



Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

22381***Acuerdo de aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Inca para su adaptación al Plan territorial de Mallorca y del Catálogo de patrimonio histórico de dicha revisión***

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 26 de octubre de 2012, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Visto el expediente de revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Inca para su adaptación al Plan Territorial Insular de Mallorca y el del Catálogo de patrimonio histórico de dicha revisión, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el trámite previsto en el artículo 132.3 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento Urbanístico, esta Comisión Insular acuerda:

Primero. - Aprobar definitivamente la revisión del PGOU de Inca para su adaptación al Plan Territorial de Mallorca, con las prescripciones siguientes:

1ª. - Se tienen que reflejar las zonas inundables en suelo urbano en los planos siguientes: I2 urbanizables y crecimiento no realizado y SU01 Suelo urbano y urbanizable.

2ª. - Con respecto al Sector 1, el sistema general de espacio libre/vial previsto con la referencia S.G.E.L. en APT, queda modificada esta referencia por la de SGEL/V.

3ª. - El apartado 1 de las observaciones del Sector 1 queda redactado de la manera siguiente: El uso viario del SGEL/V: Se limitará a aquellas actuaciones así recogidas en los instrumentos de ordenación territorial o en los proyectos realizados en desarrollo de éstos. Las franjas de terreno de 8 m. de anchura desde la arista de explanación de la Ma-13 y de 3 m. de anchura desde la arista de explanación de la Ma-3120 que establece la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de la comunidad autónoma de las Illes Balears, tienen que ser mantenidos como zonas de dominio público vial de titularidad del Consejo Insular de Mallorca.

4ª. - Con respecto al Sector 3 se mantienen las alturas máximas previstas en la revisión del PGOU aprobada el 27 de octubre de 2005.

5ª. - Con respecto al Sector 4 se mantienen las alturas máximas previstas en la revisión del PGOU aprobada el 27 de octubre de 2005.

6ª. - La ejecución del Sector 10 tendrá que contemplar la incorporación del SGCI/IS 6 ITV.

7ª. - En las fichas de los Sectores 3, 4, 6, 8 y 9 queda incorporada la observación siguiente: el uso vial de los SSGEL/V en APT lo serán de acuerdo con lo que determina la norma 19.2.c.2 del PTM.

8ª. - Con respecto a la unidad de actuación UA1 se mantienen las alturas máximas previstas en la revisión del PGOU aprobada el 27 de octubre de 2005.

9ª. - Con respecto a la unidad de actuación UA13 se mantienen las alturas máximas previstas en la revisión del PGOU aprobada el 27 de octubre de 2005.

10ª. - se tiene que realizar, según establece el artículo 178.1 APR de inundación, un estudio detallado de las infraestructuras de drenaje existentes en el torrente de Inca en su paso por el casco antiguo.

11ª. - Se añade al artículo 155.j un nuevo criterio: Prever las normas adecuadas de estética para las edificaciones y/o instalaciones.

12ª. - En el artículo 85 queda suprimido el punto 3.

13ª. - En el artículo 169 ter quedan suprimidos el primer punto del apartat 1. b. *Actividades complementarias* y el primer punto del apartado 4.c.) *Protección y educación ambiental*.

14ª. - En la matriz del artículo 169bis, los usos indicados para las SRG-F como *condicionados "2"*, con la excepción del uso de vivienda, quedan como *prohibidos "3"*.





15ª. - Quedan incorporados los siguientes puntos en el artículo 169, apartado 2. Usos:

- Si la autorización de actividades relacionadas con la destinación y con la naturaleza de las fincas comporta actuaciones de edificación, se tendrá que incorporar en el expediente informe favorable de la administración competentes sobre las condiciones del artículo 21.2 y 21.3 de la Ley 6/1997, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 4 del Decreto 147/2002.

- No obstante lo anterior, si por las características especiales de la actividad de que se trate, es necesario exonerar del cumplimiento de estos parámetros y de los definidos en la norma 22 del PTM, se tendrá que obtener de forma preceptiva el informe favorable de la administración competente, de conformidad con lo que se establece en el artículo 5 del Decreto 147/2002.

16ª. - Con respecto al régimen de usos para los diferentes SSGG del artículo 168, serán los usos concretos que la propia denominación indica, entendidos dentro del contexto del artículo que se refiere al apartado correspondiente, y siempre subordinados éstos en el sentido que se indica: 1. - Sport Inca: la aparatología b) queda redactado "uso deportivo según la definición del artículo 96 (5.5)"; 2. - Polisportiu: la aparatología b) queda redactado "uso deportivo según la definición del artículo 96 (5.5)"; 4. - Zona verde Se Serral: el último párrafo queda redactado "uso espacio libre según la definición del artículo 98. Las edificaciones destinadas a usos comunitarios serán siempre subordinadas este uso"; 5. - Hipódromo: el último párrafo queda redactado "uso deportivo hipódromo según la definición del artículo 96 (5.5)"; 6. - Tratamiento de aguas: la aparatología de) queda redactado "uso infraestructuras de tratamiento de aguas según la definición del artículo 97. Las edificaciones destinadas a usos comunitarios serán siempre subordinadas este uso"; 9. - Hospital d'Inca: la aparatología b) queda redactado "uso sanitario hospital según la definición del artículo 96 (5.7)"; 10. - Butano: la aparatología b) queda redactado "uso infraestructuras por butano según la definición del artículo 97"; 11. - Pozos: la aparatología b) queda redactado "uso infraestructuras agua según la definición del artículo 97"; 12. - Zona verde F.Sineu, 13. - SSGGEL13-APR, 14. - SSGGEL14, 15. - SSGGEL15, 19. - SSGGEL19 y 21. - SSGGEL21: el último párrafo queda redactado "uso espacio libre según la definición del artículo 98. Las edificaciones destinadas a usos comunitarios serán siempre subordinadas este uso" y 22. - SSGGEL22 Parque Público Sta. Magdalena: se añade un último párrafo: Se destinará a los usos propios de parque público con las limitaciones propias del régimen de usos y condiciones que sean de aplicación de la categoría de suelo subyacente."

17ª. - Con respecto al SGEL 12 se tiene que reflejar el mismo grafismo en los planos de ordenación de suelo urbano que en los de suelo rústico.

18ª. - Queda sustituido el primer párrafo del artículo 181 por "Las áreas de transición sueño las indicadas a la planimetría de ordenación de este plan y suponen la transposición de la planimetría 1/25.000 "Áreas de desarrollo urbano y categorías del suelo rústico" del PTM.

19ª. - En el artículo 181 el punto 6, queda: "La parcela mínima, a los efectos de edificación de viviendas para la zona AT-H será la misma fijada para las áreas de suelo rústico de régimen general SRG-1".

20ª. - En los diferentes artículos de regulación de las categorías, (artículos 175 a 185) las referencia al régimen de usos en el artículo 169bis, lo será en "el artículo 169 bis y 169 ter".

21ª. - Queda añadido al artículo 179 (APT) el punto 6. -Los parámetros de las edificaciones se regulan según el previsto al artículo 169.

22ª. - Queda suprimido el punto 1 del artículo 195.

23ª. - El artículo referido en el punto 3 del artículo 179 será el artículo 171.

24ª. - Queda suprimido el punto tercero del artículo 191, apartado b) ".

25ª. - Queda eliminada de la leyenda de Zonificación del suelo rústico la zona "Riesgo de incendios Decreto 125/2007", en que no corresponde a ninguna categoría de suelo protegido determinada por el PGOU, indicando en todo caso que esta delimitación se considera con carácter informativo para cumplimiento de este Decreto.

26ª. - En el artículo 169ter. punto 1 b) queda sustituido "diferentes del apartado anterior" por "diferentes de los determinados a la norma 16.3.a) del PTM.

27ª. - En el artículo 169ter. queda incorporado, en su punto 4. b) el contenido de la norma 19.2.c) del PTM.

28ª. - Queda suprimido del primer párrafo del artículo 191 el texto como también las destinadas a primeras transformaciones de productos agrícolas de producción propia.

29ª. - Las APT de carreteras grafiades en el camino Vell d'Alcúdia y en el camino de Santa Magdalena, que sólo se han recogido en tramos parciales, se entienden exteses a la totalidad del trazado de estos caminos en el caso que tenguin la consideración de Carretera Local, en caso contrario se tienen que considerar eliminadas éstas APT.



30^a. - En el apartado 1.c) del arte 174 bis, queda eliminado el concepto "área suficiente", quedando sustituido el segundo párrafo por: "En las rutas situadas en suelo urbano, se delimita un área de protección a lo largo de la ruta que irá de alineación a alineación de fachada. En el caso del centro histórico, el entorno a protección queda ampliado hasta los límites de la ficha ambiental del casco histórico y, en el caso de elementos con la categoría de bien de interés cultural (BIC) hasta los límites del correspondiente entorno a protección del elemento.

Segundo. - Aprobar definitivamente el Catálogo de elemento de interés artístico, histórico, ambiental y patrimonio histórico del PGOU de Inca, con las prescripciones siguientes:

1^a. - En el artículo 3.Nivel de protección, en el apartado B. Nivel de protección estructural queda eliminada la frase siguiente: "se podrá cambiar en casos excepcionales, de forma justificada y respetando siempre los criterios y valores de la catalogación".

2^a. - En el artículo 3.Nivell de protección, en el apartado C. Nivell de protección ambiental queda eliminada la frase siguiente: "con la única excepción de las obras que tengan por objeto la regularización de la línea de cornisa de la illeta, siempre que correspondan a edificaciones de tipologías tradicionales y no superen los parámetros permitidos por el planeamiento municipal o de las obras que resulten indispensables para el mantenimiento de la estructura del edificio. Se tendrán que preservar los elementos enumerados en la ficha".

3^a. - En el apartado 2 del artículo 18. Criterios de intervención, queda eliminada la frase siguiente: "por norma general no podrán aumentar el volumen actual, salvo los casos excepcionales de recuperación de sus características originales".

4^a. - A las directrices de intervención a elementos de cualquier grado de protección (a, B y C), artículos 18, 19 y 20, queda eliminada la frase: "se permitirá la ejecución de un cordón perimetral (cerco) que ate los muros estructurales por debajo de la cubierta, los cuales no tendrán consideración de aumento de volumen".

5^a. - se tiene que invertir sobre cartografía la delimitación del bien de interés cultural (BIC) del sistema hidráulico de las azequias de los molinos de Selva, Inca y Búger.

6^a. - se tiene que mantener catalogado, en la ficha D080 (Casa Siquier), el último volumen de la calle Mostra, la casa de los Posaders, que ya era incluida en el catálogo de 1998.

7^a. - En la ficha D019 todos los elementos de interior que figuran en el apartado de descripción (estructura interior, arcos, escalera, patio, pozo, etc.) quedan incorporados y protegidos en el apartado de protección y directrices de intervención.

8^a. - En la ficha D024 todos los elementos de interior que figuran en el apartado de descripción quedan incorporados y protegidos el apartado de protección y directrices de intervención.

9^a. - En la ficha E002 queda incluido el patio a la delimitación del bien, teniendo que presentarse una nueva planimetría recogiendo esta inclusión.

10^a. - En la memoria, se tendrá que modificar la redacción en el punto relativo en la ficha H004 y allí donde dice: "[...] Además, se ha incluido un listado de edificios, inventariados, que se tienen que preservar con un grado de protección C, para mantener a uno poco la tipología de casco antiguo del municipio", queda sustituido por: "[...] Además, se ha incluido un listado de edificios, inventariados, que se tienen que preservar con un grado de protección C, para mantener la tipología de centro antiguo del municipio".

11^a. - El elemento con el código D-012 (Casa Marquès) queda con el grado de protección B, quedando incluida en la ficha la previsión de la realización de un informe que evalúe los interiores antes de la concesión de una licencia que los afecte.

12^a. - Queda incorporada en el catálogo la ficha del elemento del c/ Artà 29 con el grado de protección según la ficha INC-D0029 de la aprobación inicial de 28-01-2011.

13^a. - En la edificación y muro de piedra de la carretera de Llubí (polo. 12, parcela 398 y adyacente) de la ficha D-124, queda incorporado la totalidad del muro perimetral, de acuerdo con el prescrito en la ficha INC-D1222 de la aprobación inicial de 28/01/2011, teniendo que presentarse una nueva planimetría modificada.

14^a. - En la casa y muro de la calle de Pollença, incorporado como ficha F074, queda modificada la ficha restante protegidos no tan sólo las tejas, sino toda la edificación y la marjada que la sustenta con protección estructural (B), teniendo que presentarse una nueva planimetría modificada.

15^a. - mientras no se delimiten los corderos y sus entornos de protección de la mayoría de posesiones e incluso los mismos, todos los elementos auxiliares tradicionales existentes (estadors, aljibes, clastres, jardines ...) quedan protegidos con el mismo grado de protección que el bien de las edificaciones principales de las posesiones.

16^a. - En la ficha D109 (Su Sastre del Monte), a la cartografía, dónde dice "a Son Frare" tiene que decir "a Son Sastre del Puig".



17^a. - En la ficha D119 (s'Hostalet). Se tiene que modificar la cartografía a fin de que salga el soportal, el cual sí se ha incluido dentro de la parte escrita de la protección.

18^a. - Queda suprimido el apartado 2 del artículo 11. Descalificación de un inmueble o elemento arquitectónico catalogado.

19^a. - Queda suprimida la autorización de apertura de ventanas en fachadas protegidas contenida en el párrafo segundo del apartado 3. Estética y composición exterior, del artículo 20. Regulación del nivel de protección parcial o ambiental (C), a menos que la ficha concreta del elemento lo permita.

20^a. - En el artículo 25. Criterios de intervención en los elementos catalogados, queda suprimido el criterio 25.6.b.

21^a. - En el artículo 25. Criterios de intervención en los elementos catalogados, queda modificado el criterio 25.9.b. Ascensores, por el siguiente: "La consecución de la accesibilidad en los inmuebles catalogados, se hará, cuando no implique pérdidas patrimoniales, de la manera que resulte más respetuosa con el edificio".

22^a. - En el artículo 25. Criterios de intervención en los elementos catalogados, queda suprimido el criterio 25.9.c. Locales comerciales.

Tercero. - Con respecto al mapa estratégico de ruido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en cumplimiento del artículo 22 de la Ley 1/2007, contra la contaminación acústica de las Illes Balears, hace falta entender este mapa como una primera tarea previa a la de la redacción y tramitación del Plan Acústico de Acción y la posterior adecuación, dentro del plazo fijado por la misma ley, de las determinaciones del planeamiento al resultado y contenido de este Plan de Acción, todo sin perjuicio de la aplicación directa del mencionado instrumento así como de la legislación y de la normativa vigente en materia de contaminación acústica.

Cuarto. - Con respecto al entrada en vigor del Real Decreto 416/2011, de 18 de marzo, por el cual se actualizan las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Palma de Mallorca-Base Aèria de Son Sant Joan, visto que el municipio de Inca resulta ser uno de los afectados por las mismas, aparte de recordar la necesidad del cumplimiento de sus efectos directos e inmediatos, hay que mencionar el deber de adaptación del planeamiento a sus limitaciones y determinaciones.

Quinto. - El presente acuerdo de aprobación del planeamiento general municipal lo es sin perjuicio del desplazamiento que puedan sufrir algunas determinaciones de este Plan por la aplicación directa de las de la legislación sobrevenida, así como del deber de adaptación del planeamiento a esta legislación".

Asimismo, se hacen públicas las normas urbanísticas (Ver anexos)

La publicación de este acuerdo se hace a reserva de la aprobación del Acta

Contra este acuerdo se puede interponer recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, a contar a partir del día siguiente al de su publicación. Todo ello de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa.

Palma, 13 de noviembre de 2012

El secretario delegado
Jaume Munar Fullana





ORDENANZAS URBANISTICAS DE LA ADAPTACIÓN DEL PGOU AL PTIM

Título preliminar

Art. 1

Naturaleza y ámbito

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Inca es el instrumento de ordenación integral del territorio del término municipal y, de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada una de sus clases y categorías. Asimismo, ya sea directamente o mediante los instrumentos de desarrollo previstos, delimita las facultades urbanísticas del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio legítimo de las citadas facultades.

2. El Plan General de Ordenación Urbana de Inca se ha redactado de conformidad con el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo, la legislación supletoria contenida en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el cual se aprueba el Texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y otra legislación urbanística de desarrollo, todo lo anterior contenido de ahora adelante bajo la denominación legislación urbanística.

Art. 2

Vigencia

1. El Plan General de Ordenación Urbana de Inca entrará en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de las Islas Baleares el acuerdo de su aprobación definitiva y sus Normas urbanísticas; su vigencia será indefinida.

2. El presente Plan General sustituye el aprobado definitivamente por la CIOTUPH el día 27 de octubre de 2005.

3. Una vez alcanzado el techo de 35.000 habitantes (según el RD que anualmente aprueba el Gobierno del Estado), debe procederse a la revisión del PGOU quedando suspendidas desde la fecha de entrada en vigor del mencionado RD la tramitación de cualquier instrumento de planeamiento o de gestión urbanística que posibilite actuaciones de transformación urbanística en los ámbitos de suelo urbano no consolidado por la urbanización y en los sectores de suelo urbanizable. La tramitación de estos ámbitos no se podrá iniciar hasta que no estén regularizados los volúmenes de captación y ejecutadas las obras de infraestructuras de saneamiento.

Art. 3

Efectos de la aprobación

1. Publicidad. Comporta el derecho de cualquier persona a consultarlo y a solicitar información escrita sobre su contenido y aplicación en la forma regulada en las presentes Normas urbanísticas.

2. Ejecutividad y ejecutoriedad. Será inmediatamente ejecutivo una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva en la forma establecida en el artículo 2.1 anterior. La ejecutoriedad implicará la facultad para emprender la realización de proyectos y obras que esté previstos en el PGOU, su declaración de utilidad pública e interés social





y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a las finalidades de expropiación o de imposición de servidumbres y, en general, la habilitación para el ejercicio por parte del Ayuntamiento de las facultades enunciadas por la legislación urbanística y contenidas en el PGOU.

3. Obligatoriedad. Comporta el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas sus determinaciones, tanto por parte de los particulares como de la Administración municipal y otras entidades públicas.

Art. 4

Documentación

1. Documentación vinculante. Con el objetivo de ejecutar las determinaciones básicas que la legislación establece para el PGOU –la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y la definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio– el PGOU consta de los siguientes documentos normativos:

a) Documentación escrita

— Memoria. Recogerá las conclusiones urbanísticas y en ella se expondrá lo que ha motivado la redacción de los criterios y la adopción de las determinaciones del PGOU.

— Normas urbanísticas. Constituyen la documentación básica de la ordenación urbanística propuesta por el PGOU y definen el tratamiento específico aplicable a cada tipo y categoría de suelo.

b) Documentación gráfica

— PLANOS DE INFORMACIÓN

— PLANOS A (PLANOS GUÍA CARTOGRAFÍA Y SECTORES ESTADÍSTICOS)

— PLANOS B (ORDENACIÓN GLOBAL DEL TERRITORIO)

— PLANOS C (ORDENACIÓN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR Y RÚSTICO)

— PLANOS D (ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO, ALINEACIONES Y RASANTES)

Art. 5

Interpretación

1. La ordenación urbana corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades atribuidas al Consejo Insular de Mallorca y a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, de acuerdo con sus respectivos ámbitos de competencias y de acuerdo, también, con la legislación en vigor.

2. Las Normas urbanísticas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en la Memoria.

3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, exceptuando que del texto se desprendiera la interpretación contraria.

4. En el supuesto de falta de coincidencia entre documentación escrita y documentación gráfica prevalecerá la escrita.

5. En caso de contradicción entre diferentes tipos de documentos escritos del PGOU prevalecerá el específico sobre el general.





6. Toda interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el cual constarán las posibles alternativas de interpretación; la corporación municipal deberá definirse sobre cuál es la correcta, la cual se incorporará a partir de entonces como circular aclaratoria del PGOU.

7. En la interpretación del PGOU prevalecerán como criterios aquellos que sean más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificador y equipamientos urbanos; a los mayores espacios libres; a la mejor conservación del patrimonio protegido; al menor deterioramiento del medio natural, del paisaje y de la imagen urbana como también al interés más general de la colectividad.

8. La referencia a lo articulado de la legislación, tanto estatal como autonómica, contenida en la documentación del PGOU se entenderá sustituida por las modificaciones legislativas que se lleven a cabo.

Art. 6

Publicidad del planeamiento

1. El principio de publicidad del planeamiento se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

- a) Consulta directa del planeamiento
- b) Consulta urbanística
- c) Cédula urbanística

Art. 7

Consulta directa del planeamiento

1. Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma y gratuitamente la documentación integrante del PGOU y de los instrumentos que lo desarrollan, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas por lo que respecta al caso.

2. Los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y auténticas de toda la documentación de los planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, como también los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán también disponibles las relaciones de los estudios de detalle, de los proyectos aprobados, de las licencias de parcelación concedidas y de los expedientes de reparcelación y compensación aprobados o en trámite.

3. Asimismo, se formalizará el libro de registro previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento, en el cual se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como también las resoluciones administrativas y sentencias que les afecten.

Art. 8

Cédula urbanística

1. Es el documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector y otras circunstancias que concurren en los terrenos comprendidos en el término municipal.

2. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior enmienda de los errores materiales o de hecho que contuviera y en ningún caso no podrá alterar los





derechos y las obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

Art. 9

Consulta urbanística

Toda persona puede solicitar por escrito un informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual por el servicio municipal determinado al efecto deberá emitir en el plazo de un mes. La solicitud deberá acompañarse con el plano de emplazamiento de la finca, con referencia a los planos a escala 1:1000, como mínimo, del Plan General. Los servicios municipales podrán requerir al solicitante todos los otros datos de localización o antecedentes que sean necesarios para la información.

Art. 10

Certificado de antigüedad

El propietario de una edificación podrá solicitar a la corporación municipal la expedición de un certificado y/o informe a los efectos de determinar la fecha de construcción de un determinado bien inmueble y su legalidad, siempre de acuerdo con los datos que consten en los archivos municipales y adoptándola como fecha de referencia, a los efectos de cumplir las condiciones de habitabilidad del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad, y del Decreto 20/2007, de 27 de marzo, por el que se modifica el Decreto 145/1997.

Art. 11

Consultas que requieren interpretación diferente del planeamiento

Cuando las consultas o cédulas urbanísticas supongan la aclaración de aspectos contradictorios de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá previo pronunciamiento del órgano municipal competente, que solventará la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Estas resoluciones, cuando sean de ámbito general, serán publicadas en el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) y se incorporarán al PGOU en la forma establecida en el apartado 6 del artículo 5 de estas Normas.

Título I

Desarrollo del PGOU

Capítulo I

Disposiciones generales

Art. 12

Órganos actuantes





1. El desarrollo y la ejecución del PGOU corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares, de acuerdo con la legislación vigente y los documentos de carácter vinculante que conforman este PGOU.

2. Dentro del ámbito de las respectivas atribuciones y competencias, corresponderá a los otros organismos del resto de administraciones públicas el desarrollo de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos, como también la cooperación con el Ayuntamiento con la finalidad de conseguir una mayor eficacia en la ejecución del planeamiento urbanístico.

Art. 13

Instrumentos de desarrollo del planeamiento

El PGOU se desarrollará de acuerdo con cada clase de suelo definido en este título y con lo previsto en la legislación urbanística aplicable, mediante planes parciales, planes especiales y estudios de detalle, que se llevarán a cabo por medio de los correspondientes proyectos de ejecución.

Art. 14

Iniciativa en la formulación del planeamiento

1. Los planes que se formulen en desarrollo de este PGOU podrán ser de iniciativa pública, privada o mixta.

2. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de iniciativa y colaboración en el planeamiento municipal, siempre y cuando presenten la documentación preceptiva.

