)
 - e) nombre de plantes: PB+3
 - f) distància a les partions i entre mitgeres. L'edificació se separarà com a mínim sis metres (6 m) del carrer i quatre metres (4 m) a laterals i a fons, amb les excepcions següents:
 - g) quan la parcel·la contigua a la qual s'edifica tengui o pugui tenir, d'acord amb el Pla General, edificacions adossades a la partió lateral comuna de la parcel·la, l'edificació podrà disposar-se en règim de mitgera comuna amb l'edificació de la parcel·la contigua.
 - h) quan el solar es trobi integrat en una illa, en la qual el front d'edificació a què pertany estigui ordenat majoritàriament segons alineació de vial, l'edificació es podrà disposar alineada respecte al carrer.
 - i) quan en una mateixa parcel·la es projectin diferents edificis separats, aquests edificis mantindran entre si una distància no inferior a la meitat de la seva alçària, excepte si es tracta de trasters sense obertures en les plantes / pis, cas en què la distància mínima serà de tres metres (3 m).
4. Usos admesos: els usos, superfícies i categories es regularan segons la taula adjunta.

PLURIFAMILIAR (AP)

USOS DETALLATS	G	D	S	C
1.1. Habitatge unifamiliar	1,3			
2.1. Habitatge plurifamiliar	1,2,3			
2.2. Residències comunitàries	1,2,3	6	3,4	
3.1. Industrial	3	2	2,3,4	1a i 2a
3.2. Magatzems	3	2	2,3,4	1a i 2a
3.3. Taller industrial	3	2	2,3,4	1a i 2a
4.1. Comercial	2,3	6	2,3,4	

4.2. Administratiu	2,3	6	2,3,4
4.3. Turístic	2,3	6	3,4
4.4. Establiments públics	2,3	6	2,3,4
4.5. Espectacles públics	2,3	6	2,3,4
5.1. Equipament sociocultural	1,2,3	6	2,3,4
5.2. Equipament docent	1,2,3	6	2,3,4
5.3. Equipament assistencial	1,2,3	6	2,3,4
5.4. Equipament administratiu institucional	1	6	2,3,4
5.5. Equipament esportiu	1,2,3	6	totes
5.6. Equipament seguretat	1	6	2,3,4
5.7. Equipament sanitari	1,2,3	6	2,3,4
5.8. Equipament religiós	2,3	6	2,3,4
5.9. Equipament funerari ()	1,2,3		
5.10. Equipament comercial	1	6	2,3,4
5.11. Equipament espectacles públics	1	6	2,3,4
5.12. Equipament establiments públics	1	6	2,3,4
6.1. Xarxa viària			
6.2. Serveis urbans			
6.3. Instal·lacions	1,2,3	2	4,5
6.4. Transport	1,2,3	6	4,5
6.5. Telecomunicacions	1,2,3	6	2,3,4
6.6. Aparcament de vehicles	1,2,3	6	art. 225
7.1. Espai lliure públic	1		art. 98
7.2. Espai lliure privat	2,3		art. 98

G: GRUP (art. 89)

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

Aquesta dimensió o superfície màxima pel que fa a l'ús comercial complirà, en tot cas, amb les previsions màximes de la revisió del Pla amb referència al PDS d'Equipaments Comercials.

() Activitats admeses segons ordenació específica

D: DIMENSIÓ (art. 100)

1. Fins a 200 m2
2. Fins a 500 m2
3. Fins a 900 m2
4. Fins a 2.200 m2
5. Fins a 5.000 m2
6. Sense límit

C: CATEGORIA (art. 94)

S: SITUACIÓ (art. 101)

1. En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.
2. En planta baixa, en accés directe de la via pública i associat a la planta soterrani i planta primera. En el cas concret d'AP, la situació 2 es refereix exclusivament a la planta baixa.
3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos aliens.
5. Espai lliure parcel·la.

ACTIVITATS PROHIBIDES (art. 94):

D'acord amb l'art. 94:

1. Tallers de xapa i pintura.
2. Comerç i emmagatzemament de productes fitosanitaris.
3. Fusteries i tallers de portams i tancaments metàl·lics.
4. Ferreries.
5. Magatzems de material de construcció.
6. Indústries d'elaboració de pa i derivats industrial

Art. 142

Zona d'edificació plurifamiliar aïllada especial (APE)

1. Definició

És una zona d'edificació plurifamiliar aïllada amb unes condicions d'edificació especials fruit de conveni urbanístic.

2. Paràmetres específics d'ordenació

a) Parcel·la mínima: la parcel·la edificable haurà de tenir una superfície mínima de vuit-cents metres quadrats (800 m²).

La relació amplària-superfície de la parcel·la serà de vint/vint metres (20/20 m).

b) Alçada de l'edificació: PB+3 PP.

c) Distància a les partions: la planta baixa s'endinsarà tres metres (3 m) respecte de la carretera C-713 Palma-Port d'Alcúdia i de la gran via de Colom.

d) Ocupació de la parcel·la:

- Planta baixa, setanta-cinc per cent (75 %)
- Planta entresòl, setanta-cinc per cent (75 %)
- Plantes pis, cinquanta per cent (50 %).

e) Condicions d'ús: els usos, dimensions i categories es regularan segons el següent:

- En situació 2, s'admeten els següents usos:

1. Industrials en 1a i 2a categoria.
2. Comercial.
3. Tallers en 1a i 2a categoria.
4. Magatzems en 1a categoria.

- S'admet l'ús residencial en planta baixa i pis (PB i PP) i l'ús comercial en planta entresòl (PE).

Art. 143

Zona d'edificació subjecte a ordenació anterior (manteniment de volumetria) (MV)

1. Definició

Comprèn les àrees que han estat objecte d'edificació amb anterioritat, com el grup d'habitatges del MOPU pròxim a l'institut, els habitatges de la carretera de Lloseta, les cases dels mestres i la carretera de Mancor. També s'inclouen en aquesta zona l'àrea dels Molins de la part nord de la ciutat, ateses les característiques especials que hi reuneixen les edificacions existents.

2. Paràmetres específics de l'ordenació

L'edificació es regularà pels paràmetres específics determinats per l'ordenació aprovada quan existeixi; en cas contrari, no es permet augment de volumetria. En cas d'imprecisió o quan es tracti d'aspectes no regulats, hom atindrà al que disposen aquestes normes per a les zones AU i AP, segons que es tracti de parcel·les d'edificació unifamiliar o plurifamiliar.

3. Usos admesos

Hom atindrà al que disposen aquestes normes per a les zones unifamiliars o aïllada plurifamiliar, segons que es tracti de parcel·les d'edificació unifamiliar o plurifamiliar

Art. 144

Zona d'ordenació en unitats d'actuació (UA)

Comprèn aquelles àrees en les quals el Pla General determina la necessitat de diverses actuacions urbanístiques que s'han d'executar amb anterioritat a la concessió de llicències d'edificació, amb l'objecte que contribueixin a la configuració i al complement dels teixits urbans de la ciutat.

Les àrees compreses en unitats d'actuació contenen determinacions (vegeu fitxes dels programes d'actuació) que assenyalen superfícies de sòl susceptibles d'edificació i superfícies que han de materialitzar sistemes locals de la ciutat (viabilitat, espais lliures públics, equipaments locals...).

Els gràfics que acompanyen aquestes normes expressen la delimitació de les àrees de sòl que constitueixen les unitats d'actuació proposades.

L'actuació, l'edificació i els usos de cada unitat d'actuació se subjectaran al que determina la zona on s'ubiquen (les superfícies que s'assenyalen són resultat d'amidaments a E 1:1.000 i s'han d'entendre com a aproximades).

L'Ajuntament podrà modificar l'àmbit de les unitats d'actuació i dels sistemes d'execució previstos en el present Pla General, d'acord amb els tràmits establerts als articles 38 i 155 del Reglament de gestió urbanística, sense necessitat de procedir a la modificació puntual d'aquest.

Art. 145

Zona de conservació de l'edificació (C)

S'inclouen en aquesta zona aquelles edificacions que pel seu interès històric o artístic s'inclouen alhora en el Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic municipal.

Aquests edificis es regularan per les determinacions definides en el Catàleg d'elements d'interès artístic, històric, ambiental i del patrimoni arquitectònic d'Inca.

Els usos, dimensions i categories es regularan segons la fitxa del catàleg de cada edifici.

Els edificis catalogats destinats a equipament podran augmentar la seva volumetria d'acord amb els paràmetres de l'art. 153, respectant les altres condicions establertes a la fitxa corresponent.

Art. 145 bis

Béns d'Interès Cultural (BIC)

1. Els Béns d'Interès Cultural compliran amb les regulacions pròpies recollides a la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears i la Llei 1/2005, de 3 de març, de reforma de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears.

2. En la tramitació de procediments administratius que poden afectar als BIC i els seus entorns de protecció, serà preceptiu informe de l'òrgan insular en matèria de patrimoni històric. (article 29 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre de Patrimoni Històric de les Illes Balears).

3. Les condicions de protecció dels béns d'interès cultural que es troben dins el terme municipal d'Inca i els seus entorns de protecció vénen regulades en cada expedient de declaració de BIC individual, de conformitat amb el següent llistat

- a) Claustre de Sant Domingo (BOCAIB 79, 30/6/1994, BOE 9/6/1994).
- b) Església parroquial de Santa Maria la Major (BOIB 74, 23/05/2006; BOE 125, 26/05/2006).
- c) Església i convent de Sant Bartomeu (BOIB 67, 09/05/2006; BOE 117, 17/05/2006).
- d) Torres de defensa de les possessions i arquitectura defensiva afectades pel Decret de protecció de l'arquitectura defensiva (Decret de protecció dels castells espanyols, de 22 d'abril de 1949) que amb l'aprovació de la Llei 16/1985, del patrimoni històric espanyol, es va assimilar a la protecció de Bé d'Interès Cultural:
- Son Penya
 - Son Vivot.
- e) Jaciments arqueològics (afectats pel Decret 2563/1966, de 10 de setembre, pel qual es declaren els monuments historicoartístics i es col·loquen sota la protecció de l'Estat tots els monuments megalítics, coves prehistòriques i altres restes prehistòriques i protohistòriques de les illes de Mallorca i Menorca):
- PUIG D'INCA
 - ES VILARS/SON VIC
 - COVA DE S'ARENA/SON GUAL
 - SON SASTRE
 - CAN PA CALENT
 - ES BATLIU
 - SON Fiol DE DALT
 - CAN COLAU/TIRASSET
 - S'ARGENTERIA/SON MAS DES POTECAI
 - SES COVES/SON ALEGRE
 - CAN POLLER/SON ALEGRE
 - CAN GUAPO/SON BORDILS
 - CAN PERE DE SA COVA/SON SERIOL
 - CAN JORDI/CAN TIRO/TIRASSET
 - CLAPER DES MOROS/SON VIVOT
 - SES TALAIES
 - COVA DE SES RATES-PINYADES/SON FRARE
 - CAN TREMPO/S'AVENCAR
- f) Creus de terme (afectades pel Decret 571/1963, de 14 de març (BOE núm. 77, de 20 de març), de protecció d'escuts, emblemes, creus de terme i altres peces similars):
- CREU DE LA CARRETERA DE SINEU
 - CREU DE SES MONGES
 - CREU DE N'OSONES
 - CREU D'EN ROCA
 - CREU DE SA PUNTA
 - CAPITELL D'UNA CREU (fragment)

Art. 146

Zones industrials (Ae)

Es classificaran com a zona industrial les àrees de sòl que es destinen a la ubicació d'indústries i de magatzems. Aquesta utilització principal del sòl implica unes condicions de parcel·lació, d'edificació i de control dels efectes secundaris de l'ús, que justifica que constitueixin àrees específicament diferenciades en l'ordenació detallada del sòl urbà.

Les zones industrials que determina el Pla General són:

- IAV: zona industrial d'ordenació per alineació de vial.
- IA: zona industrial d'ordenació per edificació aïllada.
- Sòl industrial polígon
- IP: correspon als terrenys qualificats com a instal·lacions i serveis.

Art. 147

Zona industrial d'ordenació per alineació de vial (IAV)

1. Definició

Comprèn aquelles illes industrials integrades en la xarxa del nucli urbà en les quals s'ha produït la implantació de l'ús industrial.

2. Paràmetres d'edificació

a) Alineacions: l'edificació se subjectarà a les alineacions de vial determinades gràficament en els plànols d'ordenació a E 1:1.000.

b) Ocupació: l'edificació dins de les parcel·les podrà assolir una ocupació màxima del setanta per cent (70 %) de la seva superfície total.

c) Cossos i elements ixents: no s'admeten.

d) Alçada de l'edificació i edificabilitat límit: l'alçada total de l'edificació no excedirà els vuit metres (8 m) corresponents a PB+1.

e) L'índex d'edificabilitat resultant no podrà superar u coma quatre metres quadrats (1,4 m² sostre / m² sòl).

f) Parcel·la mínima: l'existent.

3. Usos admesos

Els usos, superfícies i categories es regularan segons la taula adjunta.

4. Ampliació d'indústries actuals

Es permetrà l'ampliació de qualsevol indústria amb adaptació a les condicions d'aquestes normes, quan l'ampliació sigui inferior o igual al vint per cent (≤ 20 %) de la superfície actual, sempre que respecti l'ocupació màxima del setanta per cent (70 %).

Els usos, dimensions i categories es regularan segons la taula adjunta a l'article 149.

Art. 148

Zona industrial d'ordenació per edificació aïllada (IA)

1. Definició

Comprèn les àrees industrials en què la implantació de l'ús industrial s'ha produït per edificació aïllada en cada parcel·la.

2. Paràmetres d'edificació

a) Parcel·la mínima: la parcel·la edificable tindrà una superfície mínima de mil metres quadrats (1.000 m²) i la longitud de la seva façana al carrer no serà inferior a vint metres (20 m) i el fons a quaranta metres (40 m).

En l'excepció de l'existència de les parcel·les existents inferiors a mil metres quadrats (1.000 m²), amb anterioritat a l'aprovació del Pla General.

En les parcel·les existents contigües a la carretera C-713 Palma-Port d'Alcúdia es prohibeix la parcel·lació i es manté l'existent.

b) Ocupació: l'ocupació de la parcel·la per l'edificació principal no excedirà el setanta per cent (70 %) de la seva superfície.

c) Edificabilitat màxima: l'edificació principal de la parcel·la no excedirà el sostre que resulti d'aplicar a la superfície de la parcel·la el coeficient d'u coma quatre metres quadrats (1,4 m² sostre / m² sòl).

d) Alçada de l'edificació: els volums d'edificació no excediran en cap punt l'alçada de deu metres (10 m) corresponents a PB+1.

Es permetrà una terrassa que no superi el vint-i-cinc per cent (25 %) de la superfície ocupada per l'edificació.

Les xemeneies, els ponts-grua, les conduccions i qualssevol tipus d'elements en els quals, per exigències del procés industrial, resulti obligat ultrapassar l'alçada màxima assenyalada, podran ser autoritzats sempre que de la seva construcció no se'n derivin perjudicis a altres persones.

3. Usos admesos

Els usos, superfícies i categories es regularan segons la taula adjunta.

4. Ampliació de les indústries actuals

Es permetrà l'ampliació de qualsevol indústria amb adaptació a les condicions d'aquestes normes, quan l'ampliació sigui inferior o igual al vint per cent (20 %) de la superfície actual i es respecti l'ocupació màxima del setanta per cent (70 %).

Els usos, dimensions i categories es regularan segons la taula adjunta a l'article 149.

Art. 149

Sòl industrial polígon

1. Correspon als terrenys classificats com a sòl urbà i qualificats com d'ús industrial corresponents als desenvolupament dels plans parcials ja executats.

2. Serà edificació aïllada i parcel·lació subjecta al que es preveu en el quadre resum de les normes i ordenances de l'edificació.

3. L'edificabilitat per parcel·la serà d'u coma cinc metres quadrats (1,5 m²) st./m².

4. L'ocupació màxima serà d'un setanta per cent (70 %).

5. L'alçada màxima s'estableix en deu metres (10 m) (PB+2), exceptuant xemeneies, antenes i aparells especials.

6. La separació als lindars de la parcel·la serà de tres metres (3 m), tret del front a la via pública que serà de cinc metres (5 m).

7. Parcel·la mínima de mil metres quadrats (1.000 m²).

8. Els usos, superfícies i categories es regularan segons la taula adjunta.

PARCEL·LES D'ÚS INDUSTRIAL O SERVEIS

USOS DETALLATS	G	D	S	C
1.1. Habitatge unifamiliar	NO			
2.1. Habitatge plurifamiliar	NO			
2.2. Residències comunitàries	NO			
3.1. Industrial	3	6	2, 3, 4, 6	1a, 2a i 3a
3.2. Magatzems	3	6	2, 3, 4, 6	1a, 2a i 3a
3.3. Taller industrial	3	6	2, 3, 4, 6	1a, 2a i 3a
4.1. Comercial	2, 3	6	2, 3, 4, 6	
4.2. Administratiu	2, 3	6	2, 3, 4, 6	
4.3. Turístic	NO			
4.4. Establiments públics	2, 3	6	2, 3, 4, 6	
4.5. Espectacles públics	NO			
5.1. Equipament sociocultural	NO			
5.2. Equipament docent	NO			
5.3. Equipament assistencial	NO			
5.4. Equipament administratiu institucional	1	6	2, 3, 4, 6	
5.5. Equipament esportiu	NO			

5.6. Equipament seguretat	NO		
5.7. Equipament sanitari	NO		
5.8. Equipament religiós	NO		
5.9. Equipament funerari ()	NO		
5.10. Equipament comercial	1	6	2, 3, 4, 6
5.11. Equipament espectacles públics	NO		
5.12. Equipament establiments públics	1	6	2, 3, 4, 6
6.1. Xarxa viària			
6.2. Serveis urbans			
6.3. Instal·lacions	1, 2, 3	6	4
6.4. Transport		6	4
6.5. Telecomunicacions	1, 2, 3	6	
	1,2,3,4		
6.6. Aparcament de vehicles	1,2,3		art. 225
7.1. Espai lliure públic	1		art. 98
7.2. Espai lliure privat	2, 3		art. 98

G: GRUP (art. 89)

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

() Activitats admeses segons ordenació específica

D: DIMENSIÓ (art. 100)

1. Fins a 200 m2
2. Fins a 500 m2
3. Fins a 900 m2
4. Fins a 2.200 m2
5. Fins a 5.000 m2

* 1. Aquesta dimensió o superfície màxima pel que fa a l'ús comercial complirà, en tot cas, amb les previsions màximes de la revisió del Pla amb referència al PDS d'Equipaments Comercials.

** 2. A les zones industrials dels polígons els usos admesos seran els establerts en els corresponents plans parcials.

C: CATEGORIA (art. 94)

S: SITUACIÓ (art. 101)

1. En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.
2. En planta baixa, en accés directe de la via pública i associat a la planta soterrani i planta primera.
3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos aliens.
5. Espai lliure parcel·la.
6. En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu i quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.

USOS INDUSTRIALS I D'EMMAGATZEMAMENT PROHIBITS

Se prohibeixen aquells usos industrials que, per la seva toxicitat, perillositat o contaminació, puguin ocasionar perjudicis greus al nucli de població, en especial els següents:

1. fàbriques i magatzems d'explosius en els límits assenyalats per a la seva classificació especial.
2. indústries d'importància militar.
3. indústries relacionades amb el maneig d'energia nuclear, atòmica o material radioactiu.
4. quadres o altre classe de recintes per a animals.

Art. 150

Instal·lacions

Correspon a les zones qualificades als plànols on per les seves especials condicions es permetran edificacions destinades a l'ús d'instal·lacions que no superin el zero coma tres metre quadrat per metre quadrat (0,3 m²/m²) de la superfície de parcel·la amb una alçada reguladora màxima de set metres cinquanta centímetres (7,50 m) i una edificació destinada a habitatge de guàrdia que no superi els cent metres quadrats (100 m²) edificats. A través d'un pla especial es podran modificar els paràmetres edificatoris, per raons de seguretat.

Art. 151

Transformació ús

Comprèn els sòls urbans actualment ocupats per instal·lacions industrials o altres respecte dels quals el Pla assenyalava la possibilitat de la seva transformació en usos residencials o d'equipaments, sent-hi admesa, mentre que no es faci la transformació, la continuació dels usos industrials existents, segons la llicència d'activitat concedida, sense que pugui augmentar l'ocupació o l'edificabilitat.

En el cas que en la TU existent a l'actualitat es dugui a terme una activitat distinta a la industrial, es permetrà mantenir el mateix tipus d'activitat segons l'article 95.

1. Condicions per a la transformació de l'ús industrial

- a) S'hauran de cedir els terrenys equivalents com a mínim al trenta per cent (30 %) de la superfície total per a espais lliures i vials de manera que la superfície mínima destinada a espai lliure públic sigui la corresponent a l'increment de densitat de població motivat per la transformació d'ús.
- b) S'haurà de tramitar un Pla Especial, o Estudi de detall en el cas en el que el PGOU contempli les zones de cessió per a la determinació de l'àrea de terrenys cedida, com també la disposició de l'edificació i s'hauran de justificar els percentatges de cessió determinats en l'apartat anterior, llevat que l'ordenació resulti predeterminada al Pla General.

2. Paràmetres d'edificació

- a) Zones de transformació d'ús industrial d'ordenació per alineació de vial: seran els de la zona. La profunditat edificable i el nombre de plantes són definits en els plànols d'ordenació.
- b) Zona de transformació d'ús industrial d'ordenació per edificació aïllada: seran els corresponents a la zona d'edificació aïllada plurifamiliar.

3. Usos admesos

Els corresponents a la zona.

Art. 152

Obres en la zona de protecció de carreteres

Referent als usos i a les obres permeses en la zona de protecció de les carreteres, s'aplicarà el que estableix l'article 33 de la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la Comunitat Autònoma.

Art. 152 bis

Obres en zones inundables ZIP (Zona Potencial d'Inundació)

El torrent de Cantabou, en el seu recorregut urbà, ha estat canalitzat dins el sistema de recollida d'aigües pluvials de la ciutat. Aquesta canalització ha minvat considerablement el risc d'inundació. No obstant això, es recomana que qualsevol nova construcció que se situï en una Zona Potencial d'Inundació en sòl Urbà (ZIP), sigui quina sigui la seva qualificació urbanística, i en funció de l'estudi geotècnic del solar, incorpori mesures tècniques i correctores necessàries per minimitzar aquest risc i garantir que és assumible per a l'activitat que es desenvolupa en ella.

Les activitats i productes que, si escau, es puguin emmagatzemar en les edificacions no podran ser causa, en cas d'una eventual inundació, de contaminació.

Aquestes zones es troben delimitades als plànols d'aquest Pla General.

En el cas de solars urbans edificables afectats per ZIP. d'inundació, els usos dels mateixos es condicionaran a l'establert en el títol VI de les Normes.

Art. 153

Equipaments i espais lliures públics. Condicions d'edificabilitat i ús

1. Equipaments.

Les condicions d'edificabilitat assignades als equipaments es regulen per l'aprofitament del dos amb cinquanta metres quadrats per metre quadrat (2,50 m²/m²), l'alçada màxima de setze metres (16 m) i quatre plantes (4).

Quant a la resta de les condicions, en general es respectaran les de la zona confrontant, si bé, mitjançant la tramitació d'un estudi de detall, es podran adoptar altres solucions requerides per les condicions d'edificació que hagi de complir cada tipus d'equipament amb una altura màxima de vint-i-cinc metres (25 m) i una edificabilitat de tres amb vint-i-cinc metres quadrats per metre quadrat (3,25 m²/m²).

A través de l'article 96 es defineixen els diversos usos destinats a equipament. Quan s'assigna l'ús global E vol dir que hi estan permesos tots els usos, no incompatibles, no són d'aplicació els graus de dimensió i situació del capítol IV de les Normes.

2. Teatre Principal i equipament SC1.

Els paràmetres seran els següents: altura màxima de vint-i-quatre metres (25 m) i l'edificabilitat de tres amb vint-i-cinc metres quadrats per metre quadrat (3,25 m²/m²).

3. Espais lliures públics en sòl urbà (SGEL).

En aquelles àrees d'espai lliure públic, la superfície de les quals sigui superior a cinc mil metres quadrats (≥ 5.000 m²), s'admeten edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic que compleixin les condicions següents:

- a) El total d'edificacions en cada element de parc urbà no donarà lloc a l'ocupació superior al cinc per cent (5 %) de la seva superfície.
- b) L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions serà de sis metres (6 m), excepte elements ornamentals.
- c) L'edificació es configurarà i localitzarà de manera que produeixi el mínim perjudici a la insolació del parc.
- d) Es permetran obres d'infraestructura i aparcaments en el subsòl.

4. ÀREA SINGULAR (AD5)

Correspon als terrenys de sòl urbà destinats al servei de pompes fúnebres pròxims al cementiri.

Les condicions d'edificació seran les d'equipament administratiu i s'haurà d'endinsar l'edificació un mínim de cinc metres (5 m) respecte a totes les partions.

Títol VIII

Normes de planejament

Capítol I

Normes generals per a la redacció de plans parcials

Art. 154

Formació dels plans parcials

L'Ajuntament o, si escau, els particulars, redactaran els plans parcials d'acord amb el que disposa l'article 136.1 del Reglament de planejament.

L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè el disseny dels plans parcials s'adeqüi a les determinacions i criteris del PGOU i a les fitxes de cada sector.

L'Ajuntament podrà impulsar l'elaboració dels plans parcials redactant d'ofici els documents necessaris, tant de planejament com de reparcel·lació, amb independència que posteriorment repercuteixi el seu cost sobre els propietaris beneficiats per la nova ordenació, que hauran de abonar-lo en metàl·lic o incrementar la cessió de l'aprofitament mitjà en la quantitat corresponent a l'esmentat cost.

Art. 155

Contingut documental dels plans parcials

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

a) Quan els plans parcials tinguin per objecte urbanitzacions d'iniciativa privada, s'adjuntaran com a annex:

- Els documents necessaris per justificar la necessitat o la conveniència de la urbanització, als quals es raoni suficientment que la urbanització projectada s'adequa a les previsions i a les determinacions contingudes en el PGOU i el seu programa d'actuació.
- La relació de tots els propietaris del sòl inclosos en el sector, assenyalant domicilis i dades d'identificació.
- La forma d'execució de les obres d'urbanització.
- Les previsions per a l'efectiva realització en el temps de la inversió i la seva correlació amb els recursos disponibles per afrontar-la.
- Els compromisos que es contreguin entre l'urbanitzador i l'Ajuntament i entre aquell i els propietaris dels terrenys afectats.

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

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

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

d) Avaluació d'impacte ambiental, amb les característiques determinades a la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluació d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears i un estudi d'incidència paisatgística segons la disposició addicional setzena de la Llei 25/2006, de 27 de desembre.

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

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

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

h) Serà preceptiu en la documentació dels plans parcials introduir mesures sobre subministrament d'aigua potable que n'afavoreixen l'estalvi, i mesures que afavoreixen l'ús d'energies renovables.

i) Tota aquella documentació addicional que sigui necessària, deduïda de les característiques de l'ordenació, la integració dins de l'ordenació del PGOU i el compliment de les condicions específiques que estableix el PGOU. S'inclourà justificació adequada del compliment de la Llei 37/2003, del renou, i de l'RD 1513/2005, de 6 de desembre.

j) Els plans parcials que desenvolupin sectors amb ús industrial i de serveis han d'incorporar estudis d'integració paisatgística necessaris per definir una composició adequada amb l'entorn, havent d'incorporar entre d'altres, pantalles vegetals en els límits dels polígons o amb les carreteres principals, i els següents criteris:

- La conservació de les principals funcions ecològiques de l'entorn i el paisatge.
- Preveure l'oferta de serveis ambientals comuns.
- Avançar en l'eficàcia i estalvi energètic.
- Organitzar l'espai de forma que possibiliti la integració del polígon a l'entorn.
- Evitar acumular les zones verdes en zones residuals i marginals.
- Preveure si és possible, algun punt net industrial.

Art. 156

Criteris d'ordenació dels plans parcials

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

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

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

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

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

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

f) Els aparcaments públics annexos a la vialitat tendran una superfície mínima d'un metre quadrat (1 m²) per habitant i s'ubicaran majoritàriament en la proximitat de les zones en les quals és previsible la concentració de persones: comerços, col·legis, zones de reunió o d'espectacles, etc. Els aparcaments en cordó tendran una amplada igual o superior a dos metres vint centímetres (2,20 m). La reserva de places per a persones amb mobilitat reduïda i la seva situació requerirà l'establert Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques Decret 110/2010, de 15 d'octubre, (BOIB 157 EXT de 29-10-2010).

g) Als efectes d'establir equivalències entre nombre d'habitatges i d'habitants es considerarà que cada habitatge té dos coma sis (2,6) habitants.

h) S'haurà de justificar detalladament que les necessitats de dotació d'aigua potable, sanejament i pluvials per a un nou pla parcial quedaran cobertes en funció de la població estimada.

i) L'amplada mínima dels vials de distribució, com a criteri genèric serà la prolongació dels vials existents confrontants amb els sectors; això no obstant, l'amplada mínima serà de deu metres (10 m.) Els vials d'amplada menor hauran d'estar degudament justificats per raons d'adaptació a la topografia o de respecte a construccions existents. Els carrils de circulació d'aquests vials tendran una amplada compresa entre dos metres setanta centímetres (2,70 m) i tres metres trenta centímetres (3,30 m). L'amplada dels vials de penetració i de circumval·lació, quan aquests últims no siguin fixats en el PGOU, s'haurà de justificar d'acord amb el trànsit previsible. L'amplada dels carrils serà, d'acord amb la seva jerarquia, superior o igual a tres metres (3 m) i inferior a tres metres trenta centímetres (3,30 m). Els vials d'amplada superior a dotze metres (12 m) tendran les dues voravies arbrades.

j) Es preveurà un sistema d'hidrants contra incendis i xarxa de reg a les zones verdes.

k) En els trams de vial als quals sigui previsible la ubicació d'aturades d'autobusos públics urbans, es dissenyaran apartats dels carrils de circulació. A les voravies es disposaran espais adequats per situar les aturades.

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

m) La reserva d'aparcaments serà com a mínim d'una coma trenta tres (1,33) places per cada habitatge o per cent metres quadrats (100 m²) construïts, si no són definits.

n) Pel que es refereix a infraestructures, implantació de serveis i espais lliures, s'especificaran els traçats i les característiques dels vials, xarxes de subministrament d'aigua, rec i hidrants contra incendis, sanejament, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, telecomunicacions, zones verdes i, si escau, conducció de gas i qualsevol altra que s'estimi necessària. La no procedència haurà de ser degudament justificada. Les xarxes d'energia elèctrica d'alta i de baixa tensió i les xarxes de telecomunicacions per línia seran subterrànies.

o) Es garantirà l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic segons l'Ordre VIV 561/2010 del Ministeri d'Habitatge, document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i utilització dels espais públics urbanitzats, i la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques i el seu Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret 110/2010, de 15 d'octubre, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB 157 EXT de 29-10-2010) o norma que els substitueixi o modifiqui.

p) No es consideraran espais lliures i, consegüentment, no comptabilitzaran així, les illes de trànsit per a vianants o rodat, les medianes, els jardins que no siguin d'ús públic, ni els terrenys la superfície dels quals no es pugui inscriure un cercle de trenta metres (30 m) de diàmetre com a mínim. Totes aquestes zones passaran a considerar-se espai viari.

q) Es resoldrà el clavegueram sanitari de manera que les preses de les parcel·les resultants es connectin preferentment per gravetat, encara que per això es creïn servituds de pas de serveis sobre les parcel·les adjacents.

r) Potenciar els viaris per a vianants, incrementant la continuïtat de l'existent.

- s) Els vehicles motoritzats no ocuparan majoritàriament el domini públic viari.
- t) Els aparcaments optimitzaran la seva capacitat d'allotjament el màxim nombre de vehicles, però tenint una adequació estètica i impermeabilització de la contaminació. Es recomana que es faci subterrani i que la zona alta sigui una zona verda.
- u) S'hauran d'establir per les zones enjardinades sistemes d'estalvi hídric i selecció d'espècies no invasores (evitar la família de les aïzocàcies).
- v) Els sectors que limitin en la ronda nord, hauran de preveure els corresponents vials de serveis de forma que, l'accés a la ronda nord es faci exclusivament per les rodones.
- w) El trenta per cent (30 %) del nombre d'habitatges i de l'edificabilitat d'ús residencial, s'haurà de destinar a habitatges de protecció pública o un altre règim que permeti taxar el preu màxim de venda o lloguer.

Art. 157

Accés rodat

1. S'haurà d'ordenar el territori de forma que totes les parcel·les tinguin accés rodat.
2. Es considerarà que una parcel·la té accés rodat quan aquesta última tenguí una longitud de façana igual o superior a la mínima que faci front a un vial públic rodat, que podrà ser menor en cas que tenguí altra façana a un espai lliure públic, amb un mínim de tres (3 m) metres.

Art. 158

Reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta

1. Tot pla parcial preveurà com a reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració les que així determina l'annex al Reglament de planejament, i el PGOU considera que aquestes cessions són com a mínim el sistema d'espais lliures de domini i ús públic, els centres docents, les zones esportives i els terrenys necessaris per a la instal·lació i funcionament de les dotacions públiques.
2. Quan algun dels mòduls mínims de cessió anteriors sigui superat per l'establert a la fitxa de característiques corresponent, registrarà aquest.
3. D'acord amb l'article 16 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, Text refós de la Llei del sòl també seran de cessió obligatòria i gratuïta les dotacions públiques de caràcter local al servei de l'àmbit i els SSGG inclosos o adscrits.

Art. 159

Fitxes d'unitats d'execució en sòl urbanitzable

1. Les dades numèriques d'aprofitament i condicions d'edificació, com també els criteris particularitzats d'ordenació per a cada sector de planejament parcial, queden recollits sintèticament en la corresponent fitxa d'unitats d'execució en sòl urbanitzable, les determinacions dels quals són d'obligada observança per a cada pla parcial, juntament amb la resta de condicions urbanístiques recollides en aquest Pla General. Els plànols d'ordenació complementen aquestes determinacions.
2. Es permet una tolerància del deu per cent (10 %) entre les diferents zones edificatòries previstes a la fitxa, així com la inclusió, amb una superfície màxima del deu per cent (10 %) del sòl lucratiu, d'alguna zona edificatòria no prevista a la fitxa corresponent.

Capítol II

Normes generals per a la redacció de plans especials

Art. 160

Ordenació de l'ART façana d'Inca

El compliment dels objectius del PTM respecta a la façana d'Inca han estat objecte d'estudi detallat en el Pla Especial de la Façana d'Inca que està en tramitació. L'ordenació resultant s'incorpora als plànols d'ordenació suposant la classificació com a sòl urbanitzable dels sectors 1, 6, 7, 9 i 10 delimitats als plànols d'ordenació. La resta dels terrenys inclosos dins l'àmbit es classifiquen com a Sistemes Generals, cas de l'Hospital d'Inca i el Poliesportiu, i sistemes generals d'espais lliures públics. Una part de l'àmbit resta en classificació de sòl rústic de règim general amb unes limitacions específiques en quan a noves construccions permeses.

Les classificacions de sòl dins l'àmbit de l'ART 11.1 proposades a l'adaptació així com el seu desenvolupament i la seva execució material resten condicionades i diferides a la tramitació de la referida ART, inclosa la seva avaluació ambiental, amb l'excepció del Sector 1 Industrial, tot i que es tramita a l'empara del disposat a DT3ª de la Llei 4/2010.

Així mateix, s'incorpora l'estudi paisatgístic de la façana d'Inca que haurà de tenir-se en compte a l'hora de la redacció dels corresponents plans parcials i la resta d'interaccions que afectin la façana d'Inca, per tal d'aconseguir l'objectiu de la millora de la imatge de la ciutat a la nova façana resultant.

Art. 161

Formació dels plans especials

1. L'Ajuntament o, si escau, els particulars, redactaran els plans especials d'acord amb el que disposa l'article 143 del Reglament de planejament.
2. L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè els plans especials s'adeqüin a les determinacions i criteris del Pla General.
3. L'Ajuntament podrà impulsar l'elaboració de plans especials redactant d'ofici els documents necessaris, tant de planejament com de gestió, amb independència que posteriorment repercuteixi el seu cost sobre els propietaris beneficiats per la nova ordenació, el qual hauran d'abonar en metàl·lic.