Art. 15

Tramitación simultánea

Los instrumentos de planeamiento que desarrollen el PGOU se podrán tramitar de forma simultánea a los instrumentos de ejecución o gestión correspondientes (proyectos de expropiación, reparcelación, compensación, urbanización...).

Art. 16

Precisión de límites. Cartografía oficial

1. Los límites de los ámbitos de planeamiento definidos por el PGOU podrán ser objeto de reajuste en los respectivos instrumentos de desarrollo, cuando afecten a los aspectos siguientes:

- Alineación o líneas de edificación existentes.
- Características topográficas del terreno.
- Existencia de arbolado y otros elementos de interés según la opinión de los servicios técnicos municipales.

2. La presentación de las diferentes documentaciones deberá realizarse sobre cartografía oficial municipal, habiéndose de señalar, si procede, las coordenadas de al menos dos puntos correspondientes a puntos fijos en el terreno.

Art. 17

Planes parciales





1. Los planes parciales tienen por objeto desarrollar los sectores clasificados como suelo urbanizable.
2. El ámbito ordenado para cada plan parcial deberá incluir la superficie total del sector. Antes de la formulación del Plan Parcial, si fuera necesario, se podrán ordenar las superficies del sistema general que le estén adscritas mediante plan especial.
3. El Plan Parcial deberá contener, además de las determinaciones y documentos exigibles legal y reglamentariamente, un estudio y cálculo detallado que exprese y justifique que la asignación y la ponderación relativa de los usos, y que las tipologías edificadoras que se establecen respetan la ponderación fijada por el PGOU para el sector que se ordena, la suficiencia del suministro de agua, como cuanta documentación adicional fuera necesaria, de acuerdo con las características de la ordenación y el cumplimiento de las condiciones que establece.

Art. 18

Planes especiales

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio; es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos.
2. Los planes especiales podrán tener las siguientes o análogas finalidades:
 - a) El desarrollo de infraestructuras o de equipamientos comunitarios pertenecientes a los sistemas generales, en cualquiera de las clases de suelo que se definen en este PGOU.
 - b) La ordenación de ámbitos determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada en el PGOU para su desarrollo mediante este instrumento.
 - c) La ordenación, protección, mejora y conservación de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo, elementos urbanos o naturales, aislados o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otras análogas, las finalidades siguientes: la conservación y rehabilitación del patrimonio histórico y arquitectónico; protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, urbano y sus vías de comunicación; establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas.
3. Los planes especiales contendrán las determinaciones y documentación adecuadas a los objetivos que pretendan, como también toda aquella documentación adicional que fuera necesaria para el cumplimiento de las condiciones específicas que el planeamiento establece.
4. En los planes especiales de reforma interior, el contenido de las determinaciones tendrá como mínimo el grado de definición equivalente al de los planes parciales. Deberán respetar los usos, intensidades y tipologías edificadoras señaladas por el PGOU para el área de planeamiento que desarrollen y contendrán la delimitación de unidades de ejecución, fijación de los plazos de ejecución y la elección del sistema de actuación para su desarrollo.

Art. 19

Estudios de detalle





1. Para la aplicación del PGOU en suelo urbano, o de los planes parciales en el suelo urbanizable, se podrán formular, cuando sea necesario, estudios de detalle con alguna o algunas de las finalidades siguientes:

a) Señalar alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento, y completar las que ya estuvieran fijadas.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o apto para urbanizar, pudiendo concretar los trazados, sin reducir en ningún caso la superficie del viario y otros espacios públicos, y sin incrementar las edificabilidades ni alterar los aprovechamientos asignados por los planes.

c) Ordenar los volúmenes edificadores, respetando siempre las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad máxima, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

2. Se redactarán estudios de detalle en aquellos casos en que así lo disponga el PGOU o su planeamiento de desarrollo y con la finalidad que se establezca. Asimismo, se elaborarán, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en consideración a las circunstancias urbanísticas de una actuación o emplazamiento determinados.

3. Contenido documental de los estudios de detalle.

• Las determinaciones de los estudios de detalle se contendrán en los siguientes documentos:

a) Memoria justificativa en la cual se recojan las conclusiones del análisis urbanístico y se expresen los criterios para la adopción de las determinaciones que se establezcan; en ella se explicitarán las razones que han aconsejado la formulación del estudio de detalle. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el estudio de detalle.

b) Planos que, a escala adecuada y como mínimo a 1:500, representen gráficamente las determinaciones del estudio de detalle en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica. Cuando se trate de ordenar o reordenar volúmenes edificables, se realizará una perspectiva en proyección axonométrica que exprese la relación de la ordenación de los volúmenes del estudio de detalle con las de la ordenación precedente.

c) Deberá incluirse un plano topográfico a escala igual o superior a 1:500.

• Cuando el objetivo sea reordenar volúmenes, deberán incluirse:

a) Alzados de los volúmenes antes y después de la reordenación.

b) Plantas de los volúmenes antes y después de la reordenación.

c) Isometría de los volúmenes antes y después de la reordenación.

• Cuando el objetivo del estudio de detalle sea la determinación de alineaciones debe restringirse distinguir la línea mediante la cual se definen.

• En ningún caso pueden crearse nuevos viales públicos no contenidos en el Plan General.

• El estudio de detalle no ocasionará perjuicio ni alterará las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

• Las vías interiores privadas deberán tener una sección que contenga aceras arboladas al menos a un lado y aparcamientos comunes. Deben subsanarse los problemas de tráfico, todo esto de acuerdo con los condicionantes de ordenación,





longitud del vial, posibilidad de establecer un sentido único, densidad de población, etc. En cualquier caso, el ancho mínimo del vial será de ocho metros (8 m).

Art. 20

Proyectos de urbanización

1. Los proyectos de urbanización son proyectos para la concreción de las obras que llevan a la práctica las determinaciones establecidas en los planes y que desarrollen todas las determinaciones que el correspondiente Plan prevea en cuanto a obras de urbanización, detalladas con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnico diferente al autor del proyecto.

2. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras. En ningún caso no podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

Capítulo II

Protección del medio ambiente

Art. 21

Protección de la biodiversidad

Toda actuación que se desarrolle en el territorio tendrá en cuenta los efectos sobre la fauna y la flora e incorporará las medidas necesarias para garantizar la protección de los hábitats que alberguen endemismos.

Art. 22

Protección de las masas forestales

Con independencia del cumplimiento de la legislación vigente en materia de especies vegetales protegidas, se conservarán las especies vegetales autóctonas y se limitará la roturación y cualquier otro tipo de alteración o cambio de uso y se fomentarán las acciones de limpieza de bosques.

Art. 23

Movilidad de la fauna

La concesión de licencia para levantar cercados, rediles o cercas en suelo rústico, como también los planes y proyectos de carreteras y de otras infraestructuras lineales, considerará los efectos sobre los desplazamientos de los animales silvestres, estableciendo si es necesario los pasos de fauna y de otras medidas que se consideren oportunas para no alterar estos movimientos. La instalación de líneas eléctricas de alta tensión deberá realizarse con los dispositivos adecuados para evitar la electrocución en las zonas de paso de las aves que por su tamaño puedan verse afectadas.

Art. 24

Prevención de riesgos





1. Las intervenciones públicas y privadas incorporarán a sus criterios de diseño y de localización la necesidad de reducir los efectos de riesgos como las erosiones, inundaciones e incendios forestales, e incorporarán las medidas necesarias para evitar el incremento de su incidencia en el territorio. Los criterios para esta regulación serán los siguientes:

a) Queda prohibida la realización de cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio o que por su localización o diseño pueda actuar como un dique en el curso de las aguas, lo cual puede provocar que aumenten los daños potenciales de las inundaciones. Queden excluidos los diques de defensa y el resto de actuaciones orientadas específicamente a controlar los procesos de inundación.

b) Las infraestructuras lineales deberán incorporar al diseño los pasos de agua necesarios para las avenidas correspondientes al tipo de obra de que se trate, adecuadamente dimensionados para permitir la circulación de las aguas, incluso en las más grandes avenidas previsibles. Los planes de mantenimiento de las citadas infraestructuras incorporarán las labores de limpieza de estos pasos que garanticen su funcionamiento y permitan mantener el paso del caudal de diseño.

c) En ningún caso no se autorizarán en zonas con riesgo de inundación, a excepción de las ZIP, las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, como tampoco ningún tipo de vertido o almacenamiento de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.

2. Para toda nueva construcción, tenga carácter definitivo o provisional, o cerramiento de parcelas que deba realizarse dentro del área de prevención de riesgo de inundaciones, a excepción de las ZIP, deberá solicitarse para el otorgamiento de la licencia urbanística previa autorización administrativa de la Administración hidráulica.

3. Para la autorización de cualquier uso en zona de prevención de riesgos, deberá solicitarse previo informe de la administración competente en materia de medio ambiente.

4. En todas las intervenciones públicas y privadas deberán tenerse en cuenta las normas de protección del medio nocturno contempladas en la Ley 3/2005, de protección del medio nocturno; en el Decreto 20/1987, para la protección del medio ambiente contra la contaminación por emisión de ruidos y vibraciones; en la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica; y en la Ley 34/2007, de calidad del aire y protección de la atmósfera.

Art. 25

Limitaciones y directrices específicas de los perímetros de protección de los pozos

1. Perímetro de protección de los pozos.

En la medida en que no se establezca la delimitación definitiva de los perímetros de protección de los pozos de abastecimiento y en las materias de competencia de la Administración hidráulica serán de aplicación las siguientes directrices provisionales:

a) La zona de restricciones moderadas se establece provisionalmente en un radio de un kilómetro (1 km) alrededor del pozo.

- Dentro del área delimitada bajo esta designación, se prohíbe expresamente la inyección de residuos y sustancias contaminantes en el subsuelo y el almacenamiento, transporte y tratamiento de productos radiactivos.





b) Los usos y actividades que se relacionan a continuación requerirán, para ser autorizados por el organismo competente, el informe favorable de la Administración hidráulica:

- Obras de infraestructura: minas, canteras, extracción de áridos.
- Actividades urbanas: fosas sépticas, cementerios, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales.
- Actividades agrícolas y ganaderas: depósito y distribución de fertilizantes, plaguicidas, riego con aguas residuales y granjas.
- Actividades industriales: almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos, farmacéuticas y radiactivas, industrias alimentarias y mataderos.
- Actividades recreativas: acampada, zonas de baños.

c) La zona de restricciones máximas se establece provisionalmente en un radio de 250 m alrededor del pozo.

Dentro de esta área no se autorizarán los siguientes usos y actividades:

- Canteras, minas y extracciones de áridos.
- Fosas sépticas y nuevos cementerios.
- Almacenamiento y tratamiento de residuos sólidos.
- Depósitos y distribución de fertilizantes y plaguicidas.
- Riego con aguas residuales.
- Almacenamiento transporte y tratamiento de hidrocarburos, líquidos y sólidos inflamables, productos químicos y farmacéuticos, productos radiactivos.
- Industrias alimentarias y mataderos.
- Acampada y zona de baño.
- Inyección de residuos y sustancias contaminantes.
- Sondeos petrolíferos.
- Entierro de cadáveres de animales.
- Estaciones de servicio.

Los usos y actividades que se relacionan a continuación podrán ser autorizados siempre que se demuestre que no producen efectos ambientales nocivos sobre el dominio público hidráulico:

- Almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales.
- Granjas
- Pozos y sondeos.
- Excavaciones
- Sondeos geotécnicos.
- Industrias potencialmente contaminantes (adobos, cerámicas, lavanderías, etc.).

d) La zona de restricciones absolutas se fija provisionalmente en un radio de 10 m alrededor del pozo. En esta zona, que deberá clausurarse mediante un recinto cerrado, se prohíbe cualquier uso, excepto los relacionados con el mantenimiento y la operación de la captación.

Título II
Régimen urbanístico del suelo

Capítulo I
Disposiciones generales





Art. 26

División del suelo en cuanto a su clasificación

1. De conformidad con la legislación urbanística vigente, el PGOU clasifica el término municipal de Inca en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico. La clasificación queda recogida en los planos B de ordenación global del territorio.

2. Los terrenos incluidos en cada una de las clases de suelo participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a los efectos de desarrollo y de ejecución del planeamiento.

Art. 27

Derechos y deberes legales de los propietarios

1. El cumplimiento de las disposiciones legales y normativas vigentes para cada clasificación o categoría de suelo.

2. Los derechos y deberes legales de los propietarios de los terrenos serán los establecidos para cada categoría de suelo en que se encuentren clasificados por el vigente Plan General, de acuerdo con lo que disponen los preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo 2/2008, de 20 de junio, y la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de Medidas Urgentes por un Desarrollo Sostenible en las Islas Baleares, así como los derivados del resto de la legislación autonómica o estatal aplicable.

Capítulo II

Gestión del planeamiento y ejecución

Art. 28

Gestión

La dirección y control de la gestión urbanística y la ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento.

Art. 29

Competencia urbanística municipal

La planificación urbanística se configura como función pública, cuya finalidad primordial es garantizar la realización efectiva de las obras de urbanización a través de la facultad de dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización, así como también expropiar los terrenos y las construcciones necesarios para efectuar las obras.

Art. 30

Sistemas de actuación

El desarrollo de las unidades de actuación delimitadas por el planeamiento se efectuará por medio de alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística: compensación, cooperación o expropiación.

Capítulo III

Régimen de suelo urbano





Art. 31

Concepto de suelo urbano

Constituyen el suelo urbano los terrenos que el PGOU, en cumplimiento de la legislación urbanística, incluye en esta clase de suelo.

Art. 32

Deberes legales en suelo urbano

1. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano incluidos dentro del ámbito de una unidad de ejecución están obligados a:

- a) Ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a dotaciones públicas viales, espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos y otros terrenos dotacionales que se incluyan en la unidad de ejecución, como también el quince por ciento (15 %) de aprovechamiento urbanístico en los términos previstos en el artículo 16 del TRSL 2008 y en el artículo 7 de la Ley 4/2008.
- b) Urbanizar, conservar y mantener los terrenos y las construcciones de la urbanización ejecutada en condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público, que se constituirán en entidades de conservación cuando así lo dispongan las disposiciones normativas aplicables.
- c) Destinar efectivamente los terrenos y las construcciones al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico.
- d) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente.
- e) Cumplir las normas sobre protección y rehabilitación del patrimonio arquitectónico y arqueológico.

2. Los propietarios de terrenos situados en suelo urbano consolidado por la urbanización que no estén incluidos en el ámbito de una unidad de actuación deberán completar la urbanización para adquirir la condición de solar, si aún no la tuviera.

Art. 33

Tipo de ordenación

De acuerdo con la ordenación detallada, se establecen diferentes tipos de ordenación para cada zona de suelo urbano y se regula el aprovechamiento urbanístico y los usos permitidos para cada zona.

Art. 34

Condiciones para poder edificar en suelo urbano y urbanizable

1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el presente PGOU y el planeamiento que lo desarrolle, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar, excepto que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación por medio de las garantías y de las previsiones establecidas en los artículos 39.1, 40.1 y 3 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística para cada caso, y en las presentes Normas.

2. Tendrán la consideración de solar, para disponer de urbanización consolidada, requisito indispensable para obtener licencia de edificación, aquellas superficies del suelo urbano aptas para la edificación que estén dotadas de los servicios que a continuación se detallan:





- a) Red de abastecimiento de agua potable.
 - b) Evacuación de aguas residuales. El dimensionado de las redes de agua potable y de aguas residuales deberá garantizar el suministro y la evacuación de los habitantes a quien den servicio.
 - c) Suministro de energía eléctrica. Red de distribución de energía eléctrica en baja tensión por el límite del vial o espacios libres públicos a los cuales haga frente la parcela, con capacidad suficiente para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro, según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e instrucciones complementarias. Las redes de energía eléctrica y telecomunicaciones deberán enterrarse.
 - d) Acceso rodado o peatonal público. La parcela ha de ser accesible desde vial o espacio libre públicos para vehículos automóviles, tipo turismo. Si hace frente a espacio libre o vial peatonal, el acceso de vehículos podrá ser restringido a los usuarios de las correspondientes parcelas si así lo estima el Ayuntamiento, como propietario del vial o del espacio público. Los pavimentos deberán ser de aglomerado asfáltico, hormigón de cemento portland, riego asfáltico, losas, adoquines o baldosas, según el caso. Tanto el firme como la base de explanación tendrán la capacidad mecánica suficiente para resistir el paso de vehículos. Bordillo en el frente de la alineación oficial de la parcela si el Ayuntamiento tuviera prevista la construcción de aceras.
3. No obstante lo previsto en el punto anterior, en los terrenos clasificados como suelo urbano y que tengan la urbanización consolidada pero no se encuentre ejecutada en los términos exigidos en el apartado anterior, se podrá, simultáneamente, en los términos prevenidos legalmente, edificar y completar la urbanización para que éstos adquieran la condición de solar apto para ser edificado.
4. Requisitos para la edificación en el suelo urbano falto de urbanización consolidada y en el suelo urbanizable o apto para la urbanización:
- a) Sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos exigibles legal y reglamentariamente, para poder autorizar la edificación de una parcela de suelo urbano o urbanizable que no tenga todavía la condición de solar y que esté incluida en un polígono o en una unidad de actuación, será necesario que el interesado acredite que las obras de urbanización se están ejecutando y que ya han finalizado, como mínimo, las siguientes: movimiento de tierras; viabilidad rodada, a excepción de la capa de rodadura; viabilidad peatonal con solera de hormigón, a excepción del pavimento final; redes de servicios completas, incluidas las conexiones con las redes generales exteriores a la actuación; y zonas verdes, a excepción de su plantación. Asimismo, en el caso de que se trate de suelo urbanizable o apto para la urbanización, de conformidad a lo regulado en el artículo 16 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, el interesado también deberá acreditar que se hayan costeado y ejecutado las obras necesarias para la ampliación de los sistemas generales exteriores a la actuación, requeridos por la dimensión y la densidad de ésta y por las intensidades de uso que genere, en conformidad con los requisitos y las condiciones que establezca el planeamiento general.
 - b) Para la concesión de licencias de primera ocupación y certificados municipales de final de obra o documentos equivalentes de los edificios construidos en las circunstancias previstas en el apartado anterior y en el párrafo 4 de la norma 11, será necesario que la urbanización esté completamente finalizada de acuerdo con las determinaciones del proyecto de urbanización o de dotación de servicios aprobado.

Capítulo IV





Régimen de suelo urbanizable

Art. 35

Definición

1. El suelo urbanizable comprende los terrenos que el PGOU declara aptos para ser urbanizados, el desarrollo y ejecución de los cuales está previsto en la correspondiente ficha del SU.

Art. 36

Desarrollo del suelo urbanizable

1. El suelo urbanizable se desarrollará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores delimitados en los planos de clasificación B.01.
2. Los planes parciales que desarrollen los sectores de suelo urbanizable delimitado en el PGOU se atenderán a las determinaciones y condiciones de actuación que se establecen en el presente PGOU y a lo que dispone la legislación urbanística aplicable.
3. Las entidades urbanísticas de conservación obligatoriamente constituidas quedaran extinguidas cuando se haya consolidado la edificación en un cincuenta por ciento (50 %) de la superficie apta para edificar del sector.
4. En el caso general, el límite teórico entre dos sectores confrontantes será el eje del vial que los separe, pero a los efectos de la urbanización de este vial siempre comprenderá toda la anchura de la calzada en el primer sector que se urbanice. En este caso arbitrarán los gastos de ejecución entre ambos sectores.

Art. 37

Obligaciones y deberes legales de los propietarios del suelo urbanizable

1. Los propietarios de los terrenos situados en suelo urbanizable están obligados al cumplimiento de los deberes legales siguientes:
 - a) Ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a sistemas generales, dotaciones públicas (viales, espacios libres y zonas verdes) y otros terrenos dotacionales que se incluyan en la unidad de actuación.
 - b) Ceder al Ayuntamiento el 10 % del aprovechamiento lucrativo patrimonializable, de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 4/2008, de 14 de mayo.
 - c) Urbanizar, conservar y mantener los terrenos y las construcciones de la urbanización ejecutada en condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público, constituyéndose obligatoriamente entidades de conservación.
 - d) Destinar efectivamente los terrenos y construcciones al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico.
 - e) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente.
 - f) Cumplir las normas sobre protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico.
2. El repartimiento equitativo de las cargas y beneficios se efectuará a través de los sistemas de compensación o cooperación.

Art. 38

Edificación en suelo urbanizable





1. Las facultades de edificación contempladas en los sectores de suelo urbanizable no podrán ser ejercidas hasta que no estén aprobados los planes parciales correspondientes en cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en aquellos sectores, previa formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento, mediante el proyecto de compensación o de reparcelación, por todo lo cual, hasta que no confluyan estas circunstancias, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales del municipio o aquellas otras de carácter provisional previstas en la legislación vigente.

2. En suelo urbanizable, una vez aprobado el Plan Parcial, el Proyecto de Compensación o de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización correspondiente, se podrá edificar antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre y cuando se cumplan los requisitos señalados en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística y lo previsto en el artículo 34.4 de las presentes Normas urbanísticas.

Capítulo V Régimen del suelo rústico

Art. 39 Definición

Constituyen el suelo rústico o no urbanizable los terrenos del término municipal que el PGOU clasifica como suelo rústico; particularmente los terrenos que por sus condiciones naturales, ambientales, paisajísticas, ecológicas, valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, son así clasificados para que permanezcan al margen del proceso de urbanización, por considerarlos como terrenos inadecuados para el desarrollo urbano.

Art. 40 Parcelaciones en suelo rústico

1. En suelo rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas.
2. La segregación o división de fincas clasificadas como suelo rústico estará sujeta a licencia municipal, de acuerdo con lo que establece la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico.

Título III Sistemas generales

Capítulo I Definiciones

Art. 41 Definición y estructura de los Sistemas Generales

1. Los Sistemas Generales constituyen los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el PGOU, conforme al modelo de desarrollo urbano que adopta el municipio de Inca.





2. De acuerdo con el modelo urbano adoptado, el PGOU establece los tipos de sistemas generales siguientes:

- Sistema general de equipamiento comunitario (SGEC)
- Sistema general de comunicaciones y de infraestructuras (SGCI)
- Sistema general de espacios libres (SGEL)

3. Los sistemas generales definidos por el PGOU se delimitan en los planos de ordenación global del territorio, con una trama específica para cada uno de los tipos enunciados en el apartado anterior, si bien se incluyen en las diferentes clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención.

Art. 42

Regulación de los sistemas generales

1. La inclusión de terrenos y de edificaciones como sistema general comporta un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y de edificación, coherentes con la importancia que tienen para el municipio.

2. Los parámetros edificatorios aplicables al Sistema General de Equipamientos Comunitarios (SGEC) y a los Sistemas Generales de Espacio Libre (SGEL) serán los propios de la ordenanza aplicables a los equipamientos regulados en el artículo 153. En el resto de Sistemas Generales (SGCI) serán de aplicación los parámetros regulados en el art. 150 de estas Normas.

Art. 43

Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGEC)

Los Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario comprenden aquellos suelos destinados a usos dotacionales públicos o colectivos o privados al servicio de todo el municipio. El régimen de usos será el establecido en el título VI y la edificación será lo establecido en la normativa o directrices incluidas en las fichas de cada sistema. Por su función pueden ser de los tipos siguientes:

1. SOCIOCULTURAL (SGEC/SC)

Comprende los equipamientos culturales de nivel o ámbito urbano y de uso colectivo o público o privado como bibliotecas, centros culturales, etc.

2. DOCENTE (SGEC/DO)

Comprende los centros destinados a la enseñanza al servicio de todo el municipio, como colegios de educación infantil y primaria, institutos, conservatorios y centros de educación especial o talleres del mismo tipo, ya sean públicos o colectivos o privados.

3. ASISTENCIAL (SGEC/AS)

Comprende los servicios de atención a las personas, como las residencias de mayores, minusválidos, etc., ya sean públicos o colectivos o privados.

4. ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (SGEC/AD)

Comprende los centros y las dependencias administrativas o políticas de uso público o no, adscritas al funcionamiento del Gobierno central, del Gobierno autónomo, sus consejerías y del Ayuntamiento.

5. DEPORTIVO (SGEC/ES)

Comprende las grandes unidades de equipamiento deportivo de nivel o ámbito de ciudad, de dominio público o colectivo o privado, como polideportivos, campos de fútbol, etc.

6. SEGURIDAD (SGEC/SE)





Comprende los centros destinados a las instituciones o cuerpos cuya la función es la defensa del estado del orden público, como policía, bomberos, etc.

7. SANITARIO (SGEC/SA)

Comprende los centros sanitarios de uso público o colectivo o privado.

8. RELIGIOSO (SGEC/RL)

Comprende los centros religiosos representativos y de uso colectivo o privado.

9. FUNERARIO (SGEC/F)

Comprende las actividades destinadas a servicios funerarios y de enterramiento, al servicio de toda la comunidad. En la parcela funeraria situada dentro del polígono industrial y fuera del recinto del cementerio municipal no se permitirán los enterramientos.

10. COMERCIAL (SGEC/CO)

Comprende los establecimientos de uso público dedicados al comercio según el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares (Decreto 21/1996, de 12 de diciembre, de la CAIB).

11. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

Comprende las grandes instalaciones destinadas a la vida de relación y ocio de los ciudadanos, como parques de atracciones, zoológicos, acuarios, plaza de toros.

12. ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS (IU)

Comprende las grandes instalaciones destinadas a ocio, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen en este uso los establecidos en el grupo IV del anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Art. 44

Sistema General de Comunicaciones y de Infraestructuras (SGCI)

Los Sistemas Generales de Comunicaciones y de Infraestructuras comprenden el conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las redes y los enclaves de red viaria, transportes, instalaciones, servicios técnicos y telecomunicaciones y los espacios naturales de evacuación de aguas pluviales y sus canalizaciones que sirven a la totalidad del territorio. El régimen de usos será el enunciado en el título VI de las presentes Normas y en la normativa o directrices incluidas en las fichas de sistemas, además de la especificada en la normativa aplicable.

En virtud de su función, se pueden distinguir los tipos siguientes:

1. RED VIARIA (SGCI/RV)

Comprende los terrenos y las instalaciones con sus zonas de protección, existentes o previstos, que forman el conjunto de vías rodadas y peatonales destinadas a mantener unos niveles básicos de movilidad en el interior del término y de accesibilidad desde el exterior y hacia el exterior, como autopistas, autovías, carreteras primarias y secundarias y los caminos rurales. Son representados gráficamente en los planos a escala 1:10.000. También comprende los aparcamientos que se puedan construir en ella.

2. INSTALACIONES Y SERVICIOS (SGCI/IS)

Comprende los terrenos, las instalaciones y las reservas de suelo para las infraestructuras generales de los servicios técnicos, como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de suministro, colectores de saneamiento, colectores de pluviales y lechos de torrentes, centros de producción, almacenamiento y alimentadores de distribución de gas, depósitos de suministro de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de





residuos sólidos, vertederos, redes de alta tensión de 220 kW y 66 kW, subestaciones eléctricas...

3. TRANSPORTES (SGCI/TP)

Comprende los terrenos y las instalaciones destinados al transporte de personas y de mercancías de ámbito municipal, extramunicipal y extraprovincial, como ferrocarril de Mallorca y estación de autobuses, así como los aparcamientos que se puedan construir dentro de estas instalaciones.

4. TELECOMUNICACIONES (SGCI/TC)

Comprende los terrenos y las instalaciones básicas de los servicios de correos, telégrafos, teléfonos, radio y televisión y transmisión de datos.

5. APARCAMIENTOS (SGCI/AP)

Comprende los terrenos y las instalaciones destinados al aparcamiento de vehículos. Dichos terrenos podrán tener este uso exclusivo o bien compartirlo con los del resto de tipos del sistema general de comunicaciones y de infraestructuras (SGCI).

Art. 45

Sistema General de Espacios Libres (SGEL)

Comprende los terrenos y las instalaciones destinadas al ocio de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales la ciudad.

El régimen de usos y de edificación será el enunciado en el título VI, en la normativa o las directrices incluidas en las fichas de sistemas, además de lo que indique la normativa específica que le sea aplicable.

Capítulo II

Desarrollo de los sistemas generales

Art. 46

Desarrollo por planeamiento de detalle

1. Los sistemas generales se podrán desarrollar por unidades completas o por partes diferenciables; a estos efectos, el Ayuntamiento delimitará los correspondientes polígonos, unidades de actuación o, si procede, actuaciones aisladas.

2. El desarrollo de los sistemas generales cuyas determinaciones contenga el PGOU o elementos de éstos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, de acuerdo con la materia específica.

3. No obstante lo que se especifica en el párrafo anterior, el Ayuntamiento deberá acordar la necesidad de la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales por medio de Plan Especial cuando sea indispensable reajustar las reservas de suelo previstas en el PGOU o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato.

4. Hasta que sean formulados los planes especiales a los cuales se refiere el apartado anterior, y salvo indicación en contra de estas Normas, toda intervención que tienda a la ejecución de los referidos elementos, sea a través de obras de nueva planta o obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones del PGOU y se atenderá a las normas de éstas, en especial a las clasificaciones de suelo, edificabilidad y otras condiciones vinculantes que el PGOU establezca.

Art. 47





Procedimiento general para la obtención de los sistemas generales

1. Los sistemas generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectan al uso determinado por las presentes Normas por medio de la resolución de los correspondientes procedimientos expropiatorios, reparcelatorios o compensatorios.

2. La calificación del suelo como sistema general comporta la utilidad pública e interés social de los usos y de las actividades a las cuales se destina dicho suelo o que en él se ubiquen.

Art. 48

Ejecución de los sistemas generales

La ejecución de las obras y las instalaciones en los sistemas generales se llevará a efecto de acuerdo con la programación y los plazos previstos en las Normas y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establecen las Normas.

Art. 49

Ejecución material

La ejecución de las obras y las instalaciones de los sistemas generales será realizada por la Administración pública y por los particulares, de acuerdo con las previsiones de las Normas y, si procede, conforme a lo que determinen los planes especiales en cada clase de suelo.

El desarrollo de los sistemas generales que vengan definidos y determinados en el Plan se efectuarán mediante la redacción del proyecto técnico correspondiente en función de su materia.

Título IV

Intervención municipal en la edificación y uso del suelo

Capítulo I

Competencia y formas de intervención

Art. 50

Objeto

La competencia municipal en materia de intervención en la edificación y uso del suelo tiene por objeto controlar la conformidad de las distintas actuaciones con la legislación y el planeamiento aplicables, como también restablecer, si procede, la ordenación legal infringida e imponer las sanciones correspondientes.

Art. 51

Formas de intervención

La intervención municipal en la edificación y uso del suelo se ejercerá a través de:

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Órdenes de ejecución, reparación, demolición o suspensión de obras y otros usos.





c) Inspección urbanística.

Art. 52

Actos sujetos a licencia urbanística

1. Todo acto de edificación requiere la preceptiva licencia municipal.
2. Están sujetos igualmente a licencia previa los actos de uso del suelo y el subsuelo enumerados en los artículos 2 y 6 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (de ahora en adelante LDU) y, en general, cualquier actividad de realización de obras y las de uso en general.
3. En todo caso están sometidas a previa licencia municipal todas las actividades relacionadas con la ejecución de obras de perforación de pozos; las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo rústico; instalación de redes de servicio o su modificación; instalación, obertura, modificación o transformación de establecimientos de cualquier uso, y la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas y motores, y la instalación de grúas-torre y otros aparatos industriales.

Art. 53

Procedimiento para otorgar licencias

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de todo tipo se ajustará a lo que disponen la legislación aplicable, estas Normas y las ordenanzas municipales.

Art. 54

Competencia y órgano municipal competente

La competencia para otorgar licencias de todo tipo corresponde al Ayuntamiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 179 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Islas Baleares.

Art. 55

Tipos básicos de licencias urbanísticas

Estarán sometidos a licencia municipal todos los actos de edificación y uso y, en general, los actos especificados en el artículo 2 de la Ley 10/90, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

Las licencias urbanísticas corresponden a los tipos siguientes:

- a) Parcelación/agregación.
- b) Urbanización.
- c) Obras de edificación, tanto las de nueva planta como las de ampliación o reforma, como también las de conservación, reparación y mejora.
- d) Obras menores.
- e) Primera utilización de las edificaciones o modificación de uso.
- f) Obras y usos de carácter provisional

Art. 56

Alcance y contenido de la licencia





1. Las licencias se entenderán otorgadas sin perjuicio del derecho de propiedad y de terceros, y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
2. Las licencias se entenderán otorgadas de conformidad con las condiciones generales establecidas en la vigente legislación, en estas Normas y en las expresadas en el acto del otorgamiento (como también las implícitas definidas en el PGOU) según la clase y destinación del suelo y las condiciones de edificabilidad y de usos.
3. No se podrá justificar la vulneración de las disposiciones legales o normas urbanísticas con el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia.
4. La licencia urbanística no exime a su titular de la obligación de obtener cualquier otra exigible por la legislación vigente de carácter general o municipal.

Art. 57

Licencias de parcelación/agregación

1. Está sujeto a previa licencia municipal cualquier acto de alteración de parcelas que se lleve a cabo en los suelos clasificados por el PGOU como urbanos, urbanizables y rústicos. No se podrán realizar parcelaciones en suelo urbanizable hasta que esté aprobado el correspondiente Plan Parcial.
2. Las licencias de parcelación se concederán sobre la base de un proyecto con el contenido siguiente:
 - a) Memoria justificativa de las razones de la parcelación/agregación y de sus características de acuerdo con las determinaciones de las Normas sobre las cuales se fundamente. Se describirá en ella, con referencia a los datos catastrales, cada finca original existente indicando, si procede, las servidumbres y las cargas que la graven y cada una de las nuevas parcelas, habiéndose de acreditar su adecuación al uso que las Normas le asignan y que, si procede, son aptas para la edificación.
 - b) Planos de estado actual, a escala como máximo a 1:1.000, donde se señalen las fincas originarias registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones y el arbolado existentes y los usos de los terrenos.
 - c) Plano de parcelación/agregación a escala como máximo a 1:1.000.
 - d) Determinación del número máximo de viviendas en parcelas resultantes.
 - e) Fotocopia de los recibos de contribución catastral de cada una de las parcelas actuales.
3. No obstante, la licencia de parcelación/agregación urbanística se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación y compensación, y se podrá conceder, simultáneamente, con los de aprobación definitiva de los planes parciales, especiales y estudios de detalle que incluyan documentación suficiente, haciéndose constar expresamente esta circunstancia en el acuerdo de aprobación.
4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Toda división material de terrenos que se efectúe sin la licencia de parcelación preceptiva o con infracción de esta licencia, se considerará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica que corresponda si la parcelación realizada no fuera legalizable.
5. Las segregaciones o parcelaciones en suelo rústico están sujetas a las determinaciones de la Ley del Suelo Rústico de la CAIB y al presente PGOU y, además de la documentación antes citada, deberán aportar una certificación registral.





6. La licencia de agregación autoriza a unificar dos o más parcelas, dando lugar a la parcela resultante.

Art. 58

Licencias de urbanización

1. Las obras de urbanización de carácter complementario o puntual, no incluidas en un proyecto de urbanización, y las de mera conservación y mantenimiento se tramitan análogamente a las licencias de edificación, o simultáneamente con éstas últimas si fueran meramente complementarias de aquéllas otras.

2. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación de los proyectos de urbanización correspondientes, sin perjuicio de que en estos proyectos se pueda condicionar la ejecución de los trabajos a la obtención de un ulterior permiso de inicio de obras, previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.

3. Autorizado el inicio de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificada por el promotor, con antelación mínima de quince (15) días, su intención de iniciarlas, se fijará fecha para la firma del acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras de urbanización será contador a partir de día siguiente de la firma de la citada acta. Durante la ejecución de las obras, la autoridad municipal ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística y de vigilancia y control de aquellas obras, de acuerdo con la normativa municipal vigente.

4. Finalizadas las obras de ejecución, el promotor deberá solicitar la recepción municipal de las obras, acompañando los certificados de final de la obra de los técnicos que las hayan dirigido.

Art. 59

Licencias para movimiento de tierras en suelo rústico

1. Están sometidos a previa licencia municipal los movimientos de tierra como los desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, excepto en aquellos supuestos en que estén programados y detallados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización previamente aprobado o de edificaciones que dispongan de licencia otorgada.

2. La actividad en cuestión no podrá modificar el relieve del suelo de forma que pueda dificultar la destinación prevista en las Normas o la armonía del paisaje. Asimismo, deberá cumplir las condiciones técnicas de seguridad y salubridad.

Art. 60

Licencias para obras de edificación

1. El otorgamiento de la licencia de obras determina la adquisición del derecho a edificar, siempre que el proyecto presentado sea conforme a la ordenación urbanística aplicable.

2. Para la solicitud de licencia de obras de edificación es suficiente la presentación del Proyecto Básico. La documentación incompleta interrumpe el cómputo del plazo establecido para la concesión de la licencia.

Una vez informado favorablemente el proyecto sobre cumplimiento urbanístico, con las modificaciones que sean procedentes, se notificará a la persona interesada, a los efectos





de la redacción del Proyecto de Ejecución, que se ajustará estrictamente al citado informe de los servicios técnicos municipales. Para autorizar el inicio de las obras se exigirá la presentación del Proyecto de Ejecución; en caso de que fuera necesario, se deben incorporar, mediante documento público, las posibles servidumbres de redes de infraestructuras.

En cuanto al Proyecto Básico y de Ejecución, se deberá tener en cuenta lo que establecen los artículos 6 y 7 de la LDU.

3. La concesión de las licencias de obras de edificación, además de la constatación de que la actuación proyectada cumple las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y otra normativa aplicable (Estudio de Seguridad y Salud, Tratamiento de Residuos, Infraestructuras de Telecomunicaciones...), exige la constancia o acreditación de los documentos siguientes:

- a) Licencia de parcelación o, si ésta no fuera exigible, conformidad de la parcela al planeamiento aplicable.
- b) En suelo urbano se acreditará la conversión previa de la parcela en solar o se garantizará suficientemente la ejecución simultánea de la urbanización y edificación en los términos del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.
- c) Fotografías de la parcela y sus confrontantes desde el vial al cual hace frente, donde se aprecien las características de este último. Dichas fotografías irán firmadas en su dorso por el propietario y/o el facultativo redactor del Proyecto.
- d) Plano de situación a escala 1:1000 sobre plano de ordenación y zonificación del PGOU y a escala 1:5000 del plano de Estructura general y orgánica para parcelas rústicas.
- e) Topográfico del solar en el cual estén marcados los árboles existentes, aljibes, fosas sépticas, red de alcantarillado, agua y energía, alumbrado público, mobiliario urbano, así como también la rasante de la acera.
- f) Se debe presentar impreso de estadística de edificación y vivienda del MOPTMA.
- g) Deberán cumplirse las especificaciones y obligaciones indicadas y derivadas al Plan Director Sectorial de Residuos de Construcción y Demolición, así como las de la Ordenanza municipal en esta materia.

En cumplimiento del Plan Director Sectorial para la Gestión de los Residuos de Construcción-Demolición, los productores de residuos de construcción-demolición actuarán según lo que dispone el PDS para la gestión de los Residuos de Construcción-Demolición, (BOIB 141, de 23 de noviembre de 2002), y en especial su artículo 9, o normativa que lo regule.

4. Con carácter previo a la obtención de la licencia, se liquidarán y abonarán las tasas municipales correspondientes, como también se realizarán todos los trámites de índole específica que fueran exigibles, de acuerdo con las presentes Normas, con el planeamiento de desarrollo aplicable y con las ordenanzas municipales.

En caso de obras en suelo rústico se presentará además:

- a) Licencia de obras de la edificación existente o documentación justificativa de su legalidad, para el caso de obras de reforma.
- b) Debe presentarse certificado del técnico autor del Proyecto sobre el número de edificaciones existentes en la parcela, especificando su uso y las características urbanísticas de cada una de ellas. En caso de que no hubiera ninguna se hará constar así.
- c) Debe aportarse certificación registral de dominio y de cargas a partir de las cuales sea posible establecer las superficies mínimas exigibles y las fechas y causas de las posibles segregaciones o divisiones.





6. Con la solicitud de licencia de obra de naves industriales o de servicios, además de la documentación requerida, deberá presentarse un estudio de integración paisajística.

Art. 61

Licencias de obras menores

Sólo se conceptuarán como obras menores aquéllas de técnica sencilla y escasa entidad constructora y económica que no supongan alteración del volumen de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, los cimientos, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas las clases de edificios e instalaciones.

En ningún caso no se entenderán como obras menores las parcelaciones urbanísticas y las del suelo rústico y las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, grandes movimientos de tierra y tala en masa de árboles.

Art. 62

Licencia para demoler construcciones

1. Las solicitudes de licencia para demoler y derribar construcciones se presentarán suscritas por la persona interesada o por la persona que la represente.

2. A la solicitud de licencia se adjuntarán los documentos siguientes:

a) Plano de emplazamiento a escala 1:1000 sobre plano de ordenación y zonificación del PGOU.

b) Proyecto Técnico visado por el correspondiente colegio profesional, que contendrá memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y la coordinación de éstos últimos, como también de las medidas de protección ambiental, polvo, ruidos, recuperación de escombros, y precauciones que deban tomarse en relación con la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos.

c) Deberán cumplirse las especificaciones indicadas en el Plan Director Sectorial de Residuos de Construcción y Demolición.

d) Fotografías en las cuales se pueda apreciar si en la obra que se vaya a derribar o demoler existe algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Estas fotografías irán firmadas en su dorso por el propietario o el facultativo designado para dirigir las obras.

e) Comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visada por el correspondiente colegio oficial.

f) Designación del maestro de obras encargado de ejecutar el derribo.

3. Cuando se trate de demoliciones de edificios incluidos en el Catálogo o en el área de protección del patrimonio se cumplirán, además de las prescripciones señaladas en este artículo, las específicas del título sobre protección del patrimonio arquitectónico contenidas en las presentes Normas o en el Catálogo.

Art. 63

Control de proyectos y enmienda de deficiencias





Presentada una solicitud de licencia y una vez completada la documentación, las posibles deficiencias técnicas o de otro tipo que se detecten deberán ser comunicadas a la persona interesada de forma conjunta y en un único acto.

Llevada a cabo la enmienda, los nuevos inconvenientes que eventualmente se susciten no se podrán referir a cuestiones que se hubieran de haber apreciado anteriormente.

Art. 64

Plazo de resolución de licencias

El plazo para resolver las solicitudes de licencia será el que establezca la normativa vigente.

Art. 65

Silencio administrativo

1. Cuando hayan transcurrido los plazos legalmente establecidos para resolver la licencia con las prórrogas que, si procede, se hayan concedido, sin que por la autoridad municipal se haya adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo en la forma legalmente establecida.

2. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia sean exigibles autorizaciones o informas de otro organismo de la Administración para que opere el silencio se entenderá ampliado en el plazo legal que el mencionado organismo tenga para entender su autorización, si ésta debe ser previa a la licencia.

3. En ningún alguno se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de la legislación, del planeamiento urbanístico o de las ordenanzas municipales de uso del suelo y edificación.

4. Aunque hayan transcurrido los plazos establecidos para resolver, la autoridad municipal está obligada a dictar resolución expresa, en los plazos de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Art. 66

Transmisión de licencias de obras

Las licencias se podrán transmitir, comunicando al Ayuntamiento el cambio de titularidad, mediante instancia suscrita tanto por el antiguo titular como por el nuevo o aportando, en otro caso, el documento que acredite la nueva titularidad; esta última deberá asumir todas las cargas derivadas de la licencia.

En el supuesto de que las cargas consten en escritura pública, se efectuará el cambio de titularidad con las mismas formalidades.

Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la licencia.

Art. 67

Iniciación, prórrogas, caducidad y suspensión de licencias de obras

1. La autoridad municipal competente fijará en el acto de otorgamiento de la licencia los plazos de inicio, interrupción máxima y finalización de las obras. Este último no será superior a veinticuatro (24) meses.





2. Las actividades autorizadas por licencia deberán iniciarse dentro de los plazos fijados en el acto de su otorgamiento, que será de seis (6) meses a contar a partir del día siguiente de la notificación del citado otorgamiento.

3. En todo aquello referente al régimen de prórrogas, tanto del inicio como de la conclusión de las obras, se tendrá en cuenta lo que dispone la legislación urbanística aplicable (Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares).

4. Transcurridos los plazos legales fijados, las licencias caducarán y se extinguirá el derecho a edificar por incumplimiento de aquellas últimas, por medio de su declaración formal, previa instrucción de expediente y con audiencia a la persona interesada. Una vez extinguido el derecho a edificar no se podrá iniciar o retomar ninguna actividad al amparo de la licencia caducada, salvo las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de personas y de bienes y el valor de la edificación ya realizada, previa autorización y orden de la Administración.

5. Las licencias quedarán sin efecto si incumplieran las condiciones a las cuales estuvieran subordinadas.

6. Las obras que se ejecuten con la licencia caducada o sin efecto, salvo los trabajos de seguridad y de mantenimiento permitidos por la autoridad municipal, se considerarán como no autorizadas y darán lugar a las responsabilidades pertinentes para realizar obras sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedan.

Art. 68

Modificación de las licencias de obras

1. Las modificaciones durante la ejecución de las obras que tengan por objeto variar el número de viviendas, locales o plazas turísticas autorizadas o comporten alteración de las condiciones de uso del suelo, altura, volumen, edificabilidad, situación de las edificaciones y ocupación máxima permitida, deberán ser previamente autorizadas por la autoridad municipal y no se podrán iniciar las obras de modificación hasta que haya recaído la autorización. Si en el curso de las obras se pretenden realizar modificaciones en la disposición interior o en el aspecto exterior que no alteren los parámetros relacionados en el párrafo anterior, las obras no deberán paralizarse durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del Proyecto, salvo que se encuentren situadas en áreas de protección del patrimonio o se realicen en edificios catalogados.

2. Hasta que no se presente el certificado de fin de obra, con el visado correspondiente, todas las modificaciones que se pretendan introducir respecto del Proyecto aprobado deberán ser suscritas por el titular de la licencia y el técnico director de las obras.

3. En todo lo que no queda regulado en estas Normas, deberá tenerse en cuenta el artículo 5 de la LDU.

Art. 69

Licencias de primera utilización

1. Las licencias de primera utilización de los edificios tienen por objeto autorizar la puesta en uso de aquellos edificios, previa comprobación que se han ejecutado de conformidad con el Proyecto y condiciones en las cuales la licencia fue concedida. Esta licencia será necesaria tanto para las construcciones nuevas como para la reutilización





de los edificios que hayan sido objeto de una remodelación general, con o sin cambio de uso.

2. A la solicitud de estas licencias se adjuntarán planos visados en los que se señalen todas las modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras, o manifestación expresa de la inexistencia de éstas, como también los documentos siguientes:

- a) Certificado de final de obra, suscrito por el técnico director de esta obra y visado por su colegio oficial y, si procede, certificado final de las obras de urbanización o dotación de servicios que se hubieran emprendido simultáneamente con la edificación.
- b) El Proyecto de Telecomunicaciones, el boletín final de la obra, un protocolo de pruebas y, si procede, un certificado final de obras de Prefectura de Inspección de Telecomunicaciones (RD 401/2003, Orden CTE/1296/2003 y Orden ITC/ 2006).
- c) Liquidación final del coste de la obra, en la cual figuren la ejecución material, el Estudio de Seguridad y Salud, el Proyecto de Infraestructuras de Telecomunicaciones y el Proyecto de Tratamiento de Residuos.