Art. 162

Contingut documental dels plans especials

Els plans especials hauran de contenir les determinacions que assenyala el Reglament de planejament, als articles 76 i següents, i l'altra legislació urbanística vigent.

Art. 163

Plans especials en sòl rústic

En sòl rústic es podran redactar els plans especials prevists en la legislació urbanística per executar sistemes generals ja contemplats al PGOU i per a la protecció i millora mediambiental, així com per a la creació i regulació d'àrees rurals recreatives dels àmbits que l'Ajuntament consideri.

Títol IX

Normes d'edificació en sòl rústic

Capítol I

Disposicions de caràcter general

Art. 164

Definició

1. Constitueixen el sòl rústic els terrenys del terme municipal que el Pla General no inclou en les categories d'urbà i d'urbanitzable; particularment, els terrenys que per les seves condicions naturals, ambientals, paisatgístiques, ecològiques, valor agrícola, forestal, ramader, cinegètic i, en general, dels vinculats a l'ús racional dels recursos naturals, són així classificats per restar protegits del procés d'urbanització.

2. Les normes d'aquest títol s'aplicaran en aquelles àrees que el Pla General delimita i classifica en aquest sentit.

Art. 165

Qualificació

Dins el sòl rústic, a més de les parcel·les qualificades com a sistemes general, distingim dues grans àrees de sòl rústic, d'acord amb les característiques que tenen i les funcions que han de complir: sòl rústic protegit, sòl rústic comú.

Art. 166

Sòl rústic protegit

1. El sòl rústic protegit està constituït per les àrees de sòl rústic, delimitades i qualificades en aquest sentit en el plànol corresponent i que pel paper que representen en la conservació de l'equilibri ecològic, valors paisatgístics... han de ser preservades per mitjà de mesures de protecció que impedeixin la implantació d'usos no compatibles amb la seva destinació.

2. En sòl rústic protegit es distingeixen les zones següents, que queden representades gràficament en el plànol de qualificació del sòl:

- Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP).
- Alzinars, delimitats pel Decret 130/2001, de 23 de novembre, i considerats, segons la Llei 1/1991, de 30 de gener, àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)
- Alzinars, delimitats pel Pla General no inclosos dins el Decret 130/2001 (ALZP)
- Àrees naturals d'especial interès (ANEI).
- Àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP).
- Àrees de prevenció de riscos (APR)
- Àrees de protecció territorial (APT).

Art. 167

Sòl rústic comú

1. El sòl rústic de règim general està constituït per les àrees de sòl rústic delimitades en aquest sentit en el plànol corresponent, per les seves característiques ambientals i la seva vocació agropecuària.

2. En sòl rústic comú es distingeixen les zones següents, d'acord amb la Llei 6/1999, de 3 d'abril:

- Àrees d'interès agrari (AIA).
- Àrees de reserva per al desenvolupament de la zona urbana (AT).
- Àrees de sòl rústic de règim general (SRG-1).
- Àrees de sòl rústic de règim general forestal (SRG-F).
- Àrees de planejament coherent (SRG-2).

Art. 168

Sistemes generals en sòl rústic (SSGG)

Els sistemes generals en sòl rústic tendran la mateixa definició que la dels sistemes generals dels articles 41 al 45 de les normes, no obstant això es varia la nomenclatura inicial per (SSGG) així com la seva regulació.

Els sistemes generals en sòl rústic definits pel PGOU es delimiten en els plànols d'ordenació, amb una trama específica. Són els següents:

1. Sport-Inca. (SSGGEC1/ES):

a) Els paràmetres edificatoris seran els següents:

- Parcel·la mínima: 10.000 m²
- Coeficient d'edificabilitat: 0,1 m²/m²
- Nombre màxim d'altures: 2 (PB+PP)
- Altura màxima: 8 m.
- Separacions de les partions: 3 m.

b) Els usos permesos queden definits a l'article 96 de les normes.

2. Poliesportiu. (SSGGEC2/ES)

a) Els paràmetres edificatoris seran els següents:

- Parcel·la mínima: 10.000 m²
- Coeficient d'edificabilitat: 0,05 m²/m²
- Nombre màxim d'altures: 2 (PB+PP)
- Altura màxima: 8 m.
- Separacions de les partions: 3 m.

b) Els usos permesos queden definits a l'article 96 de les normes.

3. Depuradora (SSGGCI3/IS):

Es regularà específicament mitjançant l'assenyalat en la legislació sectorial vigent.

4. Zona verda es Serral (SSGGEL4):

En aquelles àrees d'espai lliure públic, la superfície de les quals sigui superior a cinc mil metres quadrats (5.000 m²), s'admeten edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic que compleixin les condicions següents:

a) El total d'edificacions en cada element no donarà lloc a l'ocupació superior al cinc per cent (5 %) de la seva superfície.

b) L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions serà de sis metres (6 m), excepte elements ornamentals.

c) L'edificació es configurarà i localitzarà de manera que produeixi el mínim perjudici a la insolació del parc.

d) Es permetran obres d'infraestructura i aparcaments en el subsòl.

Els usos permesos queden definits a l'article 98 de les Normes.

5. Hipòdrom Son Bordils (SSGGEC5/ES):

La normativa aplicable serà la que determini el Pla Especial per l'execució i desenvolupament del sistema.

El Pla Especial establirà les condicions dels paràmetres edificatoris. En tot cas, l'edificabilitat bruta màxima serà de 0,03 m²/m² i les construccions tendran dues plantes (2) amb una altura màxima de vuit metres (8).

Els usos permesos queden definits a l'article 96 de les Normes.

6. Tractament d'aigües. (SSGGCI6/IS)

En aquelles parcel·les destinades a infraestructures, la superfície de les quals sigui superior a cinc mil metres quadrats (5.000 m²), s'admeten edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic que compleixin les condicions següents:

Sols es permetran edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic que compleixin les condicions següents:

- a) El total d'edificacions en cada element no donarà lloc a l'ocupació superior al cinc per cent (5 %) de la seva superfície.
- b) L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions serà de sis metres (6 m), excepte elements ornamentals.
- c) L'edificació es configurarà i localitzarà de manera que produeixi el mínim impacte visual.
- d) Es permetran obres d'infraestructura.

Els usos permesos queden definits a l'article 96 de les Normes.

7. Planta de triatge de residus de la construcció (SSGGCI7/IS):

Es regularà específicament mitjançant el senyalat en la legislació sectorial vigent.

8. Àrea d'interès militar* (SSGG8*).

*A les àrees d'interès militar delimitades en el plànol de qualificació del sòl, com també en la seva àrea d'influència també assenyalada, qualsevol construcció haurà d'obtenir, a part de la llicència municipal, l'autorització de l'organisme militar competent.

9. Hospital d'Inca.(SSGGEC9/SA)

a) Els paràmetres edificatoris seran els següents:

- Parcel·la mínima: 30.000 m²
- Coeficient d'edificabilitat: 2,5 m²/m²
- Nombre màxim d'altures: 3 (PB+2PP)
- Altura màxima: 12 m.
- Separacions de les partions: 3 m.

b) Els usos permesos queden definits a l'article 96 de les Normes.

10. Butà. (SSGGCI10/IS)

a) Els paràmetres edificatoris seran els següents:

- Parcel·la mínima: 15.000 m²
- Coeficient d'edificabilitat: 0,05 m²/m²
- Nombre màxim d'altures: 2 (PB+PP)
- Altura màxima: 8 m.
- Separacions de les partions: 3 m.

b) Els usos permesos queden definits a l'article 97 de les Normes.

11. Pous (SSGGCI11/IS):

En aquelles parcel·les destinades a infraestructures, la superfície de les quals sigui superior a cinc mil metres quadrats (5.000 m²), s'admeten edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic que compleixin les condicions següents:

- El total d'edificacions en cada element no donarà lloc a l'ocupació superior al cinc per cent (5 %) de la seva superfície.
- L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions serà de sis metres (6 m), excepte elements ornamentals.
- L'edificació es configurarà i localitzarà de manera que produeixi el mínim perjudici a la insolació del parc.
- Es permetran obres d'infraestructura.

Els usos permesos queden definits a l'article 97 de les Normes.

12. Zona verda Façana Sineu. (SSGGEL12):

a) En aquelles àrees d'espai lliure públic, la superfície de les quals sigui superior a cinc mil metres quadrats (5.000 m²), s'admeten edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic que compleixin les condicions següents:

- El total d'edificacions en cada element no donarà lloc a l'ocupació superior al cinc per cent (5 %) de la seva superfície.

- L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions serà de sis metres (6 m), excepte elements ornamentals.
- L'edificació es configurarà i localitzarà de manera que produeixi el mínim perjudici a la insolació del parc.
- Es permetran obres d'infraestructura.

b) Els usos permesos queden definits a l'article 98 de les Normes.

13. SSGGEL13-APR (Sector 4):

En aquelles àrees d'espai lliure públic en APR, la superfície de les quals sigui superior a cinc mil metres quadrats (5.000 m²), s'admeten edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic que compleixin les condicions següents:

- El total d'edificacions en cada element no donarà lloc a l'ocupació superior al cinc per cent (5 %) de la seva superfície.
- L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions serà de sis metres (6 m), excepte elements ornamentals.
- L'edificació es configurarà i localitzarà de manera que produeixi el mínim perjudici a la insolació del parc.
- Es permetran obres d'infraestructura.
- Per a tota nova construcció, tenguí caràcter definitiu o provisional, o tancament de parcel·les que s'hagi de realitzar dins la zona d'inundació potencial, s'haurà de sol·licitar per a l'atorgament de la llicència urbanística l'autorització administrativa prèvia de l'Administració hidràulica.

Els usos permesos queden definits a l'article 98 de les Normes.

14. SSGGEL14-APR (Sector 6)

En aquelles àrees d'espai lliure públic en APR, la superfície de les quals sigui superior a cinc mil metres quadrats (5.000 m²), s'admeten edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic que compleixin les condicions següents:

- El total d'edificacions en cada element no donarà lloc a l'ocupació superior al cinc per cent (5 %) de la seva superfície.
- L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions serà de sis metres (6 m), excepte elements ornamentals.
- L'edificació es configurarà i localitzarà de manera que produeixi el mínim perjudici a la insolació del parc.
- Es permetran obres d'infraestructura.
- Per a tota nova construcció, tenguí caràcter definitiu o provisional, o tancament de parcel·les que s'hagi de realitzar dins la zona d'inundació potencial, s'haurà de sol·licitar per a l'atorgament de la llicència urbanística l'autorització administrativa prèvia de l'administració hidràulica.

Els usos permesos queden definits a l'article 98 de les Normes.

15. SSGGEL15-APR (Sector 9)

En aquelles àrees d'espai lliure públic en APR, la superfície de les quals sigui superior a cinc mil metres quadrats (5.000 m²), s'admeten edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic que compleixin les condicions següents:

- El total d'edificacions en cada element no donarà lloc a l'ocupació superior al cinc per cent (5 %) de la seva superfície.
- L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions serà de sis metres (6 m), excepte elements ornamentals.
- L'edificació es configurarà i localitzarà de manera que produeixi el mínim perjudici a la insolació del parc.
- Es permetran obres d'infraestructura.

- Per a tota nova construcció, tenguí caràcter definitiu o provisional, o tancament de parcel·les que s'hagi de realitzar dins la zona d'inundació potencial, s'haurà de sol·licitar per a l'atorgament de la llicència urbanística l'autorització administrativa prèvia de l'Administració hidràulica.

Els usos permesos queden definits a l'article 98 de les Normes.

16. SSGGEC16/DO/AS (Sector 3)

Les condicions d'edificabilitat assignades als sistemes generals d'equipaments es regulen per l'aprofitament del dos amb cinquanta metres quadrats per metre quadrat (2,5 m²/m²), l'alçada màxima de setze metres (16 m) i quatre plantes (4). Les separacions mínimes a les partions seran de 3 metres.

Els usos permesos queden definits a l'article 96 de les Normes.

17. SSGGEC17/DO/AS (Sector 3)

Les condicions d'edificabilitat assignades als sistemes generals d'equipaments es regulen per l'aprofitament del dos amb cinquanta metres quadrats per metre quadrat (2,5 m²/ m²), l'alçada màxima de setze metres (16 m) i quatre plantes (4). Les separacions mínimes a les partions seran de 3 metres.

Els usos permesos queden definits a l'article 96 de les Normes.

18. SSGGCI18/RV (Sector 3)

Comprèn els terrenys i les instal·lacions amb les seves zones de protecció, existents o prevists, que formen el conjunt de vies rodades i de vianants destinades a mantenir uns nivells bàsics de mobilitat en l'interior del terme i d'accessibilitat des de l'exterior i cap a l'exterior, com autopistes, autovies, carreteres primàries i secundàries i els camins rurals. També comprèn els aparcaments que s'hi puguin construir.

Els usos permesos queden definits a l'article 97 de les Normes.

19. SSGGEL19 (Sector 3)

En aquelles àrees d'espai lliure públic, la superfície de les quals sigui superior a cinc mil metres quadrats (5.000 m²), s'admeten edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic que compleixin les condicions següents:

- El total d'edificacions en cada element no donarà lloc a l'ocupació superior al cinc per cent (5 %) de la seva superfície.
- L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions serà de sis metres (6 m), excepte elements ornamentals.
- L'edificació es configurarà i localitzarà de manera que produeixi el mínim perjudici a la insolació del parc.
- Es permetran obres d'infraestructura i aparcaments en el subsòl.

Els usos permesos queden definits a l'article 98 de les Normes.

20. SSGGCI20/RV. Vial Serral

Comprèn els terrenys i les instal·lacions amb les seves zones de protecció, existents o prevists, que formen el conjunt de vies rodades i de vianants destinades a mantenir uns nivells bàsics de mobilitat en l'interior del terme i d'accessibilitat des de l'exterior i cap a l'exterior, com autopistes, autovies, carreteres primàries i secundàries i els camins rurals. També comprèn els aparcaments que s'hi puguin construir.

Els usos permesos queden definits a l'article 97 de les Normes.

21. SSGGEL21. Zona verda perimetral Sòl Urbà.

En aquelles àrees d'espai lliure públic, la superfície de les quals sigui superior a cinc mil metres quadrats (5.000 m²), s'admeten edificacions destinades a usos comunitaris de caràcter públic que compleixin les condicions següents:

- El total d'edificacions en cada element no donarà lloc a l'ocupació superior al cinc per cent (5 %) de la seva superfície.

- L'alçada màxima de les instal·lacions o edificacions serà de sis metres (6 m), excepte elements ornamentals.
- L'edificació es configurarà i localitzarà de manera que produeixi el mínim perjudici a la insolació del parc.
- Es permetran obres d'infraestructura i aparcaments en el subsòl.

Els usos permesos queden definits a l'article 98 de les Normes.

22. SSGGEL22. Parc públic de Santa Magdalena

Vegeu article 177 de les Normes.

Es regularà específicament mitjançant el senyalat en la legislació sectorial vigent.

23. SSGGEL/V-APT

El seu ús de viari (V) ho serà d'acord amb el que determina la norma 19.2.c.2 del PTM

Art. 169

Paràmetres de les edificacions i usos en sòl rústic

1. Els paràmetres d'ocupació i volum es computaran de la següent manera:

a) Ocupació.

- És la superfície de la projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes de totes les plantes, fins i tot soterranis i semisoterranis, amb inclusió de porxos i de cossos o elements ixents. Es defineix com a percentatge respecte de la superfície total de la parcel·la.
- La màxima ocupació dins una finca sumant els distints tipus de construccions segons el seu ús no podrà superar:
 - el tres per cent (3 %) a les zones AANP, ANEI, ARIP, APR, APT, SGR-F i AIA
 - el quatre per cent (4 %) a la resta de zones (SRG-1, SRG-2, AT-H i AT-C).
- A afectes d'ocupació màxima de la parcel·la computen tots aquells elements construïts dins la parcel·la i que n'alteren el seu estat natural.
- Les piscines computaran com a superfície ocupada de la parcel·la, fins i tot les construccions en les quals s'ubiquin les instal·lacions i maquinària d'aquestes piscines.
- La superfície total de porxos no podrà superar el vint per cent (20 %) de la superfície ocupada per la resta de l'edificació.
- Las superfícies de terrasses descobertes no podran sobrepassar el cinquanta per cent (50 %) de la superfície ocupada per l'edificació.
- Els camins dins de la parcel·la seran de terra premsada, graveta o lloses que deixin espais lliures entre si. Es recomana que les zones que s'hagin de pavimentar, exceptuant les dedicades a la recollida d'aigües pluvials, es realitzin amb materials permeables, s'evitin asfalts i formigons, i utilitzant les tècniques pròpies del país.

b) Càlculs d'edificabilitat o aprofitament.

- L'edificabilitat d'una parcel·la és el màxim volum o superfície edificable que s'hi permet i es pot mesurar en m³ sostre/m² sòl o m² sostre/m² sòl de superfície de solar.
- El càlcul d'edificabilitat és el resultat, en metres quadrats, de multiplicar el coeficient d'edificabilitat on es troba la parcel·la per la superfície de la parcel·la expressada en metres quadrats.
- La superfície màxima construïda dins una finca, sumant els distints tipus de construccions segons el seu ús, no podrà superar:
 - el dos per cent (2 %) a les zones AANP, ANEI, ARIP, APR, APT, SRG-F i AIA
 - el dos coma cinc per cent (2,5 %) a la resta de categories de sòl rústic (SRG-1, SRG-2, AT-H i AT-C).

- El volum màxim edificable en metres cúbics serà el resultat de multiplicar el coeficient d'edificabilitat net assignat a la zona on es troba la parcel·la per la superfície del solar expressada en metres quadrats.
 - El volum serà el producte de la superfície mesurada segons els punts anteriors per l'alçària incloent-hi el forjat corresponent
 - El volum màxim construïble en cada edifici serà de mil cinc-cents metres cúbics (1.500 m³) d'acord amb l'art. 28.4 de la Llei de Sòl Rústic
 - Les piscines no contarán com a volum o aprofitament, i s'haurán de separar de les mitgeres tal com les construccions
 - La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100 %).
 - Els porxos computaran al cinquanta per cent (50 %) quan les seves obertures siguin superiors a un terç (1/3) del seu perímetre.
 - S'entendrà que una part de l'edificació es troba oberta quan un parament vertical només es trobi tancat per ampits i compti amb una alçària exterior total inferior a un metre cinquanta centímetres (1,50 m). En aquesta mesura s'inclourà l'avantpit de l'obra, el gruix del forjat i els elements d'obres suspesos en la seva part inferior.
 - La superfície de les terrasses, patis descoberts, soterranis, o semisoterranis que sobresurtin menys d'un metre (1 m) sobre el terreny natural no computarà.
- c) Quan la parcel·la estigui afectada per categories de sòl de diferent qualificació urbanística les parts de la parcel·la no edificables no computaran als afectes de ocupació i aprofitament. Cada àrea computarà en la seva ocupació i aprofitament que li correspongui, i l'edificació s'haurà de col·locar dins del àrea autoritzada

2. Usos.

El règim d'usos i de les edificacions en sòl rústic s'ajustarà al que es fixa en la matriu d'ordenació de l'article 169 bis de les presents normes.

Als usos permesos els seran d'aplicació les condicions i els paràmetres edificatoris establerts per a cada qualificació de sòl rústic

Art. 169 bis

Matriu d'ordenació del sòl rústic

Categoria	Subcategoria	Activitats extensives	Activitats intensives	Activitats complementàries	Indústria transformació agrària	Indústria general	Sense construcció	Resta d'equipaments	Activitats extractives	infraestructures	habitatge unifamiliar aïllat	protecció i educació ambiental
AANP	ALZP	1	3	3	3	3	3	3	3	3	3	2
ANEI		1	2	2	3	3	2	3	3	2	3	2
ARIP		1	2	2	2	3	2	2	3	2	3	2
APR		1	2	2	2	3	2	2	3	2	2	2
APT		1	2	2	2	3	2	3	3	2	3	2
AIA	AIA-I	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2	2
	AT-C	1	1	2	2	3	2	2	3	2	3	2
AT	AT-H	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2	2
	SRG-1	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2	2
SRG	SRG-F	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2	2
	SRG-2	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2	2

ART. II.I * Règim regulat per l'article 183 per a les subcategories de SRG.

a) Categories de sòl

SRP. Sòl rústic protegit

- AANP. Àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció amb les següents subcategories:
 - ALZP. Alzinars protegits.
- ANEI. Àrea natural d'especial interès.
- ARIP. Àrea rural d'interès paisatgístic.
- APR. Àrea de prevenció de riscos (1).
- APT. Àrea de protecció territorial.

SRC. Sòl rústic comú

- AIA. Àrea d'interès agrari, amb les següents subcategories:
 - AIA-I. Àrea d'interès agrari intensiu.
- AT. Àrea de transició, amb les següents subcategories:
 - AT-C. Àrea de transició de creixement.
 - AT-H. Àrea de transició d'harmonització.
- SRG. Sòl rústic de règim general, amb les següents subcategories:
 - SRG-1. Sòl rústic de règim general. (2)
 - SRG-F. Sòl rústic de règim general forestal.
 - SRG-2. Àrees de planejament coherent

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

(2) A l'àrea de Sòl Rústic comú dins ART II.I (Façana d'Inca) es regula segons l'article 183.

b) Regulació dels usos

1. Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica
2. Condicionat.
3. Prohibit.

c) Totes les referències a edificacions i construccions existents de les normes següents es fan condicionades al fet que aquestes no estiguin en situació de fora d'ordenació degut a determinacions del planejament urbanístic.

d) Quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic, s'haurà de respectar el règim d'usos corresponent a cada categoria a la part afectada.

e) El règim d'usos s'estableix d'acord amb la matriu d'ordenació de sòl rústic del PTM.

f) En el cas que sigui necessària la declaració d'interès general, les actuacions proposades es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la preservació d'edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic existents. Les noves construccions hauran de complir amb els paràmetres i les condicions estètiques que aquest pla regula per a habitatges unifamiliars, llevat que casos en què, per les característiques específiques de l'activitat es justifiqui que no resultin aplicables, i així s'accepti o s'exoneri de forma expressa a la declaració d'interès general.

g) D'acord amb la previsió de l'article 37.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears, per autoritzar activitats i usos del sector primari i indústries de transformació agrària del sector secundari, serà preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura. En cap cas es podrà atorgar la declaració d'interès general si l'informe emès per la referida conselleria és desfavorable.

h) D'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'Annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries i com a desenvolupament d'aquesta, el règim dels usos definits a l'annex d'aquestes normes per a les

activitats indicades queda con s'estableix a les següents normes, entenent que el que s'estableix per als condicionats són requisits addicionals per ser autoritzats, en cada cas, mitjançant el procediment de declaració d'interès general o d'autorització d'activitats relacionades amb l'ús de l'habitatge unifamiliar establerts en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears.

i) Regulació dels serveis turístics. La prestació de serveis turístics en el medi rural en edificacions destinades a hotel rural o agroturisme en les àrees permeses d'acord amb la matriu del rústic haurà de complir l'establert al la normativa turística vigent d'aplicació.

Art. 169 3er

Regulació usos condicionats

1. Règim d'usos del sector primari:

a) Activitats intensives:

Ús condicionat a les àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees de prevenció de riscos (APR) i àrees de protecció territorial (APT), amb els requisits addicionals següents:

- Garantir la recollida i la depuració dels residus generats per les activitats ramaderes intensives.
- Garantir el manteniment de la massa forestal existent, incloent-hi la renovació d'exemplars morts almenys pel mateix nombre d'exemplars joves de la mateixa espècie, i aquells cultius que tenguin per objecte el manteniment de poblacions naturals d'animals.
- A les àrees naturals d'especial interès (ANEI) no s'hi podran ubicar hivernacles.
- A les àrees de prevenció de riscos (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

b) Activitats complementàries

Ús condicionat a la resta de les categories de sòl rústic: àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) diferents de l'apartat anterior, àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees de prevenció de riscos (APR), àrees de protecció territorial (APT), àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició (AT) i sòl rústic de règim general (SRG-1 i SRG-2), amb els requisits addicionals següents:

- A les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions, només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.
- Ser activitats de servei turístic al medi rural segons la normativa específica (hotel rural, agroturisme i altres ofertes complementàries, segons el Decret 62/1995, de 2 de juny). Excepte a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP), a les àrees naturals d'especial interès (ANEI), es permetrà que en el cas dels hotels rurals, aquests es puguin complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.
- Ser alguna de les activitats següents: venda directa dels productes de l'explotació i activitat artesana feta a l'explotació, segons estan regulades per la legislació agrària; granja cinegètica; alberg, refugi, casa de colònies i altres instal·lacions destinades a l'allotjament de grups, i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb la conservació de l'espai natural i la protecció del sòl rústic, sempre que l'activitat pretesa sigui complementària d'una explotació agrària i que el volum edificat i de construcció d'instal·lacions quedi integrat a l'interior d'una construcció existent abans de l'entrada en vigor del PTM.
- A les àrees de prevenció de riscos (APR) serà necessari l'informe previ de l'Administració competent en matèria de medi ambient.

2. Règim d'usos del sector secundari:

a) Indústria de transformació agrària:

Ús condicionat a les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees de protecció territorial (APT), a les àrees de prevenció de riscos (APR) i al sòl rústic de règim general forestal (SRG-F) amb els requisits addicionals que s'ubiquin en edificis existents, els quals seran ampliables fins un màxim d'un vint per cent (20 %) de la seva superfície degut a necessitats funcionals pròpies de l'activitat i, a més, hauran de ser activitats de tractament de productes de la pròpia explotació agrària, la qual pot ser discontinua però sempre en parcel·les ubicades a sòl rústic protegit o a sòl rústic de règim general forestal (SRG-F). A les àrees de prevenció de riscos (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Ús condicionat a les àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició (AT) i sòl rústic de règim general (SRG-1 i SRG-2).

3. Règim d'usos dels equipaments:

a) Equipaments sense construcció:

Ús condicionat a les àrees naturals d'especial interès (ANEI), a les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees de protecció territorial (APT), a les àrees de prevenció de riscos (APR), àrees d'interès agrari (AIA) a les àrees de transició (AT) i sòl rústic de règim general (SRG-1 i SRG-2). A les àrees de prevenció de riscos (APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

b) Resta d'equipaments

Ús condicionat a les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), a les àrees de prevenció de riscos (APR), a les àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició (AT) i sòl rústic de règim general (SRG-1 i SRG-2), amb els requisits addicionals següents:

1) Regulació dels serveis turístics La prestació de serveis turístics en el medi rural en edificacions destinades a hotel rural o agroturisme en les àrees permeses d'acord amb la matriu del rústic haurà de complir l'establert al la normativa turística vigent d'aplicació.

En compliment del que disposa l'article 19 del Pla d'Ordenació de l'oferta turística (Decret 54/1995, de 6 d'abril), es limita l'oferta turística a l'hotel de cinc estrelles que, per les seves característiques, necessàriament s'hagi de situar al sòl rústic amb l'objectiu de preservar edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic, i que:

a) S'estableixi en construccions anteriors a dia 14 de juliol de 1956. El volum edificat abans d'aquesta data és denominat nucli original.

b) La superfície edificada destinada a hotel no superi l'1 % de superfície de la parcel·la vinculada, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor del PTM.

c) Disposi d'informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric o de l'òrgan que tenguí atribuïda la competència sobre patrimoni històric.

d) No ultrapassi les 120 places d'allotjament, o les 60 unitats d'allotjament turístic.

e) A establiments es podran complementar amb instal·lacions esportives a l'aire lliure, les quals podran disposar de les edificacions complementàries estrictament necessàries per a realitzar dita activitat.

f) Si es justifica la necessitat d'incrementar la superfície edificada existent, amb vista a una oferta turística de màxima qualitat, es faci sempre de manera que:

- La superfície edificada del nucli original més la de l'ampliació no assoleixi l'1 % de la parcel·la, excepte que es tracti de conversió d'agroturismes o hotels rurals ja autoritzats i existents a l'entrada en vigor del PTM.
- Les ampliacions de volum exteriors al nucli original, annexes o no a aquest, s'hi integraran i no en danyaran els valors arquitectònics, ni podran suposar una ampliació de volum superior a un vint per cent (20 %) del nucli original.
- En cas que s'hi hagin de fer nous edificis, que siguin menors i subordinats a l'edificació del nucli original.

2) Ser camp de golf que, a més de la normativa específica, compleixi les condicions següents:

a) Que el conjunt dels moviments de terres i la ubicació temporal, tant d'aquestes com d'estructures, es facin només en l'àmbit esportiu del camp de golf, amb l'excepció que es tracti d'aportacions de terres per tal de recuperar el nivell del terreny original i que provenguin d'extraccions autoritzades exteriors a l'actuació.

b) En tot cas, les construccions, vinculades o no a l'esport del golf, només podran ser les que siguin autoritzables per la normativa específica de camps de golf.

c) Que ni el camp de golf ni la seva oferta complementària associada ocupi àrees d'interès agrari (AIA) o sòl rústic de règim general forestal (SRG-F).

d) L'aigua per regar-lo procedirà de la depuració d'aigües residuals o d'altres mitjans expressament admesos per la normativa específica dels camps de golf i disposarà de sistemes automatitzats d'optimització del consum d'aigua mitjançant una estació meteorològica pròpia. Les zones d'embassament d'aigua tendran cinturons de vegetació terrestre que actuïn com a filtres naturals. Les canalitzacions que drenen l'aigua de la massa embassada disposaran d'arquetes de recollida de residus fins.

e) Que es faci un estudi d'impacte ambiental tant del camp mateix com de les obres de construcció.

f) La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, o l'òrgan que tengui atribuïda la competència, tindrà en compte, amb referència a la seva localització, a l'hora de valorar l'existència o no de l'interès general que justifiqui la implantació del nou camp de golf, els criteris regulats en l'apartat 3 de la norma 57 i en la norma 61 del PTM.

3) Només a les àrees de transició (AT) es podran ubicar usos docents, educatiu, socioassistencial o sanitari.

4) Ser d'ús científic, cultural o esportiu.

5) Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'entrada en vigor del PTM.

6) Ser d'ús comercial o d'emmagatzematge, sempre a edificis existents a l'entrada en vigor del PTM.

7) A les àrees de prevenció de riscos (APR) serà necessari l'informe previ de l'Administració competent en matèria de medi ambient.

4. Règim d'usos d'altres activitats:

a) Infraestructures:

Ús condicionat a les àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees de prevenció de riscos (APR) i sòl rústic de règim general forestal (SRG-F) al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:

- Ser del tipus E-1, petites infraestructures.
- Ser del tipus E-2, vies de transport, que estiguin recollides en el Pla Director Sectorial de Carreteres i noves línies fèrries recollides en el Pla Director Sectorial de Transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.
- Ser del tipus E-3, conduccions i esteses.
- No ser del tipus E-4, ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.
- Ser del tipus E-5, grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.

b) Habitatge unifamiliar aïllat:

Ús condicionat a les àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició d'harmonització (AT-H), sòl rústic de règim general forestal (SRG-F) i sòl rústic de règim general (SRG-1 i SRG-2) al fet que es compleixin els requisits addicionals de la norma 20 del PTM.

c) Protecció i educació ambiental:

- Ús condicionat a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) amb el requisit addicional que només es permetrà aquest ús en edificacions existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.
- Ús condicionat a les àrees de prevenció de riscos (APR), amb el requisit addicional que serà necessari l'informe previ favorable de l'administració competent en matèria de medi ambient.
- Ús condicionat a les àrees naturals d'especial interès (ANEI), a les àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees de protecció territorial (APT), àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició (AT), sòl rústic de règim general forestal (SRG-F) i sòl rústic de règim general (SRG-1 i SRG-2).

Art. 170

Normes per a la conservació de la natura i la defensa del paisatge

1. El sòl rústic cal que resti preservat de totes aquelles actuacions que impliquin la instauració del fet urbà; per tant, hi són prohibides les parcel·lacions urbanístiques. Per altra banda, en aquelles àrees que siguin objecte d'especial atenció, s'hauran d'aplicar les mesures necessàries per evitar-ne la degradació o la pèrdua de les seves funcions.
2. Amb la finalitat d'assolir allò descrit en el paràgraf anterior, qualsevol parcel·lació en sòl no urbanitzable que sigui considerada amb finalitat urbanística serà il·legal als efectes urbanístics i les parcel·les resultants no podran ser objecte d'edificació d'habitatges.
3. Les divisions o segregacions de finques seran considerades amb finalitat urbanística si s'esdevé una de les circumstàncies següents:
 - Que s'executin obres d'infraestructura amb dotació de les parcel·les de serveis de subministrament d'aigua, d'energia elèctrica o de sanejament.
 - Tenir una distribució, forma parcel·lària i tipologia d'edificació impròpia per a finalitat rural o contrària a les pautes tradicionals de parcel·lació per a usos agropecuaris a la zona en què es troba, en especial, quan els lots resultants només poden ser d'utilitat per a l'edificació, prohibida per aquestes normes.
 - Disposar d'accessos viaris comuns, que no apareguin assenyalats en les representacions cartogràfiques oficials.
4. L'Ajuntament d'Inca estimarà que no és amb finalitat urbanística tota divisió o segregació per motiu de transmissió a l'Estat i a ens o organismes públics en general, per motius comunitaris.
5. No es podrà atorgar llicència per a qualsevol construcció en sòl no urbanitzable que sigui contrària a les normes per a la conservació de la naturalesa, protecció de les vies públiques, dels jaciments arqueològics i del patrimoni arquitectònic que siguin d'aplicació segons el Títol present.
6. En cas d'agrupació de dues o més finques confrontants de la mateixa classe, la superfície que s'ha de computar als efectes d'edificació serà la suma de les superfícies de les finques agregades, en les condicions més restrictives que puguin preveure els instruments d'ordenació territorial.

Art. 171

Normes per a la protecció de les vies públiques

1. Es defineix com a zona de domini públic de la carretera la compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació i a una distància de:
 - Vuit metres (8 m) per a vies de quatre o més carrils.
 - Tres metres (3 m) per a vies de dos carrils de les xarxes primària o secundària.
 - Un metre (1 m) per a vies de dos carrils de les xarxes local o rural.

2. Es defineix com a zona de protecció la franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres i allunyades d'aquestes arestes en:

- Una distància de vint-i-cinc (25 m) metres a les carreteres de quatre (4) o més carrils.
- Una distància de devuit (18 m) metres a les carreteres de dos (2) carrils de les xarxes primària i secundària.
- Una distància de vuit (8 m) metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural, segons el que disposa la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, excepte quan es tracti de travessies.

3. Dins aquesta zona de protecció no es podran realitzar obres ni es permetran més usos que els que resultin compatibles amb la seguretat vial, amb l'autorització prèvia de l'organisme gestor, segons la Llei 5/1990, de 24 de maig (article 31). En tot cas, es podrà autoritzar la utilització de la zona de protecció per raons d'interès general o quan ho requereixi el millor servei de la carretera, d'acord sempre amb l'article 37 sobre execució d'obres de qualsevol classe a les zones de protecció de les vies públiques.

4. Sense perjudici de l'establert en els apartats anteriors, serà preceptiu l'informe de l'organisme titular de la corresponent carretera per a la posada en marxa de qualsevol activitat nova o modificació de l'existent, que sorgeixi a l'entorn de la carretera i que la pugui afectar directament o indirectament, a les zones limitades per unes línies longitudinals paral·leles a les arestes exteriors de l'esplanació i a una distància de:

- Cent metres (100 m) per a vies de quatre (4) o més carrils.
- Cinquanta metres (50 m) per a vies de dos (2) carrils de les xarxes primària i secundària.
- Vint-i-cinc metres (25 m) per a vies de dos (2) carrils de les xarxes local o rural.

5. Tendran la consideració de carreteres de dos carrils integrades en les xarxes primària i secundària les classificades en aquest sentit pel planejament sectorial de caràcter supramunicipal. La titularitat d'aquestes vies correspon a la Comunitat Autònoma i al Consell Insular.

6. Tendran la consideració de carreteres integrades en la xarxa local i rural les que donen solució al transport viari, preferentment dins l'àmbit propi del terme municipal.

7. La construcció de vials es farà de manera que siguin mínims els terrabuits i terraplens, i procurarà la preservació dels elements rocosos.

8. La col·locació de cartells visibles des de la via pública es farà de manera que mai no quedi interrompuda la visibilitat de l'horitzó ni la d'una bellesa natural o d'una construcció de valor arquitectònic.