3. El plazo para resolver la licencia de primera utilización será de un (1) mes, salvo deficiencias enmendables, contador desde la presentación de la totalidad de la documentación expresada en el apartado anterior. Recibida la comunicación a que se refiere el punto 2 anterior, los funcionarios municipales designados para la inspección final efectuarán y emitirán informe, haciendo constar si la obra se ha ajustado a los términos de la licencia atorgada y si en la construcción se ha tenido en cuenta lo previsto en las ordenanzas presentes y, asimismo, si se han reparado los daños y perjuicios causados en la vía pública y si se ha construido la acera delante del edificio en cuestión. A continuación, será expedido, si procede, el certificado municipal de acabamiento de obras y licencia de uso, necesario para su ocupación.

4. La obtención de la licencia de primera utilización no exime a sus solicitantes, constructores y técnicos de las responsabilidades de naturaleza civil o penal derivadas de su actividad, ni de la administrativa por causa de infracción urbanística que derivase de error o falsedad que les fuera imputable. Tampoco no los exime de los deberes legales de uso, conservación y rehabilitación a que hace referencia la legislación urbanística aplicable.

Art. 70

Cédulas de habitabilidad

El procedimiento de expedición de cédulas de habitabilidad, lo regula el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de la CAIB (BOCAIB de 6/12/97), y el Decreto 20/2007, de 27 de marzo, por el cual se modifica el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, o normativa autonómica que lo sustituya.

Art. 71

Licencias de actividades

Deberá tenerse en cuenta, en cuanto a su régimen jurídico y procedimiento de otorgamiento, la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de Régimen Jurídico de las licencias integradas de actividades de las Islas Baleares, como también la normativa de desarrollo que se dicte.





Art. 72

Licencias para obras y usos de carácter provisional

1. La autoridad municipal, previo informe de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo, Patrimonio Histórico del Consell de Mallorca, en los terrenos incluidos dentro de una actuación urbanística, siempre y cuando no dificulten la ejecución de los planes, podrá autorizar usos y obras justificadas de carácter provisional, que deberán demolerse o erradicarse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a ninguna indemnización.

2. A los efectos de garantizar la ausencia de costes para la Corporación, en el caso de que, realizada la obra o instalado el uso, el interesado no ejecutase la demolición cuando lo acordase la Corporación, por parte los servicios técnicos municipales se valorará el coste de la citada demolición o erradicación, exigiendo al interesado la presentación de aval por la cuantía resultando, antes de la autorización, sin perjuicio de su obligación de abonar el mayor coste que pudiera resultar cuando efectivamente se lleve a cabo la demolición.

3. A la solicitud se deberá acompañar la renuncia del propietario al derecho de indemnización por la demolición o erradicación del uso, formalizada en documento público.

4. Las licencias así concedidas no serán eficaces sin la previa inscripción en el Registro de la Propiedad de la renuncia por el interesado a todo derecho a indemnización derivado de la orden de demolición o de erradicación del uso de acuerdo con la legislación hipotecaria. La Administración podrá exigir el documento acreditativo de tal extremo.

Art. 73

Ejemplar de la obra y cartel

Los documentos que acrediten la concesión de licencia de acuerdo con los anteriores artículos permanecerán siempre donde las obras se lleven a cabo y serán exhibidos a la autoridad municipal o a sus agentes delegados, a petición suya.

Igualmente, será obligatorio colocar en la obra, en lugar visible des de la vía pública, un cartel de sesenta por ochenta centímetros (60 x 80 cm) en que conste en letras negras sobre fondo blanco "Ayuntamiento de Inca":

- a) Nombre y apellidos o razón social del promotor o titular de la licencia.
- b) Número de licencia y fecha de concesión.
- c) Plazo de ejecución.
- d) Ordenanza que se aplica.
- e) Número de plantas, con inclusión de los sótanos.
- f) Nombre y apellidos del técnico proyectista.
- g) Nombre y apellidos de los técnicos directores de la obra; técnicos directores de la ejecución de la obra.
- h) Denominación de la empresa constructora.

Art. 74

Características de la documentación

1. Toda la documentación se presentará guardada en carpetas y se ajustará a la Norma UNE 1027, que define el formato y el plegado para archivadores A4. La medida de los





expedientes plegados será de doscientos diez por doscientos noventa y siete milímetros (210 x 297 mm). Todos los documentos se presentarán con claridad de dibujo y exactitud indispensable en estos trabajos.

2. La documentación prevista se presentará en tres ejemplares; el Ayuntamiento puede requerir a la persona peticionaria que presente otros ejemplares para trasladarlos a los organismos que preceptivamente deban informar sobre cualquier punto de la petición de la licencia formulada.

3. En cuanto a la documentación mínima de cada proyecto se estará a lo que determine la normativa sectorial pertinente o recomendaciones del colegio profesional correspondiente.

Capítulo II

Órdenes de ejecución y suspensión de obras

Art. 75

Órdenes de ejecución y suspensión de obras

1. Mediante las órdenes de ejecución y suspensión, dictadas por el alcalde, el Ayuntamiento ejerce su competencia para imponer o de restablecer la ordenación urbanística infringida, de exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornamento de los edificios e instalaciones, y de asegurar, eventualmente, la eficacia de las decisiones que adopte en consideración del interés público urbanístico y del cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución y de suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que será con cargo a los obligados en todo lo que no exceda del límite de sus deberes. Se podrán denunciar, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pueda ser constitutivo de delito o de falta.

3. La orden de ejecución deberá contener obligatoriamente la determinación concreta de las obras que fueran necesarias para restablecer las condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público de la edificación o instalación. Asimismo, deberá fijar el plazo para el cumplimiento voluntario de lo ordenado y, si es necesario porque la entidad de las obras así lo exige, Proyecto Técnico y dirección facultativa.

4. El incumplimiento de las órdenes de suspensión de obras implicará, por parte del Ayuntamiento, la adopción de las medidas necesarias para garantizar la interrupción total de la actividad. Con esta finalidad podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria que deba usarse, proceder por sí mismo a su retirada en caso de que no lo haga la persona interesada, o precintarla e impedir definitivamente los usos a que dé lugar.

Capítulo III

Inspección urbanística

Art. 76

Organización y funciones de la inspección urbanística

Se atenderá al contenido y a las determinaciones del Título II, Inspección urbanística, de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística.





Art. 77

Delitos contra la ordenación del territorio

Constituyen delito contra la ordenación del territorio las actuaciones que estén tipificadas como tales en el Código Penal o legislación especial de aplicación.

Art. 78

Infracciones urbanísticas, protección de la legalidad urbanística y prescripción

1. Se atenderá al contenido y a las determinaciones de los títulos III, IV y V de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

2. Supletoriamente, y en todo aquello que no esté regulado, regirá la legislación estatal aplicable.

Capítulo IV

Deberes de conservación

Art. 79

Deber de conservación de las edificaciones

1. Los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones de iniciativa particular, terrenos, jardines, carteles e instalaciones deberán conservarlas en estado que en garantice la seguridad, la salubridad y el ornamento público, habiendo de realizar con esta finalidad las obras de mantenimiento, de reparación o de reposición que resulten necesarias. Están sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente, patrimonio arquitectónico y rehabilitación urbana.

2. El deber normal de conservación exigible a la propiedad de un inmueble se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos de los arrendatarios que se deriven de la legislación específica.

Art. 80

Adecuación al ambiente de las obras y las edificaciones

Las edificaciones deberán construirse y mantener en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente en el cual se ubiquen.

El Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuasen o perjudicasen el aspecto exterior o resultasen estéticamente inadecuadas en el entorno circundante; se podrá exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble al su aspecto originario.

Las actuaciones sobre fachadas existentes se ajustarán a lo que está regulado en las normas generales de la edificación.

Art. 81

Órdenes de ejecución y límite del deber de conservación

1. La autoridad municipal y, si procede, los demás organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, la ejecución de las obras





necesarias para el cumplimiento del deber de conservación de terrenos, de urbanizaciones particulares y de edificaciones.

2. El incumplimiento de la orden de ejecución dará lugar a la imposición de las sanciones legalmente previstas y a la ejecución municipal subsidiaria, a costa del propietario.

3. No obstante, cuando la orden de ejecución exceda el límite del deber normal de conservación, el propietario tendrá derecho a que la Administración responsable del citado exceso en la reparación financie o asuma aquella parte del coste que supere el deber de conservación.

Art. 82

Supuestos legales para la declaración de ruina

Se declarará el estado ruinoso de una construcción o de una parte en los supuestos siguientes:

- a) Cuando el coste de las obras necesarias sea superior al cincuenta por ciento (50 %) del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- b) Cuando los daños no sean reparables técnicamente por los medios normales.
- c) Cuando existan circunstancias urbanísticas que aconsejen la demolición del inmueble.

Título V

Régimen de los edificios existentes

Art. 83

Edificios fuera de ordenación

1. De acuerdo con lo que prevé el artículo 3 de la Ley Autonómica 8/1988, de 1 de junio, de Edificios e Instalaciones fuera de Ordenación, modificada por la Ley 10/2010, de 27 de julio, y el artículo 16.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico, se considerará que un edificio o instalación está en situación de fuera de ordenación por encontrarse incluido en algún de los supuestos siguientes:

- a) En aquellos que en conformidad con el planeamiento vigente queden sujetos a expropiación, cesión obligatoria o derribo. En esta situación no se pueden autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. Sí serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento de valor de expropiación, las reparaciones que exija la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan u ocupen las edificaciones mencionadas.
- b) En aquellos que se hayan ejecutado sin licencia o con licencia anulada aunque haya transcurrido el plazo de prescripción de la infracción urbanística. En esta situación no se podrá realizar ningún tipo de obra. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, de acuerdo con la legislación y el planeamiento vigentes.
- c) En aquellos implantados legalmente en que se hayan ejecutado obras de ampliación o de reforma sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada. En esta situación, en todo caso, serán autorizables las obras de salubridad, higiene, reparaciones y consolidaciones, y también las reformas siempre y cuando no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente. También serán autorizadas las obras





necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y las de adaptación al Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En todo caso, en la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra mientras no se obtenga la legalización de las edificaciones o construcciones, de acuerdo con la legislación y el planeamiento vigentes.

2. No se considera por lo tanto fuera de ordenación ninguno de los edificios existentes en el término municipal, construido con licencia obtenida al amparo de anteriores planeamientos, que no esté expresamente recogido como tal de acuerdo con lo que establece el apartado anterior.

En la documentación gráfica del Plan General se señalan específicamente los edificios e instalaciones que están fuera de ordenación por operaciones de remodelación urbana.

Art. 84

Edificios construidos al amparo de normativa anterior a la vigente, disconformes con el PGOU

1. En los edificios existentes, construidos al amparo de la anterior normativa y siempre y cuando no se encuentren en situación de fuera de ordenación, podrán realizarse las obras reguladas a continuación para cada una de las situaciones que se definen:

Situación 1ª:

Edificios en que la superficie edificada exceda de lo permitido por las ordenanzas de cada zona en más de un cincuenta por ciento (>50 %), aunque incumplan alguna o diversas de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las zonas. En estos edificios se permitirán los siguientes tipos de obras:

- Parciales y circunstanciales de consolidación.
- De higiene, seguridad, salubridad.
- Modernización o mejora de sus condiciones estéticas, o funcionalidad.
- Reformas, rehabilitaciones y cambios de uso incluidos los totales, siempre y cuando el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona.
- Las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y las de adaptación al Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- Obras de adecuación del edificio a alguna de las situaciones de los apartados siguientes.

Situación 2ª:

Edificios cuya superficie edificada no exceda de aquello que se ha permitido por las ordenanzas de cada zona en más de un cincuenta por ciento (≤ 50 %), aunque incumplan alguna o diversas de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las zonas.

- En estos edificios se permitirán las obras referidas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación 1ª.
- Las obras de consolidación total.
- Las de ampliación deberán ajustarse a los demás parámetros de la zona.
- Se permitirán asimismo las obras necesarias para adecuar el edificio a la situación siguiente.





e) Los edificios no concluidos y con licencia ajustada a una anterior normativa y que no se encuentren dentro el plazo de licencia o prórroga, y que excedan en su edificabilidad proyectada respecto a la normativa vigente, se podrán finalizar solicitando una nueva licencia, que deberá ajustarse a los parámetros máximos de la licencia original sin aumento de la edificabilidad o el volumen efectivamente construido.

Para estos edificios será de aplicación como índice de intensidad de uso residencial el de una vivienda cada ciento veinte metros cuadrados (120 m²) construidos.

Situación 3^a:

Edificios que no incumplan ninguna limitación impuesta por las normas para cada zona para edificios de nueva planta.

a) En estos edificios, todas las obras se ajustarán a los límites impuestos por la ordenanza de zona.

b) Todas las obras de ampliación deberán realizarse, de acuerdo con las situaciones anteriores, adecuándose a la tipología del resto del edificio y a la correcta integración del mismo en su entorno, sin perjuicio de las condiciones especiales de protección aplicables a los edificios catalogados.

c) En todo caso en estas construcciones y edificaciones serán autorizables, de acuerdo con la Ley 8/1988, modificada por la Ley 10/2010, obras de higiene, seguridad, salubridad, reforma y consolidación, rehabilitación, modernización o mejora de las condiciones estéticas y de funcionalidad, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalación de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y las de adaptación al Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

En estos edificios no se permitirá aumento de volumen ni de superficie construida, ni de altura, salvo que se trate de equipamientos que incumplan el parámetro de altura, en que se permitirá el aumento de volumen y superficie según normativa vigente.

Art. 85

Edificios existentes en suelo rústico

A los edificios existentes construidos al amparo de normativa anterior a la vigente en suelo rústico se les aplicarán las disposiciones generales contenidas en los artículos anteriores y, en particular, las siguientes:

1. No será posible la aplicación de las disposiciones contenidas en el presente artículo y concordantes cuando sean de aplicación a la edificación otras determinaciones más restrictivas que deriven de la Ley 1/1991, de Espacios Naturales, de otra normativa de ordenación territorial o urbanística, o de algún instrumento de ordenación territorial que impida la realización de determinadas actuaciones.

2. Las obras de ampliación y reforma de los edificios existentes sólo serán posibles si las edificaciones existentes cumplen los requisitos previstos en la norma 28 del Plan Territorial, que son los siguientes:

a) Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal y como se conoce en Mallorca, así como una superficie mínima de treinta y cinco metros cuadrados (35 m²) útiles y la suficiente capacidad para poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir.

b) Que se hubiera construido al amparo de autorización. No será exigible la aportación de la licencia municipal en caso de viviendas existentes antes de la entrada en vigor de





la Ley del suelo de 1956, lo cual se acreditará mediante un certificado municipal, emitido partiendo de la constancia de la mencionada vivienda en el catastro o en cualquier registro o documento público.

c) Que para su reforma no sea necesario que se actúe sobre elementos estructurales arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria su reconstrucción, salvo que se trate de actuaciones parciales en cubiertas o forjados o que se trate de viviendas catalogadas por el planeamiento vigente. Igualmente, la demolición de la vivienda existente supondrá la pérdida de este uso y la sujeción al régimen de nueva construcción de edificaciones o cambio de uso regulado en el Plan.

d) Que la ampliación proyectada, si es el caso, se integre en la vivienda existente y no se superen los parámetros vigentes para viviendas de nueva planta regulados en el planeamiento general municipal o en este Plan en el momento del otorgamiento de la licencia de ampliación. En caso alguno no podrá dar lugar a cuerpos de edificación funcionalmente independientes destinados a usos residenciales.

3. Las edificaciones existentes colindantes a caminos públicos que tengan una anchura inferior a 5 metros (5 m) y deban ser demolidas para ampliar la sección del camino podrán ser demolidas y reconstruidas dentro la parcela de acuerdo con lo establecido en la Ley 1/1994, de 23 de marzo, previa cesión gratuita al Ayuntamiento del terreno necesario para la ampliación del camino y asfaltado del camino cedido aunque no se ejecute por expropiación.

La reconstrucción se llevará a cabo cumpliendo los parámetros vigentes de separación, alturas, respecto de la superficie a reconstruir se acreditará mediante licencia. No será exigible la aportación de la licencia municipal en caso de viviendas existentes antes de la entrada en vigor de la Ley del suelo de 1956 (12-05-1956), lo cual se acreditará mediante un certificado municipal emitido partiendo de la constancia de dicha vivienda en el catastro o en cualquier registro o documento público.

Título VI

Normas reguladoras de los usos

Capítulo I

Disposiciones generales

Art. 86

Objeto

Los preceptos reguladores de este título son los que establecen las diferentes utilidades del suelo y de las edificaciones, fijando los usos que se pueden desarrollar, según las distintas categorías de suelo que se definen en el presente PGOU.

Art. 87

Aplicación

Además de los preceptos reguladores de los usos, deberán cumplirse las normas generales de la edificación y, si procede, las ordenanzas de zona que correspondan, de acuerdo con la localización del suelo, del edificio o de la instalación.

Art. 88

Estructura general de los usos



Para fijar los usos en los suelos y para su adecuada regulación se definen los conceptos funcionales siguientes:

1. Según su asignación urbanística:
 - Uso global
 - Uso detallado
2. Según su utilización, los usos se clasifican en tres grupos:
 - Uso público
 - Uso colectivo
 - Uso privado
3. Según su titularidad:
 - Usos de dominio público
 - Usos de dominio privado
4. Según su compatibilidad:
 - Usos permitidos
 - Usos condicionados
 - Usos prohibidos

Art. 89

Definiciones

1. Uso global y detallado:

Uso global es el que establece el PGOU para definir la destinación genérica de cada zona. Esta categorización de uso únicamente tiene efectos en relación con la estructura orgánica del territorio. Los usos globales pueden ser:

- a) Usos globales lucrativos; es decir, susceptibles de tránsito jurídico privado.
- b) Usos globales no lucrativos, cuya característica básica es la de ser usos públicos impuestos por las necesidades de servicios y de equipamientos para la comunidad. Uso detallado es el contemplado de forma más detallada en el PGOU para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos globales en cada zona.

2. Usos público, colectivo y privado:

- a) Uso público es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en este caso, en beneficio de la comunidad por medio de los mecanismos que, por lo que respecta al caso, establece la ley.
- b) Uso colectivo es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada y al cual se accede por pertenencia a una asociación, club u organización similar o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.
- c) Uso privado es el que desarrollan los particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo.

3. Uso de dominio público y privado:

- a) Uso de dominio público: en cumplimiento de los artículos 19.1.c) y 29.1.d) y e) del Reglamento de Planeamiento, el PGOU determina la titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos, cuya existencia se considere de interés público y social.
- b) Uso de dominio privado: en cumplimiento de los artículos 19.1.c) y 29.1.d) del Reglamento de Planeamiento, el PGOU propone la titularidad privada o patrimonial del resto de los usos asignados no incluidos en el anterior apartado.

4. Uso permitido, condicionado y prohibido:





- a) Uso permitido es aquel que autoriza el PGOU de forma alternativa para cada una de las zonas.
- b) Uso condicionado es aquel que está sujeto a una autorización previa de acuerdo con el cumplimiento de determinados requisitos legales.
- c) Uso prohibido es aquel cuya implantación no está permitido por el planeamiento ni tan sólo acogiéndose al trámite de interés general. Se consideran prohibidos también los usos que estén así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad. Todos los usos no incluidos como permitidos en cada régimen de usos se considerarán prohibidos.

Art. 90

Clasificación de los usos globales y detallados

A los efectos de lo que disponen estas Normas y de las contenidas en los planes que desarrollen el PGOU, los usos se clasifican según lo que se indica en el cuadro siguiente:

Usos generales globales detallados:

Rural:

0. Rural (primario)

0.1. Agrícola-ganadero

0.2. Extractivo

0.3. Medioambiental 0.4. Actividades complementarias

Residencial:

1. Residencial unifamiliar

1.1. Vivienda unifamiliar

2. Residencial plurifamiliar

2.1. Vivienda colectiva o plurifamiliar

2.2. Residencias comunitarias

Productivo:

3. Industrial (secundario)

3.1. Industrial

3.2. Almacenes

3.3. Talleres industriales

4. Servicios (terciario)

4.1. Comercial

4.2. Administrativo (bancos y oficinas)

4.3. Turístico

4.4. Establecimientos públicos 4.5. Espectáculos públicos

Dotacional:

5. Equipamientos comunitarios

5.1. Sociocultural

5.2. Docente

5.3. Asistencial

5.4. Administrativo-institucional

5.5. Deportivo

5.6. Seguridad

5.7. Sanitario

5.8. Religioso





- 5.9. Funerario
- 5.10. Comercial
- 5.11. Espectáculos públicos
- 5.12. Establecimientos públicos
- 6. Comunicaciones e infraestructuras
 - 6.1. Red viaria
 - 6.2. Instalaciones y servicios
 - 6.3. Transporte
 - 6.4. Telecomunicaciones
 - 6.5. Aparcamientos vehículos
- 7. Espacios libres
 - 7.1. Espacios libres de uso y dominio públicos
 - 7.2. Espacios libres privados

Art. 91

Uso global rural (primario) (0)

Definición del uso global: se clasifican en este grupo las actividades relacionadas con la explotación agrícola, forestal, pecuaria y extractiva que no exijan transformación de productos por encima de los niveles admitidos para las explotaciones familiares por los servicios competentes por razón de la materia.

Clasificación y definición de los usos detallados: se subdividen en los usos detallados siguientes:

0.1. USO AGRÍCOLA-GANADERO

Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la siembra, el cuidado, la recolección y el almacenamiento provisional de productos vegetales cultivados, o la explotación de masas arbóreas y arbustivas naturales, como también las actividades relacionadas con la cría y el aprovechamiento de especies animales, de acuerdo con la normativa de la Consejería de Agricultura.

0.2. USO EXTRACTIVO

Comprende las actividades destinadas a la extracción y la distribución de los recursos minerales del territorio.

0.3. USO MEDIOAMBIENTAL

Comprende las actividades relacionadas con la conservación, la gestión y la mejora del medio ambiente.

0.4. ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS

Serán consideradas como tales el agroturismo, el turismo rural, las granjas cinegéticas, los albergues, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con los objetivos de conservación y protección de suelo rústico, de acuerdo con la Matriz de Ordenación de Suelo Rústico establecida en el artículo 3 de la Ley 8/2003, de 25 de noviembre.

Art. 92

Uso residencial unifamiliar (1)

Es el uso correspondiente al alojamiento de una familia. Es el que, albergando una sola familia en el total de un edificio, constituye, junto con la parcela, una única unidad registral y tiene acceso exclusivo des de la vía pública.



Art. 93**Uso residencial plurifamiliar (2)**

Es el uso correspondiente al alojamiento comunitario y/o temporal de personas. Clasificación y definición de los usos detallados:

2.1. VIVIENDA COLECTIVA O PLURIFAMILIAR

Es el que, agrupado con otros, utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, como también el régimen jurídico de propiedad horizontal.

— 2.1.a) Residencial apareado (RA): se trata de dos viviendas adosadas, en una misma parcela, con accesos independientes en planta baja.

— 2.1.b) Residencial agrupado (Ra): formado por un conjunto de viviendas en una misma parcela que forman un único cuerpo de edificación, con accesos independientes.

— 2.1.c) Residencial plurifamiliar: formado por un conjunto de viviendas con acceso comunitario desde el exterior.

2.2. RESIDENCIAL COMUNITARIO

Es el correspondiente al alojamiento de personas en régimen de interrelación como residencias de personas mayores y de personas minusválidas, colegios mayores, residencias militares, albergues, etc.

Art. 94**Uso industrial (secundario) (3)**

Es el correspondiente a la transformación y al almacenamiento de materias y productos elaborados.

Se prohíben dentro del suelo urbano, excepto polígonos industriales, la implantación de nuevas actividades destinadas a:

- carpinterías
- herrerías
- talleres de carpintería y cierres metálicos
- talleres de chapa y pintura
- comercio y almacenamiento de productos fitosanitarios
- industrias de elaboración de pan y derivados industriales
- almacenes de material de construcción.

Clasificación y definición de los usos detallados:

3.1. INDUSTRIAL

Es el uso correspondiente a la transformación de materias primas y a la elaboración de productos, incluyendo mataderos, etc.

Dadas las incomodidades, efectos nocivos para la salubridad, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente, se distinguen tres categorías de usos industriales.

a) Categoría 1ª: comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda y se refiere a las de carácter individual o familiar que utilizan máquinas o aparatos movidos a mano o motores de baja potencia que no producen ruido ni vibraciones.

b) Categoría 2ª: este tipo de actividades deben ser compatibles con la vivienda y comprenden las industrias que por sus características no molestan por desprendimiento de gases, polvo, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias para los vecinos.





c) Categoría 3ª: comprenden aquellas que, aún con la adopción de medidas correctoras, pueden originar molestias para la vivienda, por este motivo en general no se admitirán contiguas a viviendas, deberán instalarse en el polígono industrial.

3.2. ALMACENES

Es el uso correspondiente al depósito, a la conservación, a la guarda o la distribución de objetos y/o mercancías sin servicio de venta directa al público, aunque sí a vendedores minoristas.

Por las molestias que puedan representar en el entorno urbano, se distinguen tres categorías de este tipo:

a) Categoría 1ª: los bienes o materiales objeto de almacenamiento que no produzcan molestias debidas a producción de olores, desprendimiento de gases o polvo, ruido inevitable en su manipulación, ni pueden ser causa de peligros por explosión o incendios. Las operaciones de carga o descarga se pueden desarrollar con facilidad y rapidez, y el transporte se puede realizar mediante furgonetas (cargas menores o iguales a 3.500 kg).

b) Categoría 2ª: los bienes o materiales que tienen las condiciones específicas detalladas para la categoría 1ª, aunque las operaciones de carga y descarga deben necesitar un tiempo mayor, produciendo interferencias más prolongadas al espacio urbano, o bien si para los transportes se necesitan vehículos de tonelaje mayor.

c) Categoría 3ª: de los bienes o materiales objeto de almacenamiento se derivan algunos tipos de molestias o peligros antes citados.

3.3. TALLERES INDUSTRIALES

Es el uso correspondiente a las actividades de reparación y de conservación de maquinaria, utillaje y útiles, la producción artesanal y las artes plásticas, lavanderías, tintorerías y similares.

Dadas las incomodidades, efectos nocivos para la salubridad, daños que puedan ocasionar y alteraciones que puedan producir sobre el medio ambiente, se distinguen tres categorías de usos de talleres:

a) Categoría 1ª: comprende aquellas actividades no molestas para la vivienda y se refiere a las de carácter individual o familiar que utilizan máquinas o aparatos movidos a mano o motores de baja potencia que no produzcan ruido ni vibraciones.

b) Categoría 2ª: este tipo de actividades deben ser compatibles con la vivienda y comprenden los talleres que por sus características no molestan por desprendimiento de gases, polvo, olores o den lugar a ruidos y vibraciones que puedan ser causa de molestias por a los vecinos, y que cumplen las condiciones siguientes:

c) Categoría 3ª: comprenden aquellas que, aunque con la adopción de medidas correctoras, pueden originar molestias para la vivienda, por este motivo en general no se admitirán contiguas a viviendas, se deberán instalar en el polígono industrial.

La determinación de las categorías de la actividad se establecerá en cada caso en función de las molestias, nocividad, insalubridad y peligro, estando tipificado como actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas las que desarrolla el Decreto 19/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el Nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, sujetas a calificación.

Las valoraciones, de cero (0) a cinco (5), que hace el citado nomenclátor, de las causas y sus grados de intensidad, para cada tipo de actividad, podrá determinar la clasificación de la actividad en la categoría que corresponda al número mayor de los que evalúen los posibles peligros y molestias.

Además de los motivos de molestia o peligro señalados, se considerarán para la inclusión de una actividad, en una u otra categoría, los efectos secundarios siguientes:





- Tipo de transporte y operaciones de carga y descarga que requiere la actividad.
- Instalaciones visibles a las cuales dé lugar.
- Aglomeraciones del personal que son previsibles en función del número de trabajadores.

Art. 95

Uso de servicios (terciario) (4)

Actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a la realización de transacciones comerciales de mercancías, servicios personales, administrativos, técnicos o monetarios o integrables en el sector hotelero, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios.

Clasificación y definición de los usos detallados:

4.1. USO COMERCIAL

Actividades de uso privado o colectivo así definidas en el artículo 1 del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares, Ley 11/2001, 15 de junio, y su régimen de autorizaciones se regularán de acuerdo con la citada ley.

4.2. USO ADMINISTRATIVO (BANCOS Y OFICINAS)

Actividades de uso privado, colectivo, destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, las oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, servicios de arrendamientos, etc.

4.3. USO TURÍSTICO

Actividades de uso privado o colectivo destinadas a la residencia ocasional y transitoria, que no se pueden incluir, por sus específicas características, en el uso global de equipamientos comunitarios. Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, los hoteles, hostales, pensiones, apartamentos turísticos, etc.

4.4. USO DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS

Actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la restauración y destinados a ocio, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen en este uso los establecidos en el grupo IV del anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

4.5. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

Actividades de uso colectivo o privado, vinculadas con el recreo, la vida de relación, el tiempo libre y el ocio en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos, que se realicen en edificios, locales y instalaciones como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc. También se incluyen, a título de ejemplo, los parques de atracciones, zoológicos, jardines botánicos, acuarios, plazas de toros, circos, como también los que figuren en los apartados 1 del grupo I y apartados 4, 5 y 6 del grupo III del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Art. 96

Uso de equipamientos comunitarios (5)

Actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales para la sociedad, como defensa, administración,





ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, formación ocupacional, etc. Clasificación y definición de los usos detallados: el uso de equipamientos se clasifica, de acuerdo con el carácter de la actividad y del grupo social al que se dirige, en los usos detallados siguientes:

5.1. SOCIOCULTURAL

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la custodia, la transmisión y la conservación de los conocimientos, la exhibición de las artes y la investigación, las actividades socioculturales de relación o de asociación, como también las actividades complementarias de la principal. Se incluyen, a título de ejemplo, casas de cultura, palacio de congresos y de exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de club, etc.

5.2. DOCENTE

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles. Se incluyen, a título de ejemplo, los centros universitarios (facultades, escuelas técnicas y universitarias), enseñanza infantil, primaria y secundaria, formación profesional, guarderías, centros de idiomas, etc., educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

5.3. ASISTENCIAL

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información, la orientación y la prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas. Incluye, a título de ejemplo, albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios, residencial, formativos, docentes, etc.

5.4. ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL

Actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración estatal, autonómica o local. Incluye, a título de ejemplo, las sedes del Ayuntamiento, Gobierno balear, consejerías, servicios periféricos del Estado, delegación de Hacienda, etc.

5.5. DEPORTIVO

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la práctica, la enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física. No incluye actividades ligadas físicamente y funcionalmente a otros usos, como universitarios, docentes, etc. Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, como también los contenidos en los apartados 2 y 3 del anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

5.6. SEGURIDAD

Actividades de servicio público realizadas por cuerpos e instituciones del Estado o de la Comunidad Autónoma destinadas a la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los individuos o de los bienes y las actividades servidoras de las anteriores. Se incluyen, a título de ejemplo, cuarteles de los ejércitos, de las fuerzas de seguridad local y estatal, comisarías, instalaciones militares, protección civil, prisiones, etc.

5.7. SANITARIO





Actividades de uso público, privado o colectivo, destinadas a la orientación, la prevención, la información, la administración y la prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma concepción que la del resto de profesionales. Se incluyen, a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

5.8. RELIGIOSO

Actividades de uso colectivo o privado destinadas al culto religioso, como también los usos ligados a este último y a las formas de vida asociativa religiosa. Se incluyen, a título de ejemplo, comunidades religiosas, conventos, monasterios, ermitas, iglesias y centros parroquiales, catedral, capillas, casas rurales o residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión, etc.

5.9. FUNERARIO

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a servicios funerarios en general.

5.10. COMERCIAL

Actividades de uso público así definidas en el artículo 1 del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares (Ley 11/2001, 15 de junio). Corresponde a aquellas reservas de suelo así calificadas en el PGOU.

5.11. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS

Actividades de uso público, vinculadas con el recreo, la vida de relación, el tiempo libre y el ocio en general y aquellas similares, no incluidas en otros usos, que se realicen en edificios, locales e instalaciones como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, etc. También se incluyen, a título de ejemplo, los parques de atracciones, zoológicos, jardines botánicos, acuarios, plazas de toros, circos, como también los que figuran en los apartados 1 del grupo I y apartados 4, 5 y 6 del grupo III del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

5.12. ACTIVIDADES DE USO PÚBLICO

Actividades de uso público destinadas a ocio, expansión, relación y diversión del conjunto de la población. Se incluyen en este uso los establecidos en el grupo IV del anexo del Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y las definidas en los artículos 35 y 36 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, General Turística, como oferta de entretenimiento.

Art. 97

Uso de comunicaciones y infraestructuras (6)

Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas a las comunicaciones y al transporte, como también los espacios reservados al tráfico y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público como privado. Asimismo, comprende los espacios y las actividades destinados a asegurar el desarrollo y el funcionamiento de los sistemas infraestructurales.

Incluye las modalidades de transporte por carretera, ferrocarril, aéreo y los elementos funcionales vinculados a la ejecución y servicio de estos transportes.

Comprende, asimismo, todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, como comercial, establecimientos públicos, áreas de estacionamiento, aparcamientos,





etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor desarrollo de la circulación, como también las instalaciones necesarias para el aprovechamiento de subproductos e igualmente aquellos que sean necesarios para facilitar la seguridad y la comodidad de los usuarios del transporte. Los usos complementarios se regularán mediante el Plan Especial correspondiente en los ámbitos delimitados en las áreas correspondientes. Clasificación y definición de los usos detallados:

6.1. RED VIARIA

- a) El uso de las redes viarias es el tráfico de personas y de vehículos y el estacionamiento de éstos últimos en las áreas reguladas por lo que respecta al caso.
- b) El régimen de usos será determinado por lo que dispone la Ley 5/1990, de Carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios; por las disposiciones del Consell de Mallorca, en las vías de su competencia, y por el propio PGOU y todas aquellas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos que sean aplicables (normativas sobre estaciones de servicio, reglamentos de actividades a la vía pública, servidumbres para infraestructuras, etc.).

6.2. SERVICIOS URBANOS

- a) Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y a los servicios del municipio, como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de pluviales, lechos de torrentes, redes eléctricas, aljibes y depósitos de abastecimiento de agua.
- b) La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de éstas últimas se regirá por lo que disponen las ordenanzas municipales, por las normas sobre servicios de los entes locales, por los pliegos de condiciones de la concesión y el correspondiente contrato administrativo y por los reglamentos sectoriales que las regulen.
- c) Las servidumbres de las líneas eléctricas se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y otra normativa aplicable.
- d) Además de lo establecido en los apartados anteriores, a los efectos de servidumbres, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previamente a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad, o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas al eje de la línea eléctrica aérea de alta tensión de doscientos mil y sesenta y seis mil voltios, situadas una a cada lado del eje de la línea y a una distancia de treinta (30) metros de este último.
- e) Las redes y las tuberías serán siempre enterradas; no obstante, se podrá autorizar la sustitución parcial de cableado aéreo existente.

6.3. INSTALACIONES

- a) Corresponde a las actividades destinadas a centros de producción, almacenamiento y alimentadores de distribución de gas, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, centrales térmicas, parques de almacenamiento y poliducto de productos petrolíferos, chatarrerías, desguace de vehículos y los similares a todos los citados anteriormente.
- b) Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que, por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.), sea aconsejable alejar de núcleos urbanos. No obstante, se deberá cumplir la normativa aplicable.

6.4. TRANSPORTES





a) Comprende las actividades que se desarrollen en las áreas destinadas al tráfico y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público, privado o colectivo.

b) Está constituido por los terrenos y las instalaciones destinados al transporte de mercancías y viajeros. Comprende el ferrocarril de Mallorca y la estación de autobuses.

c) Ferrocarriles. Las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, según sean zonas de dominio público, servidumbre o afección, se regularán por lo que dispone el título VIII del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre).

d) Comprende, asimismo, todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, como comercial, establecimientos públicos, áreas de estacionamiento aparcamientos, talleres, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor desarrollo de la actividad principal, así como aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte.

6.5. USO DE TELECOMUNICACIONES

Corresponden a este uso detallado las instalaciones de telecomunicación.

6.6. USO DE APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS

a) Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado destinados al estacionamiento de vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie, en planta baja o piso en edificios que no cuenten con otras plantas piso destinadas a otro uso o en edificios construidos por lo que respecta al caso. Asimismo, se incluye en este uso el correspondiente al depósito o guarda de grandes vehículos automóviles como autobuses y camiones, permitiéndose en este caso únicamente en las zonas industriales y de servicios.

b) No se consideran incluidos en este uso los aparcamientos obligatorios o voluntarios ligados al uso detallado.

Art. 98

Uso global de espacios libres (7)

Definición del uso global: comprende los espacios libres de edificación, destinados al recreo, ocio y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y de edificaciones, dirigido a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas del municipio.

Clasificación y definición de los usos detallados: comprende los usos detallados siguientes:

7.1. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICOS

Zonas de uso y de dominio público, destinadas al recreo y al ocio de la población y compatibles con pequeñas instalaciones deportivas no cubiertas.

7.2. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Áreas ajardinadas de dominio privado y de uso público o privado, calificadas por el PGOU o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada ordenanza de edificación y compatibles con pequeñas instalaciones deportivas no cubiertas.

Capítulo II

Régimen de compatibilidad de los usos, grado, dimensión y situación

Art. 99





Régimen de compatibilidad de los usos

1. Régimen de compatibilidad de los usos es la concreción para cada zona de normativa diferenciada de la relación de usos permitidos, como también el nivel de permisividad de cada uno.
2. Las clases o subclases de usos están permitidas o prohibidas en cada régimen, de acuerdo con grados definidos según:
 - la dimensión o superficie de la actividad
 - la situación respecto de otros usos y de otros edificios
3. Los planes especiales de reforma interior, los planes especiales de protección y conservación y las ordenanzas específicas de usos podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones.
4. Los planes especiales de reforma interior podrán admitir usos no contemplados en el PGOU siempre y cuando sean compatibles con los asignados por este PGOU.

Art. 100

Grado según dimensión

1. La dimensión se define por la superficie dedicada a cada uso concreto. En caso de usos que se desarrollen fundamentalmente en espacios cubiertos, la superficie que se ha de considerar será la construida vinculada a la actividad, con exclusión de todas las superficies auxiliares o anexas al uso, como dependencias de instalaciones, distribuidores, pasillos, servicios, etc.
En el caso del uso comercial (4.1) y equipamiento comercial (5.10), la superficie se computará según la Ley 11/2001.

2. Categorías:

- 1) Hasta 200 m²
- 2) Hasta 500 m²
- 3) Hasta 900 m²
- 4) Hasta 2.200 m²
- 5) Hasta 5.000 m²
- 6) Sin limitación

Art. 101

Categorías según situación

a) Se definen seis categorías:

- 1) En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo, exceptuando planta sótano y semisótano, cuando el acceso al local se haya de realizar a través de espacios comunes.
- 2) En planta baja, en acceso directo de la vía pública y asociado a la planta sótano y planta primera.
- 3) Edificio de actividad exclusiva del uso adosado a otro de diferente uso.
- 4) Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros de usos ajenos.
- 5) En espacio libre de parcela.
- 6) En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo y cuando el acceso al local deba realizarse a través de espacios comunes.

En los sótanos no se permitirá el uso de vivienda ni el residencial, pero sí el de aparcamiento. Se podrán destinar a otros usos siempre y cuando se cumpla el Código





Técnico de la edificación y otras legislaciones, y la actividad permitida esté asociada a planta baja, excepto los aparcamientos.

Art. 102

Determinaciones relativas al uso industrial. Incompatibilidades

Teniendo en cuenta las características de cada tipo de industria y sus posibilidades de localización según las diferentes calificaciones, su nivel de incompatibilidad queda regulado en el cuadro de usos adjunto a cada calificación de suelo urbano.

Art. 103

Limitaciones a la actividad industrial. Instalaciones de protección contra incendios

Las instalaciones deberán dar cumplimiento a la legislación específica relativa a condiciones de seguridad y protección contra incendios vigente en cada momento.

Título VII

Normas de edificación en suelo urbano

Capítulo I

Normas aplicables a todos los tipos de edificación

Art. 104

Normas comunes a todos los tipos

1. Este capítulo contiene la reglamentación de la ordenación de las edificaciones y, por lo tanto, de las obras de nueva planta que se han de realizar en todas las clases de suelo.
2. La aplicación de estas Normas será directa a todo el suelo clasificado como urbano.
3. Las presentes Normas serán también aplicables a suelo urbanizable, aunque su desarrollo se realizará por medio de los correspondientes planes parciales.
4. Las presentes Normas serán aplicables supletoriamente en suelo rústico por lo que respecta a la definición de los parámetros edificadores y a las mediciones de terrenos y de edificabilidades.

Art. 105

Cumplimiento de los parámetros edificadores

1. En cada proyecto de edificación han de ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límite fijados en las Normas generales y en las específicas de cada zona. El cumplimiento de un de estos parámetros no justifica la trasgresión de otro o de otros y así condicionará la edificación el o los que más estrictos resulten para cada caso particular.
2. Las alturas máximas edificables serán las que se indican en las ordenanzas específicas de cada zona cuando estas últimas se apliquen de forma directa.
3. La ocupación máxima de los edificios será la que se indica en las ordenanzas específicas de cada zona cuando estas últimas se apliquen de forma directa.
4. La correspondencia entre número de plantas y altura máxima en los casos que no esté claramente definida en las ordenanzas particulares será:
5. Número de plantas altura máxima en metros:





- 1 planta: PB = 4 m
- 2 plantas: PB + 1 PP = 6,60 m
- 3 plantas: PB + 2 PP = 10 m
- 4 plantas: PB + 3 PP = 13,65 m
- 5 plantas: PB + 4 PP = 16,5 m

Art. 106

Cumplimiento de los requisitos de superficie o anchura mínima de parcela

1. Se entenderá por anchura mínima de parcela la longitud mínima que ha de tener el frente de separación de aquella parcela con espacios libres públicos o viales. Esta longitud se medirá sobre la alineación oficial.

Cuando una parcela haga frente a dos calles, ambas han de cumplir esta condición.

Cuando exista chaflán, la medición se realizará prolongando la alineación de cada calle hasta la intersección de la otra. En las calles sin salida se admitirá una reducción máxima del veinte por ciento (20 %) de la anchura mínima de la parcela.

2. Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie mínima o de anchura, sus condiciones de edificación serán las siguientes:

La parcela será edificable de acuerdo con las ordenanzas correspondientes a la zona:

a) Si la parcela procediera de una parcelación anterior al 18 de abril de 1987, será edificable, siendo su edificabilidad la que determinen las ordenanzas.

b) Si la parcela cumplía las condiciones de superficie o anchura mínimas al entrar en vigor el presente PGOU y como consecuencia de una actuación pública posterior o a causa de la previsión de una nueva alineación en aquél, no incluida en una unidad de ejecución, la parcela restante incumple los citados mínimos, será edificable siendo su edificabilidad la que determinen las ordenanzas particulares.

c) Si como consecuencia de una segregación la parcela ha sido constituida como unidad independiente con posterioridad a aprobación inicial del presente PGOU, la parcela resultará inedificable mientras no se regularice la superficie.

d) Se admitirán solares de dimensiones más reducidas cuando se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder dar cumplimiento a los mínimos referidos por estar los solares confrontantes edificados.

e) Solares existentes con anterioridad a la entrada en vigor del planeamiento o como consecuencia de la demolición de una edificación existente en suelo urbanizado.

3. Cuando se solicite licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el apartado 2.a) deberá acreditarse que la parcelación es anterior a aprobación inicial del presente PGOU y que las parcelas confrontantes eran propiedad de persona o entidad diferente a la titular del solar en el que se pretende edificar. En caso del apartado 2.b), se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones con anterioridad a la actuación pública.

4. Regularización de solares:

Cuando entre los lindes laterales de un solar o parcela y la alineación oficial de viales se formen ángulos inferiores a 65 sexagesimales, el Ayuntamiento denegará las licencias de construcción correspondientes si previamente los propietarios confrontantes no han procedido a la regularización de sus solares, mediante la compensación de superficies y el establecimiento de una línea divisoria perpendicular a la alineación de la calle.

Art. 107

Ocupación de la anchura del solar



En manzanas de edificación cerrada, es obligatorio que las construcciones ocupe toda la anchura del solar en todas las plantas.

Se entenderá por ocupación de la totalidad de la fachada aquellos cerramientos decorativos como tejadillos, celosías, etc., que armonicen con el conjunto de la fachada que se pretenda construir.

Art. 108

Planta baja

1. Se entenderá por planta baja para cada parcela aquélla cuyo pavimento se encuentre entre un metro (1 m) por encima y por debajo de la rasante de la acera cuando es ordenación según alineación de vial y sobre la cota del terreno natural cuando es ordenación aislada; en caso de duda, el Ayuntamiento fijará las rasantes y las cotas.

Para las parcelas que limiten simultáneamente con dos viales opuestos, se referirá la cota a cada acera con que confronte, como si se tratara de parcelas independientes, cuya profundidad alcance el punto medio de la manzana.

2. Se permitirán los altillos atados a planta baja con una ocupación máxima de un cincuenta por ciento (50 %) y adentrados un mínimo de cuatro metros (4 m) de la fachada y una altura mínima de dos coma veinte metros (2,20 m). Una de las dos plantas, dentro de la proyección del altillo, deberá tener como mínimo dos coma cincuenta metros (2,50 m) de altura.

Art. 109

Elementos técnicos de las instalaciones

Son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común, como los siguientes:

a) Filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración o de acumuladores; conductores de ventilación o de humos, claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión, maquinaria de ascensor, espacios para recorrido extra de los ascensores e incluso para acceso de estos últimos al plano de azotea o de cubierta; elementos de soporte para el tendido y el secado de la ropa y otros correspondientes de ascensores y cajas de escaleras.

b) Los volúmenes correspondientes a los elementos técnicos de las instalaciones, definidos en estas Normas, deberán preverse en el Proyecto de Edificación, como composición arquitectónica conjunta con todo el edificio.

c) Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Art. 110

Cómputos de edificabilidad

1. La edificabilidad de una parcela o de un solar es el máximo volumen o superficie edificable que se permite en ella y se puede medir en m³ techo / m² suelo o m² techo / m² suelo de superficie de solar.



El cómputo de edificabilidad es el resultado, en metros cuadrados, de multiplicar el coeficiente de edificabilidad neto asignado a la zona donde se encuentra la parcela por la superficie del solar expresada en metros cuadrados.

2. El volumen máximo edificable en metros cúbicos será el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad neto asignado a la zona donde se encuentra la parcela por la superficie del solar expresada en metros cuadrados.

El volumen será el producto de la superficie medida según los puntos anteriores por la altura incluyendo el forjado correspondiente.

3. El volumen edificable mínimo será el veinte por ciento (20 %) del máximo.

4. La superficie de las plantas cerradas computará al cien por ciento (100 %).

5. Asimismo, computará la superficie edificable de las plantas cerradas y los porches permitidos sobre la altura máxima.

6. Los porches computarán al cincuenta por ciento (50 %) cuando sus oberturas sean superiores a 1/3 de su perímetro.

Se entenderá que una parte de la edificación se encuentra abierta cuando un paramento vertical sólo se encuentre cerrado por pretilos y cuente con una altura exterior total inferior a un metro cincuenta (1,50 m). En esta medida se incluirá el antepecho de la obra, el grosor del forjado y los elementos de obras suspendidos en su parte inferior.