9. En els camins rurals es permetran les instal·lacions soterrades de xarxes de serveis generals i les autoritzacions corresponents s'entendran atorgades en precari.

Art. 172

Normes per a la protecció de les vies fèrries

1. Són terrenys de domini públic els ocupats per l'esplanació de la línia fèrria, els seus elements funcionals i les instal·lacions que tinguin per objecte la seva correcta explotació i, a més, una franja de vuit metres (8 m) d'amplada a cada costat. La seva determinació es farà d'acord amb l'article 280 del Reial decret 1211/1990, de 28 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'ordenació dels transports terrestres o normativa que el substitueixi. En cas de sòl urbà, la franja abans esmentada serà de cinc metres (5 m).

2. Dins la zona de servitud confinant no es podran realitzar noves edificacions ni reedificacions, exceptuant els casos prevists en el capítol VIII de l'esmentat Reial decret 1211/1990 o normativa que el substitueixi, i amb l'autorització prèvia del titular de la línia.

3. Dins la zona d'afecció només es permetran les obres, amb autorització prèvia de l'empresa titular de la línia, en les condicions previstes en el capítol III del títol VIII de l'esmentat Reial decret 1211/1990 o normativa que el substitueixi.
4. La zona de servitud consisteix en dues franges confinants amb els terrenys de domini públic i de vint metres (20 m) d'amplada, excepte en sòl urbà, que serà de vuit metres (8 m).
5. La zona d'afecció consisteix en dues franges confinants amb els terrenys de la zona de servitud i de cinquanta metres (50 m) d'amplària, excepte en el sòl urbà, que serà de vint-i-cinc metres (25 m).

Art. 173

Protecció dels jaciments arqueològics

1. Els jaciments arqueològics del terme municipal d'Inca, sigui quin sigui el seu estat de conservació, gaudiran d'especial protecció. En el polígon circumscrit a les restes visibles o raonablement suposades, ampliat en una amplada de setanta metres (70 m) al seu voltant, només es podran realitzar obres d'excavació, conservació i dignificació, sempre que estiguin degudament autoritzades per l'Ajuntament i per la Comissió del Patrimoni.
2. En aquesta àrea es prohibeix qualsevol tipus d'edificació i ús que no estigui directament relacionat amb el jaciment i aprovat per l'organisme corresponent de la Comunitat Autònoma.
3. Els monuments o restes arqueològiques catalogats del terme d'Inca estan inclosos dins l'inventari de la Conselleria d'Educació i Cultura s'enumeren en el Catàleg.
4. Qualsevol altre monument que aparegui en el futur gaudirà del mateix règim de protecció.
5. Sense perjudici de les sancions previstes per la llei, als que destrueixen jaciments inclosos en el Catàleg, se'ls obligarà a la reposició de totes les parts destruïdes.

Art. 174

Normes per a la conservació del patrimoni arquitectònic rural

1. Gaudiran de protecció especial tots els edificis situats en sòl no urbanitzable que continguin elements de caràcter històric i cultural, com possessions, cases rurals antigues, molins, pous, sínies, barraques de roter i altres elements definidors de les tècniques agrícoles típiques del nostre passat històric, inclosos dins el catàleg.
2. Els edificis catalogats no podran ser destruïts. Qualsevol obra i/o actuació en aquests edificis, serà d'aplicació la tramitació prevista a l'article 40 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric de les Illes Balears, així com el que determini les ordenances del catàleg municipal.
3. La sol·licitud de llicència d'obres que afecti la resta de patrimoni arquitectònic rural haurà de ser acompanyada d'informe tècnic sobre les seves característiques, a fi que els serveis municipals puguin jutjar-ne la importància.
4. El criteri general serà sempre el de la conservació del patrimoni arquitectònic rural. Sense perjudici de la sanció que correspongui, la destrucció o ampliació sense llicència de qualsevol element del patrimoni arquitectònic rural catalogat implicarà l'obligació de restablir-ne les característiques originals en totes les seves parts.
5. Els habitatges i altres edificacions rústics d'estil tradicional construïts podran ser objecte de reforma, sempre que s'utilitzin els elements constructius utilitzats per l'edifici originari. Es consideraran habitatges o edificacions rústics tradicionals les construïts amb marès o maçoneria de pedra.
6. En qualsevol cas s'aplicaran els paràmetres corresponents al capítol IV, quant a condicions de l'edificació.

Art. 174 bis

Protecció d'elements integrants de les Rutes d'interès cultural i paisatgístic

1. RUTES D'INTERÈS CULTURAL

a) D'acord amb les determinacions del Pla Territorial Insular de Mallorca (PTM) s'estableix una específica protecció per als elements inclosos a les Rutes d'interès cultural, que en el cas del terme municipal d'Inca afecta a les rutes següents:

- Ruta del Gòtic: ermita de Santa Magdalena.
- Ruta del Barroc: l'església de l'arxiprestat, l'església de Sant Domingo, l'església i claustre de Sant Francesc, i el convent de Sant Bartomeu.

b) En el plànol corresponent queden delimitades les rutes que afecten al terme municipal d'Inca, les quals estaran afectades per les determinacions que estableix la norma 49 del PTM.

c) Es preveu una zona de protecció al voltant de cada un dels elements que constitueixen les rutes, amb la finalitat de prohibir actuacions que puguin malmetre o perjudicar el patrimoni catalogat, les visuals, l'entorn o la qualitat paisatgística de la ruta.

- A les rutes situades en sòl rústic es fixa un àrea o zona de protecció de 100 m respecte del perímetre de cada un d'aquests elements.
- A les rutes situades en sòl urbà, es delimita un àrea suficient per a garantir aquesta protecció seguint la trama urbana.

d) Dins aquesta zona de protecció es prohibeix qualsevol actuació que pugui malmetre o perjudicar el patrimoni catalogat i l'entorn o les visuals dels esmentats elements.

e) Per a la realització de qualsevol obra o instal·lacions de nova planta o d'ampliació d'edificacions existents dins de l'àrea de protecció serà necessària la presentació, conjuntament amb el projecte per al qual se sol·licita la llicència, d'un estudi que justifiqui la seva adequada integració a l'entorn urbà i la no-afectació a les visuals de l'element en qüestió.

f) Per a qualsevol altre tipus d'obra que afecti la configuració i aspecte exterior de les edificacions existents serà necessari adjuntar a la sol·licitud de llicència una descripció detallada de l'actuació que es pretén realitzar tot expressant clarament la qualitat, textures i colors dels materials i acabats que es volen utilitzar.

2. RUTES D'INTERÈS PAISATGÍSTIC

a) D'acord amb les determinacions del Pla Territorial Insular de Mallorca (PTM) s'estableix una específica protecció per als elements inclosos a les Rutes d'interès paisatgístic, que en el cas del terme municipal d'Inca afecta la ruta següent:

- Ruta Artà- Lluç

b) En el plànol corresponent queden delimitades les rutes que afecten el terme municipal d'Inca, les quals estaran afectades per les determinacions que estableix la norma 49 del PTM.

c) Aquesta ruta presenta una franja de protecció paral·lela a la ruta, des de l'eix d'aquesta, amb una amplada de vint-i-cinc metres (25 m) a cada costat en sòl rústic.

d) En aquesta franja de protecció es prohibeixen les actuacions que puguin malmetre perjudicar el patrimoni catalogat, les visuals, l'entorn o la qualitat paisatgística de la ruta.

e) L'autorització de qualsevol tipus d'intervenció dins aquesta franja de protecció estarà condicionada a la presentació d'un estudi que justifiqui la seva adequada integració al paisatge i que no malmet o perjudica les visuals o l'entorn paisatgístic.

f) La xarxa de camins de titularitat pública que conformen el traçat de les rutes, s'ha de mantenir en condicions de ser transitada i oberta al públic. No s'autoritzarà cap intervenció que limiti aquestes condicions.

Capítol II

Normes particulars per al sòl rústic protegit

Art. 175

AANP Àrea Natural d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció

1. Queden inclosos dins aquesta denominació (AANP) els terrenys poblats d'alzinars delimitats gràficament en el plànol segons la delimitació del Govern Balear en el Decret 130/2001, de 23 de novembre, pel qual es modifica la delimitació de les àrees d'alzinars protegits.
2. El terreny d'alzinar queda definit com a àrea natural d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP), segons la Llei 6/1999, de 3 d'abril. Per tant, només s'hi permetran, segons la Llei 1/1991, de 30 de gener, les obres següents:
 - a) Conservació, restauració i consolidació d'edificis i instal·lacions existents que no comportin augment de volum, sempre que no hagin estat edificats en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts.
 - b) Infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament s'hi hagin d'ubicar, amb la declaració prèvia d'interès general o estiguin contemplades i definides en corresponent Pla Director Sectorial.
 - c) Dotacions subterrànies de serveis a habitatges o instal·lacions existents, sempre que donin servei a instal·lacions que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció. Estaran obligats a restituir l'estat inicial del terreny quan acabin les obres.
 - d) Aules de Natura derivades dels convenis o acords municipals en el seu cas, complint les condicions previstes a la norma 19.4 .b) del PTM., només seran possibles en edificis existents.
2. El present PGOU també qualifica com alzinars protegits (ALZP) amb el mateix nivell de protecció aquelles zones que, per la seva limitada superfície o escassa població d'alzines, no figuren incloses en la delimitació aprovada pel Decret 130/2001 i també s'estimen dignes de protecció.
3. L'Ajuntament haurà de sol·licitar informe, que serà vinculant, a la Conselleria d'Agricultura i Pesca i a la de Medi Ambient, amb caràcter previ a la concessió de llicències d'obra per a la realització de construccions i instal·lacions en aquells terrenys poblats d'alzines.
4. Els paràmetres de les edificacions es regulen segons el previst a l'article 169.
5. El règim d'usos respectarà els de la matriu contemplada a l'article 169 bis.
6. Les condicions de l'edificació queden regulades al capítol IV del títol IX.

Art. 176

Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI)

1. Constitueix aquesta zona l'àrea declarada per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i que s'anomena puig de Santa Magdalena. Aquesta zona comprèn els terrenys delimitats així en el plànol de qualificació de sòl.
 2. Als terrenys situats dins l'àmbit de l'ANEI serà aplicable el règim urbanístic contemplat a l'article 10 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, modificada per la Llei 9/1999; en tot cas hi és prohibida la construcció de nous habitatges unifamiliars.
 3. En els terrenys situats en l'àrea natural d'especial interès, s'hi permetran les obres declarades d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca, amb l'estudi previ d'impacte ambiental.
 4. Només s'autoritzarà l'obertura de nous camins de terra i la resta d'obres estrictament necessàries per a l'explotació agrícola o forestal de la corresponent finca, amb l'informe previ de la Conselleria d'Agricultura i Pesca.
- La construcció de vials exigirà un estudi d'impacte ambiental que minimitzi l'impacte ambiental i es tindrà en compte l'establert a l'article 22-c-4 del PTM.

En qualsevol cas, el projecte corresponent haurà d'incloure un estudi comparatiu de les alternatives possibles, per tal de garantir el menor impacte ambiental. La construcció de vials es farà de manera que siguin mínims els terrabuits i terraplens.

5. És prohibida la construcció de nous camins rodats o asfaltats. Les senderes de vianants que siguin necessàries per a ús públic es dissenyaran per iniciativa municipal, tenint cura que el seu impacte visual i físic sigui mínim.

6. Els paràmetres de les edificacions es regulen segons el previst a l'article 169.

7. El règim d'usos respectarà els de la matriu contemplada a l'article 169 bis.

8. Les condicions de l'edificació queden regulades al capítol IV del títol IX.

Art. 177

Parc públic de Santa Magdalena (SSGGEL22)

Es delimita, al voltant del cim, d'una zona de parc públic municipal d'una superfície de quatre-cents mil cent vuitanta-quatre metres quadrats (400.184 m²) que l'Ajuntament obtindrà per expropiació, amb l'excepció de l'àrea d'interès militar, la qual s'obtindrà d'acord amb les disposicions legals adients en matèria de patrimoni públic de les administracions, i que s'integrarà dins el sistema d'espais lliures públics del Pla General d'Ordenació.

Art. 177 bis

Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP)

1. Constitueixen l'ARIP, aquells espais transformats majoritàriament per activitats tradicionals i que, pels seus especials valors paisatgístics, es declaren com a tals a la Llei 1/1991, de 30 de gener, i es delimiten al plànol de sòl rústic.

2. A les zones ARIP també serà aplicable el règim urbanístic contemplat en la Llei 1/1991, de 30 de gener, i 9/1999, de 6 d'octubre; en tot cas és prohibida la construcció de nous habitatges unifamiliars.

3. En els terrenys situats en les àrees rurals d'interès paisatgístic, s'hi permetran les obres declarades d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca. Així mateix, les cases de possessió, de lloc o de pagès situades dins d'aquesta zonificació podran ser objecte de canvi d'ús, amb la declaració prèvia d'interès general per la Comissió d'Urbanisme de Mallorca.

4. Els paràmetres de les edificacions es regulen segons el previst a l'article 169.

5. El règim d'usos respectarà els de la matriu contemplada a l'article 169 bis.

6. Les condicions de l'edificació queden regulades al capítol IV del títol IX.

Art. 178

Àrees de Protecció de Risc (APR)

El règim d'usos respectarà, en tot cas, els de la matriu contemplada a l'article 169 bis.

Els paràmetres de les edificacions es regulen segons el previst a l'article 169.

Les condicions de l'edificació queden regulades al capítol IV del títol IX.

S'inclouen a continuació les disposicions normatives corresponents a cada tipus d'APR:

1. APR d'inundacions.

Per a les APR d'inundacions, grafiades en els plànols corresponents, la normativa es remetrà al compliment del que disposa el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei d'aigües; Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del domini públic hidràulic (RDPH); Reial decret 9/2008, d'11 de gener, pel qual es modifica el Reial decret 849/1986, i Reial decret 378/2001, de 21 d'abril, pel qual s'aprova el Pla Hidrològic de les Illes balears o normes que les substitueixin.

Per realitzar qualsevol tipus de construcció en la zona de policia s'exigirà l'autorització prèvia a l'organisme de conca, tret del cas que el corresponent PGOU, altres figures d'ordenament urbanístic o plans d'obres de l'Administració haguessin estat informats pel dit organisme i n'haguessin recollit les oportunes previsions.

A la petició referida s'unirà un plànol de planta que inclogui la construcció i les voreres de la llera del torrent, amb un perfil transversal pel punt d'emplaçament de la construcció més propera a la llera, on quedaran reflectides les possibles zones exemptes d'edificis.

La tramitació es detalla als articles 53 i 54 del Reglament de la Llei d'aigües.

Els organismes de conca notificaran a l'ajuntament competent les peticions d'autorització de construcció de zona de policia de lleres, així com les resolucions que sobre ella recaiguin als efectes del possible atorgament de la corresponent llicència d'obres.

A les àrees de risc d'inundacions en què el torrent d'Inca travessa la carretera de Sineu, s'hauran de prendre les mesures corresponents per tal de minimitzar aquest risc. Per altra banda, s'haurà d'assegurar la permeabilitat de les infraestructures existents o de nova construcció en els punts on es creuen amb cursos d'aigües superficials per tal d'assegurar la continuïtat de les vies d'aigua i evitar així l'aparició de risc d'inundacions.

En el pas del torrent d'Inca pel casc urbà, és imprescindible fer un estudi acurat de les infraestructures de drenatge existents, manifestament insuficients, vist que eventualment es pateixen inundacions a l'avinguda d'Antoni Maura, Antoni Torrandell i propers, i que es preveu que afectaran a la via de circumval·lació prevista pel present Pla General d'Ordenació Urbana.

2. APR d'incendis.

A les àrees de protecció de risc d'incendis a més del compliment de l'establert a la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de forests i el seu reglament és preceptiu el compliment del Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals, la qual cosa significa que per a les urbanitzacions que es trobin incloses dins el seu àmbit d'aplicació i hagin estat rebudes amb posterioritat a la seva data d'aprovació (11/09/93) els serà d'aplicació l'execució de les seves determinacions per a tots els nivells de risc (baix, moderat, alt, molt alt i extrem), i els instruments de planejament podran recomanar la seva execució per a les zones urbanitzades amb anterioritat, així com per als habitatges i altres construccions aïllades ubicades en zones forestals incloses en la delimitació amb els nivells d'alt, molt alt i extrem.

Així mateix incloem a continuació les mesures d'autoprotecció d'urbanitzacions situades confrontants a terrenys forestals, a adoptar segons la Conselleria de Medi Ambient:

a) En primer lloc no s'autoritzaran noves urbanitzacions en aquells terrenys confrontants a zona forestal on el risc d'incendi sigui més gran que el moderat.

En cas que s'autoritzin, es prendran les següents precaucions.

- El disseny de les urbanitzacions ha de contemplar una faixa de defensa contra els incendis forestals de cinquanta metres (50 m) perimetral a la urbanització, tal com obliga l'art. 5 del Decret 101/1993. En aquesta faixa no hi haurà d'haver més del setanta-cinc per cent (75 %) de fracció de cabuda coberta de vegetació arbòria, que, a més, haurà de ser esporgada fins a dos coma cinc metres (2,5 m) d'alçada; pel que fa als matolls i les herbàcies no hi ha d'haver una densitat major del vint per cent (20 %) de la superfície coberta i no tendran una alçada major d'un metre (1 m).
- També s'haurà de contemplar un doble vial d'accés a la urbanització. És a dir: o bé un vial d'entrada i un de sortida o bé un vial suficientment ample com perquè un camió pugui donar la volta.
- S'establiran punts de subministrament d'aigua en tot el perímetre d'aquesta faixa, almenys una sortida d'aigua per als cotxes de bombers cada cinc-cents metres (500 m) de perímetre.
- Quan a menys de dos quilòmetres (2 km) de la urbanització no hi hagi algun dipòsit d'almenys cinquanta tones (50 t) on un helicòpter sigui capaç d'agafar aigua serà necessari que es doti la

urbanització d'un (aquest pot ser una piscina on no hi hagi impediments per a l'accés de l'helicòpter).

- Les construccions aïllades en terreny forestal també hauran d'incloure la faixa perimetral per tal de defensar-se en cas d'incendi forestal. Aquesta faixa ha de ser com a mínim de trenta metres (30 m) d'amplada i de característiques idèntiques a les exposades a les urbanitzacions.
- Als vials d'accés a la urbanització hi ha d'haver senyalització explicativa del perill d'incendi forestal.
- Les infraestructures preventives dels incendis forestals, com ara els punts de subministrament d'aigua, també han d'estar senyalitzats de forma que siguin fàcils d'identificar.
- En compliment del Decret 28/1995, de 23 de març, sobre prevenció dels incendis forestals, els concessionaris de línies aèries de conducció d'energia elèctrica les ha de mantenir lliures de la vegetació que pugui resultar perillosa als efectes d'incendis forestals.
- En cas que al terme municipal encara existeixin abocadors, l'Ajuntament serà responsable que els abocadors ubicats en terrenys forestals tinguin una faixa de defensa contra els incendis forestals lliure de tota vegetació material combustible d'un mínim de cinquanta metres (50 m) d'amplària. També hauran d'estar vigilats i està prohibit cremar-hi residus.

b) Mesures complementàries per a les edificacions situades en un entorn forestal.

- Xemeneies protegides amb malla metàl·lica de llum inferior a un centímetre (1 cm).
- Procedir a la retirada dels restes vegetals generats per la tala d'arbres, si procedeix, en un termini màxim de deu (10) dies. Totes les altres restes vegetals generats s'hauran de retirar en un termini de vint (20) dies des del moment de la seva generació.
- Per a minimitzar el risc d'incendi, s'hauran d'extremar les precaucions durant les obres, especialment durant l'ús de maquinària susceptible de generar espïres.
- A zones forestals, es prohibeix la ubicació d'habitatges:
 - dins xemeneies naturals, valls estrets i depressions entre elevacions pronunciades (turons) del terreny i a zones on la convecció provocada per un possible incendi pugui incidir directament sobre les construccions.
 - vessants inclinades per damunt del vint-i-cinc per cent (25 %).
 - llocs encaixats on se pugui provocar l'acumulació de fums.
 - a àrees especialment exposades a vents perillosos.
- Les urbanitzacions i habitatges ubicats dins APR d'incendi forestal disposaran d'un pla d'autoprotecció elaborat per un tècnic competent en la matèria.

c) Així mateix, s'haurà de tenir en compte el Pla Especial front al risc d'incendi forestal de l'INFOBAL aprovat per Decret 41/2005, de 22 d'abril (BOIB 31/08/05).

3. APR d'esllavissament.

a) Si en el futur es defineixen zones de penya-segats actius en elles quedarà prohibida qualsevol activitat.

b) Les edificacions o obres afectades per aquest risc necessitaran informe favorable de l'administració competent. Les reformes o obres menors que s'hagin de realitzar en aquestes àrees es podran dur a terme sempre i quan per a la seva execució no sigui necessari l'ús de maquinària pesada.

4. APR d'erosió.

a) Pel que fa al risc d'erosió cal dir que Inca és un municipi planer, tret del puig de Santa Magdalena i la zona de s'Ermita.

Exceptuant aquestes dues àrees i les lleres dels torrents i torrenteres el risc d'erosió és gairebé nul. Cal precisar que el risc d'erosió va estretament lligat a la presència de vegetació. És un motiu més, doncs, per a la conservació i millora de les àrees de boscos i de cultius del terme.

b) Les edificacions o obres noves afectades per aquest risc necessitaran informe favorable de l'administració competent. Les reformes o obres menors que s'hagin de realitzar en aquestes àrees

es podran dur a terme sempre i quan per a la seva execució no sigui necessari l'obertura de nous vials. En qualsevol cas les obres no han de suposar la destrucció de parets seques.

Art. 178 bis

ZPR de contaminació i vulneració d'aqüífers (ZPRCVA)

En les zones de risc de contaminació d'aqüífers s'observarà el compliment de la Llei d'aigües i del Pla Hidrològic de les Illes Balears (RD 378/2001, de 6 d'abril).

Tota activitat susceptible de contaminar el medi ambient necessitarà una autorització administrativa.

Per a l'evacuació d'aigües residuals serà necessari complir amb els criteris de l'article 194 de les presents Normes.

Art. 179

Àrees de protecció territorial (APT)

1. Es delimita l'àrea de protecció territorial (APT) com a franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'esplanació de les carreteres i allunyades d'aquestes arestes en:

- Una distància de vint-i-cinc metres (25 m) a les carreteres de 4 o més carrils.
- Una distància de devuit metres (18 m) a les carreteres de 2 carrils de les xarxes primària i secundària.
- Una distància de vuit metres (8 m) a les carreteres de 2 carrils de les xarxes local o rural, segons el que disposa la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, excepte quan es tracti de travessies.

2. La funció d'aquestes franges és la de protegir les àrees pròximes a les infraestructures i d'exercir com a corredor biològic per a la connexió de les àrees protegides, segons la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries.

3. Dins d'aquestes franges hom atindrà el que disposa l'article 170.

4. A les vies fèrries s'estableix una franja de vint-i-cinc metres (25 m) des de l'eix de la via ferroviària.

5. El règim d'usos respectarà els de la matriu contemplada a l'article 169 bis.

Capítol III

Normes particulars per al sòl rústic comú

Art. 180

Àrea d'Interès Agrari (AIA)

1. D'acord amb la disposició transitòria vuitena de la Llei 6/1999 es qualifiquen com a àrees d'interès agrari les delimitades en els plànols de sòl rústic i les previsions del PTM:

- Les zones de regadiu.
- Les àrees amb explotacions agràries susceptibles, per la seva proximitat, de ser regades amb aigües depurades.
- Superfícies catalogades com cultiu fruiter-secà.
- Superfícies cultivades amb pendents superiors o iguals al deu per cent (10 %).
- Superfícies destinades a cultius de farratges.
- Superfícies els cultius de les quals es troben lligats a una denominació de qualitat.

2. En les AIA es permeten els usos especificats en l'article 169 bis.

3. La parcel·la mínima, als efectes d'edificació d'habitatges, serà:

- De vint-i-vuit mil metres quadrats (28.000 m²) en finques segregades amb anterioritat a l'1/10/86.
- De cent mil metres quadrats (100.000 m²) en la resta de finques.

No obstant això, pel que fa a la divisió, segregació o fragmentació de les parcel·les a efectes d'implantació de l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat en sòl rústic, serà aplicable el previst al punt quatre de la norma 20 del Pla Territorial Insular de Mallorca, d'acord amb la parcel·la mínima que determina el planejament municipal.

4. Els paràmetres de les edificacions es regulen segons el previst a l'article 169.

5. El règim d'usos respectarà els de la matriu contemplada a l'article 169 bis.

6. Les condicions de l'edificació queden regulades al capítol IV del títol IX.

Art. 181

Àrees de Transició (AT)

1. Té aquesta denominació la franja de sòl no urbanitzable compresa entre el límit del sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització i una distància de tres-cents cinquanta metres (350 m) a partir d'aquell límit, segons es desprèn del plànol de qualificació del sòl. (AT-C).

2. Dins la categoria d'àrees de transició (AT) es diferencien dues subcategories: àrea de transició de creixement (AT-C) susceptible de destinar a previsions del futur creixement urbà, i àrea de transició d'harmonització (AT-H) destinada a l'harmonització de les diferents classes del sòl.

3. El règim d'usos respectarà els de la matriu contemplada a l'article 169 bis. L'ús d'habitatge unifamiliar està prohibit en AT-C.

4. Els paràmetres de les edificacions es regulen segons el previst a l'article 169.

5. Les condicions de l'edificació queden regulades al capítol IV del títol IX.

6. La parcel·la mínima a les zones classificades com a per ús d'habitatge unifamiliar, serà la prevista pel sòl rústic general (SRG-1).

Art. 182

Àrees de Sòl Rústic de Règim General (SRG-1)

1. Constitueixen el Sòl Rústic de Règim General (SRG-1) el conjunt de les àrees de sòl no urbanitzable no afectades per les anteriors categories.

2. La parcel·la mínima, als efectes d'edificació d'habitatges, serà:

- De catorze mil metres quadrats (14.000 m²) en finques segregades amb anterioritat a l'1/10/86.
- De cent mil metres quadrats (100.000 m²) en la resta de finques.

No obstant això, pel que fa a la divisió, segregació o fragmentació de les parcel·les a efectes d'implantació de l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat en sòl rústic, serà aplicable el previst al punt quatre de la norma 20 del Pla Territorial Insular de Mallorca, d'acord amb la parcel·la mínima que determina el planejament municipal.

3. Es prohibeix obrir nous accessos des de les parcel·les a la carretera de Palma a Alcúdia i a les carreteres comarcals.

4. Els paràmetres de les edificacions es regulen segons el previst a l'article 169.

5. El règim d'usos respectarà els de la matriu contemplada a l'article 169 bis.

6. Les condicions de l'edificació queden regulades al capítol IV del títol IX.

Art. 183

Sòl Rústic Comú de Règim General dins l'àmbit de l'ART. 11.1 façana Inca

En el sòl classificat com a rústic general no ordenat com a sòl urbanitzable ni sistemes generals dins l'àmbit de l'ART. 11.1 s'estableixen les següents mesures de protecció paisatgística:

- a) Es prohibeixen les edificacions de nova planta.
- b) Les edificacions existents destinades a usos permesos i compatibles en la seva classificació de sòl rústic de règim general podran ésser objecte d'ampliació fins el vint-i-cinc per cent (25 %) de la superfície actual sempre que es compleixin la resta de paràmetres edificables del PGOU i del PTM.
- c) Els paràmetres de les edificacions es regulen segons el previst a l'article 169.
- d) El règim d'usos respectarà els de la matriu contemplada a l'article 169 bis.
- e) Les condicions de l'edificació queden regulades al capítol IV del títol IX.

Art. 184

Sòl Rústic de Règim General Forestal (SRG-F)

1. Es classifiquen com a forestals SRG-F les àrees delimitades en el plànol de classificació del sòl, incloses dins aquesta categoria pel PTM i pel PGOU d'Inca, caracteritzades per conservar en la major part de la seva extensió la vegetació espontània amb coberta arbòria.
2. En àrea forestal no es permeten altres usos que el forestal, ramader extensiu i habitatge unifamiliar, subjectes a la condició que es mantingui o millori el potencial de les dites àrees per permetre el seu aprofitament sostenible.
3. El règim d'usos respectarà, en tot cas, els de la matriu contemplada a l'article 169 bis. Es prohibeixen les pedreres i les mines a cel obert, llevat que estiguin ja autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.
4. Només s'autoritzarà l'obertura de nous camins si són de terra, i només en casos de justificada necessitat, amb l'informe previ de la Conselleria d'Agricultura i Pesca. La construcció de vials exigirà un estudi d'impacte ambiental que minimitzi l'impacte ambiental i es tindrà en compte l'establert a l'article 22-c-4 del PTM.
5. Les condicions d'edificació de les construccions directament relacionades amb l'explotació forestal seran les corresponents a les dels magatzems agrícoles de l'article 192. Les condicions per a la resta d'edificacions queden regulades al capítol IV del títol IX.
6. Els paràmetres de les edificacions es regulen segons el previst a l'article 169.
7. La parcel·la mínima per a la construcció d'habitatge unifamiliar serà de cent mil metres quadrats (100.000 m²).

No obstant això, pel que fa a la divisió, segregació o fragmentació de les parcel·les a efectes d'implantació de l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat en sòl rústic, serà aplicable el previst al punt quatre de la norma 20 del Pla Territorial Insular de Mallorca, d'acord amb la parcel·la mínima que determina el planejament municipal.

Art. 185

Àrees de Planejament Coherent Supramunicipal (SRG-2)

1. Dins el sòl rústic comú, es classifiquen com a SRG-2 les parcel·les delimitades en el plànol de classificació del sòl rústic, en aplicació de les normes 23 i 24 del PTM.
2. La parcel·la mínima, als efectes d'edificació d'habitatges, serà:
 - De vint-i-vuit mil metres quadrats (28.000 m²) en finques segregades amb anterioritat a l'1/10/86.
 - De cent mil metres quadrats (100.000 m²) en la resta de finques.

No obstant això, pel que fa a la divisió, segregació o fragmentació de les parcel·les a efectes d'implantació de l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat en sòl rústic, serà aplicable el previst al punt quatre de la norma 20 del Pla Territorial Insular de Mallorca, d'acord amb la parcel·la mínima que determina el planejament municipal.

3. Els paràmetres de les edificacions es regulen segons el previst a l'article 169.
4. El règim d'usos respectarà els de la matriu contemplada a l'article 169 bis.
5. Les condicions de l'edificació queden regulades al capítol IV del títol IX.

Capítol IV

Condicions de l'edificació

Art. 186

Condicions de posició i implantació

1. Les edificacions hauran de complir el que disposa l'article 29 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, i la norma 22 del PTM referent a les condicions de posició i d'implantació de les edificacions i instal·lacions en sòl rústic.
2. Els edificis, en la seva ubicació dins la parcel·la, hauran de salvaguardar la condició rústica dels terrenys, la protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual. Per aconseguir això darrer, l'edificació a les parcel·les amb un pendent mitjà superior al deu per cent (pendent > 10 %) s'haurà de situar a les àrees de menys desnivell de manera que s'evitin grans anivellaments i rebaixos.
3. A les zones ANEI, ARIP, APR, APT, SRG-F i AIA no es podran situar les noves edificacions en zones amb un pendent major al vint per cent (pendent > 20 %).
4. En finques que continguin terrenys de diferents classificacions, les edificacions es col·locaran sempre en la zona de règim de protecció menor.
5. L'edificació es col·locarà reculada a una distància igual a l'alçada de l'edificació, amb un mínim de tres metres (≥ 3 m) de distància del llinar de la finca o d'una altra edificació.
6. La distància entre cossos diferenciats d'edificació en una mateixa parcel·la serà igual o superior a la meitat de l'alçada del cos d'edificació més alt.
7. Es podrà reduir la distància determinada en l'apartat anterior a tres metres (3 m) quan a les façanes enfrontades del cos d'edificació corresponent no s'hi obrin espais habitables. Aquestes distàncies s'amidaran entre cossos i elements més ixents de l'edificació.
8. A la sol·licitud de llicència s'haurà d'acompanyar un plànol de situació de la finca sobre la base del Plànol d'Estructura General i Orgànica de Territori del present PGOU.

Art. 187

Acabat de façanes

1. L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.
2. Es prohibeix deixar visibles des de l'exterior murs de blocs de formigó, cobertes de fibrociment o altres materials que no responen a la concordança amb el paisatge.
3. Es prohibeixen en façanes i cobertes els materials no tradicionals en les construccions rurals. Es recomana l'ús dels elements naturals petris del país. Els acabats de les façanes seran amb coloració ocres o terroses.
4. Es prohibeixen expressament els elements constructius que fixen una destinació o origen en desacord amb el de l'edificació, com baluards i merlets, balustrades i arcs rebaixats. S'afavorirà l'adopció de solucions constructives tradicionals del país.
5. La fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional.

Art. 188

Volums, plantes i cobertes

1. Les edificacions tendran indistintament una o dues plantes; s'hi admetrà una planta soterrani.
 2. Es denominarà planta baixa aquella planta o part de planta el paviment de la qual es trobi situat com a màxim un metre (1 m) per damunt de les cotes del terreny natural en el perímetre d'aquella planta, ja sigui en superfície tancada o en terrasses o porxos, si el terreny és pla. Si el terreny és inclinat, aquesta diferència de cotes serà com a màxim un metre coma noranta centímetres (1,90 m) per damunt del terreny natural.
 3. Als efectes del còmput del nombre de plantes es considerarà que cada planta podrà tenir desnivells de més/menys un metre (1 m) sense que es deixi de considerar com a unitat de planta
 4. L'alçària màxima serà la menor entre:
 - Dues plantes o
 - Vuit metres comptats des de el nivell de la planta baixa de l'edifici fins al coronament de la coberta.
 5. Les noves edificacions seran de volumetria senzilla. Al cos principal s'hi podran afegir porxos que no superin el vint per cent (20 %) de la superfície ocupada per la resta de l'edificació i altres volums menors i secundaris amb coberta plana o inclinada, però no emmascararan el volum principal.
 6. Les cobertes del cos principal representaran un mínim del seixanta per cent (60 %) de superfície en planta de cobertes de tota l'edificació.
 7. La coberta serà inclinada de teula àrab com a mínim un vuitanta per cent (80 %).
Es permetrà un altre tipus de cobertes tradicionals als cossos i elements complementaris, sempre que aquests no superin el vint per cent (20 %) de la superfície ocupada total de l'edificació principal.
- A la coberta, hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.
8. No es permetrà la successió reiterada d'arcs que sostinguin porxos o terrasses, o bé en la realització d'obertures en façana.

Art. 189

Condicions de la parcel·la no ocupada per l'edificació

1. La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.
2. Les adaptacions de l'edificació al terreny natural es faran de forma que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Amb aquesta finalitat, els desmunts i els terraplens que s'hagin de realitzar en cada obra seran de similar magnitud. Es respectaran els límits de l'art. 188.
3. A les zones ANEI, ARIP i SRG-F a la part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius, no s'hi faran moviments de terres ni cap altra actuació que n'alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny.
L'acabat de les marjades i els murs de tancament serà de pedra.
Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i la resta d'elements constructius, no es podran situar a més d'un metre coma cinquanta centímetres (1,50 m) per sobre i de dos metres coma vint centímetres (2,20 m) per davall del terreny natural.
4. Queda prohibida l'obertura de nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats d'aquesta, o transcorrin íntegrament per dins diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants.
5. Cap construcció o instal·lació no podrà eliminar o reduir elements de la parcel·la catalogats de valor cultural, com parets seques, barraques de roter, forns de calç, cases de neu o marjades.

Mentre no hi hagi el catàleg municipal, no es podran fer aquestes obres a cap dels elements relacionats.

6. No es permetrà la publicitat fixa mitjançant tanques, cartells o mitjans acústics; no es consideraran publicitat els indicadors i la retolació d'establiments informatius de l'activitat que s'hi desenvolupi que no superin els zero coma dos metres quadrats (0,2 m²) de dimensió i que estiguin integrats a l'entorn.

7. Es podrà exonerar dels anteriors paràmetres d'integració paisatgística les edificacions i instal·lacions emparades en declaracions d'interès general quan aquestes així ho autoritzin, a les edificacions i instal·lacions de caràcter agrari lligades a un ús admès quan així ho autoritzi la seva normativa específica i als habitatges emparats en l'autorització regulada a l'apartat 2.b) de l'article 27 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

8. No estaran subjectes a les condicions establertes en aquesta norma els sistemes generals que el planejament urbanístic ubiqui en sòl rústic.