Cuando en el planeamiento se garantice el uso público y gratuito de un porche realizado sobre suelo de propiedad privada, este porche no se computará.

7. La superficie de las terrazas, balcones, patios descubiertos, sótanos o semisótanos que sobresalgan menos de un metro (1 m) sobre el terreno natural en el caso de edificación aislada y sobre la rasante de la acera, o servicios de infraestructura del edificio no computará en ningún tipo de edificación, excepto regulaciones específicas.

Art. 111

Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima

1. Por encima de la altura máxima únicamente se permitirán:

- a) El forjado del techo de la última planta.
- b) La formación de azoteas y de cubiertas inclinadas sin que estas últimas puedan formar un ángulo superior a treinta grados (30°) con el plan horizontal, con una altura máxima de dos coma veinte metros (2,20 m).
- c) Los antepechos y las barandillas con una altura máxima de un metro veinte centímetros (1,20 metros) sobre el pavimento.
- d) Los elementos técnicos de las instalaciones definidos en el artículo 109.
- e) Salidas privativas en las cubiertas.

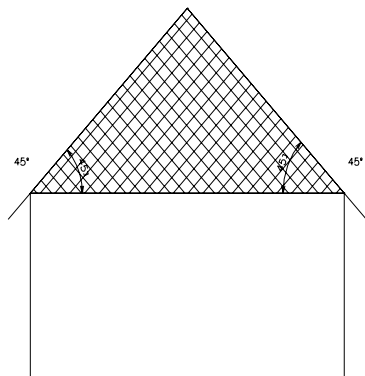
2. Las construcciones referidas en el párrafo d) del apartado anterior (excepto la caja de escalera y el ascensor en fachada posterior) deberán quedar por debajo del plano que forme ángulo de cuarenta y cinco grados (45°) con el plano horizontal, que contiene la parte inferior del forjado del techo de la última planta, siendo la intersección de ambos la correspondiente recta comprendida en el plano de fachada principal.

También deberán quedar por debajo del plano definido de la misma manera que la anterior, pero en referencia a la fachada posterior del edificio.

Se permitirá superar el ángulo de cuarenta y cinco grados (45°) en los edificios destinados a equipamientos.

La zona donde se pueden edificar las construcciones del párrafo d) del apartado anterior es, por lo tanto, la sombreada en la figura anexa:





3. Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio deberán estar agrupados, salvo justificación en contra.
4. La altura de los elementos relacionados en el apartado 1 no podrá ser superior a tres coma sesenta metros (3,60 m), excepto las instalaciones de telecomunicaciones.
5. También podrán situarse encima de la azotea o cubierta general del edificio todos los elementos citados, si el edificio tiene una altura no inferior a la mínima aunque no alcance la máxima.
6. Sólo se permitirá una caja de escalera, de ascensor y demás elementos permitidos de instalaciones de acceso a la cubierta de cada edificio, por cada escalera comunitaria. Todos estos elementos deben estar agrupados. Sólo se permitirán salidas privativas a las cubiertas desde las plantas inferiores, si las salidas quedan debajo de la cubierta general inclinada. En caso de cubiertas planas la altura máxima de las salidas será de dos coma veinte metros (2,20 m).

Art. 112

Índice de intensidad de uso residencial

1. El índice de intensidad de uso residencial (I_r) se define como la limitación que establece la superficie mínima en m^2 de superficie de suelo por vivienda en cada zonificación. En el tipo de edificación según alineación en vial se refiere a la superficie de suelo incluida dentro de la profundidad edificable de las plantas piso todo siempre que las plantas bajas tienen una profundidad edificable superior. En el tipo de edificación aislada, a la superficie de suelo de la parcela neta.
2. Para aplicación del índice correspondiente a cada zonificación en la superficie de la parcela computable en cada proyecto de edificación se obtendrá el número máximo de viviendas que es posible realizar en esta parcela. Dicha cifra será el número entero por exceso que se obtiene por medio de la operación del producto de este índice por la superficie en metros cuadrados de la parcela computable según el apartado anterior.
3. El resto de edificabilidad permitida no destinada a vivienda residencial en las condiciones anteriormente establecidas se podrá destinar a otros usos permitidos distintos del residencial.
4. En el sector de Crist Rei se aplicará la ordenanza de intensidad de uso prevista en el Plan Parcial, es decir 1 Hab / 86,49 m^2 de solar.





Los nuevos sectores urbanizables residenciales que se desarrollen deberán dotarse de la correspondiente ordenanza de intensidad de uso.

5. Los parámetros aplicables para cada zonificación tipología edificatoria serán los siguientes:

ALINEACIÓN EN VIAL. En las zonas de casco antiguo y ensanche la ordenanza aplicable será la correspondiente a 1 vivienda por cada m² (1 h/m²) de suelo comprendido dentro de la profundidad edificable de la planta piso, así:

Casco antiguo:

4P: 1 h/ 50 m²

3P: 1 h/ 60 m²

2P: 1 h/ 75 m²

Cuando la aplicación de la ordenanza no permita la ejecución de una vivienda por planta, descontada la planta baja, se permitirá la edificación de una vivienda por planta menos una.

Ensanche:

5P: 1/v 30 m²

4P: 1/v 35 m²

3P: 1/v 40 m²

2P: 1/v 55 m²

AISLADA. En las zonas de tipología aislada se aplicarán los siguientes:

Unifamiliar: 1 vivienda / parcela

Plurifamiliar:

APP1: 2 viviendas / parcela

APP2: 2 viviendas / parcela

AP3: 1 vivienda / 100 m² de parcela neta

AP4: 1 vivienda / 75 m² de parcela neta

Crist Rei: 1 vivienda / 86,49 m² solar

PLURIFAMILIAR AISLADA ESPECIAL:

APE: 1 vivienda / 75 m² de suelo comprendido dentro de la profundidad edificable en planta piso.

6. Dentro del suelo urbano consolidado se permiten los usos turísticos, que deberán cumplir los parámetros que establece el artículo 18 del POOT.

Se establece un índice de intensidad turístico de noventa (90) plazas de techo máximo.

7. La promoción de viviendas protegidas permanece excluida de la norma de intensidad de uso.

8. En las reformas en edificios existentes, donde el uso residencial esté permitido, el índice aplicable será el correspondiente a las plantas actuales.

Art. 113

Altura y edificabilidad mínimas

En el tipo de edificación según alineación vial (AV) la altura mínima en número de plantas será la que resulte de descontar una planta al número máximo de plantas permitido.

El volumen o superficie edificable mínimo será el veinte por ciento (20 %) del máximo.

Art. 114

Cuerpos y elementos salientes sobre vía pública o espacio libre público





1. En la construcción de rellanos de balcones, miradores, tribunas, galerías, cornisas, voladizos o cualquier otro salidizo sobre la alineación de fachada que forme parte integrante de la composición del edificio, el vuelo máximo de salida (medida normalmente en el plano de la fachada en cada punto) no podrá exceder de la medida fijada en las ordenanzas particulares de cada zona, con las limitaciones máximas siguientes:

a) Ningún elemento de edificio no saldrá de la alineación de la fachada en vía pública, a altura inferior a tres coma cincuenta metros (3,50 m) sobre la rasante de la acera, y a altura inferior a cuatro metros (4 m) sobre la rasante de la calle cuando no haya acera. Se exceptúan únicamente los toldos, las marquesinas, los anuncios y los rótulos.

b) Las aristas de estos saledizos no podrán salir de un plano vertical normal a la fachada, trazado a cuarenta y cinco centímetros (45 cm) de la intersección del eje de la medianera con el plano exterior de la fachada, salvo el saledizo de la cubierta. A partir de este plano se deberán distanciar del eje de medianería, una longitud mínima equivalente a su saledizo. Las aristas de ventanas y balcones no se podrán acercar a menos de un metro (1 m) del eje de medianería. Si en los lados de los saledizos que se citan en este artículo se sitúan oberturas, las aristas de estas últimas deberán distar de los lindes del solar, en planta, un mínimo de un metro (1 m).

c) Si dos o más propietarios confrontantes se pusieran de acuerdo para construir nuevas edificaciones con proyecto unificado, será suficiente que se cumplan los requisitos del apartado anterior a los extremos del conjunto que constituyen esta fachada unificada.

d) Se prohíbe la instalación de tuberías, bajantes, conducciones de antenas de televisión y conducciones eléctricas que sobresalgan de la alineación de fachada, las cuales se deberán empotrar en la pared de fachada o colocarse en el interior del edificio. Se prohíbe que los extractores y los aparatos de acondicionamiento del aire lo expulsen en la vía pública a una altura inferior a los dos coma cincuenta metros (2,50 m) sobre la rasante de la acera o calzada. No obstante, se permitirán bajantes de pluviales por fachada hasta la planta baja, que deberán quedar ocultos hasta los tres metros (3 m) desde la acera.

e) En los chaflanes de calles de distinta anchura, el vuelo máximo permitido será la media de los saledizos máximos de las calles que confluyan allí.

f) A los efectos de determinar las superficies ocupadas en el tipo de ordenación de la edificación por alineación de vial, se computarán las partes edificadas correspondientes a saledizos.

2. En todos los edificios se permitirá una cornisa con vuelo máximo de setenta centímetros (70 cm) de cabo a cabo de medianera a lo largo de toda la fachada. En caso de que haya cuerpos salientes sobre la vía pública, se permitirá un vuelo en todo su perímetro de treinta centímetros (30 cm).

Art. 115

Chaflanes

En todas las esquinas o bocas de calles deberán dejarse chaflanes perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de la esquina. Su longitud mínima será de cuatro metros (4 m).

Estos chaflanes podrán ser curvados de circunferencia de centro sobre la bisectriz citada y radio mínimo de tres coma sesenta metros (3,60 m).

En la zona del casco antiguo será suficiente que estos chaflanes se dejen en planta baja y de tres metros (3 m) de longitud.





Art. 116

Cercas de separación

Las cercas de separación de las parcelas con el espacio libre público o viales y entre parcelas serán de materiales de obra maciza o rejado metálico y rejillas.

En caso de utilizarse obra maciza se emplearán materiales tradicionales tales como pared de piedras y marés, quedando prohibido expresamente los muros de bloques de hormigón o ladrillería vista (excepto baldosas cara vista fuera del centro histórico), celosías, forros vidriados o de cerámica, etc.

Si se utilizan vallas metálicas, se prohíbe el uso de barras corrugadas o mallas electrosoldadas, habiendo de utilizarse tubos de acero o aluminio, cerrajería artística o rejillas en los casos permitidos.

Para efectuar el vallado se deberá solicitar y obtener la correspondiente licencia municipal de obras. A tal efecto se presentará croquis de la valla con indicación de los materiales a utilizar, pudiendo el Ayuntamiento denegar la licencia por utilizar materiales no tradicionales que atenten contra el mal gusto y que por su forma, textura o color desmerezcan del entorno.

Art. 117

Tratamiento de los espacios libres de parcela

1. En las zonas de uso principal residencial aislado, el tratamiento de los espacios libres privados de parcela será ajardinado y/o arbolado, al menos en un cincuenta por ciento (50 %) del espacio libre de parcela. Se entenderá que un espacio está arbolado cuando exista una densidad mínima de un árbol cada cuarenta metros cuadrados (40 m²).

En el espacio de retranqueo a vial aquel tratamiento se deberá cumplir asimismo en un cincuenta por ciento (50 %) de su superficie. El espacio libre correspondiente al patio de isleta en todos los tipos de edificación tendrá, por su parte, preferiblemente un tratamiento en parte ajardinado y/o arbolado.

2. El espacio libre correspondiente al patio de manzana en todos los tipos de edificación tendrá, asimismo, preferiblemente un tratamiento en parte ajardinado y/o arbolado.

3. Dentro de la zonificación por alineación a vial (AV) se permitirá la construcción de piscinas en el espacio libre de parcela, según la normativa específica.

Art. 118

Protección del arbolado

1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de ocio y recreo, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

2. Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio confrontantes con vías públicas de zonas de vivienda unifamiliar será preceptiva la plantación de arbolado.

4. En los patios o espacios libres existentes en la actualidad, ya sean públicos o privados, que se encuentren ajardinados, se procurará conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, salvo que por causa de fuerza mayor sea necesario eliminar





algunos ejemplares; en este caso se procurará que sean afectados los ejemplares de menos edad y porte.

5. La necesaria sustitución del arbolado en las vías públicas, cuando por deterioramiento u otras causas desaparecen los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, siendo sustituidos, si es posible, por especies iguales a las antiguas u otras parecidas a las tradicionales.

Art. 119

Exigencia del previo señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos

1. Previamente a la solicitud de la licencia de obras, los particulares podrán solicitar el señalamiento de alineaciones y de rasantes sobre el terreno y, en cualquier caso, deberán solicitarlo previamente en caso de que la parcela objeto de licencia esté afectada por nueva alineación y no esté suficientemente definida o acotada en los planos de ordenación.

2. No se podrá iniciar la construcción, reconstrucción o reforma de fachadas, muros ni otro tipo de tanques en ningún tramo contiguo a la vía pública sin que, además de la oportuna licencia, la persona interesada haya obtenido del Ayuntamiento el señalamiento sobre el terreno de las alineaciones y rasantes oficiales, cuando la Administración municipal hubiera comunicado que era necesaria esta operación antes de la ejecución de las obras.

3. El incumplimiento de lo que dispone este artículo dará lugar, en todo caso y sin perjuicio de otras correcciones que procedieran, a la suspensión inmediata de los trabajos, suspensión que no será levantada mientras que no se cumpla lo prescrito.

Art. 120

Edificaciones delanteras en lechos públicos

1. Sin detrimento de la competencia que sobre la materia tengan otros organismos, cualquier cuerpo de edificación, como también cierres de parcelas próximos a lechos públicos, han de distar del linde o del límite físico del lecho como mínimo cinco metros (5 m), de acuerdo con la Ley de Aguas, aprobada por RD Legislativo 1/2001, de 29 de julio, y los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, sin perjuicio de las afecciones derivadas de las zonas inundables grafiadas en los planos de riesgos.

2. Los usos permitidos en las zonas de protección de lechos, tanto de dominio público como privado, se regularán por lo que dispone la citada Ley y desarrollo reglamentario, hasta aprobación de la delimitación definitiva que la sustituya o ratifique.

Art. 121

Edificaciones delanteras en carreteras, ferrocarril, líneas eléctricas aéreas de alta tensión

Previamente al otorgamiento de la licencia de obras serán preceptivos los informes de las administraciones competentes.

Capítulo II

Edificación según alineación vial

Art. 122



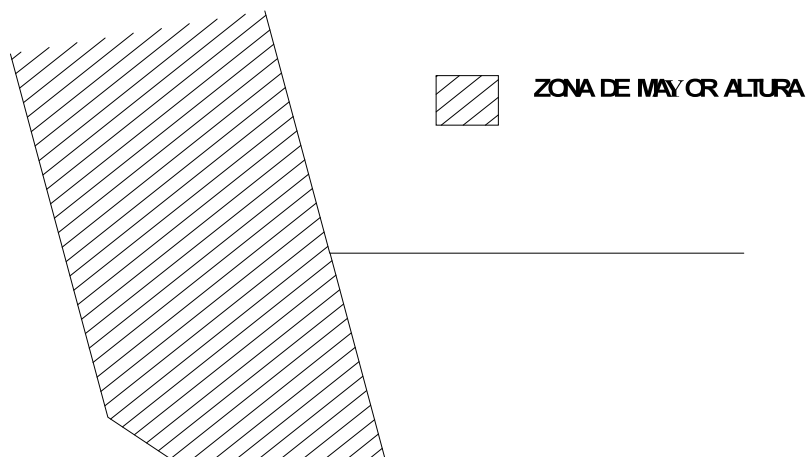
Definición del tipo de edificación según alineación en espacio libre público o vial

Es aquella en la que las fachadas de las edificaciones se han de situar confrontantes con la alineación del vial o espacio libre público o a una distancia determinada de aquellos últimos. El espacio edificable de cada parcela será determinado por una profundidad edificable constante medida a partir de la alineación de fachada.

Art. 123

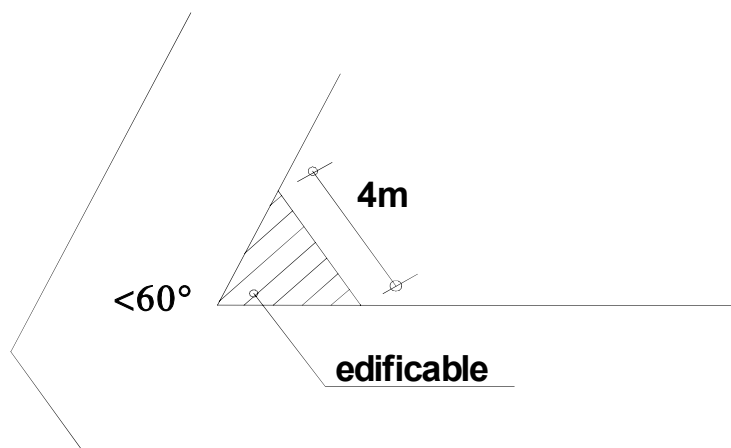
Ordenación mediante el tipo de edificación en manzana cerrada

1. El espacio edificable quedará delimitado por las alineaciones interior y exterior de manzana, separadas entre si una distancia denominada profundidad edificable. Ambas alineaciones son polígonos de figura similar a la de la manzana, formadas por líneas paralelas en cada punto en la alineación oficial. El espacio delimitado por la alineación interior de la manzana correspondiente a la profundidad edificable se denomina patio de manzana.
2. La profundidad edificable será, en principio, constante y única para cada manzana.
3. La profundidad edificable será la que se especifica en los planos de ordenación de suelo urbano para cada manzana.
4. En las parcelas en esquina donde existen dos calificaciones en las cuales se permiten alturas máximas diferentes, el plano vertical que separa las zonas de distinta altura coincide con la profundidad edificable y tendrá, asimismo, la consideración de alineación de fachada, por lo cual se permitirán oberturas y su tratamiento estético será el correspondiente a toda fachada, siendo aplicable la normativa de cuerpos y de elementos salientes correspondiente a la alineación interior al patio de manzana.



5. Cuando dos caras del patio de manzana formen un ángulo inferior a sesenta grados (60°), aunque dicho ángulo esté truncado en su vértice, el triángulo isósceles formado por dichas caras y una base de cuatro metros (4 m) de longitud se integrará en el espacio edificable de la manzana, hasta la altura más baja de las permitidas con frente en las dos calles.



**Art. 124****Patios de manzana. Condiciones de edificación y uso**

1. La posibilidad de edificar en el patio de manzana será determinada en las ordenanzas de cada zona.
2. La superficie no edificable del patio de manzana situada más allá de la profundidad edificable se deberá destinar al uso de espacio libre privado o deportivo al aire libre.
3. Dentro de la zonificación por alineación a vial (AV) se permitirá la edificación del cien por cien (100 %) del patio de manzana siempre y cuando se destine a local en el casco antiguo en el ensanche cuando una de las calles confrontantes tenga una anchura superior a los doce metros (12 m).
4. Dentro de la zonificación por alineación a vial (AV) se permitirá la construcción de piscinas en el espacio libre de parcela, según la normativa específica.
5. En esta área de la parcela se permitirá la construcción de sótanos.

Art. 125**Medición de altura reguladora máxima al tipo de edificación según alineación a vial**

1. Las alturas reguladoras máximas y mínimas se contarán, a efectos de estas ordenanzas, en la vertical situada en la cara exterior de la pared de fachada del edificio desde el punto de referencia o desde su proyección sobre el plano vertical de fachada hasta el plano inferior del forjado de techo o arranque de cubierta de la última planta de pisos cuya fachada sea integrante de la fachada general del edificio.
2. La determinación del punto de referencia o punto de origen para la medición de la altura es diferente para cada uno de los supuestos siguientes:
 - a) Edificios que confronten con una sola vía:
 - Si la rasante de la calle, tomada en línea de fachada, es tal que la diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de cota mayor y el de cota menor es inferior a uno coma veinte metros (<math><1,20\text{ m}</math>) la altura reguladora máxima se medirá en el centro de la fachada a partir de la rasante de la acera en este punto.
 - Si la diferencia de niveles es mayor de uno coma veinte metros ($\geq 1,20\text{ m}$), la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a cero coma sesenta metros ($0,60\text{ m}$) por debajo de la cota del punto de la línea de fachada de cota mayor.





— Cuando la aplicación de esta regla dé lugar al hecho de que en determinados puntos de la fachada la rasante de la acera se encuentre a más de tres metros (3 m) por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en los tramos necesarios para que esto no pase. En cada uno de los tramos, la altura reguladora se medirá de acuerdo con las reglas anteriores como si cada tramo fuera fachada independiente.

b) Edificios con frente en dos o más vías, formando esquina o chaflán:

— Si la altura fuera la misma en cada frente de vial, se aplicará lo que se dispone en el núm. 2. a) anterior, pero operando con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una de ellas.

— Si las alturas reguladoras correspondientes a dos vías adyacentes fueran distintas, la mayor de ellas se podrá prolongar por la fachada de la vía de altura reguladora menor como máximo hasta la intersección con el plano de la alineación interior del patio de manzana correspondiente a la calle de mayor altura.

— El plano que separa las zonas de altura distinta tendrá la consideración de alineación de fachada, por lo cual se permitirán en él oberturas y su tratamiento estético será el correspondiente a toda fachada. La normativa de cuerpos y elementos salientes será la misma que en las alineaciones interiores o patio de manzana.

— Cuando haya medianeras que disten en algún punto menos de dos metros (2 m) de dicho plano, los cuerpos o elementos salientes de su fachada deberán retranquear un mínimo de dos metros (2 m) de la medianera.

c) Edificios con frente en dos o más vías que no forman esquina ni chaflán:

— Los edificios situados en solares con frente en dos o más vías que no formen esquina ni chaflán y la edificación, si en cada frente se encuentre separada de la otra por el espacio libre interior de la manzana, se regularán, en cuanto a la altura, como si se tratase de edificios independientes.

— Si en plantas piso o en plantas baja la manzana es totalmente edificable, la profundidad edificable correspondiente a las alturas reguladoras de cada calle se determinará por el lugar geográfico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de edificación y de la del frente opuesto.

Art. 126

Plantas bajas. Adaptación del edificio al terreno

1. En este tipo de ordenación se denominará como planta baja para cada parcela o tramo de parcela aquella planta cuyo pavimento se encuentre situado entre un metro (1 m) por debajo y un metro por encima (1 m) del punto de referencia. Será obligatorio que en todo edificio se proyecte una planta que cumpla la citada definición.

2. Si la parcela hace frente en dos viales o espacios libres públicos que no formen esquina ni chaflán, situados en diferentes cotas, las cotas del pavimento de la planta baja respecto de cada frente de fachada se podrán prolongar hasta la línea equidistante de las dos alineaciones.

3. Quedan prohibidas las excavaciones cuya finalidad sea aumentar el frente de fachada por debajo del punto de referencia. Sólo se permitirán aquellas encaminadas a adaptar los cuerpos de edificación al terreno o aquellas destinadas a ubicar sótanos o semisótanos.

4. Cuando a causa de excavaciones anteriores a aprobación inicial del presente PGOU, terraplenes o a la existencia de edificaciones, no sea posible conocer las cotas del



terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, aquellas serán determinadas por el Ayuntamiento.

5. No se admitirá que para la realización de terrazas o piscinas situadas más allá de la profundidad edificable se realicen desmontes o terraplenes superiores a un metro (1 m) si el terreno es plano o a un metro noventa centímetros (1,90 m) de altura si el terreno es inclinado. Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaria que une dos puntos cualquiera del terreno natural situados en la proyección del edificio o terraza disponga de una pendiente inferior al diez por ciento (<10 %) respecto a un plan horizontal.

Art. 127

Construcciones y usos permitidos en el espacio de retranqueo

1. En el espacio de retranqueo en espacio libre público o vial únicamente se permitirán:
 - a) Las cercas de separación entre parcelas o entre distintos locales de viviendas y las rampas y escales de acceso al edificio.
 - b) Los toldos y las marquesinas con las mismas limitaciones que sobre las aceras.
 - c) Los jardines y las terrazas, siempre que no superen la cota de la planta baja.
2. Se prohíbe expresamente la ubicación en este espacio de:
 - a) Instalaciones aéreas y depósitos que no estén enterrados.
 - b) Cajas de contadores, salvo el caso de la vivienda unifamiliar, siempre que se sitúen en las cercas de separación, dispongan de nicho individual y no superen la altura máxima de cierre macizo permitida.
 - c) Sótanos y semisótanos.

Art. 128

Tratamiento de las medianeras y cerramiento de parcelas en el tipo de ordenación según alineación a vial

1. Medianeras:
 - a) Es la pared lateral, confinando entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos hasta la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa por patios de luces o patios de ventilación, de carácter mancomunado.
 - b) Cuando a consecuencia de diferentes alturas, retranqueos, profundidad edificable o cualquier otro motivo puedan surgir medianeras al descubierto, deberán acabarse con materiales de fachada u, optativamente, retirarse en la medida necesaria para permitir la aparición de oberturas como si de una fachada se tratase.
2. Cerramiento de parcelas:
 - a) Las cercas de separación de la parcela con espacio libre público o vial serán de obra hasta una altura máxima de un metros con cincuenta centímetros (1,50 m), pudiéndose completar hasta dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m) con rejas metálicas, pantallas vegetales, celosías o rejillas.
 - b) Cuando se realice el cerramiento de una parcela de entre otras edificadas, en la primera planta se permitirá que la altura de cierre con obra maciza pueda alcanzar la altura máxima de dos metros (2 m).
 - c) Entre propietarios dentro de la misma parcela, las separaciones serán de obra hasta una altura máxima de un metro con ochenta centímetros (1,80 m), en todos los puntos del terreno, pudiendo completarse hasta dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m) con reja o pantalla vegetal.





d) En los terrenos con pendiente se admitirá el escalonamiento de los cerramientos de forma que en ningún punto se sobrepase en más de cero metros con cuarenta centímetros (0,40 m) la altura máxima de las expresadas, medida verticalmente.

Art. 129

Cuerpos y elementos salientes sobre el patio de manzana

Queda prohibida la construcción en plantas piso de saledizos o elementos salientes sobre el patio de manzana; es decir, más allá de la alineación de fachada que es límite de la profundidad edificable, salvo los saledizos y las cornisas hasta setenta centímetros (70 cm) de vuelo, en toda la longitud de fachada como también las bajantes de pluviales y la conducción general de gas.

Art. 130

Retranqueos

1. Las modalidades de retranqueo o alineaciones retranqueadas son:

a) Retranqueo en todo el frente de alineaciones de la manzana según estudio de detalle.

b) Retranqueo en la totalidad de las plantas del edificio.

2. Las alineaciones retranqueadas de la modalidad a) se admitirán cuando se presente un estudio de detalle, manteniendo el volumen permitido.

3. Las alineaciones retranqueadas de la modalidad b), esto es, en todas las plantas y parte de un frente de manzana, se admite por regla general cuando se cumplan los requisitos siguientes:

a) Que el retranqueo se extienda, al menos, en una longitud de ocho metros (≥ 8 m).

b) Que el retranqueo se empiece a más de tres coma sesenta metros ($>3,60$ m) de cada medianera.

Los retranqueos regulados en este apartado:

a) No dan lugar a la cesión gratuita y obligatoria del terreno afectado por el retranqueo.

b) No modifican la profundidad edificable, que se medirá desde la alineación del vial o calle.

c) No dan lugar a aumentos de altura reguladora ni de volúmenes.

Capítulo III

Normas de aplicación al tipo de ordenación para las edificaciones aisladas

Art. 131

Definición de la ordenación mediante el tipo de edificación según regulación de parcela

Ordenación por la cual la disposición de las edificaciones en cada parcela queda regulada por parámetros de retranqueo, ocupación, altura y coeficiente de edificabilidad neto.

Art. 132

Medición de altura reguladora máxima en el tipo de edificación aislada

1. La altura máxima de un edificio es la distancia entre dos planos horizontales que contengan: uno, la cara superior del pavimento situado a inferior cota de la planta baja,





y el otro punto más elevado del paladar inferior del forjado de la cubierta. Se medirá en metros y en número de plantas.

2. A los efectos del cómputo del número de plantas se considerará que cada planta podrá tener desniveles de más/menos un metro (1 m) sin que se deje de considerar como unidad de planta.

Art. 133

Adaptación del edificio al terreno

1. En el interior de las parcelas sólo se permitirán los movimientos de tierras realizados con las finalidades de:

a) Excavar el hueco en el que se han de construir sótanos, semisótanos, aljibes (o cisternas), piscinas.

b) Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.

2. Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se harán de forma que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. Con esta finalidad, los desmontes y los terraplenes que se hayan de realizar en cada obra serán de similar magnitud.

3. En este tipo de edificación se denominará planta baja aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo un metro (1 m) por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de aquella planta, ya sea en superficie cerrada o en terrazas o porches, si el terreno es plano. Si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo un metro coma noventa centímetros (1,90 m) por encima del terreno natural.

4. Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaria que une dos puntos cualquiera del terreno natural situados en la proyección del edificio o terraza disponga de una pendiente inferior al diez por ciento (<10 %) respecto de un plano horizontal.

5. Cuando a causa de excavaciones anteriores a aprobación inicial del presente PGOU, terraplenados o de la existencia de edificaciones antiguas no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, aquellas cotas serán determinadas por el Ayuntamiento.

6. En el espacio de retranqueo a medianería no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, salvo acuerdo con el propietario de la parcela confrontante. En caso de que en dicha parcela confrontante existan terrazas terraplenadas se podrá construir hasta su nivel, siempre y cuando no superen en más de un metro (1 m) las cotas del terreno natural si es plano, y un metro coma noventa centímetros (1,90 m) si es inclinado.

7. Excepcionalmente, en estas zonas se permitirá realizar en el espacio de retranqueo con la medianera la rampa de acceso a garajes con una pendiente no superior al veinte por ciento (20 %), y una anchura máxima de tres metros (3 m).

Art. 134

Superficie de ocupación y tratamiento de espacios libres de la parcela

1. Es la superficie de la proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, incluso sótanos y semisótanos, con inclusión de porches y de cuerpos o elementos salientes definidos según el artículo 114. Se define como porcentaje respecto de la superficie total de la parcela.



2. Las piscinas no computarán como superficie ocupada de la parcela, aunque sí lo harán las construcciones en las cuales se ubiquen las instalaciones y maquinaria de estas piscinas, siempre que sobrepasen la rasante del terreno.

3. El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será ajardinado y/o arbolado, al menos en un cincuenta por ciento (50 %) de su superficie. Se entenderá que un espacio está arbolado cuando exista una densidad mínima de un árbol cada cuarenta metros cuadrados (40 m²).

Art. 135

Separaciones o retranqueos en linderos. Cercas de separación

1. Separaciones o retranqueos en linderos:

a) Salvo ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes Normas regirán no sólo por encima, sino también por debajo del nivel de la planta baja. A excepción de indicación expresa en contra, se medirán desde la alineación de referencia hasta el bordillo de cualquier cuerpo o elemento de la edificación incluidos voladizos, salvo los simples saledizos de menos de setenta centímetros (70 cm) de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas. Se excluyen de la obligación del retranqueo a vial o espacio libre público las bombonas y los depósitos cuando se construyan completamente enterradas respecto al terreno natural.

b) Las piscinas deberán respetar un retranqueo mínimo de tres metros (3 m) respecto a linderos y a viales.

c) En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, aunque se permitirán los antepechos, bancos, macizos de separación de medianera, las rampas de acceso al sótano y las cajas de contadores siempre que no superen la altura máxima permitida por el cierre macizo.

d) En las parcelas con terreno inclinado en sentido descendiente a partir del vial, se podrán realizar en el espacio de retranqueo pasarelas descubiertas, con una cota del pavimento cuya diferencia respecto a la de la acera sea como máximo de un metro (1 m), que permitan el acceso directo al edificio a través de una planta superior a la baja. La anchura máxima de estas pasarelas será de dos metros (2 m), bajo las cuales no se permitirá la ubicación de pilares ni de ningún elemento de obra; han de quedar totalmente abiertas lateralmente y mantenerse el terreno natural abajo.

2. Cercas de separación:

a) Las cercas de separación en todo el perímetro del solar serán de obra hasta la altura máxima de un metro coma cincuenta (1,50 m) y se podrán completar hasta dos metros (2 m) con rejas metálicas o pantallas vegetales.

b) En terrenos con pendiente se admitirá el escalonamiento de los cierres de forma que en ningún punto se ultrapase en más de cero coma veinticinco metros (0,25 m) la altura máxima de las expresadas mirada verticalmente.

Art. 136

Separaciones entre edificios de un mismo solar

1. La distancia entre cuerpos diferenciados de edificación a un mismo solar será igual o superior a la mitad de la altura máxima del cuerpo de edificación más alto.

2. Se podrá reducir la distancia determinada en el apartado anterior como mínimo a tres metros (3 m), cuando en las fachadas enfrentadas del cuerpo de edificación





correspondiente no tengan obertura espacios habitables que requieran iluminación y ventilación desde un patio de 1ª categoría.

3. En todos los casos del presente artículo las separaciones se medirán entre los cuerpos o elementos más salientes de la edificación.

Capítulo IV

Régimen de suelo urbano. Ordenanzas particulares

ORDENACIÓN POR ALINEACIÓN DE VIAL

Las zonas de ordenación por alineación a vial que determina el Plan son:

- CA: casco antiguo
- Ei: ensanche

Art. 137

Zona del casco antiguo (CA)

1. Definición:

Comprende la parte más antigua del tejido urbano de la ciudad, constituida por diferentes manzanas edificadas próximas a la plaza de Santa María la Mayor. El proceso de formación de este tejido se pone de manifiesto en su falta de regularidad geométrica. La regulación normativa de estas áreas tiene por objeto el mantenimiento de sus características ambientales e históricas, en compatibilidad con actuaciones de sustitución de la edificación.

2. Parámetros específicos de ordenación:

- a) Alineaciones: las alineaciones a las que se ha de ajustar la edificación son las determinadas gráficamente en el plano.
- b) Altura de la edificación: el número de plantas edificables en cada caso en la profundidad señalada se indica en el plano en cada frente de fachada. En las esquinas donde confluyan dos frentes con distinta altura, se determinará la profundidad de cada una, de acuerdo con lo que, con carácter general, establecen las normas de edificación en el artículo 125.
- c) Altura libre entre forjados: tanto la planta baja como las plantas piso tendrán la altura necesaria entre forjados para que la línea de cornisa del edificio y las líneas de forjado de las distintas plantas se ajusten lo más posible a las de los edificios existentes situados al lado de la edificación.
- d) Parcelación: las parcelas edificables tendrán como mínimo una relación anchura-profundidad de 7/15 m, siendo la parcela mínima de doscientos metros cuadrados (200 m²).
En parcelas de menor anchura se podrá conceder licencia de edificación según el artículo 106.
- e) Profundidad edificable: se señala en cada manzana del casco antiguo la profundidad edificable en planta baja y en plantas piso, para los edificios de nueva planta, en los planos de ordenación a E 1:1.000.
En plantas sótano la edificación podrá ser total.
- f) Cuerpos y elementos salientes: en edificación continua con fachada sobre alineación vial se admitirán exclusivamente los definidos en el artículo 114 de estas Normas.





El vuelo será igual o inferior a setenta centímetros (70 cm). No se admitirán cuerpos quebrados y el salidizo máximo será del cincuenta por ciento (50 %) de la longitud de la fachada a cada planta.

g) Condiciones estéticas: procederá la denegación de licencias a toda clase de obras que atenten contra el carácter ambiental o lo perturben e introduzcan estilos, elementos o materiales extraños o impropios de este núcleo antiguo, salvo los equipamientos en que por su propia configuración sea necesario.

No se admitirán aquellos usos que no se puedan desarrollar ordenadamente en sus vías públicas y construcciones.

Se respetarán en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes las normas y los estilos tradicionales en la composición, las fachadas, las cubiertas, los materiales y el colorido.

Los tejados, con los saledizos característicos de los núcleos antiguos urbanos de Mallorca, deberán conservarse o emplear en la cubierta superior de las construcciones. No obstante, podrá ocuparse un veinte por ciento (20 %) como máximo de la superficie cubierta con la azotea plana, en crujías de fachadas posteriores.

Los nuevos materiales o elementos introducidos en nuevas construcciones o reformas deberán armonizar para mayor realce y significación del carácter del edificio y de la zona.

No serán admitidos los elementos o materiales siguientes:

— Las cubiertas con placas de fibrocemento y otros materiales similares, excepto piezas translúcidas de cubierta de lumberras y claraboyas.

— Tribunas y quebrados en las fachadas.

— Marquesinas.

— Decoraciones exteriores de locales que se superpongan o desvirtúen la auténtica arquitectura o el carácter del edificio, aunque se utilicen materiales valiosos, motivos luminosos o anuncios que desentonen para el sector.

— Imitaciones de mármol o masonería con pinturas y el pintado de elementos nobles. La coloración de paramentos exteriores estará en relación a la comarca y el medio local. En particular, sólo se admitirán los colores tierra con sus tonalidades características de los núcleos antiguos del interior de Mallorca. En lugares adecuados siempre serán aceptados los enmarcados de huecos con otros tonos típicos. Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico que esté en línea con las ya existentes en el núcleo antiguo, procurando armonizarla con carácter de la población y que no desentonen nunca con el conjunto en el cual se encuentren situadas.

— En aquellas obras de nueva planta que supongan el derribo de un edificio anterior, se mantendrá, tanto como sea posible, el carácter del edificio antiguo y se conservarán los elementos arquitectónicos de cierto valor; se diseñará de forma armónica la composición de fachadas, teniendo cuidado de que entonen con el carácter arquitectónico de la calle o plaza y que se aplique la sobriedad necesaria, para mayor resale propio y el de los edificios notables próximos, en caso de que haya.

En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación, se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caractericen el edificio y se procurará devolverlos a su antigua función y esplendor, incluyendo también los elementos nobles que permanecen ocultos. En particular, queda prohibida toda mutilación, destrozo, alteración y ocultación de los elementos de hilada de sillada (entrepaños, vueltas, jambas, dinteles, derrames, balcones, porches, cornisas, escudos o piezas esculpidas de valor local, etc.). Además, deberán quedar definidos los vuelos tradicionales. En todo





caso, cualquier alteración deberá ser justificada con un informe de un arquitecto y el visto bueno del Ayuntamiento.

Las fachadas en la vía pública o visibles desde esta última deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, como mínimo, los paramentos irán guarnecidos y pintados según la localidad, en caso de no utilizarse paredes de hilada de sillería o masonería. Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes revoques y pintados como mínimo de color similar al de las fachadas. Sin dichos requisitos no se podrán dar por concluidas las obras, en todo o en parte.

Estas condiciones quedarán perfectamente reflejadas en el proyecto que se presente junto con la solicitud de licencia de obras.

3. Especial plaza de Santa María la Mayor:

Se mantendrán las arcadas del edificio núm. A-11 del Catálogo en la edificación que confronte con la plaza.

4. Usos admitidos: los usos, formatos y categorías se regularán según la tabla adjunta.

USOS DETALLADOS	CASCO ANTIGUO (CA)			
	G	D	S	C
1.1. Vivienda unifamiliar	1, 3			
2.1. Vivienda plurifamiliar	1, 2, 3			
2.2. Residencias comunitarias	1, 2, 3	6	3, 4	
3.1. Industrial	3	1	2	1ª y 2ª
3.2. Almacenes	3	1	2	1ª
3.3. Taller industrial	3	1	2	1ª y 2ª
4.1. Comercial	2, 3	2	1, 2, 3, 4	
4.2. Administrativo	2, 3	6	1, 2, 3, 4	
4.3. Turístico	2, 3	6	3, 4	
4.4. Establecimientos públicos	2, 3	2	2, 3, 4	
4.5. Espectáculos públicos	2, 3	2	2, 3, 4	
5.1. Equipamiento sociocultural	1, 2, 3	6	1, 2, 3, 4	
5.2. Equipamiento docente	1, 2, 3	6	1, 2, 3, 4	
5.3. Equipamiento asistencial	1, 2, 3	6	2, 3, 4	
5.4. Equipamiento administrativo-institucional	1	6	1, 2, 3, 4	
5.5. Equipamiento deportivo	1, 2, 3	6	2, 3, 4, 5	
5.6. Equipamiento de seguridad	1	6	2, 3, 4	
5.7. Equipamiento sanitario	1, 2, 3	6	2, 3, 4	
5.8. Equipamiento religioso	2, 3	2	Pl. Baja	
5.9. Equipamiento funerario ()	1, 2, 3			
5.10. Equipamiento comercial	1	6	1, 2, 3, 4	
5.11. Equipamiento de espectáculos públicos	1	6	2, 3, 4	
5.12. Equipamiento de establecimientos públicos	1	6	2, 3, 4	
6.1. Red viaria				
6.2. Servicios urbanos				
6.3. Instalaciones	1, 2, 3	1	4	
6.4. Transporte			NO	





6.5. Telecomunicaciones	1, 2, 3	1	1, 2, 3, 4
6.6. Aparcamiento de vehículos	1, 2, 3	6	Art. 225
7.1. Espacio libre público	1		Art. 98
7.2. Espacio libre privado	2, 3		Art. 98

G: GRUPO (art. 89)

1. Público
2. Colectivo
3. Privado

() Actividades admitidas según ordenación específica

D: DIMENSIÓN (art. 100)

1. Hasta 200 m²
2. Hasta 500 m²
3. Hasta 900 m²
4. Hasta 2.200 m²
5. Hasta 5.000 m²
6. Sin límite

Esta dimensión o superficie máxima en cuanto al uso comercial cumplirá, en todo caso, con las previsiones máximas de la revisión del Plan con referencia al PDS de Equipamientos Comerciales.

C: CATEGORÍA (art. 94)

S: SITUACIÓN (art. 101)

1. En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo, exceptuando planta sótano y semisótano, cuando el acceso al local se deba llevar a cabo a través de espacios comunes.
2. En planta baja, en acceso directo de la vía pública y asociado a la planta sótano y planta primera.
3. En edificio de actividad exclusiva del uso adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos ajenos.
5. Espacio libre de parcela.

OBSERVACIONES: los restaurantes tradicionales existentes denominados *cellers* no están afectados por las condiciones impuestas por las letras D y S, sin limitación de superficie, y pueden estar instalados en planta sótano o semisótano.

ACTIVIDADES PROHIBIDAS (art. 94):

1. Talleres de chapa y pintura.
2. Comercio y almacenamiento de productos fitosanitarios.
3. Carpintería y talleres de carpintería metálica y cierres metálicos.
4. Herrerías.
5. Transporte de mercancías.
6. Almacenes de material de construcción.
7. Industrias de elaboración de pan y derivados industriales.

Art. 138

Zona de ensanche (Ei)





1. Definición:

Comprende aquellas manzanas de edificación normalmente con patio central donde, sin perjuicio de las diferentes características de las calles que las delimitan, todo el contorno tiene el mismo valor como fachada con parcelación regulares y misma altura de edificaciones por manzanas.

El tipo más frecuente dentro de esta zona es el edificio residencial con diferentes viviendas por planta y local en planta baja destinados a otros usos.

2. Parámetros específicos de ordenación:

a) Alineación: las alineaciones a las cuales se debe sujetar la edificación son las determinadas gráficamente en el plano de ordenación a E 1:1.000.

b) Altura de la edificación: el número de plantas edificables en cada caso en la profundidad señalada se indica en el plano en cada frente de fachada. En las esquinas donde confluyan dos frentes de diversa altura, se determinará la profundidad de cada uno de acuerdo con lo que, con carácter general, establecen las normas de edificación en el artículo 125.

c) Profundidad edificable: se señala en cada manzana del ensanche la profundidad edificable máxima para edificios de nueva planta en los planos de ordenación a E 1:1.000.

d) Espacio interior de manzana: el espacio interior de manzana no será edificable en planta baja. Cuando el espacio interior de la manzana sea inferior a la mitad de la profundidad edificable, mediante un estudio de detalle se podrá plantear la edificación de la totalidad de la manzana. La edificabilidad de las plantas sótano podrá ser total.

e) Parcelación: las parcelas edificables tendrán como mínimo una anchura de nueve metros (9 m) en fachada y veinte metros (20 m) de profundidad y una superficie mínima de trescientos metros cuadrados (300 m²). En las parcelas de menor anchura se podrán conceder licencias de edificación según el artículo 106.

f) Cuerpos y elementos salientes:

- Según el artículo 114 de estas Normas.
- Los voladizos admitidos sobre vía pública no tendrán vuelo superior a un metro (1 m).

g) Condiciones estéticas: se podrá denegar la licencia de edificación a los proyectos que atenten contra el buen gusto o resulten extravagantes o impropios del emplazamiento pretendido.

En las cubiertas superiores de las edificaciones se utilizarán materiales de tejado o azotea indistintamente, pero no se permitirán placas o láminas de fibrocemento u otros materiales similares, excepto las piezas translúcidas de cubrimiento de lumbreras y claraboyas.

Las fachadas en vía pública o visibles desde la vía pública deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, como mínimo, los paramentos irán guarnecidos y pintados. Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes guarnecidos y pintados, en armonía con el de fachada.

Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandísticas de estas medianeras.

Sin el cumplimiento de estos requisitos no podrán de ninguna manera darse por acabadas las obras, en todo o en parte.

3. Subzonas:

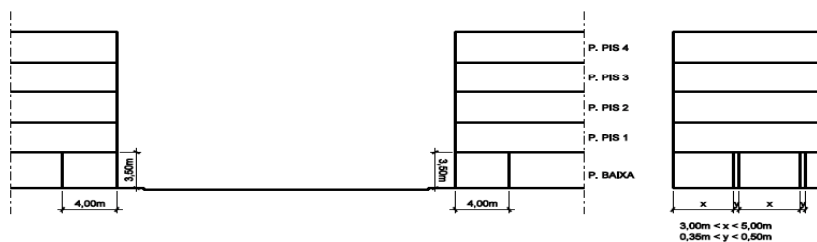
a) Manzana cerrada: es aquella que tiene espacio interior de isleta y está edificada a lo largo de la totalidad de su perímetro. Son calificadas así la mayor parte de manzanas



como las que constituyen la clásica manzana de ensanche cuya profundidad edificable máxima marca la franja edificable máxima que se ha de edificar.

b) Especial Gran Vía: en vista de mantener y a potenciar la imagen y la función urbana de dicha vía, se da continuidad a un elemento ya característico de ésta, como es la aparición de una primera vertiente en planta baja, porticada, de uso público, con altura mínima de tres metros y cincuenta centímetros (3,50 cm).