Art. 190

Construccions que guarden relació amb la naturalesa i la destinació de la finca

1. Es consideren construccions que guarden relació amb la naturalesa i la destinació de la finca les que no es destinen a un ús d'habitatge i formen part d'una explotació agrària, entesa com el conjunt de béns i drets organitzats empresarialment pel seu titular en l'exercici de l'activitat agrària, primordialment amb fins de mercat i que constitueixen en si mateixos una unitat tècnica i econòmica. S'ajustaran, en tot cas, als plans i normes del Ministeri d'Agricultura i als de la Conselleria d'Agricultura i Pesca.

2. Les sol·licituds de llicència d'obres referides a aquestes construccions hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i del volum que es pretengui construir d'acord amb les necessitats agropecuàries de la finca. Així mateix, s'haurà de justificar la vinculació directa i funcional de la construcció amb l'explotació agrària de la finca, sense poder, en cap cas, ser d'ús residencial.

A més, hauran de donar compliment al que estableix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, així com el Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997 en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques.

3. Totes les finques dividides o segregades després de l'aprovació definitiva d'aquest Pla només podran ser objecte de construcció si tenen la seva superfície igual o superior a quinze mil metres quadrats (15.000 m²).

4. S'estableix la classificació següent de les esmentades construccions:

- Edificacions i instal·lacions auxiliars.
- Magatzems agrícoles.

Art. 191

Edificacions i instal·lacions auxiliars

Són les necessàries per a l'explotació agropecuària de la finca, com també les destinades a primeres transformacions de productes agrícoles de producció pròpia.

a) S'hi aplicaran els paràmetres següents:

- Alçada màxima no superior a set metres (≤ 7 m), amb admissió per sobre de tremuges i d'altres instal·lacions annexes a l'explotació.
- Separacions de les partions, i entre edificis, si escau, no inferiors a l'alçada total de l'edificació, amb un mínim de tres metres (≥ 3 m).

b) S'assegurarà en cada edificació el compliment de la normativa següent:

- Els forats d'il·luminació i de ventilació se situaran a una altura superior als dos metres (>2 m), des del corresponent sòl interior.
 - L'escala d'accés a la planta primera serà sempre exterior.
 - La superfície edificable no serà superior al tres per cent (3 %) de la superfície de la finca, llevat que per les característiques especials de l'activitat de què es tracti, l'informe preceptiu de l'Administració competent els n'exoneri, totalment o parcialment, en els termes que s'estableixin reglamentàriament.
 - Les instal·lacions destinades a establir d'animals tendran un sòl impermeable destinat a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques.
- c) Per a aquelles edificacions o instal·lacions auxiliars que, per la seva destinació o finalitat, mereixin notòriament un tractament singular (per exemple molins, eres de gra...) s'admetran les condicions particulars de volumetria i acabats apropiats a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors excepte els referits a l'altura d'edificació.

Art. 192

Edificacions i instal·lacions auxiliars i magatzem agrícoles

1. Les edificacions destinades a magatzems agrícoles i les auxiliars a l'activitat agrícola s'ajustaran a les condicions previstes en el Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei de sòl rústic, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu, quant al procediment per a la concessió de llicències i superfícies màximes de les construccions.
2. A més de les edificacions i instal·lacions previstes en els articles precedents, es podran construir instal·lacions per a cultius forçats per a extracció d'aigua o de qualsevol altre tipus d'obra que guardi relació amb la funció agrària de la finca.
3. Aquestes obres no podran ser en cap cas una substitució de les edificacions regulades per aquest Pla General, s'atendran a les normes del Ministeri d'Agricultura i la Conselleria, i el seu volum serà el mínim necessari per a la funció específica per a la qual es construeixin.
4. Estanys: es permetran dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola-ramader, respectant les separacions de les edificacions a les mitgeres.

Art. 193

Tancaments

1. Les tanques de les propietats, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla, o de bardissa; quan siguin d'obra seran de cantons de marès no aterracats o de paret seca amb una alçària de cos màxima d'un metre (1 m) en ambdós casos, i s'admetrà sobre la seva coronació i fins a l'alçària màxima de dos metres i vint centímetres (2,20 m) la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona. Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, s'hi hauran de deixar separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre. A les zones ANEI, ARIP i SRG-F les tanques, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta, elèctriques o de bardissa.
2. Els materials seran els tradicionals en el medi rural; són expressament prohibits els murs de blocs de formigó o maó vists.
3. Les obres de reparació, increment, ampliació o per aixamfrantar, etc., es realitzaran amb idèntics materials als del tancament original.
4. A la sol·licitud de tancament corresponent a finques amb front a vials es farà constar aquesta circumstància i es justificarà el compliment de les normes per a la protecció de les vies públiques. Transitòriament, fins a l'aprovació del Pla especial de camins rurals, en els camins rurals que actualment tenen una amplària inferior a cinc metres (<5 m), els tancaments s'hauran d'executar a

un mínim de dos metres i cinquanta centímetres ($\geq 2,5$ m) de l'eix del camí. Les cantonades i creuers s'hauran d'executar en xamfrà de tres metres (3 m) rectes.

5. En zones de tàlveg, on naturalment discorren aigües d'escorrentia, els tancaments estaran suficientment calats per permetre-hi el pas de les aigües pluvials.

6. S'hauran de conservar i restaurar els tancaments existents de parcel·les i tanques de paret seca. Només es permetran la seva demolició parcial per a l'ampliació del viari, havent-se de reposar amb el mateix aparell i altura a la mateixa alineació, o per quedar afectada directament per obres autoritzades en el projecte del qual figuri expressament la seva demolició degudament justificada i aprovada per l'Ajuntament.

7. Els projectes hauran de detallar la tipologia, l'altura i les condicions dels murs de pedra seca dels camins inclosos en el Catàleg de protecció del patrimoni, així com les actuacions previstes per a la seva conservació. Aquests murs només podran eliminar-se per motiu d'utilitat pública, en aquest cas hauran de ser reconstruïts segons allò que s'ha assenyalat en l'apartat anterior.

Art. 194

Regulació d'habitatges unifamiliars

1. La superfície mínima de la parcel·la necessària per implantar un habitatge està regulada a cada categoria de sòl i a les àrees de prevenció de riscos serà la corresponent a la categoria de sòl rústic subjacent.

2. Només podrà realitzar-se un habitatge unifamiliar per parcel·la, segons l'article 25.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

3. La superfície màxima edificable serà:

- El dos per cent (2 %) a les zones, APR, SRG-F i AIA.
- Del dos coma cinc per cent (2,5 %) de la superfície a la resta de categories de sòl.
- Mai superior als quatre-cents metres quadrats (400 m²).

4. L'alçada màxima dels edificis serà de set metres (7 m) i de PB+1, mesurats fins al final de la coberta.

5. La classificació de les dependències de l'habitatge, les seves dimensions mínimes, l'equipament mínim compliran amb el Decret 145/1997, de la CAIB i el seu annex, així com pel Decret 20/2007, de 27 de març, pel qual es modifica el Decret 145/1997, o norma que el substitueixi o modifiqui.

6. Aljubs. Serà obligatòria en tota nova edificació la recollida d'aigües pluvials per mitjà d'aljub o cisterna, amb una capacitat suficient per a una reserva mínima d'aigua per a deu (10) dies, a raó de cent cinquanta litres (150 l) per persona i dia.

Els aljubs d'aigua hauran d'estar completament aïllats i lluny de qualsevol causa de possible contaminació, disposar de parets i trispols llisos i fàcilment netejables i desinfectables, disposar de registre amb tancament hermètic, ventilació amb malla antirosegadors i antiinsectes, possibilitat de buidat complet de l'aljub per a la seva neteja i entrada i sortida de l'aigua en extrems oposats de l'aljub per tal de garantir la correcta renovació de l'aigua emmagatzemada.

7. Els habitatges unifamiliars hauran de disposar de fossa sèptica homologada, estanca i dimensionada en funció dels habitants. La fossa haurà de ser gestionada adequadament i els fangs hauran de ser gestionats per una empresa autoritzada. En cap cas es permet eliminar l'efluent líquid mitjançant un pou absorbent.

8. Que, pel que fa a la data de divisió, segregació o fragmentació de la parcel·la, acreditada aquesta mitjançant la seva constància en document públic, es trobi en algun dels supòsits següents:

a) Que la parcel·la on es pretengui implantar l'ús de l'habitatge unifamiliar procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans de dia 16 de juliol de 1997.

b) En cas de parcel·les segregades des del dia 16 de juliol de 1997 i abans del 13 d'octubre de 1999, només es podrà autoritzar l'ús d'habitatge unifamiliar quan aquesta divisió, segregació o fragmentació no hagi donat lloc, simultàniament o successiva, a més de cinc unitats registrals

independents, exclosa la finca matriu, llevat que amb posterioritat s'hagin tornat a agrupar per davall d'aquest límit o que es tracti d'actuacions emparades en el punt següent i es compleixi amb el requisit de parcel·la mínima d'aquesta norma.

c) A les parcel·les segregades des del dia 13 d'octubre de 1999, queda prohibit l'ús habitatge unifamiliar excepte en aquelles que provinguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills –o a fills de fills premorts– o a causa d'herència entre pares i fills –inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació–, limitada l'excepció, en ambdós supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop, per la qual cosa aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

Juntament amb la sol·licitud de llicència, s'haurà de presentar un certificat expedit pel Registre de la Propietat acreditatiu de l'historial continuat de la parcel·la que indiqui si ha estat objecte de cap divisió, segregació o fragmentació i, si n'és el cas, i ho ha estat per donació, herència o qualsevol altra causa que consti en el Registre.

No obstant això, en el cas que la segregació hagi estat conseqüència de les determinacions del planejament o de l'execució d'infraestructures públiques, aquesta podrà ésser acreditada mitjançant els següents documents públics:

- Certificació de la seva inscripció al Registre de la Propietat.
- Presentació de l'acta d'expropiació de l'Administració actuant.
- Certificació del cadastre on consti l'any i causa de la seva segregació.

9. Quan la implantació de l'ús d'habitatge unifamiliar suposi la construcció d'una nova edificació o un canvi d'ús d'altres ja existents, aquesta ha de complir amb les determinacions següents:

a) El programa i distribució del conjunt de les dependències incloses seran els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar, no poden, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu número, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.

b) Les dependències que conformin l'habitatge, destinades a morada de les persones, es desenvoluparan en un únic edifici i tendran accés totes elles des del seu interior.

c) Exclusivament les dependències que no siguin obligatòries en la composició de l'habitatge i que tinguin usos de servei o complementaris a aquest es podran desenvolupar en edificacions separades de la principal, sempre que la seva superfície edificada resulti coherent amb el programa plantejat per a l'habitatge i que el seu volum, altura i aparença no emmascarin els de l'edifici principal.

d) El conjunt de l'edificació o edificacions hauran de complir amb les normes d'integració paisatgística d'aquest pla.

10. En el cas d'habitatges existents, s'estarà a allò disposat a la norma 28 del PTM i a l'article 85, apartat d) d'aquest pla.

11. En els casos que l'habitatge es localitzi en una Zona de Prevenció de Risc de Contaminació i Vulnerabilitat d'Aqüífers (ZPRCVA) amb risc Baix l'efluent líquid de la fossa es podrà eliminar mitjançant un sistema de rec subsuperficial en espina de peix (filtre verd) sempre i quan es disposi de cent metres quadrats (100 m²) de terreny per cada habitant potencial. Si no es disposa de suficient àrea, l'efluent líquid haurà de ser gestionat per un gestor autoritzat.

12. En els casos que l'habitatge es localitzi en una Zona de Prevenció de Risc de Contaminació i Vulnerabilitat d'Aqüífers (ZPRCVA) amb risc Moderat l'efluent líquid de la fossa es podrà eliminar mitjançant un sistema de rec subsuperficial en espina de peix (filtre verd) sempre i quan es disposi de dos-cents metres quadrats (200 m²) de terreny per cada habitant potencial. Si no es disposa de suficient àrea, l'efluent líquid haurà de ser gestionat per un gestor autoritzat.

13. En els casos que l'habitatge es localitzi en una Zona de Prevenció de Risc de Contaminació i Vulnerabilitat d'Aqüífers (ZPRCVA) amb risc Alt serà necessari un informe favorable de la DG de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears.

14. En els casos que l'habitatge es localitzi en una Zona de Prevenció de Risc de Contaminació i Vulnerabilitat d'Aqüífers (ZPRCVA) amb risc Moderat i estigui dins d'un perímetre de restriccions moderades d'un pou d'abastament urbà (mil (1000) metres al voltant del pou) serà necessari un informe favorable de la DG de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears.

15. En els casos que l'habitatge es localitzi dins d'un perímetre de restriccions màximes d'un pou d'abastament urbà (dos-cents cinquanta (250) metres al voltant del pou) serà necessari un informe favorable de la DG de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears.

16. Les instal·lacions hauran de salvaguardar les condicions estètiques del lloc i ser accessibles als equips de vigilància o de neteja.

17. En tota nova edificació es recomana la previsió d'instal·lació de plaques solars, que quedaran integrades en l'edificació.

Art. 195

Construccions d'interès general

1. Podran ser declarades d'interès general obres situades en qualsevol àrea o espai tret del AANP

2. Per poder autoritzar les dites obres el peticionari haurà de demostrar que es compleixen els següents requisits:

a) El benefici que per a la col·lectivitat en suposa la realització o la justificació legal per a declarar la seva utilitat pública.

b) La necessitat del seu emplaçament en medi rural.

c) La necessitat del seu emplaçament en ARIP o ANEI, acompanyat amb el corresponent estudi d'impacte ambiental i estudi d'incidència paisatgística.

3. Les activitats relacionades amb usos no prohibits, diferents dels admesos, només es podran autoritzar quan resultin declarades d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme o pel Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en els casos prevists en l'article 3.4 de la Llei 9/1990, de 24 de juny, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat. Així mateix, els mateixos organismes podran declarar d'ús social obres que representin un canvi d'ús en edificis antics o tradicionals, de provat valor, en perill de degradació i conservació.

4. Qualsevol actuació s'ajustarà, en tot cas, al que disposa l'article 26 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic, que no resultin contradictoris en la declaració d'interès general.

5. Els paràmetres reguladors de l'edificació i/o instal·lacions seran els que determinin aquestes normes per a cada zona, si bé es podran exonerar els paràmetres d'integració paisatgística en els casos que així s'autoritzi a la declaració, d'acord amb allò que disposa la norma 22.3 del PTM.

6. En referència a l'autorització d'edificacions, instal·lacions i infraestructures que excedeixin el paràmetre d'altura, serà obligatori un estudi d'impacte ambiental i un estudi d'incidència paisatgística.

Art. 196

Construccions vinculades a les obres públiques

1. Per autoritzar edificacions i instal·lacions vinculades a les obres públiques, s'haurà de justificar aquesta vinculació amb l'obra pública corresponent.

2. Perquè els usos vinculats a aquestes infraestructures tinguin la condició d'admesos, s'hauran de preveure en els instruments de planejament general o en els d'ordenació territorial. Si no n'hi hagués, l'execució de l'activitat exigirà la declaració prèvia d'interès general, llevat que

l'aprovació del projecte comporti, en virtut de la legislació específica, aquesta declaració (article 24.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol).

Art. 197

Document ambiental i estudi d'incidència paisatgística

Qualsevol actuació que es realitzi a sòl rústic, l'ús del qual estigui o requereixi la declaració d'interès general, i sempre que la legislació ambiental no ho contempli, haurà d'anar acompanyada d'un document ambiental i d'un estudi d'incidència paisatgística, i s'incorporaran en la documentació presentada per a l'obtenció de la corresponent llicència o declaració d'interès general, en què hauran de recollir-se, entre d'altres, els següents aspectes:

- a) Justificació de la idoneïtat de l'emplaçament respecte a les altres alternatives possibles.
- b) Justificació del compliment de la legislació vigent quant a la protecció del medi ambient i la protecció del patrimoni.
- c) Avaluació de les necessitats de subministrament d'aigua i energia, analitzant la font de subministrament, traçat de les xarxes, dipòsits i/o altres elements necessaris des del seu origen i dimensionament d'aquestes.
- d) Descripció dels sistemes d'eliminació de residus líquids, sòlids o gasosos, considerant especialment les garanties de no contaminació dels aqüífers.
- e) Avaluació, si és necessari, dels nivells de producció de renous i vibracions.
- f) Descripció dels moviments de terra, així com altres operacions que produeixin transformacions rellevants al medi geològic.
- g) Avaluació de les transformacions que es puguin produir en els cicles biològics per la fauna i flora en el medi preexistent.

Aquest informe serà avaluat pels Serveis Tècnics municipals del propi Ajuntament i només en el supòsit de projectes inclosos als annexos I i II de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluació d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears, se seguirà el procediment recollit en aquesta Llei.

Art. 198

Regla de proporcionalitat a parcel·les afectades per diferents categories de sòl rústic per a la implantació de l'ús d'habitatge

Quan una parcel·la estigui afectada per diverses categories de sòl per considerar que la parcel·la compleix el requisit de parcel·la mínima exigible s'haurà de comprovar que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecta a la superfície exigible per a cada una d'aquestes és igual o superior a cent (100), i no es podran comptabilitzar, per assolir la superfície mínima, les àrees incloses en zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretengui, llevat que es tractin d'àrees de protecció territorial (APT) superposades sobre altres categories de sòl rústic que sí permetin aquest ús. En tot cas, la construcció s'ubicarà a la part de finca que, per la seva qualificació urbanística, admeti l'ús d'habitatge, i si n'hi ha diverses, dins la que tenguí menor grau de protecció.

Títol X

Condicions d'higiene, composició interior i estètica a l'edificació

Capítol I

Condicions de seguretat d'higiene i composició interior

Art. 199

Dimensions mínimes, composició i distribució de l'habitatge

La classificació de les dependències de l'habitatge, les seves dimensions mínimes, l'equipament mínim i l'accessibilitat es regularan pel Decret 145/1997, de la CAIB i el seu annex, així com pel Decret 20/2007, de 27 de març, pel qual es modifica el Decret 145/1997, o norma que el substitueixi o modifiqui.

Art. 200

Escales interiors

1. Les escales interiors d'un habitatge d'ús estrictament privat tendran una amplada mínima de vuitanta centímetres (0,80 m).
2. L'alçada lliure vertical en tots els punts no serà inferior a dos metres (2 m).

Art. 201

Habitatges adaptats a persones minusvàlides

Tots els edificis, instal·lacions i espais d'ús públic de titularitat pública i els de nova construcció i els de titularitat privada de nova construcció s'han d'ajustar al contingut de la Llei 3/93 per a la millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques i al Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament.

Art. 201 bis

Condicions de seguretat

1. Quan la diferència de cota no excedeixi dels sis metres (≤ 6 m), els balcons i les terrasses, així com els buits de finestra l'ampit de la qual tenguí una altura sobre el paviment inferior a 1 m, estaran protegits per baranes, plafons o vidre armat o de seguretat, fins a una altura mínima d'1 m des del paviment. Quan la diferència de cotes superi els sis metres (> 6 m), aquests elements hauran d'assegurar la protecció fins a l'altura mínima d'un coma deu metres (1,10 m) des del paviment.
2. En els balcons, terrasses i espais amb desnivells bruscots d'altura superior a zero coma cinquanta-cinc metres (0,55 m), les escales, rampes, etc., s'hauran de protegir per baranes que hauran de tenir una altura mínima d'acord amb el criteri per a les diferències de cota que s'estableix en el punt anterior.

Capítol II

Condicions d'il·luminació i ventilació de l'habitatge

Art. 202

Il·luminació i ventilació directa

1. S'entén per il·luminació i ventilació directa d'una dependència la que es produeix a través d'un buit, proveït de finestra o porta balconera, de dimensió suficient, practicat en un mur que separa l'esmentada dependència, directament o a través d'un porxo, d'un vial, espai lliure públic o privat, pati o patiet.
2. Es procurarà que totes les dependències de l'habitatge estiguin dotades d'il·luminació i ventilació directa. Malgrat això, aquesta condició serà obligatòria en totes les dependències distintes a vestíbuls, rebosts, cambres higièniques, trasters, bugaderies, armaris i espais de circulació.

Art. 203

Buits d'il·luminació i ventilació directa

1. A les dependències on s'exigeixi il·luminació i ventilació directa, la superfície dels buits a través dels quals es produeixi no serà inferior a zero coma vuitanta metres quadrats ($\geq 0,80 \text{ m}^2$) ni a un desè ($\geq 1/10$) de la superfície útil de les dependències. Aquests buits tendran amb una amplada mínima no inferior a zero coma cinquanta metres ($\geq 0,50 \text{ m}$).

2. La superfície d'obertura del porxo es repartirà uniformement al llarg del seu perímetre exterior, sent necessari que davant cada buit d'il·luminació i ventilació de les dependències existeixi obertura de porxo.

Al ventilar a través d'una superfície coberta aquesta tendrà obert com a mínim un terç ($\geq 1/3$) del seu perímetre.

Art. 204

Definicions i dimensions dels patis

1. S'entendrà per pati tot espai no edificat delimitat per façanes interiors dels edificis o el perímetre del qual estigui rodejat per l'edificació en una dimensió superior a les dues terceres parts ($2/3$) de la seva longitud total.

2. Dimensions de patis de 1^a categoria:

a) És indispensable que en l'interior dels patis de 1^a categoria es pugui inscriure un cercle de diàmetre de quatre metres ($\varnothing \geq 4 \text{ m}$). La superfície del cercle no podrà quedar afectada per galeries, rentadors en voladissos ni ixents de cap gènere en tota la seva altura.

Quan la façana sigui igual o menor de vuit metres ($\leq 8 \text{ m}$) es permetran els patis de 1^a categoria de tres per tres metres ($3 \times 3 \text{ m}$).

b) Es permetran estrangulacions de pati sempre que les dimensions mínimes siguin de dos coma cinquanta metres ($2,50 \text{ m}$) de diàmetre.

3. Dimensions de patis de 2^a categoria:

a) La superfície mínima per als patis de 2^a categoria serà de sis metres quadrats (6 m^2).

b) En la superfície d'aquests patis sempre s'haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre no inferior a dos metres ($\varnothing \geq 2 \text{ m}$).

c) Es permeten estrangulacions de pati sempre que les dimensions mínimes siguin d'un coma cinquanta metres ($1,50 \text{ m}$) de diàmetre.

Art. 205

Il·luminació i ventilació des d'un pati de 1^a categoria

Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de 1^a categoria qualsevol dependència de l'habitatge, excepte les sales d'estar.

Qualsevol dependència on hi capí un llit ha de ventilar a un pati de 1^a categoria.

Art. 206

Il·luminació i ventilació des d'un pati de 2^a categoria

Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de 2^a categoria exclusivament les dependències següents: vestíbul, rebost, cambres higièniques, escales comunitàries, bugaderies i les dependències auxiliars, amb una dimensió inferior a dos metres quadrats ($< 2 \text{ m}^2$).

Art. 207

Condicions generals dels patis

En tots els patis, el paviment estarà situat a l'altura o per sota del paviment de la primera planta d'habitatge que aquest pati ventili i estarà dotat de fàcil accés per a la seva inspecció i neteja i d'un albelló per a la recollida d'aigües pluvials i de neteja.

Els paraments estaran impermeabilitzats, amb l'obligació inexcusable dels propietaris de les finques de mantenir-los nets i amb bon aspecte; amb aquesta finalitat s'hauran d'efectuar les obres de conservació que calguin.

Excepte en l'espai corresponent a la planta situada a nivell del sòl del pati, es prohibeix qualsevol instal·lació que n'envaeixi la superfície mínima, en aquesta planta es permeten les tanques de separació entre veïnats.

Art. 208

Patis mancomunats

1. Són patis mancomunats els que són comuns als volums de dos immobles confrontants, quan es constitueixi mancomunitat a fi de complir les dimensions mínimes exigides.

2. La constitució de la mancomunitat s'haurà d'establir constituent, per mitjà d'escriptura pública, un dret real de servitud sobre els solars o immobles al Registre de la Propietat.

Art. 209

Ventilació de cambres higièniques, bugaderies, cambres d'armaris i rebosts

La superfície dels buits de ventilació de banys, lavabos, excusats i rebosts complirà el Codi tècnic CTE DB-HS-3 Qualitat de l'aire interior.

Només s'admetrà la ventilació mitjançant xemeneies tipus xunt o similars en reformes parcials d'edificis existents.

Quan la bugaderia es ventila des de la via pública o espai lliure públic o privat, llevat que es tracti de patis d'il·luminació i ventilació que no siguin el pati d'illa, s'adoptarà un sistema de persianes o de gelosies que impedeixin completament la visió des de l'exterior de les instal·lacions i de la roba estesa.

Art. 210

Evacuació de fums, bafs i gasos de cuines

En totes les cuines s'instal·larà un conducte d'extracció de fums i bafs amb les dimensions definides en el Document Bàsic HS Salubritat (Secció HS 3 Qualitat de l'aire interior) del Codi tècnic de l'edificació.

A totes les cuines s'instal·larà un conducte d'extracció de gasos per a l'escalfador d'aigua per combustió, excepte quan aquest últim estigui ubicat dins una bugaderia que disposi de ventilació superior al cinquanta per cent (50 %) de la seva superfície útil en planta.

Els conductes d'extracció de fums, bafs i gasos s'hauran d'instal·lar de tal manera que sobresurtin un metre (1 m) per damunt de la coberta i de l'obertura més alta situada en un radi de vuit metres en horitzontal ($r \geq 8$ m) des del punt d'extracció.

Aquests conductes estaran proveïts d'aïllament i revestiment suficients per evitar que la radiació de la calor es transmeti a les propietats contigües i que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers.

Art. 211

Llums rectes d'il·luminació i ventilació

1. Tots els patis tendran la forma i les dimensions necessàries perquè les llums rectes mínimes de ventilació i il·luminació, preses en el centre dels buits i perpendicularment a aquests siguin de tres metres (3 m) en els patis de 1^a categoria i de dos metres (2 m) en els de 2^a categoria. Aquestes llums es comptaran a partir del buit, si no existeix interposició de galeries o de terrasses i, en el cas d'existir galeria o terrassa entre el buit i el pati s'amidaran sobre aquesta perpendicular a partir de la vorera exterior de la terrassa o galeria.

Quan els buits de ventilació tenguin superfície superior a l'exigida, les distàncies abans esmentades es prendran a partir del centre d'un buit teòric de la superfície mínima exigida.

Queden eximits del compliment de la condició fixada en els dos paràgrafs anteriors els buits no necessaris (per a la superfície mínima exigida de ventilació o il·luminació) pel fet que en la mateixa habitació o local n'existeixin altres que compleixin el requisit.

2. Tot buit d'il·luminació i ventilació quedarà separat lateralment del pla de mitgera una distància mínima de seixanta centímetres ($\geq 0,60$ m).

Art. 212

Condicions d'il·luminació i ventilació en obres de reforma

Quan es pretenguin realitzar obres de reforma en edificis existents, els patis dels quals no compleixin les anteriors condicions, només s'admetran aquestes obres si, entre altres, tenen la finalitat de millorar sensiblement les condicions d'il·luminació i ventilació de totes les peces que incompleixin els requisits mínims, ja sigui per mitjà de l'increment de la superfície dels buits, la disminució de les superfícies de les peces i, en cas necessari, de la instal·lació de xemeneies d'aspiració estàtica.

Capítol III

Condicions d'higiene i dimensions mínimes dels locals

Art. 213

Accessibilitat dels locals comercials

1. Els locals comercials no podran servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, llevat del seu titular.

2. Als edificis de nova planta amb ús d'habitatges, els locals comercials hauran de disposar d'accessos, escales i ascensors independents accessibles a les persones minusvàlides.

3. Els elements d'ús comú dels edificis destinats a locals comercials es regiran pel dispostat en referència amb els espais comuns dels edificis.

4. Els locals comercials no es podran comunicar amb vestíbuls, passadissos o replans de distribució d'altres usos si no és a través de portes de sortida inalterables al foc, sense perjudici dels que, per a cada ús, exigeixi la normativa de prevenció d'incendis.

5. Seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret 110/2010, de 15 d'octubre, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB 157 EXT de 29-10-2010) o norma que el substitueixi o modifiqui.

Art. 214

Il·luminació i ventilació dels locals

1. Els locals amb ventilació natural hauran de disposar de buits de ventilació de superfície total no inferior a un desè ($\geq 1/10$) de la superfície en planta de cada dependència. La il·luminació i ventilació directa no es produirà des de patis de 2^a categoria. S'exceptuen els locals exclusivament

destinats a magatzems trasters i passadissos. S'admetran per als serveis higiènics els sistemes de ventilació forçada.

2. Els locals podran disposar de ventilació artificial mitjançant sistema d'aire condicionat i climatitzat o bé forçada mecànicament. En aquests casos s'hauran de definir detalladament aquestes instal·lacions en el projecte d'execució objecte de la sol·licitud d'autorització d'inici d'obres.

3. A les noves edificacions i a les obres d'ampliació o reforma integral d'edificis o en la divisió de locals existents, tot local d'activitat indeterminada estarà dotat d'un conducte vertical d'extracció de fums, directament a l'exterior per damunt de la coberta de l'edifici, d'una secció no inferior a trenta per trenta ($\geq 30 \times 30$ cm) centímetres, per cada cent metres quadrats (100 m²) de superfície útil del local o fracció. Aquest conducte estarà proveït d'aïllament i revestiment suficients per evitar que la radiació de la calor es transmeti a les propietats contigües i que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers.

4. En tot cas, els conductes de fums i gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera un metre (1 m) per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació d'una habitació situat a una distància inferior a vuit metres (8 m) en horitzontal, del mateix edifici.

Art. 215

Serveis higiènics

1. El nombre i la capacitat dels serveis higiènics dels locals serà regulat d'acord amb el de l'ús propi del local pels organismes competents en la matèria. Es compliran les disposicions contingudes en el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret 110/2010, de 15 d'octubre (BOIB 157 EXT de 29-10-2010), o norma que el substitueixi o modifiqui.

2. En els restaurants, les cafeteries, els bars i d'altres establiments subjectes a la legislació, existiran els banys i els serveis higiènics exigits per aquesta legislació.

En qualsevol cas, aquests establiments disposaran, com a mínim, amb sengles serveis higiènics per a homes i per a dones i en ambdós supòsits els inodors s'instal·laran en cabina independent de la dels banys.

Almenys hi haurà d'haver un bany adaptat.

Capítol IV

Espais comuns en els edificis

Art. 216

Vestíbuls

1. Als edificis d'habitatges plurifamiliars, l'espai destinat a entrada o vestíbul haurà de disposar d'una amplada mínima d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m) i una longitud mínima d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m) amidades perpendicularment al pla format per la porta d'accés, havent de disposar d'una alçada lliure mínima de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m). L'amplada mínima de la porta d'accés serà d'un metre (1 m)

2. Seran aplicables les disposicions contingudes en el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret 110/2010, de 15 d'octubre (BOIB 157 EXT de 29-10-2010), de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears o norma que el substitueixi o modifiqui.

3. Als vestíbuls d'entrada no s'instal·laran locals, ni es permetrà a través d'aquests últims l'accés ni del públic ni de mercaderies als que poguessin estar instal·lats a la planta baixa de l'edifici.

Art. 217

Circulació

1. En tot el recorregut d'accés a l'habitatge des de la via pública o espai lliure públic les bandes de circulació limitades per paraments i altres elements tendran una amplada mínima d'un metre vint centímetres (1,20 m).
2. A l'espai situat davant la porta de l'ascensor, tant al vestíbul com en la resta de les plantes, s'haurà de poder inscriure un cercle el diàmetre del qual no sigui inferior a un metre cinquanta centímetres (1,50 m), encara que la previsió de la instal·lació sigui voluntària d'acord amb les ordenances.
3. Les parades dels ascensors a cada planta es produiran al mateix nivell que el de l'accés als habitatges, locals i aparcaments.
4. En les obres d'instal·lació d'ascensor en edificis existents amb objecte de millorar les condicions d'habitabilitat de l'immoble no serà aplicable l'establert en els dos apartats anteriors.

Art. 218

Escala

1. Les condicions de disseny compliran amb el Decret 20/2007, de 27 de març, pel qual es modifica el Decret 145/1997, de 21 de novembre, que regula les condicions de dimensionament, higiene i instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges i l'expedició de cèdules d'habitabilitat.
2. L'amplada mínima de l'escala es fixa en un metre (≥ 1 m). L'alçada de l'escala, amidada verticalment a cada punt, no serà inferior a dos metres vint centímetres ($\geq 2,20$ m).
3. Els replans que donin accés a locals i a habitatges tendran una amplada mínima d'un metre vint centímetres ($\geq 1,20$ m) i, en cas contrari, aquesta amplada no serà inferior a la de l'escala.

No s'admetran replans partits.

La longitud mínima dels replans serà la mateixa que l'amplada de l'escala i mai inferior a u coma vint metres ($\geq 1,20$ m).

4. Entre replans existiran, almenys, dues (2) alçades de graó, es prohibeixen els replans partits.

5. Els graons compliran les condicions següents:

a) L'estesa mínima serà de vint-i-vuit centímetres (28 cm) i la contrapetja màxima de divuit centímetres amb cinquanta mil·límetres (18,50 cm) i mínima de tretze centímetres (13 cm).

b) La suma de la longitud d'una estesa més el doble de l'alçada de la contrapetja estarà compresa entre cinquanta quatre (54 cm) i setanta (70 cm) centímetres.

$$0,54 \text{ m} < 2C + H < 0,70 \text{ m}$$

En cada tram tots els graons seran d'iguals dimensions.

L'alçada màxima a salvar en un sol tram serà de tres coma vint metres (3,20 m).

6. A les escales corbes, la longitud mínima dels graons serà d'u coma vint metres (1,20 m). Els graons tendran com a mínim una línia d'estesa de vint-i-vuit centímetres (28 cm) amidada a cinquanta centímetres (50 cm) de l'extrem interior útil i de quaranta-quatre centímetres (44 cm) com a màxim a l'extrem exterior útil.

Art. 219

Il·luminació i ventilació d'escales

1. Les escales tendran necessàriament il·luminació i ventilació directa, que es podrà realitzar des de la via pública, espai lliure públic o privat, pati d'illa o pati de 1ª o 2ª categoria, directament o a través d'un porxo comunitari.
2. En cada planta, llevat de la planta baixa, existirà un buit d'il·luminació i ventilació d'una superfície no inferior a un metre quadrat (≥ 1 m²).

3. En edificis de fins a planta baixa i dos pisos (PB+2P) es permetrà la il·luminació i ventilació de l'escala per mitjà de lluernes. La superfície en planta dels lluernaris no serà inferior als dos terços ($\geq 2/3$) de la caixa d'escala, i l'ull de l'escala haurà de tenir una amplada mínima de vuitanta centímetres (≥ 80 cm). En els casos als quals la il·luminació i ventilació es realitzi des del cos de la caixa d'escala situat en el terrat s'admetran lluernaris laterals de manera que la seva superfície s'inclogui en la superfície mínima de dos terços ($2/3$), però sempre s'haurà de preveure un lluernari zenital en correspondència vertical amb l'ull de l'escala i amb una superfície mínima en planta igual a la superfície en projecció horitzontal d'aquell.

Capítol V

Aparells elevadors

Art. 220

Condicions generals

La instal·lació d'aparells elevadors requerirà la prèvia llicència municipal. En la memòria i en els plànols que acompanyin la petició es farà constar, a més de les dades tècniques de la instal·lació, l'ús al qual es destina l'aparell elevador, nombre de plantes i habitatges que haurà d'atendre, superfície útil del cambril o amplada de l'escala mecànica i velocitat d'elevació. L'atorgament de llicència municipal s'entendrà sense efecte fins que el peticionari no acrediti, a través de la corresponent autorització expedida per l'òrgan competent de l'Administració de la Comunitat Autònoma, que les instal·lacions d'ascensors i muntacàrregues reuneixen les condicions de seguretat especificades en la reglamentació.

Art. 221

Obligatorietat d'instal·lació d'ascensors

1. L'obligatorietat d'instal·lació d'ascensors i les condicions de disseny es regularan d'acord amb allò previst en els decrets:

a) Decret 20/2007, de 27 de març, pel qual es modifica el Decret 145/1997, de 21 de novembre, que regula les condicions de dimensionament, higiene i instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges i l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

b) Decret 110/2010, de 15 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques.

2. D'acord amb el Decret 20/2007 és obligatòria la instal·lació d'ascensor en els edificis comunitaris si l'altura entre la cota del llindar del portal d'accés a aquest edifici des de l'exterior i el nivell del paviment de la darrera planta d'accés a habitatges o a locals és superior a set coma cinquanta metres (7,50 m).

També és obligatòria la instal·lació d'ascensor quan, estant ubicades les plantes d'accés a habitatges o a locals sota i sobre la cota del llindar del portal d'accés a l'edifici, l'altura entre el nivell del paviment de la darrera planta d'accés a habitatges o a locals per sota i el nivell del paviment de la darrera planta d'accés a habitatges o a locals per sobre d'aquesta cota és superior a set coma cinquanta metres (7,50 m).

En aquests efectes no es comptaran els locals situats en planta soterrani destinats a aparcament.

Capítol VI

Aparcaments

Art. 222

Règim aplicable

1. La present Ordenança regula la reserva d'espais destinats a aparcaments no oberts a l'ús públic, de vehicles automòbils tipus turisme.
2. Les places d'aparcament no estaran vinculades necessàriament als seus corresponents mòduls, als efectes de les transmissions de propietat de les quals siguin objecte aquests aparcaments.
3. Les obligacions contingudes a la present ordenança es refereixen a les obres que s'hagin de realitzar en totes les zones, tenint en compte que si en alguna hi ha una major exigència provenint de la normativa del Pla Parcial o Especial, s'atindrà a aquesta.
4. Es permetrà l'accés dels vehicles als garatges a través d'ascensors i sistemes mecanitzats i robotitzats.

Art. 223

Obligatorietat

1. Aparcaments voluntaris. Estan obligats a complir les condicions de disseny establertes en l'article 226, sense perjudici de l'assenyalat en l'apartat 2.
2. Petits aparcaments. Els garatges de superfície útil inferior a cent metres quadrats (100 m²) la capacitat d'aparcament dels quals sigui de tres (3) o menys places, només estaran obligats a respectar les dimensions de les places fixades en la present ordenança, siguin obligatoris o no per aplicació d'aquesta.
3. Edificis de nova planta. Serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament segons l'aplicació de l'article 224, excepte quan la façana de la parcel·la sigui inferior a nou metres (9 m), o no sigui possible inscriure, dins el solar, un cercle de catorze metres de diàmetre ($\varnothing \geq 14$ m).
4. Els edificis catalogats i els existents que es mantinguin, i en les reformes i ampliacions d'edificis amb alineació a vial (fins a dos habitatges), estaran exonerats de l'esmentada obligació.
5. Canvi d'ús i reformes que condueixin al canvi d'ús total o parcial de l'edifici. Independentment de l'obligat compliment del vigent codi tècnic dels edificis, les determinacions de disseny seran totes les de l'article 226 amb les úniques i expresse modificacions següents:
 - a) Portes d'accés de vehicles. La porta del garatge podrà situar-se a qualsevol distància de l'alineació oficial i si aquesta distància és menor de quatre metres (4 m). Estarà proveïda de comandament a distància.
 - b) Rampes. El pendent màxim serà del vint-i-cinc per cent (25 %).
 - c) Corbes. Tant els carrils de circulació com els de maniobra tendran en els trams corbs un radi interior mínim de dos metres seixanta centímetres ($r \geq 2,60$ m).
 - d) Compatibilitat entre espai i elements constructius. Es permetrà l'existència d'elements estructurals sustentadors en els carrils de maniobra, sempre que davant de cada una de les places es respectin totalment lliures les amplàries mínimes que per a aquells carrils s'estableixen a l'article 226, apartat 5 (carrils de maniobra).
 - e) Alçada lliure. En qualsevol punt de les rampes l'alçada lliure serà, com a mínim, d'un vuitanta centímetres ($\geq 1,80$ m) mesurada perpendicularment a la rampa.

Art. 224

Nombre de places que s'ha de reservar

1. Els edificis de nova planta s'hauran de projectar de manera que comptin amb aparcaments a l'interior de l'edifici.
El nombre de places que s'ha de reservar serà determinat pels mòduls següents segons els usos de l'edifici que s'hagi de construir (totes les superfícies s'entenen útils):

- a) Turístic. Hom atindrà el previst en la legislació específica, si bé la reserva no podrà ser inferior a una plaça d'aparcament per cada vint places turístiques (hotels, hotels apartaments, residencials, apartaments turístics, etc.).
- b) Residencial. Una plaça per habitatge sempre que el nombre de places resultant sigui major de quatre (4).
- c) Els locals destinats a venda de productes d'alimentació a la menuda (supermercats). Una plaça per cada cinquanta metres quadrats (50 m²).
- d) Comercial. Una plaça per cada setanta-cinc metres quadrats (75 m²).
- e) Administratiu. Una plaça per cada setanta-cinc metres quadrats (75 m²).
- f) Espectacles. Teatres, cinematògrafs, circs, sales de festa, sales d'espectacles, palaus o sales o de congressos i convencions, auditoriums, sales de gimnàstica i anàlegs: una plaça d'aparcament per cada quinze (15) localitats i, en el que excedeixi en cinc-centes localitats de capacitat, una plaça per cada deu (10) localitats.
- g) Religiós. Una plaça per cada cent metres quadrats (100 m²).
- h) Cultural. Una plaça per cada dos-cents metres quadrats (200 m²).
- i) Esportiu. Una plaça per cada dos-cents metres quadrats (200 m²).
- j) Assistencial o sanitari. Una plaça per cada deu (10) llits.
- k) Industrial. Una plaça per cada 100 m².
- l) Resta d'usos. Una plaça per cada dos-cents metres quadrats (200 m²).

En el cas que en un mateix edifici existeixin diferents usos, per trobar el nombre de places que s'ha de reservar se sumaran el nombre de places que resultin de cada ús, inclosos els respectius decimals.

2. En els edificis que es reformen no serà obligatori deixar reserva d'espais per aparcament de vehicles, sempre i quant es demostrï la impossibilitat de col·locar-los. En cap cas es podran disminuir les places existents.

3. A les ampliacions la reserva d'aparcaments s'haurà de deixar en funció de la superfície i ús que s'amplia.

Art. 225

Dimensió i situació dels aparcaments

1. Les dimensions màximes contingudes al règim d'usos de cada zona per a l'ús d'aparcament de vehicles inclouen tant els aparcaments regulats en la present secció com els voluntaris, siguin d'ús públic o privat.

2. Els aparcaments es construiran a l'interior de l'edifici en planta baixa, soterrani, semisoterrani o en planta pis sempre i quan no existeixi altre ús en plantes superiors.

3. En els espais lliures públics i vials es podrà ocupar la totalitat de l'espai situat sota el nivell d'acabat.

4. En el tipus d'edificació segons alineació de vial o espai lliure públic, es podrà ocupar la totalitat del solar en soterrani o semisoterrani, llevat de l'espai de reculada de façana en el tipus d'edificació reculada, amb la finalitat exclusiva de construir-hi aparcaments de vehicles de tipus turisme.

Art. 226

Determinacions de disseny

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

En cap cas existiran places encaixonades entre parets amb una separació inferior a dos coma cinquanta metres (2,50 m).

Per a garatges d'una única plaça, les dimensions mínimes d'aquesta última seran de dos coma cinquanta per quatre coma vuitanta metres (2,50 x 4,80 m) havent de tenir la seva via d'accés i el seu forat de porta una amplària útil mínima de dos coma cinquanta (2,50 m).

2. Disposicions de les places:

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

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

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

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

3. Rampes. El pendent màxim serà del vint per cent (20 %). Entre plans de distint pendent s'hauran de realitzar corbes d'acord, les generatrius de les quals estiguin constituïdes per plans reglats, la directriu dels quals sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre metres (4 m); els quatre coma cinc metres (4,5 m) en profunditat immediata als accessos dels locals, on serà com a màxim del cinc per cent (5 %), quan hi hagi de ser emprada com a sortida al carrer. La seva amplada mínima serà de tres metres (3 m).

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

5. Carrils de maniobra. Són aquells espais que, a més de permetre la circulació, donen accés a una o a diferents places d'aparcament i, per tant, hauran de complir les limitacions corresponents als carrils de circulació. En places en bateria, tendran una amplària mínima de cinc metres (5 m) i en diagonal i cordó l'amplària mínima serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m). Quan els carrils de maniobra acabin en fons de sac i tinguin una longitud major de vint-i-cinc metres (25 m) serà obligatori deixar en aquest fons l'espai suficient per realitzar les maniobres de canvi de sentit.

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

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

Consegüentment, els elements constructius verticals es col·locaran entre les places.

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

A les rampes l'alçada lliure vertical serà, com a mínim, de dos metres vint centímetres (2,20 m) en tots els seus punts.

9. Senyalització.

a) L'entrada i sortida d'un aparcament estarà senyalitzada amb un llum ambre intermitent que haurà de ser visible des d'ambdós costats de la calçada i voravia pròxima. Aquest llum haurà de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament. Quan un carril de circulació serveixi d'entrada i de sortida i tengui menys de quatre metres cinquanta centímetres (4,50 m), s'hauran de situar semàfors en ambdós extrems per a la seva correcta utilització alternativa.

b) Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per indicar la situació de les sortides.

c) S'hauran de col·locar en llocs ben visibles rètols llegibles com a mínim a deu metres (10 m) de distància, indicant "perill d'incendi, prohibit fumar i fer foc", "obligatori aparcar en sentit de la més ràpida sortida".

d) Les places s'hauran de senyalitzar en el paviment, l'amplada mínima de senyalització serà de deu centímetres (10 cm), i la mesura de les dimensions de les places es farà fins l'eix de la senyalització si divideix les places, o fins l'extrem de la senyalització.

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

11. Sistema de ventilació.

a) Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents.

b) La superfície de ventilació natural i directa a través de les obertures que pugui tenir el local serà, com a mínim, d'un dos coma cinquanta per cent (2,50 %) de la superfície total d'aquest local, quan aquestes obertures es trobin en façanes oposades que assegurin la renovació de l'aire de l'interior del local.

Si les obertures es troben en una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació hauran de ser, com a mínim, d'un cinc per cent (5 %). Als efectes del dimensionat de buits, els patis o patiats tendran la mateixa consideració de façana. La secció d'aquests últims haurà de ser igual o superior a la dels buits que els ventilin. Tant els patis com els patiats i la situació dels forats dels mateixos hauran de complir el CTE vigent.

c) En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de quinze metres cúbics (15 m³) per hora i per m² de superfície del local, amb un mínim de sis (6) renovacions per hora i s'han de dimensionar els conductes per una velocitat màxima de deu metres per segon (10 m/seg).

d) En tot cas, els conductes de renovació d'aire de ventilació forçada hauran d'esser verticals en el tram de descàrrega a l'atmosfera i efectuar la descàrrega un metre (1 m) per damunt de la part superior de qualsevol forat d'un local habitable situat a una distància inferior a vuit metres (8 m).

12. Evacuació de fums.

a) Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de zero coma cinquanta metres quadrats per cada dos-cents metres quadrats (0,50 m² / 200 m²) de superfície d'aparcament en planta, llevat de norma de rang superior i de major exigència. Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o local en qüestió.

b) Aquests conductes estaran proveïts de comportes i altres dispositius especials de tancament i d'un sistema que, manualment o automàticament, provoqui la seva obertura en cas d'incendi.

c) Si el local hagués d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera, es podrà utilitzar el mateix conducte a què es refereix l'apartat anterior, però en aquest cas s'hauran de projectar els mecanismes adequats perquè aquest sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcioni així en cas d'incendi.

d) En tot cas, els conductes de fums i gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera un metre (1 m) per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació d'una habitació situat a una distància inferior a vuit metres en horitzontal (8 m), del mateix edifici.

e) Aquest conducte estarà proveït d'aïllament i revestiment suficients per evitar que la radiació de la calor es transmeti a les propietats contigües i que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers.

f) Cap punt de la planta d'aparcament estarà situat a més de vint-i-cinc metres (25 m) del forat d'evacuació de fums.

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

14. Il·luminació. Els accessos, carrils i qualsevol punt del local per a aparcaments hauran de disposar de l'adequat nivell d'intensitat d'il·luminació mitjana, els valors mínims de la qual s'estableixen en el CTE amb 50 lux a nivell del paviment.

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

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

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

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

c) El recinte d'aparcament s'haurà de dotar d'instal·lacions d'enllumenat normal que proporcioni una intensitat mitjana d'il·luminació de 20 lux a nivell del paviment d'acord amb els mínims que s'estableixen en el CTE.

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

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

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

17. Prohibicions.

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

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

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

Capítol VII

Dotació de serveis

Art. 227

Dotació d'aigua potable

1. S'observarà el compliment del Decret 55/2006, de 23 de juny, sobre instal·lació de comptadors individuals i dispositius de baix consum d'aigua.

2. Tot habitatge haurà d'estar dotat del cabal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants amb una dotació mínima de cent litres per habitant i dia (100l/hab/dia).

3. Quan existeixi xarxa general al vial o espai lliure al qual fa front la parcel·la serà obligatòria la presa a aquella xarxa.
4. En tot edifici de nova planta i els que siguin ampliat o reformats en més d'un cinquanta per cent (50 %) de l'obra existent hauran d'incorporar un comptador general per a tota la finca i sengles comptadors individuals per a cada habitatge o local. El recinte d'amidament o armari on s'allotgin els comptadors d'aigua se situarà en lloc de fàcil accés des de la via pública, com pot ser la pròpia façana d'aquest últim, el mur de tancament del solar o el vestíbul de l'edifici.
5. No es permetrà la connexió de preses a la xarxa general d'aigua si no existeixen en l'edificació dipòsits o aljubs amb capacitat mínima de cinc-cents litres (500 l) per habitant, més dos mil litres (2000 l) per cada local. En qualsevol cas, es requeriran quinze mil litres (15.000 l) de capacitat.
6. Els aljubs hauran de disposar de parets i trispol llisos i fàcilment netejables i desinfectables, disposar de registre amb tancament hermètic, disposar de ventilació amb malla antirosegadors i antiinsectes, disposar de l'entrada i la sortida de l'aigua en extrems oposats de l'aljub per tal de facilitar la renovació de l'aigua.

Art. 228

Recollida d'aigües pluvials

1. Els edificis de nova planta destinats a un sol habitatge hauran d'incorporar un dipòsit o aljub d'una capacitat mínima de quinze metres cúbics (15 m³) per a la recollida i emmagatzematge de les aigües de pluja provinents dels terrats i teulades.
2. Els edificis de nova planta destinats a habitatges plurifamiliars on es destini part de la parcel·la a zona verda hauran d'incorporar un dipòsit o aljub d'un volum mínim en m³ igual al de la superfície de parcel·la que s'edifiqui, en metres quadrats per zero coma zero cinc (0,05).
En qualsevol cas, l'esmentat dipòsit o aljub comptarà amb una capacitat de quinze metres cúbics (15 m³).
3. El dipòsit o aljub a què fan referència els apartats anteriors no es tindrà en compte per al còmput de l'ocupació de la parcel·la, ni del volum o superfície edificables. Així mateix, es podrà situar en les zones d'endinsada.

Art. 229

Desguàs de pluvials

Serà obligatòria la conducció de les aigües pluvials procedents de la coberta de l'edifici a l'aljub destinat a aquest fi.

En els casos en què no sigui obligatòria la previsió d'aljub de recollida d'aigües pluvials, segons l'article anterior, el desguàs de les baixants es farà en albellons que les condueixin al clavegueram urbà destinat a recollir aquesta classe d'aigües, en el cas que existeixi xarxa de pluvials.

En cas de no existir clavegueram urbà destinat a recollir les aigües pluvials davant l'immoble de què es tracti, s'hauran de conduir per sota de la voravia fins a la cuneta.

En cap cas es podran connectar les aigües pluvials a la xarxa de clavegueram municipal.

Art. 230

Sanejament

Hom atindrà l'establert en el Pla Hidrològic de les Illes Balears, o disposicions que el substitueixin o modifiquin. En cap cas, les aigües residuals no podran ser abocades en pous negres o basses filtrants. Serà obligatori l'ús d'estacions depuradores.

Les aigües residuals es conduiran a la xarxa de clavegueram sanitari mitjançant albellons, a l'extrem dels quals s'ha d'instal·lar un poc de blocatge, amb sifó hidràulic.

El punt de connexió a la xarxa pública de clavegueram s'haurà de situar a una cota inferior a noranta centímetres (90 cm), com a màxim, comptats des de la rasant de la voravia.

Art. 231

Evacuació de fums, bafs, gasos i aire condicionat

1. Es prohibeix la sortida lliure de fums i l'evacuació forçada de bafs i gasos diferents de l'aire per façanes, patis comuns, balcons, finestres i altres buits de ventilació similars, encara que aquesta sortida tenguí caràcter provisional.
2. Les xemeneies o conductes de fums, bafs, gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera d'aquests productes un metre (1 m) per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació de local, recinte o habitació situats a vuit metres (8 m) de les mitgeres o equidistants d'aquestes si l'amplària és inferior.
3. Qualsevol tub o conducte de xemeneia disposarà d'aïllament i revestiment suficients per evitar que la radiació de calor es transmeti a les propietats contigües i que, del pas i sortida de fums, se'n derivin molèsties o perjudicis a tercers.
4. És preceptiu l'ús de purificadors en les sortides de fums de xemeneies industrials, instal·lacions col·lectives de calefacció i sortida de fums i bafs de cuines de col·lectivitats, hotels, restaurants o cafeteries.
5. L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que estimi pertinents quan d'una sortida de fums, al seu parer, se'n puguin derivar molèsties o perjudicis.

Capítol VIII

Condicions tècniques

Art. 231 bis

Accessibilitat a l'espai públic

Es garantirà l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic segons la normativa de l'Ordre VIV 561/2010 del Ministeri de l'Habitatge, document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i utilització dels espais públics urbanitzats, i la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques i el seu Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret 110/2010, de 15 d'octubre, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB 157 EXT de 29-10-2010) o norma que els substitueixi o modifiqui.

Art. 232

Tancament de parcel·les i solars sense edificar

1. Tant els solars com les parcel·les de sòl urbà sense edificar s'hauran de mantenir nets i en estat decorós.
2. A les ordenacions per alineació a vial s'hauran de tancar mitjançant tanca de materials de picapedreratge amb tancament adequat al portal d'accés i acabats amb tractament de façana. L'alçada màxima serà de tres metres (3 m).
3. A les ordenacions per edificació aïllada les tanques de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial seran massisses fins a una alçada màxima d'un metre coma vint (1,20 m), i es podrà completar fins a dos metres amb quaranta centímetres (2,40 m) amb reixes metàl·liques, pantalles vegetals, gelosies o reixetes.
4. L'alçada de la tanca en tot el contorn del solar o parcel·la no serà inferior a dos metres (≥ 2 m).

5. Aquestes prescripcions seran prevalent amb les possibles contradiccions d'altres ordenances municipals.

Art. 233

Construcció de voravies

1. La construcció de la voravia contigua amb la façana d'un immoble amb llicència d'obra nova, ampliació o reforma atorgada és obligació de la propietat, sempre que existeixi o estigui prevista la seva construcció. Aquesta obligació inclou no solament la del paviment en general, sinó també la de la col·locació de la corresponent vorada o encintat. S'haurà de procedir a l'arrencada i reposició de la vorada existent quan es donin les circumstàncies establertes en l'esmentada ordenança, i s'han de complir els requisits que s'hi assenyalen.
2. L'amplària de les voravies serà la que es determini en el plànol general. Quant a les voravies de nova construcció no reflectides en els plànols, l'amplària mínima serà d'u coma cinc metres ($\geq 1,50$ m).
3. Per a la construcció de la voravia serà preceptiva l'ordre prèvia de l'autoritat municipal o l'obtenció de la corresponent llicència municipal i, en ambdós casos, que hagi estat prèviament assenyalada la rasant pels Serveis Tècnics municipals. En atorgar-se llicència d'obra nova, ampliació o reforma, s'entendrà concedida també llicència per a la construcció de la voravia corresponent.
4. No es podrà estendre's la certificació municipal de finalització d'obres de nova planta, ampliació o reforma que autoritzi l'ús de l'immoble, sense abans haver-se construït la voravia corresponent a la façana de l'edifici de què es tracti.
5. Llevat que s'estipuli el contrari, la conservació i la reparació de les voravies serà a càrrec de l'Ajuntament.

Art. 234

Passos per a entrada de vehicles

1. Es disposarà el mínim nombre d'entrades per solar.
2. El paviment de la voravia dels esmentats passos de vehicles es realitzarà amb rajoles o enllosats amb resistència suficient per suportar el pas de vehicles, donant compliment a la normativa d'accessibilitat, prevista a l'Ordre VIV 561/2010 del Ministeri de l'Habitatge, document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i utilització dels espais públics urbanitzats, i el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret 110/2010, de 15 d'octubre, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB 157 EXT de 29-10-2010) o norma que els substitueixi o modifiqui.

Art. 235

Reserva per a recintes de contenidors en determinats edificis

En els edificis o locals que es destinin a l'ús comercial o d'establiments públics i disposin d'una superfície superior a cinc-cents metres quadrats (500 m²) s'haurà de preveure un recinte accessible des de la via pública on allotjar els contenidors de residus.

La superfície útil mínima d'aquest recinte haurà de ser de dos metres quadrats (2 m²) per cada cinc-cents metres quadrats (500 m²) de superfície de local, amb un mínim de cinc metres quadrats (5 m²).

Capítol IX

Condicions particulars de les façanes i obres

Art. 236

Façanes

1. Les façanes laterals i posteriors es tractaran amb condicions de composició i de materials similars als de la façana principal.
2. Les caixes d'escaleres i els recintes d'instal·lacions permesos seran tractats harmònicament amb les façanes, amb materials i colors similars.
3. Es prohibeix la modificació dels paraments de façana de planta baixa, mitjançant materials o pintures sobreposades, havent de conservar el mateix tractament que la resta de la façana.
4. A les plantes baixes del casc antic es mantindran els eixos verticals de composició des dels forats de façana.
5. No s'admeten elements afegits amb la finalitat d'unificar els forats a planta baixa.
6. No podran ser visibles des de la via pública i espais lliures públics i privats (excepte des de patis interiors) els estenedors de roba, dipòsits, canonades, connexions amb antena de televisió o ràdio, conduccions elèctriques i telefòniques.
7. Es podrà procedir a la modificació de les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic.
8. La modificació de façanes en plantes baixes i de qualsevol dels elements situats a aquestes requerirà la seva adequació al conjunt de l'edifici, tant pel que fa a disseny, com a materials i solució constructiva.
9. Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors, antenes, preses o conduccions elèctriques, de telefonia i gas podrà sobresortir del pla exterior de les façanes ni perjudicar-ne l'estètica. En qualsevol cas, el tractament exterior haurà de ser de forma que quedin integrats compositivament en la resta de la façana.
10. Els propietaris dels immobles estan obligats a tenir en llurs parets i façanes o en llurs tanques els suports necessaris per a les línies de subministrament i els elements necessaris per a l'enllumenat públic, tals com fanals, llums, aïlladors i qualsevol altra classe de suport. Igualment, en cas necessari, estan obligats a permetre el pas o l'accés i la cessió temporal de terrenys o altres béns necessaris per atendre la vigilància, conservació i reparació dels elements de l'enllumenat públic. Es tindrà esment especial a les façanes dels edificis catalogats.

Art. 237

Marquesines

1. Les marquesines ornamentals de les instal·lacions comercials i les d'entrades d'edificis podran disposar d'una volada màxima de dos metres (≤ 2 m). Aquesta volada haurà de quedar a més de seixanta centímetres (>60 cm) del plànol vertical que passa pel límit exterior de la vorera de la voravia.
2. Se situarà sempre de forma que cap dels seus punts, ni dels elements que en puguin penjar, es trobin en un lloc a menys de tres metres cinquanta centímetres ($\geq 3,50$ m) d'altura sobre la rasant de la voravia.
3. En les vies públiques destinades a circulació rodada en què no existeixi voravia no es podran instal·lar.

Art. 238

Tendals

1. En les vies públiques destinades a circulació rodada en què no existeixi voravia no es podran col·locar tendals plegables o enrotllables, en planta baixa i fins a una altura de quatre metres (4 m) sobre la rasant del carrer.
2. Els que s'instal·lin en façanes de planta baixa on hi hagi voravia s'hauran de col·locar a una altura superior a dos metres cinquanta centímetres ($\geq 2,5$ m) sobre la rasant i podran tenir una volada màxima que en qualsevol de les seves posicions no sigui superior dos metres (≤ 2 m), i ha de quedar un mínim de seixanta centímetres (> 60 cm) entre el límit màxim exterior de la vorada de la voravia.
3. La instal·lació de tendals en la resta de les plantes es trobarà igualment subjecta a llicència municipal, sol·licitada mitjançant escrit signat per la propietat o pel president de la comunitat de propietaris de la finca amb indicació de l'acord adoptat per la comunitat, on s'especifiqui la uniformitat del sistema de col·locació, el color elegit i el dibuix. Aquests tendals podran sobresortir un màxim de vint centímetres (20 cm) sobre les volades màximes permeses en les ordenances de cada zona i en aquestes generals.
4. A l'obligatòria petició de llicència municipal per a la instal·lació de tendals s'hauran d'aportar els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici que garanteixin la seva conformitat, la simultània col·locació i l'adopció d'uniformitat del sistema de col·locació, colorit i dibuixos.
5. A les plantes baixes del casc antic es mantindrà el caràcter individual de la composició dels forats amb correspondència amb els eixos verticals de composició dels buits de façana.

Art. 239

Anuncis. Rètols. Rètols tipus bandera. Tanques publicitàries

1. Anuncis i rètols: es prohibeix la instal·lació d'anuncis i de rètols, siguin lluminosos o no, en les façanes dels edificis, a l'única excepció de:
 - a) Els locals comercials on se n'autoritzi la col·locació entre dos metres cinquanta centímetres (2,5 m) i quatre metres cinquanta centímetres (4,5 m) d'alçada sobre la rasant de la voravia, o del carrer quan aquesta voravia no existeixi..
 - b) Els edificis en què n'estigui prevista la col·locació en la façana, segons el projecte de construcció, i en què, sota judici de la corporació municipal, aquesta instal·lació no desmereixi l'estètica de la façana.

En tot cas, els rètols mantindran el plànol continu de la façana, llevat de les lletres, que podran quedar per damunt.

Els rètols mantindran el caràcter individual de la composició dels forats amb correspondència amb els eixos verticals de composició dels buits de façana.

Els rètols quedaran completament embeguts en els forats de façana.

En qualsevol cas, la corporació municipal podrà prohibir la instal·lació d'anuncis de rètols, o retirar els que ja es trobin instal·lats, que per la seva composició, forma o colors, es puguin confondre amb senyals de trànsit; o bé quan per contingut, forma, color, situació, intensitat lluminosa i intermitència, se'n puguin derivar molèsties, resultar inadequats o atemptar contra el decòrum públic.

És absolutament prohibida la publicitat comercial en sòl rústic i només es permetran indicadors que, amb suma discreció, apuntin la direcció de les finques o paratges en la seva sendera o accés o el nom de les finques i de les explotacions lligades al sector primari autoritzades.

En els dos casos, en sol·licitar l'oportuna llicència municipal s'adjuntarà croquis a escala amb indicació de l'amplària de la voravia i de la via pública, les alçàries, les volades màximes, el color i els materials.

2. Rètols tipus "bandera" i altres similars:

a) Només s'autoritzarà aquest tipus de rètols amb un sortint màxim total de seixanta centímetres (60 cm). Els que s'instal·lin sobre el parament de la façana se'n separaran un mínim de deu centímetres (10 cm) i la distància entre el caire de la vorera i l'extrem més sortint dels rètols no serà en cap cas inferior a seixanta centímetres (60 cm).

b) En tot cas, només s'admetrà la col·locació d'una instal·lació d'aquest tipus per local i haurà d'haver-hi una distància mínima de vuit metres (8 m) entre dos rètols o instal·lacions consecutives. Se situaran de manera que la seva part inferior es trobi com a mínim a una altura de dos coma cinquanta metres (2,50 m) sobre la vorera o el terreny de l'espai públic contigu i sense que la part superior sobresurti del terrat. Quan el rètol o instal·lació estigui situat sota un cos arquitectònic sortint, la distància entre ells serà com a mínim igual a l'alçada del rètol.

c) No se'n permetrà l'emplaçament en els vèrtexs dels angles que formin els plans de la façana, ni a menys de quaranta centímetres (40 cm) d'aquests punts i, en tot cas, a un metre (1 m) de la partió mitgera.

3. Tanques publicitàries:

a) L'Ajuntament pot denegar qualsevol sol·licitud de llicència per instal·lar un rètol o un anunci quan el seu contingut, la forma, la dimensió, els colors o la lluminositat, puguin causar molèsties o quan desentonin clarament amb l'entorn on es vol situar. Tot això sense perjudici de l'aplicació directa de la normativa, dels diferents instruments d'ordenació territorial o del planejament urbanístic en aquelles disposicions que prevegin sobre aquesta matèria.

b) No es permetrà la publicitat fixa mitjançant tanques, cartell o mitjans acústics en el sòl rústic. No es considera publicitat els indicadors i la retolació d'establiments informatius de l'activitat que s'hi desenvolupi que no superin els zero coma vint metres quadrats (0,20 m²) de dimensió i que estiguin integrats a l'entorn.

c) D'acord amb l'article 36 de la Llei 5/1990 de carreteres, es prohibeix la publicitat que sigui visible des de la zona de domini públic de les carreteres, excepte en les travesseres de població, en les quals s'haurà de situar fora de la zona de domini públic i no podrà afectar la senyalització, l'enllumenat i les balises de la carretera. En tot cas caldrà atendre les disposicions de l'esmentada Llei 5/1990, de la resta de normativa aplicable i les ordenances municipals.

d) Les tanques publicitàries en la ronda, accessos al nucli i en sòl rústic requeriran estudi d'integració paisatgística per a la seva instal·lació.

Art. 240

Fanals

Les instal·lacions de fanals i altres elements d'il·luminació de caràcter particular que no formin part de l'enllumenat públic es regiran per les normes següents:

a) En vies amb voravies. No es podran col·locar fanals i altres elements d'il·luminació que sobresurtin de les façanes a una altura inferior a dos metres cinquanta centímetres (2,50 m) sobre el paviment de la voravia. Per damunt d'aquesta altura se'n permetrà la instal·lació, sempre que no sobresurtin més de quaranta centímetres (40 cm) de l'alineació de façanes i el seu extrem més sortint disti, com a mínim, vuitanta centímetres (80 cm) de la vertical corresponent a la vora exterior encintada.

b) Vies sense voravies. Només es podran autoritzar per damunt dels quatre metres (4 m) d'altura i sempre que no sobresurtin més de quaranta centímetres (40 cm) de l'alineació de façanes.

Capítol X

Condicions particulars de les obres

Art. 240 bis

Criteris generals

1. L'ocupació de la via pública per a la realització d'obres o per a la neteja de façanes requereix llicència municipal, que es concedirà en les condicions que s'escaiguin per no perjudicar innecessàriament la circulació de persones i vehicles o altres usos.
2. Quan no sigui possible l'ocupació de la via pública, es podrà autoritzar la instal·lació de bastides que ocupin l'espai aeri públic.
3. En qualsevol cas, la llicència serà temporal i limitada a la durada de l'obra com a màxim.
4. En la sol·licitud de llicència d'obres s'acompanyarà un plànol, a escala 1/100, signat per tècnic competent, dibuixant tot l'ample del carrer, amb indicació del mobiliari urbà, arbrat, etc.; i amb longitud suficient per poder valorar l'ocupació sol·licitada i la proposta d'ocupació. Serà informada pels Serveis tècnics municipals, determinant, si escau, les modificacions a introduir en la proposta presentada.
5. El titular de la llicència té l'obligació de tancar l'espai per al qual s'autoritza l'ocupació i establir els elements de protecció escaients per tal d'impedir la caiguda de materials a la via pública, i també l'obligació de garantir amb seguretat el pas de vianants.
6. A les ocupacions de la via pública es garantirà el compliment de la normativa en seguretat i salut laboral, així com l'accessibilitat i la utilització amb caràcter general dels espais d'ús públic segons la normativa de l'Ordre VIV 561/2010 del Ministeri de l'Habitatge, document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i utilització dels espais públics urbanitzats, i la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques i el seu Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret 110/2010, de 15 d'octubre, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOIB 157 EXT de 29-10-2010) o norma que els substitueixi o modifiqui.

Art. 241

Tanques i bastides de protecció per a obres

1. El front de l'edifici o solar objecte d'obres, de reforma, d'ampliació o de nova construcció, així com les obres a la via pública, s'hauran de protegir de forma que s'eviti el perill per als vianants i el deteriorament de la via pública.
2. Quan les obres es realitzen en planta baixa o soterrani i no afecten la façana:
 - a) No serà preceptiva la col·locació de la tanca; és suficient que les obertures de façana estiguin dotades de tancaments sòlids o tapiats.
3. Quan les obres que es realitzen afecten la façana de la propietat fins el primer forjat o les excavacions contigües a la via pública o al seu subsòl.
 - a) Es protegiran amb una tanca de dos metres (2 m) d'alçària com a mínim, realitzada amb materials segurs i que garanteixin una correcta conservació, com blocs de morter de ciment, panells prefabricats, tanques metàl·liques amb tela protectora antipols, etc. Els tancaments d'obra han de ser homogenis en tota la seva extensió, amb una alçada màxima de dos coma quaranta metres (2,40 m). En carrers en pendent s'acceptarà graonats fins a 3 m d'alçada màxima. Els elements prefabricats del tancament d'obra, incloses les portes i els suports, seran tractats preferentment amb un únic color.
 - b) Si existeix voravia, es garantirà en tot cas el manteniment de l'itinerari per a vianants accessible, es deixarà un pas lliure de cent vuitanta centímetres (180 cm) com a mínim, comptats des de l'exterior de l'encintat de la voravia fins a la tanca.
 - c) En cas de no existir voravia o quan la seva amplària no garanteixi l'itinerari per a vianants accessible mínim d'un metre vuitanta (1,80 m) es construirà una tanca que deixi una amplària de calçada superior a quatre metres (4 m) fins a la realització del forjat de coberta de la planta situada al nivell de la rasant de la voravia. Es deixarà com a mínim l'amplada existent a la voravia com a

pas de vianants. En aquest cas serà obligatòria la instal·lació de llums de senyalització d'intensitat suficient en cada extrem o angle ixent de les tanques.

d) L'espai màxim que es podrà ocupar amb la tanca serà de dos metres cinquanta (2,50 m).

e) En la zona no ocupada per la tanca permesa, el constructor d'una obra deixarà lliure el pas de vianants i el carrer sense materials i enderrocs, després de verificada la seva càrrega i descàrrega, els quals seran retirats immediatament de la via pública. Els passos i els itineraris es mantindran nets.

4. Quan les obres que es realitzen afecten les plantes pis o cobertes:

a) S'instal·laran bastides d'obra sobre espais d'ús públic que disposaran de la preceptiva protecció en tota la seva superfície de projecció en planta fins al pla de façana, per evitar la caiguda de materials a la via pública. Aquesta safata de protecció disposarà dels sistemes de desguàs per canalització o emmagatzematge de residus. La protecció haurà de sortir en voladís a partir de tres metres (3 m) d'altura sobre el punt més alt de la rasant de la voravia. En cas de no existir voravia amb un vol que en cap cas es trobi a menys de quatre metres (4 m) d'altura de la rasant de la calçada, l'esmentada protecció s'executarà amb taulons o elements metàl·lics, de manera que resisteixi l'impacte dels materials que li puguin caure al damunt, amb pendent cap a l'interior de l'edifici i rematat amb un sòcol vertical de quaranta centímetres (40 cm) d'alçària, el qual se subjectarà amb una xarxa consistent fins al punt més alt on es realitzin les obres.

b) Aquesta protecció es podrà substituir per la instal·lació de bastides amb túnel que permetin el pas de vianants per davall seu en condicions de seguretat garantint l'itinerari per a vianants accessible i senyalitzats mitjançant abalisament lluminós. Seran metàl·liques, modulars i de components homologats. Les bastides que s'instal·lin a les obres de nova planta o de rehabilitació integral, o a les façanes per possibilitar-ne la neteja o rehabilitació, han de ser protegides per xarxes fixades adequadament, en perfecte estat de decòrum, i amb compliment de la normativa sobre seguretat.

5. Ocupació de via pública per obres d'obertura de síquies:

a) El tancament delimitarà completament el perímetre d'actuació de l'obra. Les tanques han de quedar alineades i unides entre si.

b) En cas de realitzar feines de càrrega i descàrrega, es permetrà de forma temporal el desplaçament del tancament només durant el temps que durin els treballs de càrrega i descàrrega. Quan les obres afectin tapes de registre que no estiguin incloses dins del tancament, es protegiran envoltant-les amb tanques i deixant les tapes perfectament senyalitzades.

c) Les tanques de protecció a utilitzar tendran com a mínim noranta centímetres (90 cm) o seran estables i ocuparan de forma contínua tot l'espai a protegir. Les bases de suport no podran ocupar l'itinerari per a vianants accessible. El seu color contrastarà amb l'entorn per facilitar la seva identificació. Disposaran d'una senyalització lluminosa per a la seva identificació als vespres.

6. La llicència per a la col·locació de tanques i d'elements de protecció, amb les limitacions que s'estableixen en l'article present, s'entendrà concedida en autoritzar-se la llicència d'obres corresponent, sempre que no impliqui l'ocupació del viari rodat.

7. En casos excepcionals, per un temps limitat, i amb l'informe favorable previ dels Serveis Tècnics municipals, es podrà autoritzar una major ocupació de la via pública que l'admesa per aquests articles. A la sol·licitud s'haurà d'adjuntar plànol signat per tècnic competent; a escala i grafiant els espais a ocupar amb el mobiliari i a tot l'ampla del carrer i amb longitud suficient per poder valorar l'ocupació sol·licitada.

8. La instal·lació de tanques s'entén sempre amb caràcter provisional mentre duri l'obra. Per això, des del moment que transcorri un mes sense començar les obres, o si s'interrompen durant un termini igual, s'haurà de suprimir la tanca i deixar lliure la voravia al trànsit públic, sense perjudici d'adoptar les pertinents mesures de precaució.

Apuntaments

Els apuntaments d'edificis s'efectuaran sempre dirigits per tècnic competent que vendrà obligat a comunicar-ho a l'Ajuntament.

Art. 243

Ocupació de la via pública

1. Les obres i intervencions que es duguin a terme a la via pública garantiran les condicions generals d'accessibilitat i seguretat de les persones en els itineraris per a vianants d'acord la normativa vigent.
2. Quan les característiques, condicions o dimensions de les bastides o tanques de protecció de les obres no permetin mantenir l'itinerari per a vianants accessible habitual s'instal·larà un itinerari per a vianants accessible alternatiu, degudament senyalitzat, que garantirà la continuïtat en les trobades entre aquest i l'itinerari per a vianants habitual, no s'acceptarà en cap cas l'existència de desnivells.
3. Els canvis de nivell als itineraris alternatius se salvaran per plànols inclinats o rampes amb un pendent màxim del deu per cent (10 %), compliran en tot cas amb les condicions de l'article 14 de l'Ordre VIV 561/2010 del Ministeri de l'Habitatge, document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i utilització dels espais públics urbanitzats.
4. Les zones d'obres quedaran rigorosament delimitades amb elements estables, rígids sense escaires vius i fàcilment detectables. Disposaran de senyalització lluminosa d'advertència amb centelleigs taronges o vermells a l'inici i al final del tancat i cada cinquanta metres (50 m) o fracció. Es garantirà la il·luminació a tot el recorregut de l'itinerari per a vianants de la zona d'obres.
5. Les bastides o tanques disposaran d'una guia o element horitzontal inferior que pugui ésser detectat per les persones amb discapacitat visual i un passamà continu instal·lat a zero coma noranta metres (0,90 m) d'alçada.
6. Els elements d'accés i tancaments de les obres, com les portes destinades a l'entrada i sortida de persones, materials i vehicles no envairan l'itinerari per a vianants accessible.
7. S'evitaran elements que sobresurtin de les estructures; en cas de la seva existència es protegiran amb materials segurs i de color que contrasti, des del trespol fins a una alçada de dos coma vint metres (2,20 m).
8. Els itineraris per a vianants a les zones d'obra a la via pública se senyalitzaran mitjançant una franja de paviment tàctil indicador, que seguirà els paràmetres establerts a l'article 46 de l'Ordre VIV 561/2010.
9. Si determinades operacions d'una obra poden oferir perill per als vianants o dificultar el trànsit, el constructor ho notificarà a l'Ajuntament per tal que l'autoritat municipal doni les ordres oportunes.
10. Els materials es guardaran i prepararan dins de l'obra i, quan no fos possible, se sol·licitarà un permís especial de l'Ajuntament o dels diferents organismes competents.
11. Quan l'ocupació de via pública afecti elements vegetals i arbrat existent s'hauran de protegir mentre duri l'obra. El contractista vigilarà que les garangoles i les zones enjardinades estiguin sempre lliures d'elements estranys, rebutjos, escombraries i fems. Es regaran de manera periòdica, sempre que l'obra no permeti que es pugui fer des de l'exterior de la zona pels serveis municipals. Les garangoles que estiguin incloses dins l'àmbit d'estrenyiment del pas de vianants, si n'és el cas, s'hauran de cobrir de manera que la superfície sigui plana i no hi hagi cap tipus d'obstacle. Si el servei de parcs i jardins ho considera adient, determinarà un lloc on hauran de ser traslladats els arbres i les plantacions afectades. Aquest trasllat s'haurà de fer amb anterioritat a l'execució de les obres i sempre serà a càrrec del contractista. El servei de parcs i jardins de l'Àrea de Serveis de

l'Ajuntament realitzarà les supervisions adients. És obligatòria la reposició de tots els arbres i les plantacions als quals hagi afectat l'execució de les obres.

12. Quan l'ocupació de via pública afecti mobiliari urbà (parades d'autobús, bústies, quioscs, enllumenat públic, etc.) se'n preveurà el seu trasllat provisional. L'Ajuntament indicarà el nou emplaçament durant el temps que durin les obres i coordinarà les operacions. Una vegada acabada l'obra, els elements desplaçats es tornaran a instal·lar al seu lloc.

13. Quan l'ocupació de via pública afecti senyalització existent (vertical i horitzontal) es durà a terme de manera que no suposi cap tipus de confusió per als conductors i vianants. Els senyals es cobriran de manera adient i, en el cas que no s'hagin de tornar a utilitzar, es retiraran. Si és el cas, es podrà desplaçar la senyalització existent de manera provisional. Abans de l'inici dels treballs es preveurà i justificarà la solució adoptada i es contactarà amb el servei municipal que pertorqui per a implantar-la o modificar-la. En acabar les obres s'haurà de reposar la senyalització al seu estat original.

14. Els talls de carrer per motius d'obres s'hauran de sol·licitar a la Policia Local.

15. Una vegada acabades les obres el titular de l'autorització té l'obligació de reposar vorades, voravia, paviment de calçada i qualsevol mobiliari de la via pública afectat amb les indicacions dels serveis municipals deixant-ho en les mateixes condicions inicials.

Art. 244

Seguretat i abalisament

1. Qualsevol obra realitzada en terrenys de domini públic s'efectuarà de manera que no es produeixin perjudicis a la circulació rodada, als vianants o als veïns.

2. El contractista de l'obra serà responsable de senyalar-la i de controlar-la, tant de dia com de nit, i aportarà en nombre suficient, a criteri del tècnic municipal, els elements necessaris com tanques, fanals vermells, senyals de trànsit, etc.

Art. 245

Excavacions sota rasant

1. Quan es procedeixi a l'excavació d'un solar sota rasant del carrer, o espai lliure públic o per sota del pla d'assentament de fonaments d'edificis veïns i aquesta excavació es realitzi a menys de tres metres (3 m) del carrer o espai lliure públic o mitjaneria, serà obligatori construir el mur de contenció perimetral per trams d'amplària inferior a cinc metres (5 m) abans de començar l'excavació de les terres veïnes.

2. Quan se sol·licita efectuar murs ancorats al vial o espai lliure públic, s'hauran de presentar plànols detallats i memòria descriptiva per obtenir la llicència corresponent, la qual podrà ser denegada si així ho aconsella l'existència de serveis públics al carrer.

Art. 246

Enderrocaments

1. Per a la realització de qualsevol enderrocament serà obligatòria l'obtenció prèvia de llicència.

2. Si les finques veïnes no compten amb un perfecte estat de solidesa, s'hi col·locaran prèviament apuntalaments i estampidors per evitar desperfectes. Les despeses correran a càrrec del propietari de la casa que s'hagi d'enderrocar.

3. No es permetrà abocar enderrocs des de la part alta, sinó que es farà ús de tubs o altres aparells. En tot cas s'adoptaran precaucions, com el rec dels enderrocs amb la finalitat que la pols no molesti les zones habitades properes.

4. Quan la ruïna o perill siguin imminents, la direcció facultativa de les obres o els serveis tècnics municipals podran ordenar el tancament del trànsit dels carrers immediats i prendre les precaucions convenients.

Capítol XI

Condicions particulars de les infraestructures

Art. 247

Instal·lació d'estacions base de telefonia mòbil en edificis existents a l'entorn urbà consolidat

1. Amb caràcter general s'evitarà aquest tipus d'infraestructures dins el casc urbà, sempre que tècnicament sigui factible. En qualsevol cas, la seva localització o ubicació en el nucli urbà ha de evitar la proximitat a col·legis, zones esportives, i/o espais lliures públics, en favor d'un entorn a on les emissions presentin menor afecció potencial.
2. La instal·lació d'estacions base de telefonia mòbil a la coberta d'edificis existents en el casc urbà, inclosos els considerats fora d'ordenació, no computarà en el càlcul de l'edificabilitat de l'edifici.
3. La instal·lació de les estacions base de telefonia mòbil a un entorn urbà consolidat, s'ajustarà a les següents condicions:
 - a) Els equips situats a la intempèrie no seran visibles des del nivell del carrer, la qual cosa implica que s'hauran d'instal·lar en espais on quedin integrats amb l'arquitectura de la coberta.
 - b) Les antenes a instal·lar hauran d'estar dotades d'un sistema de mimetització amb l'entorn, preferint que aquesta mimetització es dugui a terme tipus xunt o mitjançant la simulació d'una xemeneia.
 - c) En el cas de la instal·lació de casetes noves, prefabricades o d'obra a la coberta de l'edifici, aquestes quedaran adossades a les edificacions existents de la coberta en qüestió i integrades amb el mateix color que la façana i respectant els paràmetres d'edificabilitat de la zona.
4. Amb caràcter general no s'autoritzarà la instal·lació d'equips i antenes o qualsevol tipus d'instal·lació, en edificis catalogats i conjunts protegits.
5. No s'autoritzarà aquelles instal·lacions que resultin incompatibles amb l'entorn, per provocar un impacte ambiental inadmissible o afecció a la salut de les persones.
6. L'Ajuntament, de manera justificada, per raons urbanístiques, mediambientals, paisatgístiques i de preservació de la salut de les persones, i prèvia audiència amb els interessats, podrà establir l'obligació de compartir emplaçaments per part de diferents operadors per a la instal·lació de les antenes i altres equips, sempre que aquesta compartició no impliqui un impacte visual negatiu.
7. Les instal·lacions tendran en compte el Codi tècnic de l'edificació.
8. S'hauran d'incorporar els criteris establerts en el Codi de bones pràctiques per a la instal·lació d'infraestructures de telefonia mòbil, elaborat en el 2004 pel FEMP, per a l'establiment consensuat de criteris tècnics, mediambientals i urbanístics que afavoreixin el desenvolupament harmònic de les infraestructures de xarxes de radiocomunicació.

Art. 248

Instal·lació d'estacions base de telefonia mòbil a un entorn suburbà

1. Amb caràcter general s'evitarà aquest tipus d'infraestructures dins el casc urbà, sempre que tècnicament sigui factible. En qualsevol cas, la seva localització o ubicació en el nucli urbà ha de evitar la proximitat a col·legis, zones esportives, i/o espais lliures públics, en favor d'un entorn a on les emissions presentin menor afecció potencial.
2. La instal·lació d'estacions base de telefonia mòbil en un entorn suburbà o residencial s'hauran d'instal·lar damunt pals autosuportables, d'acord amb les següents condicions:

- a) Els equips d'intempèrie hauran d'estar ocults en closos i recoberts amb arbust.
 - b) En el cas d'instal·lar casetes prefabricades o d'obra, aquestes hauran d'estar envoltades de clos recobert amb arbust o, en tot cas, que estiguin mimetitzades amb l'entorn, sempre respectant els paràmetres d'edificabilitat de la zona.
 - c) L'estructura conjunta de suport i antena s'haurà de mimetitzar mitjançant la simulació d'una farola o similar.
 - d) L'altura màxima del conjunt mimetitzat, suport més antena, no podrà superar els devuit metres (18 m).
3. Amb caràcter general no s'autoritzarà la instal·lació d'equips i antenes o qualsevol tipus d'instal·lació, en edificis catalogats i conjunts protegits.
4. No s'autoritzaran aquelles instal·lacions que resultin incompatibles amb l'entorn, per provocar un impacte ambiental inadmissible o afecció a la salut de les persones.
5. La instal·lació d'antenes dins un entorn suburbà o residencial implicarà l'obligació de la compartició de la infraestructura entre els diferents operadors existents, en conseqüència, l'operador que sol·liciti la corresponent llicència haurà de manifestar la seva intenció d'arribar a acord de compartició amb els altres operadors.
- La no compartició de les instal·lacions s'haurà de justificar, tècnicament, pels operadors que sol·licitin una nova llicència.
6. S'hauran d'incorporar els criteris establerts en el Codi de bones pràctiques per a la instal·lació d'infraestructures de telefonia mòbil, elaborat en el 2004 pel FEMP, per a l'establiment consensuat de criteris tècnics, mediambientals i urbanístics que afavoreixin al desenvolupament harmònic de les infraestructures de xarxes de radiocomunicació.

Art. 249

Instal·lació d'estacions base de telefonia mòbil a un entorn industrial

1. La instal·lació d'estacions base de telefonia mòbil en un entorn industrial haurà de realitzar-se en torres, d'acord amb les següents condicions:
- a) L'altura màxima des del sòl fins la part superior de la torre no podrà excedir de trenta metres (30 m) a trenta-cinc metres (35 m).
 - b) En el disseny de la torre i el seu espai reservat pels equips necessaris, haurà d'estar contemplada la possibilitat de compartició amb altres operadors.
 - c) S'haurà de justificar que la ubicació de la nova torre es troba a quatre-cents metres (400 m) de qualsevol altra torre de similars característiques susceptible d'ésser compartida.
 - d) La torre a instal·lar mantindrà l'estètica de gelosia o tubular. Així mateix, els elements auxiliars s'hauran d'integrar a l'entorn industrial.
2. Amb caràcter general no s'autoritzarà la instal·lació d'equips i antenes o qualsevol tipus d'instal·lació, en edificis catalogats i conjunts protegits.
3. No s'autoritzarà aquelles instal·lacions que resultin incompatibles amb l'entorn, per provocar un impacte ambiental inadmissible o afecció a la salut de les persones.
4. La instal·lació d'antenes dins un entorn industrial implicarà l'obligació de la compartició de la infraestructura entre els diferents operadors existents, en conseqüència, l'operador que sol·liciti la corresponent llicència haurà de manifestar la seva intenció d'arribar acord de compartició amb els altres operadors.
5. S'hauran d'incorporar els criteris establerts en el Codi de bones pràctiques per a la instal·lació d'infraestructures de telefonia mòbil, elaborat en el 2004 per el FEMP, per a l'establiment consensuat de criteris tècnics, mediambientals i urbanístics que afavoreixin al desenvolupament harmònic de les infraestructures de xarxes de radiocomunicació.

Art. 250

Contaminació lumínica

Com a mesures contra la contaminació lumínica, s'estableixen les següents determinacions en desenvolupament de l'art. 44 del PTM:

1. Projectes d'urbanització i dotació de serveis:

a) No es pot autoritzar cap projecte d'urbanització ni de dotació de serveis que inclogui l'ús de lluminàries tipus globus. S'ha d'exigir que s'usin sempre pantalles en les quals la bombeta no sobresurti de l'interior, que no s'utilitzin reflectors que dispersin la llum cap al cel i que la inclinació de la lluminària sigui paral·lela a l'horitzó.

b) S'ha d'exigir, en qualsevol projecte d'urbanització, de dotació de serveis o de reforma d'instal·lacions d'enllumenat existents, que el disseny del sistema d'enllumenat es basi fonamentalment en el criteri d'eficiència energètica i de consecució dels nivells luminotècnics establerts en els apartats 2 i 3 i compleixi els següents apartats:

- En l'enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.), s'han d'instal·lar projectors asimètrics sense inclinació o bé instal·lar projectors simètrics amb reixetes adequades contra l'enllumenat.
- S'han de substituir les bombetes de vapor de mercuri per altres de (com a mínim) vapor de sodi d'alta pressió, i també la implantació d'altres de vapor de sodi de baixa pressió a les àrees on l'ús d'aquests tipus de llum sigui indiscutible per raons de seguretat (aparcaments i vials de circulació ràpida, per exemple).
- S'han de modificar (en els casos que tècnicament això sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació) la inclinació de les lluminàries fins a situar-les paral·leles a l'horitzó.
- L'enfosquiment intern, al cinquanta per cent (50 %), de l'hemisferi superior de les lluminàries que tenguin globus de plàstic o similars.
- La instal·lació de bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.

2. Zonificació en el planejament:

a) Per a l'aplicació d'aquestes normes, s'estableixen tres zones en el terme municipal en funció del criteri de classificació següent:

Classificació de la zona	Descripció
E1	Àrees amb entorns obscurs: àrees incloses en els espais d'interès natural o en àmbits territorials que es considerin d'especial protecció per les seves característiques naturals — AANP, ANEI i ARIP— o perquè són àrees de valor astronòmic especial.
E2	Àrees de baixa brillantor: àrees incloses en àmbits territorials que només admeten una brillantor reduïda, fora de les àrees residencials urbanes o industrials.
E3	Àrees de brillantor mitjana: àrees incloses en àmbits territorials que admeten una brillantor mitjana, normalment són àrees residencials urbanes.

b) D'acord amb aquesta classificació, i llevat que concorrin causes justificades que autoritzin la seva excepció en cada cas concret, el terme municipal es classifica en les zones següents:

- Zona E1: correspon a les zones delimitades dins les categories de sòl rústic protegit AANP, ANEI i ARIP. Així mateix, la inclosa dins un radi de 7 km des de la ubicació de l'Observatori Astronòmic de Costitx.
- Zona E2: correspon a una franja de 5 km amidada des del límit de les zones E1, així com totes les zones ubicades dins les restants categories de sòl rústic.
- Zona E3: correspon a les zones classificades com a sòl urbà o urbanitzable.

3. Limitacions del flux hemisfèric superior

Considerant que el flux hemisfèric superior instal·lat $FHS_{inst}\%$ es defineix com la proporció en % del flux d'una lluminària que s'emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que surt de la lluminària quan aquesta està muntada en la posició d'instal·lació, el flux hemisfèric superior instal·lat $FHS_{inst}\%$ en les lluminàries que s'han d'implantar a cada zona en què s'ha classificat el terme municipal no pot superar els límits establerts a la taula següent:

CLASSIFICACIÓ DE ZONES	FLUX HEMISFÈRIC SUPERIOR INSTAL·LAT $FHS_{inst}\%$
E1	0 %
E2	≤ 5 %
E3	≤ 15 %

A les zones E3 es podran fixar condicionants diferents aplicables a la il·luminació de monuments o d'altres elements o zones d'un interès cultural, històric o turístic especial.

4. Plànol de zonificació E1, E2 i E3 del terme municipal d'Inca.

Títol XI

Prescripcions ambientals

Art. 251

Sobre la revisió del planejament

Aquest planejament es revisarà en el moment que en el municipi s'hagi donat un creixement de més del tres per cent (3 %) anual durant quatre (4) anys seguits.

Art. 252

Sobre les aigües superficials

L'Ajuntament d'Inca ha de redactar un pla de separació de pluvials per a tot el sòl urbà abans de final del primer quadrienni.

L'Ajuntament d'Inca haurà d'encarregar la neteja anual d'almenys un deu per cent (10 %) de recorregut dels torrents que apareixen en el mapa hidrològic de l'illa de Mallorca del Govern balear. Aquesta neteja consistirà en la recollida de residus provinents de les activitats humanes i l'eixermada selectiva de la vegetació.

Els plans parcials han d'adjuntar un estudi de riscos d'inundacions que inclogui les mesures correctores que els minimitzin.

Art. 253

Sobre les aigües potables

L'Ajuntament d'Inca exposarà públicament les extraccions mensuals de cada un dels pous d'abastiment i les anàlisis químiques i bacteriològiques que la llei estableix.

L'Ajuntament d'Inca ha de redactar abans de final del primer quadrienni un Pla de gestió de recursos d'aigua potable que com a mínim sectoritzi la ciutat amb el fi de controlar el consum en cada un dels sectors, avalui el consum públic en cada un d'ells, es determinin quines són les mesures que s'han de dur a terme per a reduir aquest consum públic i doni a conèixer als ciutadans el consum privat.

Art. 254

Sobre jardineria

L'Ajuntament d'Inca ha de redactar unes normes de jardineria pública sostenible abans de final del primer quadrienni.

Mentre les normes abans esmentades no estiguin vigents, els nous projectes de jardineria pública en zona urbana (no s'inclouen els jardins urbans que esmenta el paràgraf següent) hauran d'incorporar únicament espècies de zones de clima mediterrani, subàrid o submediterrani. No serà permesa cap altra espècie d'altres zones climàtiques ni les plantes declarades com a invasores per la Conselleria de Medi Ambient.

El paràgraf anterior no és d'aplicació a les zones verdes públiques en connexió amb el sòl no urbanitzable. En aquestes zones verdes sols es podran usar espècies autòctones mentre les normes de jardineria pública no siguin vigents.

Un cop que siguin vigents les normes de jardineria sostenible l'Ajuntament d'Inca haurà de redactar en el termini de dos anys un pla d'adaptació de les zones verdes existents a les normes esmentades.

Art. 255

Sobre restitució del paisatge

L'Ajuntament d'Inca haurà de redactar unes normes de restitució de paisatge després de qualsevol actuació en sòl no urbanitzable abans de final del primer quadrienni. Aquestes normes obligaran als promotors, tant públics com privats, a restituir o a millorar el paisatge natural un cop acabades les obres en sòl no urbanitzable.

Mentre aquestes normes no estiguin redactades, totes les actuacions en sòl no urbanitzable, sigui quina sigui la seva naturalesa, hauran de restituir com a mínim les bardisses que limiten les propietats afectades per l'obra amb vegetació autòctona. Aquestes bardisses tendran com a mínim un metre (1 m) d'amplària, comptat cap a l'interior de la finca.

L'Ajuntament d'Inca redactarà abans del primer quadrienni un estudi paisatgístic semblant al de la façana d'Inca per a tota la via de cintura.

Art. 256

Sobre mobilitat

L'Ajuntament d'Inca redactarà un catàleg de camins públic d'ús tradicional que haurà de promoure l'ús per a vianants i transports sostenibles i evitar el seu tall o desviament per grans infraestructures.

L'Ajuntament d'Inca ha redactat un pla de mobilitat.

Art. 257

Sobre béns d'interès cultural

L'Ajuntament d'Inca es troba en procés de revisió del Catàleg d'edificis i espais d'interès cultural. Aquest catàleg, un cop aprovat, s'haurà de revisar cada vuit (8) anys. L'Ajuntament promourà la seva divulgació i estudiarà incentius per als propietaris.

Art. 258

Plans locals d'actuació

Per fer front a les situacions específiques derivades dels riscos d'accident en els transports de mercaderies perilloses, dels riscos d'inundacions o terratrèmols, l'Ajuntament, amb col·laboració amb les altres administracions competents, elaborarà un pla d'actuació específic per a cada una d'aquestes situacions en el termini màxim de quatre (4) anys.

Títol XII

Definicions

Art. 259

Definicions sobre el territori

Solar: parcel·la que perquè compleix les condicions de parcel·lació i urbanització definides al Pla és apta per a la seva immediata edificació.

Terreny natural: configuració del terreny en el moment de l'aprovació inicial del Pla General de 2005.

Espai edificable: porció d'una parcel·la a la qual es poden ubicar les edificacions. Aquest espai quedarà definit per alineacions o per reculades.

Vial: espai públic inedificable destinat a la circulació i/o a l'aparcament de vehicles.

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

Illa incompleta: porció del sòl urbà delimitada per espais lliures públics o vials i per altres terrenys classificats com a urbanitzables o rústics o, eventualment, per altres terrenys urbans l'ordenació dels quals s'hagi de realitzar per mitjà de pla especial. També tendran la consideració d'illa incompleta les parts d'illes que tenguin ordenació segons els tipus "segons alineació de vial" quan la resta de l'illa tenguin un tipus d'ordenació diferent d'aquest.

Art. 260

Definicions sobre ordenació

Ús: és la realització d'activitat que necessita un suport territorial o el sòl directe o indirecte mitjançant la construcció prèvia d'edificacions.

Ús principal: és l'ús al qual està destinada la major part de la superfície edificada de les edificacions existents en un àrea determinada de la ciutat, la qual cosa li dona un caràcter que el Pla General pretén mantenir, o perquè es pretén que les noves edificacions en un àmbit determinat es destinin en la major part de la seva superfície, el Pla no li estableix cap tipus de limitació quant a grup, dimensió i situació, en les condicions d'ús de les zones que s'assignen a aquests àmbits, mentre que a la resta dels usos permesos sí que se'ls estableixen limitacions i tenen el caràcter de compatibles amb el principal.

Edificació aïllada: és l'ordenació segons regulació de parcel·la a la qual les reculades mínimes a partions són obligatòries.

Edificació adossada: és l'ordenació segons regulació de parcel·la a la qual es permet l'edificació contigua amb mitgeres, vial o espai públic.

Alineació: pla vertical que delimita els vials o espais lliures amb els espais edificables.

Alineació oficial: conjunt d'alineacions actuals i noves alineacions que delimiten els espais qualificats pel planejament com a espais lliures públics o vials.

Alineació oficial actual: alineació definida per partions existents entre espais lliures públics o vials i terrenys.

Nova alineació oficial: alineació distinta de l'alineació actual, que delimita les parcel·les dels espais classificats pel planejament com a espais lliures públics o vials.

Alineació de façanes: alineació a partir de la qual podran o s'hauran d'aixecar les construccions.

Alineació interior d'illa: és l'alineació de façana que delimita el pati de l'illa.

Alineació exterior d'illa: és l'alineació de façana més pròxima o coincident amb l'alineació oficial.

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

Mitgera: pla vertical que separa dues parcel·les.

Reculada: separació compresa entre una alineació o una mitgera i un cos d'edificació. Aquestes separacions s'amidaran perpendicularment a l'alineació oficial o mitgera. Aquestes separacions s'han d'amidar des del punt més sortint de l'esmentat cos d'edificació.

Reculada a mitgera: separació compresa entre la mitgera i un cos de l'edificació.

Reculada a alineació oficial: separació compresa entre l'alineació oficial i un cos d'edificació.

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

Rasant de calçada: rasant al llarg de l'eix del vial.

Rasant de voravia: rasant definida per la intersecció d'alineació oficial i pel paviment de la voravia o per la projecció de la vora superior de la vorada sobre l'esmentat pla, incrementada en un dos per cent (2 %) de l'amplada de la voravia en cas que no estigui pavimentada, o pel paviment de la calçada en cas que no existeixi voravia.

Art. 261

Definicions sobre edificacions

Planta: porció d'espai que, per la seva altura de sostre, és susceptible, d'acord amb ordenança, de ser destinada a algun ús i que està compresa entre un parament de sostre i una superfície trepitjable.

Planta tancada: part coberta i tancada de l'edificació, amb els elements constructius de tancament inclosos.

Porxo: part de l'edificació oberta en part del seu perímetre i coberta per elements constructius fixos.

Terrassa: part de l'edificació descoberta (o coberta per simples volades de menys de cinquanta centímetres (50 cm) de vol) o, així mateix, coberta per elements fixos situats a una altura igual o superior a sis coma seixanta metres (6,60 m).

Pèrgola: entramat calat de barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o sòl en general. La relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, amidades ambdues en projecció vertical sobre un pla horitzontal, haurà de ser superior a vint (20). Els elements sustentadors hauran de ser, així mateix, barres lleugeres.

Façana: cara externa de cadascuna de les parets que limiten un edifici, excloses les de mitgera.

Cos sortint: part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix i que és habitable o ocupable (porxos, tribunes, balcons, terrasses).

Element sortint: part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix, no habitable ni ocupable.

Galeria amb vidres: cos sortint tancat en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana exclusivament per vidres allotjats en fusteria de fusta.

Balcó: cos sortint obert en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana i separat almenys cinquanta centímetres (50 cm) de qualsevol cos volat tancat. S'entendrà que un cos sortint és obert quan sobre el paviment l'altura dels ampits i les baranes sigui com a màxim d'un coma vint metres

(1,20 m). Així mateix, a efectes que un cos sortint es defineixi com a balcó, per damunt d'aquella altura únicament es podran situar elements verticals de fusteria constituïts per barres lleugeres, però en cap cas elements com a gelosies o persianes.

Coberta: element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions.

Volada, cornisa: elements sortints de la coberta.

Tanca: element continu de tancament que limita propietats.

Edificació: conjunt diferenciat de plantes tancades, porxos i cossos i elements sortints.

Pati: espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a il·luminar i/o ventilar diferents dependències de l'edifici.

Soterrani: planta els paràmetres verticals de tancament de la qual queden totalment per sota del terreny.

Semisoterrani: planta que sobresurt menys d'un metre (1 m) de la superfície del terreny natural si és pla, i un coma noranta (1,90) metres si és inclinat. Aquestes dimensions s'amidaran a qualsevol punt del seu contorn entre el terreny i la cara superior del paviment de la planta immediatament superior.

També es considerarà semisoterrani l'esmentada planta encara que en una longitud màxima de sis metres (6 m) del seu perímetre sobresurti més d'un metre (1 m) de terreny si és pla i u coma noranta metres (1,90 m) si és inclinat, i en aquesta longitud se situï l'accés o els accessos de vehicles a aquell i una porta d'accés per a vianants d'amplada màxima d'u coma vint metres (1,20 m).

Planta baixa: és la planta immediatament superior a la planta semisoterrani o soterrani més elevada. En cas de no existir planta soterrani alguna, es considerarà com a planta baixa la inferior de les construïdes. El pla inferior d'aquesta planta pot tenir una o diverses cotes de nivell.

En el tipus d'edificació segons alineació de vial o espai lliure públic la planta baixa per a cada parcel·la és aquella el paviment de la qual estigui entre un metre (1 m) i zero coma quaranta metres (0,40 m) per sota del punt de referència. En aquest tipus d'edificació, quan el terreny és inclinat i les cotes del terreny natural a l'interior de la parcel·la són inferiors a la rasant de la voravia, es pot donar el cas de plantes situades per sota de la planta baixa que tampoc compleixin la definició de soterrani o semisoterrani, segons els apartats 16 i 17, perquè sobresurtin a la façana posterior més del permès. Aquestes plantes es denominaran intermèdies entre la baixa i el soterrani o semisoterrani.

Plantes pis: plantes situades sobre la planta baixa.

Àtic: es considera àtic la planta superior reculada respecte d'alguna alineació de façana.

Art. 262

Definicions sobre els còmputos

Superfície construïda: superfície horitzontal inclosos tancaments de les plantes tancades i porxos, computada d'acord amb els criteris assenyalats a l'art. 108 de les presents Normes.

Superfície edificable: superfície horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes tancades i els porxos que les Normes permeten construir en un terreny, computada d'acord amb els criteris assenyalats a l'art. 108. Aquest concepte també es denomina edificabilitat.

Superfície útil: és el resultat de sostreure de la superfície construïda la superfície horitzontal dels elements verticals fixos de la construcció: pilars, conduccions verticals, envans, tancaments, ampits, etc.

Superfície del solar o parcel·la: és la superfície de la projecció vertical del solar o parcel·la amidada sobre un pla horitzontal.

Coeficient d'edificabilitat net: és el quocient entre la superfície edificable i la superfície del solar. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.

Coeficient d'edificabilitat global: és el quocient entre una superfície edificable i la superfície d'un terreny o finca. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.

Tipus de sistemes generals: en sòl urbanitzable existiran dos tipus de sistemes generals de cessió obligatòria i gratuïta amb càrrec a l'aprofitament d'aquesta classe de sòl: l'inclòs en l'àmbit de determinats sectors i el situat a l'exterior d'aquests, que tindrà la consideració d'adscrit a un o a diversos sectors.

ORDENANCES URBANÍSTIQUES DEL CATALEG

I. Disposicions generals

Article 1

Objecte del Catàleg de patrimoni històric del terme municipal d'Inca

Aquest Catàleg de Patrimoni Històric i Cultural del terme municipal d'Inca té per objecte l'inventari, protecció i regulació de les intervencions sobre els béns i espais que integren el patrimoni arquitectònic, etnològic, arqueològic, paisatgístic i natural del municipi.

Seran d'aplicació als béns immobles que formen el Catàleg de patrimoni històric i cultural del municipi, d'acord amb la seva corresponent categoria i nivell de protecció, totes les disposicions legals o normatives que els siguin d'aplicació, en especial la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, les ordenances del planejament urbanístic d'Inca, les disposicions generals que formen aquestes ordenances i la protecció establerta en les corresponents fitxes individualitzades.

Article 2

Àmbit d'aplicació

1. Les presents ordenances són d'aplicació a tots els elements inclosos en el Catàleg d'elements d'interès, artístic, històric, ambiental, i patrimoni arquitectònic situats al terme municipal d'Inca.

2. L'esmentat catàleg comprèn:

- Jaciments arqueològics.
- Béns escultòrics religiosos i heràldics.
- Arquitectura religiosa.
- Edificis urbans i rústics, així com elements de caràcter militar.
- Cases de camp, elements i conjunts de caràcter etnològic.
- Elements d'interès industrial i obres d'enginyeria.
- Conjunts urbans i paisatgístics, i elements de caràcter urbà inclosos en la xarxa urbana.
- Xarxa viària dels camins d'interès constructiu del municipi.

II. Ordenances de protecció del patrimoni catalogat

Article 3

Nivell de protecció

A. Nivell de protecció integral.

En podem distingir dos graus en funció als trets dels béns a protegir:

A1. Protecció integral. Aquest tipus de protecció implica una preservació íntegra del bé a protegir, això és, sense cap possibilitat de canvi que impliqui una modificació en la seva estructura, distribució i elements d'acabat. Aquests elements haurien de mantenir l'ús original o, en tot cas, dur a terme usos compatibles amb l'adequat manteniment i protecció del bé. En aquests tipus de béns només es permetran obres de conservació, restauració i, en casos excepcionals, de recuperació d'alguna de les seves característiques originals (per exemple, una església).

A2.- Subcategoria protecció integral. Aquesta subcategoria engloba aquells elements patrimonials que, malgrat merèixer una protecció integral, posseeixin annexos no protegits o amb menor nivell

de protecció. En aquest supòsit poden dur-se a terme obres de major entitat necessàries per a la continuïtat en el seu ús, aspecte i/o conservació.

B. Nivell de protecció estructural.

Molts edificis, malgrat la seva importància, necessiten per a la continuïtat en el seu ús o conservació original adaptacions a determinades condicions actuals, com pot ser el cas d'un edifici residencial o d'un destinat a determinats serveis (per exemple, un hospital).

Aquesta categoria s'aplica als casos en què, amb el límit de la conservació íntegra de les seves parts essencials i la seva volumetria, la qual es podrà modificar en casos excepcionals de forma justificada i respectant sempre els criteris i valors de la catalogació, es permet l'execució d'obres: és el cas de les obres que permeten adaptar l'immoble a les condicions necessàries de confort i necessitats que garanteixin la continuïtat de l'ús al qual es destina, o al que permeti el PGOU, de manera que no s'abandoni l'edifici per falta de condicions d'ús (p. ex. Adaptació d'un habitatge a les condicions d'habitabilitat marcades pel Decret 145/1997 del Govern balear i modificacions posteriors –construcció d'un bany, adaptació d'una cuina, etc.–).

C. Nivell de protecció ambiental.

Aquesta protecció afecta només la conservació de la façana (o façanes), amb tots els elements que hi conté, i tipologia de coberta. A més, obliga a mantenir la volumetria existent en l'aiguavés corresponent a aquesta façana, a fi que la seva protecció sigui realment efectiva, amb l'única excepció de les obres que tenguin per objecte la regularització de la línia de cornisa de l'illa, sempre que corresponguin a edificacions de tipologies tradicionals i no superin els paràmetres permesos pel planejament municipal o de les obres que resultin indispensables per al manteniment de l'estructura de l'edifici. S'hauran de preservar els elements enumerats en la fitxa.

També s'inclouen en aquesta protecció:

- La preservació de determinats espais o trams urbans conformatos per una agrupació, més o manco homogènia de construccions urbanes, ateses les peculiars característiques d'aquests espais o trams urbans que li atorguen un suficient valor històric, arquitectònic o artístic. Aquesta agrupació presenta una coherència suficient per constituir una unitat susceptible de delimitació i el seu valor es refereix especialment al conjunt que formen les edificacions i no necessàriament al valor individual de cada una d'elles, i atén sobretot als elements exteriors dels edificis, façanes i cobertes, i la configuració dels espais urbans.
- En espais paisatgístics d'interès es pretén establir mesures de protecció d'uns determinats espais que presenten valors destacats des del punt de vista ambiental i paisatgístic, ja sigui pels seus destacats valors naturals (orografia, hidrografia, flora i fauna) i/o perquè formen un conjunt d'elements naturals, humanitzats (cultius agrícoles) i construccions (arquitectura, elements etnològics) de rellevant interès.
- Els arbres singulars.

Article 4

Ordenança d'higiene

Només les obres de reestructuració hauran de complir amb les ordenances municipals i altra normativa sectorial en tot allò que faci referència a les condicions d'higiene. La resta de tipus d'intervencions no estaran obligades a complir les ordenances generals d'higiene pel que fa a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, estenedors, dimensions de les peces, etc., sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i d'higiene, i que les obres suposin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici.

Article 5

Ordenança d'ús

L'ús dels béns catalogats, de propietat particular, s'haurà d'acomodar a les seves característiques. Aquests no podran ser destinats a finalitats, usos o activitats incompatibles amb el seu valor i significat artístic, històric o arquitectònic o que d'alguna manera perjudiquin la seva conservació o comportin perill de deteriorament o de degradació.

Article 6

Documents per a la sol·licitud de llicències

Juntament amb la sol·licitud de llicències es presentaran els documents següents:

1. Documentació informativa de l'edifici existent o llar.
 - 1.1. Memòria descriptiva de l'edifici o solar i indicativa del destí que hom pretén donar-li, amb exposició de la intervenció que hom pretén en relació amb les especificades en aquesta normativa.
 - 1.2. Plànols d'informació de l'estat actual:
 - a. Plantas dels diferents nivells, amb inclusió de la planta coberta i soterranis a escala 1/50.
 - b. Plànols de façanes, alçats interiors i posteriors, a escala 1/50.
 - c. Seccions longitudinals i transversals, a escala 1/50.
 - d. Assenyalament sobre els plànols anteriors de les parts, elements, zones o instal·lacions que requereixen reparació, substitució o d'altres intervencions.
 - 1.3. Documentació fotogràfica de l'edifici en el seu conjunt i de l'estat actual de les estructures, dels detalls interiors, façanes, patis, colors, decoracions, motllures, etc.
 - 1.4. Documentació històrica i histogràfica de l'immoble o solar i del seu entorn, si es coneix, pel que fa a: autor, arquitectes, plànols originals, promoció i ús inicial.
 - 1.5. Documentació gràfica de l'entorn, plànols de situació a escala 1/1000 en els quals es detallin les formes de les parcel·les contigües i dels elements definidors de la situació que afectin la parcel·la, con també l'alçat dels edificis contigus a la mateixa illeta i perspectives dels carrers en què es trobin.
 - 1.6. Igualment s'aportarà tota la documentació necessària per a la perfecta identificació dels usos proposats, amb una anàlisi de l'impacte i de les conseqüències especials i funcionals que puguin ocasionar.
2. Documentació del projecte.
 - 2.1. Memòria descriptiva i justificativa del projecte.
 - 2.2. Plànols de l'estat final en planta, seccions alçat a escala 1/50 amb especificació dels materials usats.

Article 7

Règim de concessió de llicències en elements catalogats

Les actuacions sotmeses a llicència, a més de complir amb les normes urbanístiques generals del Pla General d'Ordenació Urbana i les ordenances municipals, s'atendrà també a aquestes ordenances especials per a les edificacions i elements catalogats.

L'informe dels Serveis Tècnics municipals versarà sobre tots dos extrems i, en especial, sobre la bondat de la solució adoptada pel que fa als seus nivells de protecció. La tramitació de les sol·licituds de llicències exigirà una cura especial dels Serveis Tècnics municipals que implicarà realitzar una visita d'inspecció a l'immoble catalogat prèvia a l'emissió dels informes preceptius i una vegada presentada la documentació mínima per part del propietari per tal de comprovar l'adequació de la documentació presentada a la realitat física del bé.

L'expedient de sol·licitud de llicència s'eleva, amb l'informe esmentat en el paràgraf anterior, a la Junta de Govern Local (òrgan competent per delegació del batle), per a la corresponent resolució. No obstant això, en el cas de la creació i funcionament de la Comissió Municipal de

Patrimoni, aquesta es reunirà de forma prèvia a la Junta de Govern Local, i el seu Reglament de funcionament en determinarà les funcions a desenvolupar.

Article 8

Deures de conservació del patrimoni històric

1. Obligacions de conservació genèrica de les edificacions.

En compliment de la legislació vigent no s'entendran adquirits els drets urbanístics en tant que no es compleixin els deures corresponents. Els propietaris de tota classe de terrenys i construccions hauran de destinar-los efectivament a l'ús en cada cas establert pel planejament urbanístic i mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic. Quedaran subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient i dels patrimonis arquitectònic i arqueològic i sobre rehabilitació urbana, en compliment del que estableix la legislació vigent referida als deures de conservació i rehabilitació. En compliment del que disposa la legislació urbanística vigent, l'Ajuntament ordenarà, d'ofici o a instància de qualsevol persona interessada, l'execució de les obres necessàries per conservar aquelles condicions, amb indicació del termini de realització. 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 del propietari, si es continguessin en el límit del deure de conservació que els correspon, i amb càrrec a fons de l'Administració ordenant quan s'excedeixi per obtenir millores d'interès general. S'entendran com a obres contingudes dins el límit del deure de conservació que correspon als propietaris i a la seva costa totes les del present capítol de protecció i conservació del patrimoni, sense perjudici del que indica la legislació del sòl. En virtut de la legislació urbanística vigent en relació amb els deures de conservació i rehabilitació, l'Ajuntament podrà utilitzar l'execució forçosa quan els propietaris incompleixin els esmentats deures.

2. Obligacions de conservació específica del patrimoni catalogat.

La conservació, protecció i custòdia dels elements catalogats es declara d'utilitat pública. Correspon el deure de la seva conservació als seus respectius propietaris o posseïdors, d'acord amb la regulació vigent en matèria de patrimoni històric. En el cas que els propietaris d'elements catalogats no realitzassin les obres de conservació requerides pel present planejament o per les normes o projectes de caràcter historicoartístic, es podrà dur a terme per part de l'Ajuntament l'execució subsidiària o es podrà expropiar totalment o parcialment l'edifici o només la seva façana, d'acord amb la regulació vigent en matèria de patrimoni històric.

Els edificis, elements, instal·lacions o conjunts catalogats no podran ser demolits, llevat d'aquelles parts de la seva estructura o elements en què sigui permès, segons els graus i categoria de catalogació de l'edifici, i que resultin imprescindibles per a la seva màxima garantia d'estabilitat i seguretat. La demolició no autoritzada o la provocació de ruïna per abandó o negligència reiterada d'un edifici catalogat comportarà l'obligació de la seva reconstrucció d'acord amb la regulació vigent en matèria de patrimoni històric. 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 9

Ordres d'execució

Els elements catalogats seran objecte de les obres i de les atencions de conservació i de consolidació que necessitin pel seu estat, sense que en cap cas atemptin contra les seves parts en

normal estat de conservació i de cap manera suposin la desaparició del bé o dels seus elements d'interès.

L'Ajuntament podrà ordenar als propietaris dels elements catalogats l'execució d'obres de conservació o de consolidació quan el seu estat posi en perill la permanència de l'immoble. Amb aquesta finalitat, concedirà als propietaris o als seus administradors un termini la durada del qual serà proporcional a la magnitud d'aquestes obres per tal que procedeixi al compliment de l'acordat; transcorregut aquest termini sense que s'hagin executat les obres, es procedirà a incoar l'expedient sancionador, a més es requerirà el propietari o propietaris o els seus administradors per a l'execució de l'ordre efectuada que, en cas de no complir-la, durà a terme el propi Ajuntament, amb càrrec a l'obligat, per mitjà del procediment d'execució subsidiària previst a la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú. 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 suposarà en cap cas una situació de vinculació singular, ni l'execució d'obres que superin el límit del deure de conservació del propietari.

Article 10

Expropiació dels elements catalogats

L'Administració podrà expropiar els elements catalogats en els casos següents:

1. Quan així estigui previst en el Pla General d'Ordenació Urbana definitivament aprovat.
2. Qual els propietaris no realitzin obres de conservació, restauració i, en general, d'adaptació requerides per plans, normes o projectes de caràcter històric o artístic, segons el que preveu l'article 66 del Text refós de 1976 de la Llei del sòl.
3. Per reiterat incompliment per part del propietari de les seves obligacions quant a l'ús i conservació dels immobles, o quan estiguin en perill de destrucció o deteriorament.

Article 11

Desqualificació d'un immoble o element arquitectònic catalogat

La desqualificació d'un immoble o element arquitectònic catalogat necessitarà la concurrència d'alguna de les circumstàncies següents:

1. Haver desaparegut a causa de declaració de ruïna legalment autoritzada, conforme al procediment previst a la Llei 12/1998, del patrimoni històric de les Illes Balears.
2. Ser necessari l'enderrocament per previsions de planejament d'interès públic prevalent quan no hi hagi alternativa ponderada que en permeti la conservació.
3. Que s'acrediti fefaentment l'existència d'errors de fet en l'apreciació dels motius que n'aconsellen la inclusió.
4. Haver perdut l'interès que anteriorment en motivà la inclusió.

Article 12

Declaració de ruïna

La declaració de ruïna per abandonament o negligència d'un edifici catalogat, o la demolició no autoritzada, comportarà l'obligació de la seva reconstrucció en les condicions assenyalades a la Llei 12/1998, del patrimoni històric de les Illes Balears.

Article 13

Infraccions urbanístiques

1. Es consideraran infraccions urbanístiques greus:
 - a) La destrucció total o parcial dels béns catalogats i el trasllat sense autorització d'elements artístics que els pertanyin.
 - b) L'execució d'obres en béns catalogats sense llicència municipal prèvia.
 - c) La modificació de l'ús del bé catalogat sense l'autorització municipal prèvia.
 - d) L'enderrocament o modificació d'edificis als quals hi hagi incorporats fragments o elements arquitectònics catalogats sense compliment de les prescripcions d'aquesta Ordenança.
 - e) La inobservança de les clàusules de les llicències d'obres.
 - f) La no execució d'obres de conservació ordenades per l'Administració.
2. S'haurà de tenir en compte, així mateix, el que disposa La Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística quant a la qualificació de les infraccions i la imposició de sancions.

Article 14

Ajudes a la intervenció en el patrimoni catalogat

1. Els propietaris de béns inclosos en el Catàleg municipal podran demanar per conservar-los la cooperació de l'Ajuntament i d'altres organismes competents, que la prestaran en condicions adequades i dins les possibilitats pressupostàries.
2. L'Ajuntament desenvoluparà aquest Catàleg mitjançant la inclusió dins de les ordenances fiscals d'ajudes als béns catalogats, o bé una ordenança específica d'ajuda als béns catalogats i a la rehabilitació d'habitatges que podrà contemplar, entre d'altres:
 - a. Reducció o exempció de taxes per llicències, impost i arbitris que gravin la propietat immobiliària.
 - b. Ajudes tècniques i de gestió.
 - c. Premis a la restauració i rehabilitació.
 - d. Ajudes públiques per a obres de rehabilitació i restauració, mitjançant la convocatòria de subvencions i dins les possibilitats pressupostàries anuals.

Article 15

Modificació del Catàleg

1. El Catàleg serà revisat, almenys, cada 8 anys i podrà modificar-se per inclusions o exclusions, d'acord amb el que es disposa en aquesta Ordenança o en la legislació vigent.
2. Les modificacions del Catàleg inicial per inclusions o exclusions d'elements s'incoaran d'ofici o a instància de part i correspondrà al Ple de l'Ajuntament la seva aprovació.
3. La Junta de Govern Local de l'Ajuntament podrà proposar la modificació del catàleg per tal de desenvolupar-lo, per reparar eventuais deficiències i per completar-lo, d'acord amb el que disposa la Llei del sòl i el seu Reglament de planejament.

III. Criteris d'intervenció

Article 16

Criteris d'intervenció generals

1. Qualsevol intervenció en un edifici o element d'interès artístic i històric, o sobre una zona o àmbit amb béns patrimonials de caràcter arqueològic, geològic o mediambiental, o dins d'un conjunt històric ha de respectar els criteris següents:
 - a. La conservació, la consolidació, la recuperació, la restauració, la rehabilitació i reutilització del bé han de respectar els valors que han motivat la catalogació, sense perjudici que pugui ésser

autoritzat l'ús d'elements, tècniques i materials contemporanis per a la millor adaptació del bé al seu ús i per a valorar determinats elements o èpoques.

b. Tota proposta d'intervenció s'ha de justificar en l'estudi científic previ de les característiques arquitectòniques, històriques i arqueològiques del bé.

c. La catalogació dels elements es realitza amb la finalitat de la seva conservació. En aquest sentit, hi ha un valor que és comú a tots ells, que és el de l'autenticitat.

d. S'han de conservar les característiques tipològiques d'ordenació espacial, volumètriques i morfològiques més remarcables del bé.

e. Està prohibit reconstruir totalment o parcialment el bé, excepte en els casos en què s'utilitzin parts originals, i de fer-hi addicions mimètiques que en falsegin l'autenticitat històrica.

f. Està prohibit eliminar parts del bé, excepte en el cas que comportin la degradació d'aquest o que la seva eliminació permeti una millor interpretació històrica. En aquests casos, cal documentar les parts que hagin d'ésser eliminades.

g. Està prohibit col·locar publicitat, cablejat, antenes, aparells d'alarma i conduccions aparents en les façanes i cobertes del bé, i bastir instal·lacions de serveis públics o privats que n'alterin greument la contemplació.

h. En els projectes d'obra es definiran amb detall els materials, textures, tractaments i colors de tots els elements i parts de l'edifici en què s'intervingui, i es tindrà cura que aquests s'adeqüin a les característiques tipològiques originals.

i. El volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció dels béns no poden alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea, per no pertorbar la visualització del bé. En els entorns dels immobles està prohibit qualsevol moviment de terres que comporti una alteració greu de la geomorfologia i la topografia del territori i qualsevol abocament d'escombraries, runa o deixalles.

2. En el cas dels conjunts històrics, a més a més, s'han de respectar els criteris següents:

a. S'ha de mantenir l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística.

b. Es troben prohibides les instal·lacions urbanes, elèctriques, telefòniques i qualssevol altres, tant aèries com adossades a la façana, que s'han de canalitzar soterrades. Les antenes de televisió, les pantalles de recepció d'ones i els dispositius similars s'han de situar en llocs en què no perjudiquin la imatge urbana de part del conjunt.

c. Està prohibit col·locar-hi anuncis. Els rètols que anuncien serveis públics, els de senyalització i els comercials han d'ésser harmònics amb el conjunt.

3. Les intervencions en els béns d'interès cultural i els seus entorns de protecció han de ser autoritzats pel Departament de Patrimoni, amb informe de l'Ajuntament, prèviament a la concessió de la llicència municipal corresponent.

4. Cal mantenir i cuidar els espais de la parcel·la no ocupats per l'edificació. S'ha de tenir especial cura amb la protecció de l'arbrat i dels espais oberts, sobretot en els elements d'àmbit rural.

5. En aquests elements protegits, el deure de conservació correspondrà als propietaris. Aquells elements que siguin de domini públic seran competència de l'Ajuntament, que haurà d'assumir-ne el deure de la conservació.

Article 17

Tipus d'intervencions

1. Als efectes d'aquest Catàleg, es defineixen els següents tipus d'intervencions sobre els elements catalogats que es podran permetre, en funció del grau de protecció que s'estableixi i de les prescripcions contingudes a cada fitxa individualitzada.

2. Tipus d'intervenció als béns catalogats:

a. Restauració. La finalitat d'aquestes obres és la de retornar a l'edifici, o a una part seva, les seves característiques originals, científicament conegudes, tant en les seves estructures com en els seus elements, acabats i decoracions, sense que en el procés s'admetin aportacions de nou disseny.

b. Conservació. Són obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i elements del bé immoble en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior.

Es consideren dins aquest apartat les eventuais reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que s'estimin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries...), així com les estrictes obres de manteniment com reparacions de paviment, referit o pintures.

c. Consolidació. Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents, o el seu reforç o reparació, per assegurar l'estabilitat del bé i de les seves parts resistents.

En els béns de protecció integral les obres s'hauran de realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, i hauran de quedar reconeixadors.

d. Rehabilitació. Aquestes obres fan referència a les d'adequació per a la millora de les condicions d'habitabilitat o de redistribució de l'espai interior, i hauran de mantenir en tot cas les característiques estructurals del bé (estructura portant) i els aspectes fonamentals de la tipologia. No es podrà augmentar la seva volumetria.

Aquest tipus d'obra podrà suposar l'adequació dels usos sota cobertes actuals, modificació de patis interiors o buits que no siguin de façana, obertura de patis interiors i buits d'escaleres que no afectin l'estructura portant, i l'ocupació de patis interiors quan aquests tinguin dimensions notòriament inferiors a les permeses com a mínimes per les ordenances municipals, no estiguin protegits en les fitxes de Catàleg o no siguin un element fonamental de la tipologia (pati central o vestibul).

També s'inclouen les obres per mantenir i per consolidar totes les condicions estructurals i tots els elements de l'edifici en perfecte estat i ornament exterior i interior. Es consideren en aquest apartat les reparacions eventuais de tots aquells elements i instal·lacions que s'estimin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries, etc.) i estrictes obres de manteniment com per exemple reparacions de paviments, arrebossats o pintures.

e. Reestructuració. Aquestes obres són les d'adequació o transformació de l'espai interior i exterior del bé, incloent-hi la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals.

Només es podrà afectar la façana en aquells casos en els quals no estigui catalogada i sempre que les noves obertures segueixin els ritmes compositius de la tipologia de buits del llenç de façana.

El cas extrem de l'obra de reestructuració serà el buidatge de l'edifici, per la qual cosa caldrà entendre la demolició interior generalitzada amb el manteniment de la façana o façanes exterior i els seus acabaments. En el cas de buidada total del edifici, la nova construcció s'haurà de adaptar a la profunditat edificable de l'illa on es trobi situat l'edifici.

f. Ampliació. Són obres que consisteixen en un increment de la superfície o volum construïts, sempre respectant la tipologia arquitectònica del bé catalogat.

3. Tipus d'intervenció als béns d'interès paisatgístic i ambiental:

a. Conservació del paisatge. És la intervenció que té per finalitat impedir la degradació dels diferents elements que conformen l'espai, mantenint les condicions originals, sense alterar-ne els valors.

b. Restauració del paisatge. Aquesta intervenció pretén el manteniment dels diferents elements de l'espai, mitjançant la reparació de parts o components malmeses.

c. Rehabilitació del paisatge. És la intervenció física que té per objecte l'adequació, la millora, neteja, repoblació, o la reposició de les parts o condicions dels elements de l'espai amb manteniment de les seves característiques tipològiques.

d. Restitució tipològica del paisatge. Intervenció consistent en la renovació de l'espai, incloent la substitució o eliminació d'elements discordants, per restituir-ne la coherència d'acord amb els valors ambientals i paisatgístics que li són propis.

Criteris d'intervenció en el nivell de protecció integral (A)

1. Tipus d'obres i intervencions.

El nivell de protecció integral s'assigna a aquells edificis i elements amb un grau superior d'interès, i protegeix la totalitat de l'obra i el seu entorn, quan estigui delimitat. L'assignació d'aquest nivell de protecció té per objecte la conservació de la totalitat de les seves característiques arquitectòniques interiors i exteriors, així com la seva forma d'ocupació de l'espai, la seva relació amb la trama urbana i amb la resta d'elements construïts. S'hauran de conservar, per tant, la totalitat de l'edificació, el seu exterior i interior, a excepció d'aquelles parts que hagin estat modificades i no conservin la seva fisonomia original.

En els elements amb un grau de protecció A1 només es podran realitzar obres de consolidació, de manteniment, de restauració i conservació, a més de la reparació d'elements deteriorats. També es podrà intervenir en obres que serveixin per millorar la protecció de l'edifici front a elements externs, com per exemple la impermeabilització de cobertes.

Pel que fa al grau de protecció A2, a més de les obres descrites en la categoria A1, es podran dur a terme obres sobre els elements no catalogats o de menor nivell de protecció, que serveixin per millorar la qualitat i per accentuar la importància i els valors dels elements catalogats (per exemple l'enderroc d'un porxo no catalogat que oculta una part de l'edifici catalogat o la construcció d'un element que permeti veure amb millor qualitat l'element catalogat).

En els dos casos, s'hauran de respectar íntegrament tots els elements que apareixen descrits a la fitxa de Catàleg.

Es conservaran les característiques d'ordenació espacial, volumètrica i morfològiques del bé, així com els processos constructius, textures i acabats.

No s'autoritzarà l'eliminació de parts del bé, excepte en casos que comportin la degradació d'aquest o que la seva eliminació permeti una millor interpretació històrica o arquitectònica; en tal cas s'han de documentar les parts que hagin de ser eliminades.

2. Condicions de volum i aprofitament.

Els edificis catalogats amb aquest grau de protecció, per norma general, no podran augmentar el volum actual, llevat dels casos excepcionals de recuperació d'alguna de les seves característiques originals.

L'aprofitament midat en m² de sostre serà igual a l'existent, llevat del que disposi la fitxa particularitzada.

Es permetrà l'execució d'un cordó perimetral (congreny) que lligui els murs estructurals per davall de la coberta, els quals no tendran la consideració d'augment d'alçada o de volum.

Article 19

Regulació del nivell de protecció estructural (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 un altre tipus d'intervenció, seran: restauració, conservació, consolidació, rehabilitació i, excepcionalment, reestructuració i ampliació a parts no bàsiques de l'edifici i annexos que poguessin existir.

2. Condicions de volum i aprofitament.

L'aprofitament amidat en m² de sostre serà igual a l'existent, llevat del que disposi la fitxa particularitzada i el següent paràgraf:

Es permetrà excepcionalment a la categoria B la introducció de forjats intermedis (entresolat) que no arribin a façana, i l'espai inferior i superior quedarà connectat, sempre que no alterin les característiques fonamentals que motivaren la protecció de l'edifici. El disseny d'aquests forjats s'haurà de distingir clarament de l'edifici original i es procurarà, malgrat tot, una integració en el

conjunt. La realització d'aquests forjats vendrà limitada pel compliment de les altures mínimes exigides entre forjats del Pla General d'Ordenació Urbana.

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.

Es permetrà l'execució d'un cordó perimetral (congreny) que lligui els murs estructurals per davall de la coberta, els quals no tendran la consideració d'augment d'alçada o de volum.

Article 20

Regulació del nivell de protecció parcial o ambiental (C)

1. Tipus d'obres i intervencions.

Als edificis es podran realitzar tot tipus d'obres sempre que es conservi la façana i aiguavés corresponent de l'edifici (l'element catalogat), tenint en compte que, si s'intervé en una part de façana que o bé està derruïda o bé no existeix, s'haurà de recuperar la façana original o realitzar obres noves que s'integrin de manera inequívoca en la façana existent.

S'hi permeten obres de restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració i d'ampliació de l'element catalogat.

Les intervencions en els conjunts urbans hauran de mantenir o potenciar l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt, i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística. Excepcionalment, es permetran les substitucions d'immobles sempre que contribueixin a la millora de la conservació i harmonia del conjunt. En aquests conjunts es permeten obres de restauració, conservació, consolidació, rehabilitació i reestructuració. Les obres d'ampliació vendran condicionades pel volum i alçades característics de cada un dels conjunts catalogats.

Les intervencions en els espais paisatgístics d'interès hauran de mantenir i potenciar els valors que són propis de cada espai. Es permetran les intervencions definides a l'article 17.3 i que tinguin per objecte la millora, neteja, repoblació d'aquests espais, d'acord amb les condicions especificades a cada una de les seves fitxes, sense perjudici de la preceptiva aplicació de les normes i instruments d'ordenació que resultin en cada cas i de la necessitat d'obtenir les autoritzacions i/o informes preceptius.

Per tal de poder autoritzar qualsevol tipus d'intervenció sotmesa a llicència o autorització municipal, s'haurà de realitzar un estudi previ adequat a les característiques concretes de la intervenció en el qual es pugui comprovar que les intervencions que es proposen no perjudiquen o alteren les característiques i valors que són propis de cada espai en concret.

Quant als arbres singulars, no es poden tallar, ni arrencar totalment o parcialment, ni danyar per qualsevol mitjà.

2. Condicions de paisatge i composició.

El volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els conjunts catalogats no podran alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del conjunt.

Per tal de poder autoritzar obres d'edificació i d'urbanització que afectin les façanes o els espais exteriors en les zones amb protecció de conjunt, s'haurà de realitzar un estudi previ de les façanes i volumetries resultants amb les actuacions proposades. Amb aquest estudi s'ha de poder comprovar que la totalitat de les actuacions no alteren el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea catalogada amb protecció de conjunt urbà homogeni.

Es permetrà l'execució d'un cordó perimetral (congreny) que lligui els murs estructurals per davall de la coberta, els quals no tendran la consideració d'augment d'alçada o de volum.

3. Estètica i composició exterior.

De forma general s'utilitzaran els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals.

Quan es dugui a terme una rehabilitació de la façana s'autoritzarà l'obertura de finestres sempre que es mantingui els ritmes de buits i eixos de composició, si n'hi hagués. Els tipus de buits i les seves solucions seran semblants a les existents a la façana que es rehabilita.

4. Usos.

Conjunts urbans: s'admetran els usos permesos a la zonificació prevista al planejament urbanístic sense que el desenvolupament d'aquests pugui implicar actuacions que afectin negativament els elements i característiques que es defineixen en cada una de les fitxes i que donen homogeneïtat al conjunt urbà.

Espais paisatgístics d'interès: s'admetran els usos permesos a la zonificació prevista al planejament urbanístic sense que el desenvolupament d'aquests usos pugui implicar actuacions que afectin negativament els valors paisatgístics i ambientals de l'espai en concret. No es podran alterar els elements naturals, humanitzats o construccions d'interès que donen rellevància a cada un dels espais.

Article 21

Disposicions especials per als jaciments arqueològics

1. En el cas d'aparició de noves troballes fruit de la realització d'obres de demolició, excavació, urbanització, edificació, etc., es procedirà a la immediata suspensió de les llicències atorgades i se seguiran les actuacions dictades per la legislació vigent en matèria de patrimoni històric.
2. Qualsevol persona està obligada a posar en coneixement de l'Administració competent la troballa de restes arqueològiques. L'incompliment d'aquest deure, així com els danys perpetrats contra béns d'interès arqueològic, serà objecte de sancions, administratives o penals, previstes a l'LPHIB.
3. En la tramitació dels plans parcials, especials, projectes d'edificació i projectes d'urbanització que afectin a espais d'expectativa arqueològica, s'haurà d'incloure una proposta en la qual es relacionin les mesures necessàries per a la conservació del patrimoni arqueològic possiblement afectat. En aquest sentit, la memòria dels documents a tramitar haurà d'incloure: la delimitació de l'àmbit, la informació actualitzada de què es disposi sobre el jaciment o la zona d'expectativa arqueològica i les mesures de protecció proposades.
4. El pla o el projecte es remetrà al Servei d'Arqueologia del Departament de Patrimoni del Consell de Mallorca perquè l'informi.
5. El document que es presenti per a l'aprovació definitiva haurà d'incorporar el resultat de l'informe anterior, incloent dins de les despeses a considerar les necessàries per a la preservació del patrimoni arqueològic.

Article 22

Disposicions per a l'entorn dels elements d'interès cultural

1. De conformitat amb la Llei 12/1998, de 28 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears i amb el Programa de preservació de jaciments arqueològics del Consell Insular de Mallorca, es delimitaran com a tals àrees protegides aquelles terres a les quals s'han trobat indicis de les restes arqueològiques o paleontològiques que es pretenen salvaguardar més aquell entorn que es considera suficient per assegurar la salvaguarda del jaciment i de les seves condicions estètiques i naturals.
2. Les actuacions permeses a l'interior dels perímetres 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.
3. Regulació dels usos. En tant que no es proposi alguna de les actuacions abans esmentades,

aquells perímetres ubicats a sòl rústic podran mantenir l'ús agrícola-ramader. A sòl urbà tendran la consideració d'espai lliure públic.

Aquests usos es podran compatibilitzar amb l'ús sociocultural, d'acord amb l'establert a la fitxa normativa particularitzada de cada element.

4. Qualsevol actuació a l'interior del polígon d'un element catalogat haurà de disposar de l'autorització de l'Administració competent, segons el seu tipus i caràcter.

Article 23

Protecció d'elements integrants de les Rutes d'interès cultural

1. D'acord amb les determinacions del Pla Territorial Insular de Mallorca (PTM) s'estableix una específica protecció per als elements inclosos a les Rutes d'interès cultural, que en el cas del terme municipal d'Inca afecta les rutes següents:

- Ruta del Gòtic: ermita de Santa Magdalena (INC-C008).
- Ruta del Barroc: l'església de l'arxiprestat (INC-C002), l'església de Sant Domingo (INC-C005), l'església i claustre de Sant Francesc (INC-C007) i el convent de Sant Bartomeu (INC-C009).

2. En el plànol corresponent queden delimitades les rutes que afecten el terme municipal d'Inca, les quals estaran afectades per les determinacions que estableix la norma 49 del PTM.

Es preveu una zona de protecció al voltant de cada un dels elements que constitueixen les rutes, amb la finalitat de prohibir actuacions que puguin malmetre o perjudicar el patrimoni catalogat, les visuals, l'entorn o la qualitat paisatgística de la ruta.

- A les rutes situades en sòl rústic es fixa una àrea o zona de protecció de 100 m respecte del perímetre de cada un d'aquests elements.

- A les rutes situades en sòl urbà, es delimita una àrea suficient per garantir aquesta protecció seguint la trama urbana.

3. Dins aquesta zona de protecció es prohibeix qualsevol actuació que pugui malmetre o perjudicar el patrimoni catalogat i l'entorn o les visuals dels esmentats elements.

4. Per a la realització de qualsevol obra o instal·lacions de nova planta o d'ampliació d'edificacions existents dins de l'àrea de protecció serà necessària la presentació, conjuntament amb el projecte per al qual se sol·licita la llicència, d'un estudi que justifiqui la seva adequada integració a l'entorn urbà i la no-afectació a les visuals de l'element en qüestió.

5. Per a qualsevol altre tipus d'obra que afecti la configuració i aspecte exterior de les edificacions existents serà necessari adjuntar a la sol·licitud de llicència una descripció detallada de l'actuació que es pretén realitzar tot expressant clarament la qualitat, textures i colors dels materials i acabats que es volen utilitzar.

Article 24

Protecció d'elements integrants a les Rutes d'interès paisatgístic

D'acord amb les determinacions del Pla Territorial Insular de Mallorca (PTM) s'estableix una específica protecció per als elements inclosos a les Rutes d'interès paisatgístic, que en el cas del terme municipal d'Inca afecta la ruta següent:

- Ruta Artà-Lluc.

En el plànol corresponent queden delimitades les rutes que afecten el terme municipal d'Inca, les quals s'hauran de subjectar a les determinacions que estableix la norma 49 del PTM.

Aquesta ruta presenta una franja de protecció paral·lela a la ruta, des de l'eix d'aquesta, amb una amplada de 25 metres a cada costat en sòl rústic.

En aquesta franja de protecció es prohibeixen les actuacions que puguin malmetre perjudicar el patrimoni catalogat, les visuals, l'entorn o la qualitat paisatgística de la ruta.

L'autorització de qualsevol tipus d'intervenció dins aquesta franja de protecció estarà condicionada a la presentació d'un estudi que justifiqui la seva adequada integració al paisatge i que no malmeti o perjudica les visuals o l'entorn paisatgístic.

La xarxa de camins de titularitat pública que conformen el traçat de les rutes s'ha de mantenir en condicions de ser transitada i oberta al públic. No s'autoritzarà cap intervenció que limiti aquestes condicions.

Article 25

Criteris d'intervenció en els elements catalogats

1. Parcel·lació.

No es permetrà la modificació de les parcel·les catalogades, llevat que sigui per l'agrupació de les que conformen un element catalogat o sempre que sigui per donar major coherència al parcel·lari, en relació amb l'immoble catalogat.

2. Condicions de volumetria.

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

El possible augment d'altura dels edificis catalogats, situats en el sòl urbà d'Inca amb la tipologia d'habitatge entre mitgeres, està definit en la corresponent fitxa de l'edifici i en els articles 18, 19 i 20 del present document.

Aquests edificis podran modificar el pendent de les seves cobertes conforme al que s'ha definit en el vigent PGOU. En aquells casos en els quals es defineixi una reculada obligatòria a les noves plantes a construir, l'edificabilitat original derivada de l'aplicació directa de la normativa del PGOU podrà mantenir-se mitjançant la realització d'un estudi de detall.

Els edificis exempts protegits hauran de mantenir la seva alçada i configuració de la coberta actual. En aquells casos en què la normativa vigent d'aplicació permeti un augment de superfície edificada, i com a conseqüència d'això sigui necessària la construcció de nova volumetria, l'afegit haurà de diferenciar-se d'una manera evident de l'edifici original. Aquestes es realitzaran preferiblement amb cossos de diferent alçada que l'original i amb llenguatges i materials arquitectònics actuals.

Quan es modifiqui l'ús, el nombre d'habitatges o qualsevol tipus d'intervenció, llevat d'aquells d'escassa importància relatius al manteniment, s'eliminarà qualsevol tipus d'afegit, ja sigui en planta o en altura.

3. Usos.

L'ús s'haurà d'acomodar a les seves característiques, i no podrà ser destinat a finalitats, usos o activitats incompatibles amb el seu valor i significat artístic, històric o arquitectònic o que perjudiquin la seva conservació o comportin perill de deteriorament o degradació. En el cas en què es pugui dur a terme una modificació dels usos, aquests hauran d'estar plenament justificats de forma individualitzada per a cada un dels béns.

4. Higiene i composició interior.

No serà d'obligat compliment la normativa aplicable en matèria d'higiene i composició interior, en allò que fa referència a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc., sempre que les obres tinguessin per objecte respectar la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat i suposassin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

5. Criteris genèrics.

a. S'entenen com a criteris genèrics a la façana aquells que tenen com a finalitat la recuperació de l'estat original de l'edifici; en aquestes s'han d'analitzar, almenys, els següents elements:

- Recuperació de miradors.

- Recuperació de balcons.
- Recuperació dels baixos.
- Recuperació dels elements decoratius.
- Recuperació de les portes del portal.

a. Eliminació de fusteries i elements no adequats; es consideren com a aquests, entre altres, els següents materials:

Alumini en colors que distorsionin els valors de l'element catalogat.

PVC.

Persianes exteriors de nova col·locació.

b. Eliminació de rètols, tendals i qualsevol altre element situat a la façana que no segueixi els criteris compositius o que impedeixi la seva correcta visió. Les instal·lacions de subministrament hauran de ser soterrades o sotmeses a actuacions que minimitzin el seu impacte visual.

En els interiors dels edificis s'hauran d'eliminar els de materials inadequats a paviments, parets i sòtils. Entre aquests destaquen:

- Paviment a portals amb rajoles de gres i similars.
- Cobriment d'escaleres amb linòleums.

e. Aquelles que tinguin per objecte l'eliminació d'aquells materials i sistemes constructius prohibits per la present normativa i la del vigent planejament municipal.

f. En aquells edificis tradicionals en els quals s'hagin realitzat obres que hagin alterat la seva tipologia original seran obres preferents les de recuperació de l'estat original de l'edificació. Entre aquestes es troben les de recuperació de corredors, galeries i configuració dels ràfecs.

6. Criteris d'intervenció a façanes.

a) En els tres nivells de protecció, totes les façanes dels edificis s'hauran de mantenir, i s'hi intervindrà segons els criteris establerts en el present document.

b) En aquells casos en què la configuració original de la façana hagi estat modificada, amb la desaparició d'elements decoratius, miradors, balcons, etc., aquests hauran de ser reconstruïts, i caldrà documentar i recuperar el seu disseny original.

c) Les intervencions a les façanes catalogades hauran de mantenir o recuperar, en tots els casos, els materials i acabats originals.

La modificació dels colors d'una façana pot suposar, en ocasions, un canvi radical en la seva composició original; així doncs, aquests es protegeixen com una part integrant de l'edifici. En aquells casos en els quals se'n trobi modificat el color, la recuperació de l'estat original té la consideració d'obra preferent.

En aquells edificis en els quals l'acabat original de l'edifici sigui l'esquerdejat vist, la rehabilitació haurà de recuperar-lo, amb les tècniques originals. Es prohibeix l'eliminació dels esquerdejats de les façanes amb l'objecte de deixar a la vista la pedra, excepte en aquells casos en què això signifiqui recuperació de l'estat original de l'edificació. Es prohibeix l'esquerdejat de murs construïts amb paredat, excepte quan tinguin per objecte la recuperació de l'estat original de l'edificació.

Queda prohibit pintar la pedra, encara que el seu deteriorament sigui extrem. Es permet la restauració puntual de les peces deteriorades amb morters de colors. Aquest tipus d'actuacions permetrà restaurar deterioraments puntuals; en cas de greu deteriorament s'hauran de substituir les peces i caldrà conservar tots els elements del disseny original.

Es prohibeix pintar el *gresite*. En cas de deterioraments puntuals es podran pintar els punts deteriorats amb un color idèntic, però en cas de greus deterioraments s'hauran de substituir fragments de la façana, en un color idèntic a l'original.

A més, també queda prohibit:

- Pintar els maons. En cas de substitucions, s'hauran de mantenir el color i l'aparell original.
- Elements prefabricats de formigó.
- Acabats de façana enrajolats o amb xapes de qualsevol tipus.

S'hauran de conservar totes les portes de portal originals existents, així com les finestres, portes d'accés a balconades i finestres dels miradors construïts de fàbrica, que apareixen descrits en cada una de les fitxes individuals. Queden prohibits els vernissos brillants per a la fusta.

En aquells edificis en els quals es permeti la substitució de les fusteries, aquest canvi es realitzarà sota les condicions següents:

- La substitució de les fusteries s'haurà de realitzar conforme a un projecte que unifiqui els models a utilitzar, si bé la substitució no té per què realitzar-se de forma simultània sí que s'haurà de fer a plantes completes, llevat dels baixos comercials.

- En tot cas la presentació d'aquest model serà condició necessària per realitzar la primera de les substitucions.

f) Els miradors dels edificis catalogats hauran de mantenir el disseny i material actualment existent. Es permet el manteniment dels miradors de fàbrica existents, excepte en els casos en què s'especifiqui el contrari en la corresponent fitxa.

g) La coberta serà preferiblement de teula àrab.

Es permeten únicament les canals i baixants de coure i zinc. Les seccions d'aquestes seran les tradicionals, rodones i semicirculars, i es prohibeix qualsevol altre tipus de secció.

h) En aquells edificis catalogats que conservin el disseny original de la planta baixa, aquesta s'haurà de mantenir, excepte en aquells casos en els quals es permeti expressament la seva modificació en la fitxa corresponent.

En aquells edificis on la planta baixa hagi estat transformada i hagi perdut la seva configuració original, en qualsevol dels nivells de protecció haurà de ser recuperada, excepte en els supòsit en què la reforma realitzada presenti interès; en aquest cas, la reforma es protegirà de forma expressa a la fitxa de l'edifici.

7. Marquesines.

a. Es prohibeixen les marquesines a vials de circulació rodada als quals no existeixin voravies.

b. Si la marquesina no està prevista al projecte original de l'edifici, es demanarà un sol·licitud de llicència. Amb aquesta sol·licitud s'hauran de presentar fotografies de la façana existent i la voravia, a fi de garantir que la instal·lació s'adeqüi a la configuració general de l'edifici i que no sigui lesiva per a l'arbrat públic.

8. Anuncis, tendals i rètols.

a. Es prohibeix expressament la instal·lació de cartells publicitaris al centre històric i als espais lliures privats dels solars edificats.

b. Queda prohibida també la publicitat comercial al sòl urbanitzable i rústic. En aquest cas només es permetran indicadors que, amb suma discreció, apuntin la direcció de les finques o paratges en la seva sendera o accés o el nom de les finques i de les explotacions lligades al sector primari autoritzades.

En els tres casos, en sol·licitar l'oportuna llicència municipal s'adjuntarà croquis a escala amb indicació de l'amplària de la voravia i de la via pública, les alçàries, les volades màximes, el color i els materials.

c. Per motiu de protecció del paisatge urbà, per la seva excessiva proliferació, l'Ajuntament podrà acordar la prohibició de cartells publicitaris a un sector determinat.

d. El disseny del rètol haurà d'incorporar el sistema d'il·luminació més adequat a les seves característiques, tenint en compte que el rètol i la seva llum artificial es consideren un sol element. No s'admeten efectes lumínics d'aquests elements.

e. Els tendals i rètols que puguin ser col·locats a les façanes dels edificis es regiran pels articles corresponents de les normes del Pla General d'ordenació Urbana i seguiran sempre els criteris compositius de la façana.

f. Els rètols han de complir les següents característiques:

- Se situaran preferentment dins dels buits de façana quan es tracti de composicions tradicionals, en tot cas seguiran la composició de la façana.

- La forma del rètol seguirà la morfologia del forat arquitectònic.
- Ha d'estar per darrere de motllures i altres elements arquitectònics. Sempre que sigui possible, el rètol estarà endarrerit un mínim de 5 cm del pla de façana.

La superfície del rètol no excedirà el 30 % de la superfície del buit.

g. Rètols identificadors sobre el pla de façana. Si no és possible col·locar el rètol dins del buit arquitectònic, pot col·locar-se un únic rètol sobre el seu pla amb les condicions següents:

- El rètol estarà format per lletres, signes o línies, retallats, sense fons i ancorats un a un, i no excedirà els 12 cm de gruix.
- El rètol ha de tenir en compte la composició formal de l'edifici.
- L'amplada del rètol no pot superar l'amplada de la llinda de l'obertura. L'alçada ha de ser inferior al 50 % de l'espai lliure entre la llinda i el límit superior.

h. Rètols bandera:

- En els edificis catalogats es permetrà un únic rètol bandera per façana i carrer.
- Aquests han d'estar fixats a la façana i en perpendicular a aquesta, dins l'àmbit de la planta baixa i pròxim a l'accés al local.

i. Queda prohibit la utilització del buit arquitectònic com a element identificador més enllà del propi rètol (vinilització d'aparadors, pintat de persianes, incorporació de logos o altres elements decoratius en persianes, etc.).

j. Els tendals mantindran la composició dels buits de façana amb correspondència amb els eixos verticals o horitzontals de composició segons l'ordenació general de la façana.

9. Criteris d'intervenció a interiors.

a. Portals.

En els edificis amb nivell de protecció integral i estructural, els portals hauran de ser conservats de forma íntegra. La introducció d'elements de nou disseny haurà de ser complementària i no desvirtuar ni alterar la percepció del conjunt original.

Es conservaran així mateix les portes d'entrada als habitatges i altres elements decoratius existents. En aquells casos en què les portes d'accés als habitatges presentin un model unitari a l'edifici, s'haurà de respectar el model original.

b. Ascensors.

De manera excepcional, en aquells casos en els quals no sigui previsible la seva rehabilitació integral es permet la instal·lació d'ascensors en els buits de l'escala sempre que les dimensions d'aquests permetin la instal·lació d'un ascensor mantenint tots els elements originals del disseny. El tancament perimetral de l'ascensor haurà de realitzar-se amb reixes o vidres de manera que permeti la visió a través d'ell de la totalitat de l'espai original de l'escala.

En la resta dels casos, els ascensors hauran d'ocupar part de la superfície dels habitatges o situar-se en els patis interiors.

En els edificis amb nivell de protecció estructural es permet l'ocupació amb nous ascensors del buit de l'escala, i s'han de conservar els escalons, la barana i el passamans original.

El disseny del tancament d'aquests ascensors haurà d'integrar i permetre percebre les parts originals de les escales, i haurà de realitzar-se amb vidre o reixes.

En aquells casos en els quals l'edifici estigui desocupat, o s'hi realitzin obres de rehabilitació integral, la ubicació de l'ascensor haurà d'estar a l'interior dels habitatges o dels patis.

c. Locals comercials

La intervenció en els locals comercials catalogats haurà de mantenir els elements singulars del seu disseny, i es permetrà la seva adequació i reforma per adaptar-los als possibles nous usos. D'aquesta manera, es permetrà el cobriment d'elements protegits per incompatibilitat amb l'ús actual, sense afectar-los, per a la seva recuperació en el futur.

Els conjunts urbans d'interès ambiental i paisatgístic, per les seves característiques físiques, d'imatge, d'origen, d'edificació o funcionals, constitueixen part del patrimoni de la població, i són el reflex de l'evolució urbana i l'expressió de l'actual caràcter i imatge de la ciutat.

L'objecte de la normativa per a aquests conjunts o ambients urbans és regular les intervencions que s'hi puguin dur a terme en el futur i preservar els valors de conjunt que les caracteritzen com a tal.

Les intervencions en els conjunts urbans d'interès es realitzaran sota l'òptica del manteniment i del respecte dels valors físics i funcionals que els caracteritzen, amb els següents objectius:

1. Redefinir les condicions d'edificació pel que fa a l'amplada de la parcel·la de la casa de cos tradicional a les zones del casc antic i conservar els conjunts homogenis.
2. Precisar les característiques estètiques i de composició de les edificacions en les zones del casc antic i dels projectes de caire urbà.
3. Establir les condicions i criteris d'urbanització en les intervencions en els carrers i places de les zones protegides.

1. Criteris d'intervenció:

a. Altures.

Quan la normativa i el grau de protecció permetin ampliar l'altura de l'edifici, en el cas de conjunts tradicionals d'habitatges, en els quals existeixi uniformitat de cornisa i volumetria, l'altura del ràfec no superarà la de les edificacions confrontants ni el seu pendent de coberta.

En el cas que es permeti ampliar l'altura de l'edifici es tendirà a la regularització de la línia de cornisa de l'illa, sempre que corresponguin a edificacions de tipologies tradicionals. Si les construccions confrontants o les de l'illa tenen la mateixa altura, es mantindrà la d'ambdues. En cas d'existir diferents altures es triarà per a l'ampliació la de les confrontants que sigui dominant en l'illa o la que més s'aproximi a la de l'ordenança de zona. En cap cas aquest criteri donarà lloc a major nombre de plantes, si bé sí podrà superar-se l'altura de l'ordenança particular.

b. Instal·lacions.

Es prohibeixen les instal·lacions urbanes elèctriques, telefòniques i d'altres, de caràcter exterior, tant aèries com adossades a les façanes, que, en tot cas, es canalitzaran soterrades. Exclusivament podran exceptuar-se d'aquesta prohibició aquells casos en els quals el soterrament presenti dificultats tècniques insalvables o pugui suposar danys per a béns d'interès cultural rellevant. Les antenes de televisió, les pantalles de recepció d'ones i els dispositius similars se situaran en llocs en què no perjudiquin la imatge del conjunt i, en tot cas, cal subjectar-se a allò previst al que disposi el PGOU d'Inca.

Per altra banda, s'estableixen uns criteris d'intervenció genèrics, segons l'actuació a realitzar:

a. Conservació.

En totes les edificacions existents en l'àmbit dels conjunts o ambients urbans, l'Ajuntament vetllarà per mantenir una correcta imatge urbana de l'ambient o paisatge urbà que conformen.

En aquests ambients urbans protegits, el deure de conservació correspondrà als propietaris. Aquells elements del conjunt o ambient que siguin de domini públic seran competència de l'Ajuntament, que haurà d'assumir-ne el deure de la conservació.

b. Pavimentació.

S'uniformarà el paviment de tot el carrer amb materials que mantinguin les textures i cromatisme tradicionals.

En el casc antic i abans de qualsevol actuació, s'estudiarà la possibilitat de conservar i mantenir el paviment original, amb les millores que siguin necessàries, per tal d'evitar la desaparició total de models tradicionals en matèria de pavimentació urbana.

c. Instal·lacions.

En els projectes d'instal·lacions urbanes i en les obres parcials de millora o de nova instal·lació, es tendirà progressivament a la substitució de les actuals xarxes aèries per conduccions soterrades (o en casos molt justificats, adossades a les façanes), amb els criteris següents:

1. En els projectes d'urbanització, es deixaran previstes els corresponents canals registrables per a instal·lacions soterrades.
2. En els projectes d'edificació, es deixarà prevista una canalització encastada o vista (coincidint amb el primer forjat o per sota de la línia de balcons), on es puguin allotjar les conduccions tècniques. En els recorreguts verticals, se situaran seguint la línia mitgera de separació d'edificacions. En qualsevol cas, aquestes instal·lacions en façana no perjudicaran els valors estètics de l'edifici ni implicaran la destrucció total o parcial d'elements arquitectònics, com ara cornises, línies d'imposta, obertures o peces escultòriques.

3. Les conduccions que quedin vistes es pintaran amb colors adients al cromatisme de façana, excepte les de zinc, coure o ceràmica, que podran deixar-se amb el seu color.

d. Il·luminació viària.

La situació dels elements de la il·luminació viària con els fanals adherits a la façana o penjats respectaran al màxim la composició i visualització de l'edificació, especialment en els edificis catalogats, en els inventariats i en els conjunts arquitectònics.

Al casc antic es situaran preferiblement a façana i l'eix de mitgera entre propietats.

e. Mobiliari urbà.

El disseny del mobiliari urbà tindrà un caràcter homogeni en cadascun dels conjunts urbans.

f. Senyalística.

La situació de la senyalització, el retolament de carrers, plafons informatius, etc., de la trama viària, respectarà al màxim la composició i visualització de l'edificació. En especial els edificis catalogats, inventariats, els conjunts arquitectònics i els ambients urbans.

g. Elements sobreposats a les façanes.

Per a la col·locació de tendals, rètols, elements publicitaris i decoratius en les façanes, les intervencions atendran les següents condicions i regles particulars:

1. Els tendals seran plegables, de lona o teixits similars i, per la seva disposició, forma, color i mida, s'integraran a l'edifici en el qual s'incorporin, d'acord amb la seva composició.
2. Els rètols publicitaris de plantes baixes o superiors dels edificis s'integraran dins dels forats de façana, d'acord amb la composició originària de l'element en el qual s'incorporin.
3. Queden prohibits els aparadors avançats sobre la via pública i les terrasses tancades adossades als edificis. En el cas de remodelacions de locals, s'eliminaran els aparadors i rètols que desharmonitzen amb l'edificació antiga, producte d'intervencions inadequades al llarg del temps.
4. No s'admeten aparells de climatització vistos en cap obertura ni parament de les façanes de carrer.
5. No s'admeten antenes vistes a cap balcó o obertura de les façanes de carrer.
6. Les caixes de les instal·lacions d'alarma es col·locaran en els brancals interiors de les obertures.

RELACIO DE FITXES DEL CATALEG

Jaciments arqueològics (A)

Codi nou	Codi antic	Grau de protecció	Denominació
A001	2	A1	Son Frare
A002	3	A1 (BIC)	Puig d'Inca
A003	4	A1 (BIC)	Son Vic (es Velar)
A004	5	A1	Son Catiu
A005	12	A1	Es Claperàs
A006	8	A1 (BIC)	Son Gual (cova de s'Arena)
A007	9	A1	Son Gual
A008	10	A1	Son Catlar (cova de s'Olivera)
A009	11	A1	Can Nius

A010	14	A1 (BIC)	Son Sastre
A011	15	A1 (BIC)	Can Pa Calent
A012	16	A1 (BIC)	Es Baltiu
A013	17	A1 (BIC)	Son Fiol de Dalt
A014	19	A1 (BIC)	Can Colau (Tirasset)
A015	20	A1	Son Bordils (Can Bombarda)
A016	21	A1 (BIC)	Son Mas des Potecari (s'Argenteria)
A017	22	A1 (BIC)	Son Alegre (ses Coves)
A018	23	A1 (BIC)	Son Alegre (Can Poller)
A019	24	A1	Son Bordils Nou
A020	25	A1 (BIC)	Son Bordils (Can Guapo)
A021	26	A1 (BIC)	Son Seriol (Can Pere de sa Cova)
A022	27	A1 (BIC)	Tirasset (Can Jordi-Can Tiró)
A023	28	A1	Son Bordils
A024	7	A1 (BIC)	Son Vivot (claper des Moros)
A025	18	A1 (BIC)	Son Ravanet (puig de s'Ermita o de ses Talaies)
A026	1	A1 (BIC)	Son Frare (cova de ses Rates-pinyades)
A027	28	A1	Tirasset
A028	6	A1	Es Claperàs
A029	13	A1 (BIC)	S'Avencar (Can Trempó)
A030	-	A1	Talaiot de Can Vic

Escultura monumental, religiosa i heràldica (B)

Béns urbans:

Codi nou	Codi antic	Grau de protecció	Denominació
B001	A-127	A2	Capelleta de la Mare de Déu
B002	A-128	A2	Capelleta de la Mare de Déu
B003	A-097	A2	Capelleta de Sant Sebastià
B004	A-074	A1 (BIC)	Creu del Baltiu
B005	A-075	A1 (BIC)	Creu de la Carretera de Sineu
B006	A-084	A1 (BIC)	Creu de les Monges
B007	A-133	A1 (BIC)	Creu de n'Osones
B009	A-04	A1	Monument a Antoni Fluxà
B012	-	A1 (BIC)	Escut del carrer de l'Om
B013	-	A1	Làpides del cementeri
B014	-	A2	Esteles del cementeri
B015	-	A2	Escultura funerària
B016	-	A2	Panteó de la família Magí-Marquès
B017	-	A2	Panteó de la família Torrandell
B018	-	A2	Panteó García Carrasco
B019	-	A2	Panteó militar
B020	-	A2	Panteó del prevere Janer
B021	-	A2	Panteons funeraris
B022	-	A1 (BIC)	Escut de Sant Bartomeu
B023	-	A1 (BIC)	Escut de Sant Bartomeu
B024	-	A1	Escut Col·legi Ramon Llull
B025	-	A1	Escut Sant Francesc

B029	-	A1 (BIC)	Escut de Santa Maria la Major
B030	-	A1 (BIC)	Escut del campanar de Santa Maria la Major
B031	-	A1	Escuts exterior de l'Ajuntament
B032	-	A1	Escut interior de l'Ajuntament
B033	-	A1	Escut sobre piló de l'Ajuntament
B034	-	A1	Escut capella del cementeri
B035	-	A1	Escut del Teatre principal
B036	-	A1 (BIC)	Capitell d'una creu (fragment)
B037	-	A1	Escut quarter de cavalleria (façana)
B038	-	A1	Escut quarter de cavalleria
B039	-	A1	Escut interior quarter de cavalleria
B041	-	A2	Estació del Viacrucis

Béns rústics:

Codi nou	Codi antic	Grau de protecció	Denominació
B008	B-033	A1 (BIC)	Creu d'en Roca
B010	B-043	A1	Creu del Puig de la Minyó
B011	B-032	A1 (BIC)	Creu d'en Barona
B026	-	A1 (BIC)	Escut de Son Catlar
B027	-	A1 (BIC)	Escut de Son Vivot
B028	-	A1 (BIC)	Escut de Son Catiu
B040	-	A1	Escut del safareig del puig de Santa Magdalena

Arquitectura religiosa (C)

Béns urbans:

Codi nou	Codi antic	Grau de protecció	Denominació
C001	A-019	A1 (BIC)	Rectoria
C002	A-012	A1 (BIC)	Església de Santa Maria la Major
C003	A-013	C + A2	Edifici de les Monges Franciscanes
C004	A-054	A1	Can Cifre
C005	A-055	A1 (BIC)	Església i convent de Sant Domingo
C006	A-065	B + A2	Convent de les Monges de la Caritat
C007	A-067	A1 + A2 + B	Església i claustre de Sant Francesc
C009	A-085	A1 (BIC)	Convent de Sant Bartomeu
C010	-	B + A2	Cementeri municipal
C011	-	A2	Capella del cementeri municipal
C012	-	A2	Església de Crist Rei

Béns rústics:

Codi nou	Codi antic	Grau de protecció	Denominació
C008	B-025	A1	Ermita de Santa Magdalena

Arquitectura civil (D)

Béns urbans:

Codi nou	Codi antic	Grau de protecció	Denominació
D001	A-001	C + A2	Ajuntament
D002	A-002	B	Can Janer
D003	A-004	B	Casa urbana c/ Major, 3
D004	A-005	B	Casa urbana c/ Major, 15-17
D005	A-006	B	Can Florencio
D006	A-007	C	Casa urbana c/ Major, 5
D007	A-010	C	Casa urbana c/ Major, 22-24
D008	A-011	A2 + B + C	Pòrtics de la plaça de Santa Maria la Major
D009	A-014	B	Antic Hotel Domingo
D010	A-015	B	Casa urbana plaça de Santa Maria la Major, 15-16
D011	A-016	B	Can Beltrán
D012	-	C	Can Marquès
D013	A-018	B	Can Baster
D014	A-022	B	Can Benet
D015	A-023	B	Casa urbana plaça d'Orient, 16-17
D016	A-057	B	Casa urbana c/ de Can Dureta, 37
D017	A-059	B	Cal Metge Riera
D018	A-058	B + A1 + C	Can Llobera
D019	A-060	B	Can Xesquet
D020	A-061	B	Casa urbana c/ de Queto, 19
D021	-	B	Bloc de pisos del c/ de Sant Domingo
D022	A-120	B	Ca mestre Sebastià Riusech
D023	A-117	B	Ca s'Hereu
D024	A-110	B	Cas Català
D025	A-076	B	Celler de Son Bordils
D026	A-124	B	Casa urbana c/ de les Coves, 109
D027	A-137	B	Can Piquero
D028	A-136	B	Casa de la Sra. Catalina Salas
D029	A-131	C	Casa urbana c/ de Can Dureta, 45
D030	-	B	Casa urbana Reis Catòlics
D031	A-008	C	Hotel Victòria
D032	A-024	B	Can Domènech
D033	A-025	B	Casa urbana c/ d'Artà, 3
D034	A-026	B	Casa urbana c/ d'Artà, 5
D035	A-027	B	Can Domingo
D036	A-035	B	Can Mir
D037	A-037	B	Can Fluxà
D038	A-038	B	Casa urbana c/ del Bisbe Llompart, 157-159
D039	A-039	B	Casa urbana c/ del Bisbe Llompart, 151-153
D040	A-040	C	Casa urbana c/ del Bisbe Llompart, 143-145
D041	A-041	C	Casa urbana c/ del Bisbe Llompart, 139
D042	A-042	C	Casa urbana c/ del Bisbe Llompart, 133-135
D043	A-043	C	Casa urbana c/ del Bisbe Llompart, 123-127
D044	A-044	B	Antiga Impremta Vich
D045	A-049	B	Can Beltrán

D046	A-081	B	Can Amer
D047	A-082	B	Casa urbana c/ de la Glòria, 14-16-18
D048	A-083	B	Cal Metge Comas
D049	A-094	B	Casa urbana c/ de Sant Bartomeu, 52
D050	A-095	B	Casa urbana c/ Sant Bartomeu, 43
D051	A-096	B	Casa urbana c/ de la Mostra 6-8-10
D052	A-099	B	Casa urbana c/ de la Mostra- Barco
D053	A-105	B	Can Barrotes
D054	A-106	B	Casa urbana c/ de Sant Vicenç de Paül, 12
D055	A-107	B	Casa urbana c/ de Jaume Armengol, 21
D056	A-112	B	Casa urbana c/ del Rector Rayó, 15
D057	A-118	B	Can Pons de Caimari
D058	A-119	B	Casa urbana c/ de Sant Francesc, 72
D059	A-121	B	Can Gual
D060	A-123	B	Casa urbana c/ de les Monges, 25
D061	A-125	B	Casa urbana c/ de les Monges, 38
D062	-	B	Casa urbana c/ de l'Om 8-10
D063	A-129	B	Can Tarragó
D064	A-130	B	Casa urbana c/ de la Creu, 2
D065	A-132	B	Can Coll
D066	A-134	B	Casa de la Sra. Campins
D067	A-139	B	Can Xeroies
D068	A-113	C	Antiga Gerreria de Can Piritis
D069	A-101	B	Antic Club Velocipedista d'Inca
D070	A-138	C	Antic Cafè de Cas Gerreret
D071	A-031	B	Can Ensenyat
D072	A-050	B	Tintoreria Fiol
D073	A-051	B	Can Fiol
D074	A-052	C	Casa urbana avda. de les Germanies, 38- 40- 44
D075	A-053	B	Can Salas
D076	A-064	B	Can Salas (Ca l'Apotecari Cabrer)
D077	A-066	B	Can Mayans
D078	A-068	A2	Can Monroig (Can Mora)
D079	A-103	B	Casa urbana c/ de Santa Teresa, 25
D080	A-108	A2 + A1	Can Siquier
D081	A-114	B	Can Pieras
D082	-	C	Casa J. Armengol, 12
D083	A-069	C	Casa urbana c/ de l'Àngel, 5
D084	A-070	B	Can Campos
D085	A-079	B	Can Amengual (Cal Metge Cifre)
D086	A-063	C	Antic Cafè s'Argentí
D087	A-062	A2 + B	Can Ripoll
D114	-	B	Casa urbana C/ de Can Valella, 61
D115	-	B	Casa urbana C/ de Can Valella, 58
D116	-	B	Casa urbana C/ de la Glòria, 29
D117	-	B	Casa urbana C/ Coves, 65
D118	-	B	Casa urbana C/ de Sant Bartomeu, 96
D125	-	B	Edifici de pisos C/ Major, 2
D126	-	B	Casa urbana avda. de les Germanies, 30
D127	-	B	Casa urbana avda. de les Germanies, 26

D128	-	C	Casa urbana avda. de les Germanies, 34
D130	-	B	Casa urbana c/ d'Antoni Fluxà, 56
D131	-	B	Casa urbana avda. del General Luque, 33
D132	-	B	Casa urbana c/ de Sant Francesc, 49
D133	-	C	Casa urbana c/ d'Antoni Fluxà, 32
D134	-	C	Casa urbana c/ del Bisbe Llompart, 70

Béns rústics:

Codi nou	Codi antic	Grau de protecció	Denominació
D088	B-003	A2	Son Vic
D089	B-004	A2	Son Campaner
D090	B-005	A2	Son Ramis
D091	B-006	A2	Son Bordils
D092	B-007	A2	Son Seriol
D093	B-008	A2	Ca Na Morra
D094	B-009	A2	Tirasset Vell
D095	B-010	A2	Tirasset Nou
D096	B-011	B	Son Penya Vell
D097	B-012	B	Can Ignasi
D098	B-013	B	Son Mas
D099	B-014	B	Son Frontera
D100	B-015	B	Cas Poller
D101	B-016	B	Son Alegre
D102	B-017	A2	Son Gual
D103	B-018	A2	Son Catiu
D104	B-020	A2	Son Perelló
D105	B-021	B	Son Frare- Son Salat
D106	B-023	A2	Ses Veles
D107	B-024	A2	Son Catlar- Son Roca
D108	B-026	A2	Son Bosc
D109	B-027	A2	Son Sastre del Puig
D110	B-028	A2 + A1	Son Vivot
D111	B-029	A2	Binissetí Nou
D112	B-042	A2	Binissetí Vell
D113	B-036	B	Son Fiol de Dalt
D119	-	C	S'Hostalet
D120	-	B + A2	Son Bordils Nou
D121	-	B + A2	Casa de pagès (polígon 5, parcel·la 55)
D123	-	C	Son Mateu
D124	-	B + A2	Can Vic
D129	-	C + A2	Casa de pagès (polígon 5, parcel·la 102)

Arquitectura militar (E)

Béns urbans:

Codi nou	Codi antic	Grau de protecció	Denominació
E001	A-122	C	Es Pes des Bessó-Casa de Cultura
E002	A-034	B	Quarter de cavalleria
E005	-	A2	Refugi antiaeri

Béns rústics:

Codi nou	Codi antic	Grau de protecció	Denominació
E003	-	A1	Torre de defensa de Son Vivot
E004	-	A1	Torre de defensa de Son Penya

Béns etnològics (F)

Béns urbans:

Codi nou	Codi antic	Grau de protecció	Denominació
F001	A-086	B + A2	Molí de vent de Can Amer
F002	A-087	B + A2	Molí de vent de Ca la Vinya
F003	A-089	B + A2	Molí de vent de Can Maneta
F004	A-090	B + A2	Molí de vent de Can Garau
F005	A-091	B + A2	Molí de vent de Can Arnau
F006	A-092	B + A2	Molí de vent de Can Amer
F007	A-030	A2	Font de la plaça de l'Àngel
F008	A-102	A2	Font c/ de les Coves
F009	A-046	B	La Quartera
F010	A-028	B	Celler de Can Amer
F014	A-088	B + A2	Molí de vent de Can Joan Pinoll
F015	A-104	A2	Font (c/ de Fra Pere Joan Cerdà)
F016	A-056	A2	Font (plaça de Sant Domingo)
F017	A-100	A2	Font (c/ de la Corona d'Aragó)
F018	A-116	A2	Font Vella
F019	A-029	B + A1	Celler Sa Travessa
F024	A-098	A2	Pou d'en Lluc
F025	A-047	B	Molí de Ca na Penya
F026	A-072	B	Antic celler de Can Xesc
F027	A-073	B	Celler de Can Marron
F028	A-077	B + A2	Molí de vent de ca n'Arnauet
F029	A-078	A2	Pes Municipal
F030	A-111	A2	Els qanats de la font de sa Canaleta
F031	A-109	B + A2	Celler de Can Lau
F032	A-126	C	Antigues portasses
F033	-	A2	Conjunt de marjades
F042	-	A1	Relotges de sol de Sant Francesc
F043	-	A1 (BIC)	Relotge de sol de Santa Maria la Major
F044	-	A1 (BIC)	Relotge de sol de Sant Bartomeu
F045	-	A1 (BIC)	Relotges de sol de Sant Domingo
F046	-	A2	Relotge de sol de So na Monda
F048	-	C	Portassa C/ de na Ferrilla

Béns rústics:

Codi nou	Codi antic	Grau de protecció	Denominació
F011	B-039	A2	Pou des Rasquell
F012	B-040	A2	Pou de Son Bordils
F013	B-041	A2	Sínia de Son Seriol

F020	B-001	B + A2	Molí de vent d'en Barona
F021	B-022	B	Molí de Son Bennàsser
F022	B-035	A1 (BIC)	Molí d'aigua de sa Torrentera
F023	B-044	A2	Sínia (crta. Palma-Alcúdia)
F034	-	A2 + A1	Conjunt hidràulic del puig de S. Magdalena
F035	-	A1	Pou de capelleta de Tirasset
F036	-	A1 (BIC)	Tram de la síquia dels molins
F037	-	A2	Rellotge de sol de Son Bordils
F038	-	A1	Rellotge de sol de Son Vic
F039	-	A1	Era de Son Bordils
F040	-	A1	Era de Son Bordils Nou
F041	-	A2	Sestadors de Son Bordils Nou
F047	-	A2	Conjunt marjat del puig de Sta. Magdalena
F049	-	A2	Sínia (polígon 12 parcel·la 216)
F050	-	C	Caseta (polígon 2, parcel·la 350)
F051	-	C	Caseta (polígon 2, parcel·la 471)
F052	-	C	Caseta (polígon 2, parcel·la 481)
F053	-	A2	Pou (polígon 2, parcel·la 436)
F054	-	A2	Era camí de s'Ermita
F055	-	A2	Era camí de Pollença
F056	-	A2	Sínia camí de Pollença
F058	-	A2	Sínia (polígon 8, parcel·la 294)
F059	-	C	Caseta (polígon 7, parcel·la 1)
F061	-	A2	Pou capelleta camí vell d'Alcúdia
F062	-	C	Caseta (polígon 5, parcel·la 90)
F063	-	A2	Pou capelleta del camí vell de Llubí
F064	-	C + A2	Caseta i pou (polígon 12, parcel·la 33)
F065	-	A2	Pou (polígon 12, parcel·la 466)
F066	-	C	Caseta (polígon 1, parcel·la 45)
F067	-	C	Caseta (polígon 12, parcel·la 254)
F068	-	C	Caseta (polígon 5, parcel·la 129)
F069	-	C	Caseta (polígon 7, parcel·la 144)
F070	-	C	Caseta (polígon 10, parcel·la 242)
F071	-	C	Caseta (polígon 10, parcel·la 324)
F072	-	C	Caseta (polígon 11, parcel·la 14)
F073	-	C	Caseta (polígon 12, parcel·la 92)
F074	-	A2	Teules pintades

Béns d'interès industrial (G)

Béns urbans:

Codi nou	Codi antic	Grau de protecció	Denominació
G001	A-003	B	Cafè Mercantil
G002	A-009	B	Confiteria Prats
G003	A-033	B	Fàbrica Melis
G004	A-036	B	Fàbrica d'en Fluxà
G005	A-115	B	Fàbrica de Can Piquero
G006	A-080	B + A1	Fàbrica de Son Amonda
G007	A-048	B	Plaça de Bous

G009	-	B	Centre BIT
G010	-	C + A2	Fàbrica de Can Ramis
G011	-	C	Residència Miquel Mir
G013	A-017	B + A2	Antic Banc Agrícola (Can Fullana)
G014	A-135	C	Col·legi Sant Tomàs
G015	A-093	B	Teatre Principal
G016	-	B	La Florida

Béns rústics:

Codi nou	Codi antic	Grau de protecció	Denominació
G008	B-030	B	Edifici d'Obres Públiques
G012	-	B	Caseta de caminers

Béns d'interès paisatgístic i ambiental (H)

Béns urbans:

Codi nou	Codi antic	Grau de protecció	Denominació
H001	A-021	A2	Font i jardí de la plaça d'Orient
H003	-	C + A2	Serral dels Molins
H004	-	C + B + A2	Casc històric d'Inca
H006	-	A2	Murs de tancament avda. dels Reis Catòlics
H007	-	A2	Murs de tancament de la Plaça del Bestiar
H008	-	A1	Sa Pota del Rei

Béns rústics:

Codi nou	Codi antic	Grau de protecció	Denominació
H002	-	A1	Puig de Santa Magdalena
H009	-	C + A2	Bosc de Son Ramis

Xarxa viària i obres d'enginyeria (I)

Béns urbans:

Codi nou	Codi antic	Grau de protecció	Denominació
I001	A-020	A2	Bàcul de farola
I002	A-032	B	Estació de tren
I006	-	A1	Fita de la plaça de Mallorca
I007	-	A2	Es Pont des Tren

Béns rústics:

Codi nou	Codi antic	Grau de protecció	Denominació
I003	B-037	B	Estació de Llubí
I004	B-038	B	Estació de Son Bordils
I005	-	A1	Fita de la carretera Palma-Alcúdia
I008	-	A1	Tram del camí d'Artà a Lluc
I009	-	A2	Camí vell d'Artà a Lluc (camí de Son Vivot)
I010	-	A2	Camí vell d'Alcúdia
I011	-	A2	Camí vell de Muro

I012	-	A2	Camí de Son Gual
I013	-	A2	Camí de Llubí a Sencelles
I014	-	A2	Camí de Biniagual
I015	-	A2	Camí de Biniamar
I016	-	A2	Camí de Can Boqueta
I017	-	A2	Camí de sa Batalla
I018	-	A2	Camí de Selva
I019	-	A2	Camí vell de Llubí