- Los pilares se deberán acabar ya sea con forro de piedra calcárea sin pulir, ya sea con hormigón abujardado. Se prohíbe la guarnición.
- En el muro interior del pórtico se deberá realizar asimismo un zócalo como mínimo de ochenta (80 cm) de altura acabado con el mismo material que las columnas del pórtico de la parcela.
- A los efectos estéticos en esta avenida se prohíbe el chaflán.
- La profundidad edificable en planta baja en toda la Gran Vía será de diecinueve metros (19 m) medidos a partir de los cuatro metros (4 m) de profundidad de los porches.
- En la zona porticada se evitarán los escalones y los pórticos deberán situarse a pie de calle.
- El resto de condiciones de edificabilidad serán las establecidas en el dibujo siguiente:



4. Usos admitidos: los usos, superficies y categorías se regularán según la tabla adjunta.

USOS DETALLADOS	G	D	S	C
1.1. Vivienda unifamiliar	1,3			
2.1. Vivienda plurifamiliar	1, 2, 3			
2.2. Residencias comunitarias	1, 2, 3	6	3, 4	
3.1. Industrial	3	2	2, 3, 4	1 ^a y 2 ^a
3.2. Almacenes	3	2	2, 3, 4	1 ^a y 2 ^a
3.3. Taller industrial	3	2	2, 3, 4	1 ^a y 2 ^a
4.1. Comercial	2, 3	6	1, 2, 3, 4	
4.2. Administrativo	2, 3	6	1, 2, 3, 4	
4.3. Turístico	2, 3	6	3, 4	
4.4. Establecimientos públicos	2, 3	6	2, 3, 4	
4.5. Espectáculos públicos	2, 3	6	2, 3, 4	
5.1. Equipamiento sociocultural	1, 2, 3	6	1, 2, 3, 4	
5.2. Equipamiento docente	1, 2, 3	6	1, 2, 3, 4	
5.3. Equipamiento asistencial	1, 2, 3	6	2, 3, 4	
5.4. Equipamiento administrativo				





-institucional	1	6	1, 2, 3, 4
5.5. Equipamiento deportivo	1, 2, 3	6	2, 3, 4, 5
5.6. Equipamiento de seguridad	1	6	2, 3, 4
5.7. Equipament sanitario	1, 2, 3	6	2, 3, 4
5.8. Equipamiento religiós	2, 3	6	2, 3, 4
5.9. Equipamiento funerario ()	1, 2, 3		
5.10. Equipamiento comercial	1	6	1, 2, 3, 4
5.11. Equipamiento espectáculos públicos	1	6	2, 3, 4
5.12. Equipamiento de establecimientos públicos	1	6	2, 3, 4
6.1. Red viaria			
6.2. Servicios urbanos			
6.3. Instalaciones	1, 2, 3	2	4,5
6.4. Transporte	1, 2, 3	6	4,5
6.5. Telecomunicaciones	1, 2, 3	6	1, 2, 3, 4
6.6. Aparcamiento de vehículos	1, 2, 3	6	art. 225
7.1. Espacio libre público	1		art. 98
7.2. Espacio libre privado	2, 3		art. 98

G: GRUPO (art. 89)

1. Público
2. Colectivo
3. Privado

() Actividades admitidas según ordenación específica

D: DIMENSIÓN (art. 100)

1. Hasta 200 m²
2. Hasta 500 m²
3. Hasta 900 m²
4. Hasta 2.200 m²
5. Hasta 5.000 m²
6. Sin límite

Esta dimensión o superficie máxima en cuanto al uso comercial cumplirá, en todo caso, con las previsiones máximas de la revisión del Plan con referencia al PDS de Equipamientos Comerciales.

C: CATEGORÍA (art. 94)

S: SITUACIÓN (art. 101)

1. En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo, exceptuando planta sótano y semisótano, cuando el acceso al local se deba llevar a cabo a través de espacios comunes.
2. En planta baja, en acceso directo de la vía pública y asociado a la planta sótano y planta primera.
3. En edificio de actividad exclusiva del uso adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos ajenos.
5. Espacio libre de parcela.



ACTIVIDADES PROHIBIDAS (art. 94):

1. Talleres de chapa y pintura.
2. Comercio y almacenamiento de productos fitosanitarios.
3. Carpintería y talleres de carpintería metálica y cierres metálicos.
4. Herrerías.
5. Transporte de mercancías.
6. Almacenes de material de construcción.
7. Industrias de elaboración de pan y derivados industriales.

ORDENACIÓN POR EDIFICACIÓN AISLADA**Art. 139****Zonas de ordenación para edificación aislada**

Las zonas de ordenación para edificación aislada que determina el Plan General son:

- AU: unifamiliar
- AP: plurifamiliar
 - APP: plurifamiliar aparejada
 - APE: edificación aislada plurifamiliar especial

Estas zonas comprenden aquellas áreas de suelo urbano en las cuales la edificación se regula en relación a la parcela que ocupa mediante parámetros que establecen las condiciones de cantidad, posición y ocupación de la edificación de acuerdo con la superficie y con otras características de la parcela.

Art. 140**Zona de edificación aislada unifamiliar (AU)****1. Definición:**

Es la zona de edificación aislada que tendrá, en general, el uso de vivienda unifamiliar como preferente.

2. Parámetros específicos de ordenación unifamiliar

a) Parcela mínima: la parcela edificable deberá tener una superficie mínima de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²).

Se podrá conceder licencia de edificación en parcelas de menor superficie según el artículo 104.

b) Índice de edificabilidad: el techo edificable en la parcela no excederá del que resulte de multiplicar la superficie de la parcela por 0,5 m² techo / m² de suelo.

c) Número de plantas: la edificación no tendrá más de B+1 plantas.

d) Altura: la altura reguladora de seis metros sesenta centímetros (6,60 m).

e) Distancia en los lindes: la edificación mantendrá una distancia de tres metros (3 m) en los lindes de la parcela, sin perjuicio de las tolerancias que se especifiquen a continuación y que tienen por objeto facilitar la integración de la edificación existente.

Cuando la parcela contigua a la que se edifica tenga edificaciones anteriores al Plan adosadas en un lindero lateral común a ambas parcelas, la nueva edificación en la parcela intermedia se podrá disponer también aparejada con la existente.





Cuando una parcela se encuentre entre dos parcelas edificadas con anterioridad al Plan y que tengan la edificación adosada en su línea de fachada, la nueva edificación en la parcela intermedia se podrá disponer también en línea de fachada.

f) Ocupación de parcela: la ocupación de la parcela por la edificación no excederá el cuarenta y cinco por ciento (45 %) de la superficie total de la parcela.

g) Anchura mínima de parcela: la relación anchura/profundidad de la parcela será 15/15 metros.

3. Unifamiliar S'Ermita:

a) Fachada mínima: veinte metros (20 m).

b) Parcela mínima: mil metros cuadrados (1.000 m2).

c) Retranqueo de cinco metros (5 m) en viales y medianeras.

d) La altura máxima de tres (3) plantas, es decir, nueve metros (9 m).

e) Edificabilidad: cero con treinta y cinco metros cuadrados por metro cuadrado (0,35 m2/m2).

4. Zonas deportivas privadas de S'Ermita:

a) Ocupación: trece coma cinco por ciento (13,5 %).

b) Aprovechamiento neto: cero coma veinticinco metros cuadrados por metro cuadrado (0,25 m2/m2).

c) Altura máxima: siete metros (7 m) dos plantas (2).

d) Separación edificaciones al límite de la parcela de diez metros (10 m).

5. Usos admitidos: los usos, superficies y categorías se regularán según la tabla adjunta.

**UNIFAMILIAR (AU)
Y APAREJADO (APP)**

USOS DETALLADOS	G	D	S	C
1.1. Vivienda unifamiliar	1, 3			
2.1. Vivienda plurifamiliar	1, 2, 3		No	
2.2. Residencias comunitarias	1, 2, 3		No	
3.1. Industrial	3		No	
3.2. Almacenes	3		No	
3.3. Taller industrial	3		No	
4.1. Comercial	2, 3		No	
4.2. Administrativo	2, 3		No	
4.3. Turístico	2, 3		No	
4.4. Establecimientos públicos	2, 3		No	
4.5. Espectáculos públicos	2, 3		No	
5.1. Equipamiento sociocultural	1, 2, 3		No	
5.2. Equipamiento docente	1, 2, 3		No	
5.3. Equipamiento asistencial	1, 2, 3		No	
5.4. Equipamiento administrativo-institucional	1		No	
5.5. Equipamiento deportivo	1, 2, 3		No	
5.6. Equipamiento seguridad	1		No	
5.7. Equipamiento sanitario	1, 2, 3		No	
5.8. Equipamiento religioso	2, 3		No	
5.9. Equipamiento funerario ()	1, 2, 3		No	
5.10. Equipamiento comercial	1		No	
5.11. Equipamiento de espectáculos públicos	1		No	
5.12. Equipamiento de establecimientos	1		No	





públicos

6.1. Red viaria			
6.2. Servicios urbanos			
6.3. Instalaciones	1, 2, 3		No
6.3. Transporte	1, 2, 3		No
6.4. Telecomunicaciones	1, 2, 3		No
6.5. Aparcamiento de vehículos	1, 2, 3	6	art. 225
7.1. Espacio libre público	1		art. 98
7.2. Espacio libre privado	2, 3		art. 98

G: GRUPO (art. 89)

1. Público
 2. Colectivo
 3. Privado
- () Actividades admitidas según ordenación específica

D: DIMENSIÓN (art. 100)

1. Hasta 200 m²
2. Hasta 500 m²
3. Hasta 900 m²
4. Hasta 2.200 m²
5. Hasta 5.000 m²
6. Sin límite

Esta dimensión o superficie máxima en cuanto al uso comercial cumplirá, en todo caso, con las previsiones máximas de la revisión del Plan con referencia al PDS de Equipamientos Comerciales.

C: CATEGORÍA (art. 94)

S: SITUACIÓN (art. 101)

1. En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo, exceptuando planta sótano y semisótano, cuando el acceso al local se deba llevar a cabo a través de espacios comunes.
2. En planta baja, en acceso directo de la vía pública y asociado a la planta sótano y planta primera.
3. En edificio de actividad exclusiva del uso adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos ajenos.
5. Espacio libre de parcela.

Art. 141

Zona de edificación aislada plurifamiliar (AP)

1. Definición:

Es la zona de ordenación para edificación aislada en la cual el tipo dominante o exclusivo es el edificio plurifamiliar de vivienda; la parte de parcela no ocupada por la edificación se destina frecuentemente a jardín comunitario.





2. Aislada plurifamiliar aparejada:

Se distinguen dos zonas según el tamaño de la parcela:

APP1:

Corresponde a las manzanas de edificación existentes en el norte del instituto Pau Casenoves, que tienen una superficie de parcela de cuatrocientos metros cuadrados (400 m²) y dos (2) viviendas.

Parámetros específicos de ordenación:

- Parcela mínima: cuatrocientos metros (400 m).
- Separación de tres metros (3 m) en medianeras y viales.
- Edificabilidad: cero coma cinco metros cuadrados por metro cuadrado (0,5 m²/m²).
- Parcelas UA-5: cero coma setenta y cinco metros cuadrados por metro cuadrado (0,75 m²/m²).
- Número de plantas: PB+1PP.
- Ocupación máxima: cuarenta y cinco por ciento (45 %).

APP2:

Corresponde a manzanas de nueva creación.

Parámetros específicos de ordenación:

- Parcela mínima: seiscientos metros cuadrados (600 m²).
- Fachada mínima: quince metros (15 m).
- Separaciones de cinco metros (5 m) en viales y tres metros (3 m) en medianeras.
- Zona de Crist Rei, la separación a vial será de tres metros (3 m).
- Edificabilidad: cero coma cinco metros cuadrados por metro cuadrado (0,5 m² / m²).
- Número de plantas: PB+1PP.
- Ocupación máxima: cuarenta y cinco por ciento (45 %).

3. Aislada plurifamiliar: se distinguen dos zonificaciones según el tamaño de la parcela y el número de plantas edificables.

AP3:

Parámetros específicos de ordenación:

- Parcela mínima: seiscientos metros cuadrados (600 m²).
- Fachada mínima: veinte metros (20 m).
- Ocupación máxima: cincuenta por ciento (50 %).
- Edificabilidad: uno coma dos metros cuadrados por metro cuadrado (1,2 m²/m²).
- Número de plantas: PB+2.
- Separaciones: cinco metros (5 m) en calle, tres metros (3 m) en lindes; zona de Crist Rei: de tres metros (3 m) en calle.

AP4:

Parámetros específicos de ordenación:

- Parcela mínima: ochocientos metros cuadrados (800 m²).
- Fachada mínima: veinte metros (20 m).
- Ocupación máxima: cincuenta por ciento (50 %).
- Edificabilidad: dos metros cuadrados por metro cuadrado (2 m²/m²).
- Número de plantas: PB+3.
- Distancia en los lindes y entre medianeras. La edificación se separará como mínimo seis metros (6 m) de la calle y cuatro metros (4 m) en laterales y en fondo, con las excepciones siguientes:
- Cuando la parcela contigua a la que se edifica tenga o pueda tener, de acuerdo con el Plan General, edificaciones adosadas en el linde lateral común de la parcela, la edificación podrá disponerse en régimen de medianera común con la edificación de la parcela contigua.





h) Cuando el solar esté integrado en una manzana, en la cual el frente de edificación a que pertenece esté ordenado mayoritariamente según alineación de vial, la edificación se podrá disponer alineada respecto a la calle.

i) Cuando en una misma parcela se proyecten diferentes edificios separados, estos edificios mantendrán entre sí una distancia no inferior a la mitad de su altura, excepto si se trata de trasteros sin oberturas en las plantas piso, en cuyo caso la distancia mínima será de tres metros (3 m).

4. Usos admitidos: los usos, superficies y categorías se regularán según la tabla adjunta.

USOS DETALLADOS	PLURIFAMILIAR (AP)			
	G	D	S	C
1.1. Vivienda unifamiliar	1, 3			
2.1. Vivienda plurifamiliar	1, 2, 3			
2.2. Residencias comunitarias	1, 2, 3	6	3, 4	
3.1. Industrial	3	2	2, 3, 4	1ª y 2ª
3.2. Almacenes	3	2	2, 3, 4	1ª y 2ª
3.3. Taller industrial	3	2	2, 3, 4	1ª y 2ª
4.1. Comercial	2, 3	6	2, 3, 4	
4.2. Administrativo	2, 3	6	2, 3, 4	
4.3. Turístico	2, 3	6	3, 4	
4.4. Establecimientos públicos	2, 3	6	2, 3, 4	
4.5. Espectáculos públicos	2, 3	6	2, 3, 4	
5.1. Equipamiento sociocultural	1, 2, 3	6	2, 3, 4	
5.2. Equipamiento docente	1, 2, 3	6	2, 3, 4	
5.3. Equipamiento asistencial	1, 2, 3	6	2, 3, 4	
5.4. Equipamiento administrativo-institucional	1	6	2, 3, 4	
5.5. Equipamiento deportivo	1, 2, 3	6	Todas	
5.6. Equipamiento seguridad	1	6	2, 3, 4	
5.7. Equipamiento sanitario	1, 2, 3	6	2, 3, 4	
5.8. Equipamiento religioso	2, 3	6	2, 3, 4	
5.9. Equipamiento funerario ()	1, 2, 3			
5.10. Equipamiento comercial	1	6	2, 3, 4	
5.11. Equipamiento de espectáculos públicos	1	6	2, 3, 4	
5.12. Equipamiento de establecimientos públicos	1	6	2, 3, 4	
6.1. Red viaria				
6.2. Servicios urbanos				
6.3. Instalaciones	1, 2, 3	2	4, 5	
6.4. Transporte	1, 2, 3	6	4, 5	
6.5. Telecomunicaciones	1, 2, 3	6	2, 3, 4	
6.6. Aparcamiento de vehículos	1, 2, 3	6	Art. 225	
7.1. Espacio libre público	1		Art. 98	
7.2. Espacio libre privado	2, 3		Art. 98	

G: GRUPO (art. 89)

1. Público





2. Colectivo
 3. Privado
- () Actividades admitidas según ordenación específica

D: DIMENSIÓN (art. 100)

1. Hasta 200 m²
2. Hasta 500 m²
3. Hasta 900 m²
4. Hasta 2.200 m²
5. Hasta 5.000 m²
6. Sin límite

Esta dimensión o superficie máxima en cuanto al uso comercial cumplirá, en todo caso, con las previsiones máximas de la revisión del Plan con referencia al PDS de Equipamientos Comerciales.

C: CATEGORÍA (art. 94)

S: SITUACIÓN (art. 101)

1. En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo, exceptuando planta sótano y semisótano, cuando el acceso al local se deba llevar a cabo a través de espacios comunes.
2. En planta baja, en acceso directo de la vía pública y asociado a la planta sótano y planta primera. En el caso concreto de AP, la situación 2 se refiere exclusivamente a la planta baja.
3. En edificio de actividad exclusiva del uso adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos ajenos.
5. Espacio libre de parcela.

Art. 142

Zona de edificación plurifamiliar aislada especial (APE)

1. Definición:

Es una zona de edificación plurifamiliar aislada con unas condiciones de edificación especiales fruto de convenio urbanístico.

2. Parámetros específicos de ordenación:

a) Parcela mínima: la parcela edificable deberá tener una superficie mínima de ochocientos metros cuadrados (800 m²).

La relación anchura-superficie de la parcela será de veinte/veinte metros (20/20 m).

b) Altura de la edificación: PB+3 PP.

c) Distancia en los lindes: la planta baja se adentrará tres metros (3 m) respecto de la carretera C-713 Palma-Port d'Alcúdia y de la Gran Vía de Colom.

d) Ocupación de la parcela:

- Planta baja, setenta y cinco por ciento (75 %).
- Planta entresuelo, setenta y cinco por ciento (75 %).
- Plantas piso, cincuenta por ciento (50 %).

e) Condiciones de uso: los usos, tamaño y categorías se regularán según lo siguiente:



- En situación 2, se admiten los siguientes usos:
 1. Industriales en 1ª y 2ª categoría.
 2. Comercial.
 3. Talleres en 1ª y 2ª categoría.
 4. Almacenes en 1ª categoría.
- También se admite el uso residencial en planta piso (PP) y el uso comercial en planta entresuelo (PE).

Art. 143

Zona de edificación sujeta a ordenación anterior (mantenimiento de volumetría) (MV)

1. Definición:

Comprende las áreas que han sido objeto de edificación con anterioridad, como el grupo de viviendas del MOPU próximo al instituto, las viviendas de la carretera de Lloseta, las casas dels mestres y la carretera de Mancor. También se incluyen en esta zona el área de los Molinos de la parte norte de la ciudad, vistas las características especiales que allí reúnen las edificaciones existentes.

2. Parámetros específicos de la ordenación:

La edificación se regulará por los parámetros específicos determinados por la ordenación aprobada cuando existan; en caso contrario, no se permite aumento de volumetría. En caso de imprecisión o cuando se trate de aspectos no regulados, se atenderá a lo que disponen estas normas para las zonas AU y AP, según se trate de parcelas de edificación unifamiliar o plurifamiliar.

3. Usos admitidos:

Se atenderá a lo que dispongan estas normas para las zonas unifamiliares o aislada plurifamiliar, según se trate de parcelas de edificación unifamiliar o plurifamiliar.

Art. 144

Zona de ordenación en unidades de actuación (UA)

Comprende aquellas áreas en las cuales el Plan General determina la necesidad de diversas actuaciones urbanísticas que se han de ejecutar con anterioridad a la concesión de licencias de edificación, con el objeto de que contribuyan a la configuración y al complemento de los tejidos urbanos de la ciudad.

Las áreas comprendidas en unidades de actuación contienen determinaciones (ver fichas de los programas de actuación) que señalan superficies de suelo susceptibles de edificación y superficies que han de materializar sistemas locales de la ciudad (viabilidad, espacios libres públicos, equipamientos locales...).

Los gráficos que acompañan estas normas expresan la delimitación de las áreas de suelo que constituyen las unidades de actuación propuestas.

La actuación, la edificación y los usos de cada unidad de actuación se sujetarán a lo que determina la zona donde se ubican (les superficies que se señalan son resultado de mediciones a E 1:1.000 y deben entenderse como aproximadas).

El Ayuntamiento podrá modificar el ámbito de las unidades de actuación y de los sistemas de ejecución previstos en el presente Plan General, de acuerdo con los trámites establecidos en los artículos 38 y 155 del Reglamento de Gestión Urbanística, sin necesidad de proceder a la modificación puntual de éste.

Art. 145



Zona de conservación de la edificación (C)

Se incluyen en esta zona aquellas edificaciones que por su interés histórico o artístico se incluyen a su vez en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico Municipal.

Estos edificios se regularán por las determinaciones definidas en el Catálogo de Elementos de Interés Artístico, Histórico, Ambiental y del Patrimonio Arquitectónico de Inca.

Los usos, dimensiones y categorías se regularán según la ficha del Catálogo de cada edificio.

Los edificios catalogados destinados a equipamiento podrán aumentar su volumetría de acuerdo con los parámetros del art. 153, respetando las demás condiciones establecidas en la ficha correspondiente.

Art. 145 bis

Bienes de Interés Cultural (BIC)

1. Los Bienes de Interés Cultural cumplirán con las regulaciones propias recogidas en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares, y la Ley 1/2005, de 3 de marzo, de reforma de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

2. En la tramitación de procedimientos administrativos que pueden afectar a los BIC y a sus entornos de protección, será preceptivo informe del órgano insular en materia de patrimonio histórico (artículo 29 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares).

3. Las condiciones de protección de los Bienes de Interés Cultural que se encuentran dentro del término municipal de Inca y sus entornos de protección vienen reguladas en cada expediente de declaración de BIC individual, en conformidad con el siguiente listado:

a) Claustro de Sant Domingo (BOCAIB 79, 30/6/1994, BOE 9/6/1994).

b) Iglesia parroquial de Santa Maria la Major (BOIB 74, 23/05/2006; BOE 125, 26/05/2006).

c) Iglesia y convento de Sant Bartomeu (BOIB 67, 09/05/2006; BOE 117, 17/05/2006).

d) Torres de defensa de las posesiones y arquitectura defensiva afectadas por el decreto de protección de la arquitectura defensiva (Decreto de Protección de los Castillos Españoles, de 22 de abril de 1949), que con la aprobación de la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, se asimiló a la protección de Bien de Interés Cultural:

- Son Penya.

- Son Vivot.

Yacimientos arqueológicos (afectados por el Decreto 2563/1966, de 10 de septiembre, por el cual se declaran los monumentos histórico-artísticos y se colocan bajo la protección del Estado todos los monumentos megalíticos, cuevas prehistóricas y otros restos prehistóricos y protohistóricos de las islas de Mallorca y Menorca):

- oPUIG D'INCA

- oES VILARS/SON VIC

- oCUEVA DE S'ARENA/SON GUAL

- oSON SASTRE

- oCAN PA CALENT

- oES BATLIU





oSON FIOLE DE DALTE
oCAN COLAU/TIRASSET
oS'ARGENTERIA/SON MAS DES POTECARI
oSES COVES/SON ALEGRE
oCAN POLLER/SON ALEGRE
oCAN GUAPO/SON BORDILS
oCAN PERE DE SA COVA/SON SERIOL
oCAN JORDI/CAN TIRÓ/TIRASSET
oCLAPER DES MOROS/SON VIVOT
oSES TALAIES
oCUEVA DE SES RATES-PINYADES/SON FRARE
oCAN TREMPO/S'AVENCAR
Cruceros (afectados por el Decret 571/1963, de 14 de marzo (BOE núm. 77, de 20 de marzo), de protección de escudos, emblemas, cruceros y otras piezas similares):
oCRUCERO DE LA CARRETERA DE SINEU
oCRUCERO DE SES MONGES
oCRUCERO DE N'OSONES
oCRUCERO D'EN ROCA
oCRUCERO DE SA PUNTA
oCAPITEL DE UN CRUCERO (fragmento)

Art. 146
Zonas industriales (Ae)

Se clasificarán como zona industrial las áreas de suelo que se destinen a la ubicación de industrias y de almacenes. Esta utilización principal del suelo implica unas condiciones de parcelación, edificación y control de los efectos secundarios del uso, que justifica que constituyan áreas específicamente diferenciadas en la ordenación detallada del suelo urbano.

Las zonas industriales que determina el Plan General son:

- IAV: zona industrial de ordenación por alineación de vial.
- IA: zona industrial de ordenación por edificación aislada.
- Suelo industrial polígono.
- IP: corresponde a los terrenos calificados como instalaciones y servicios.

Art. 147
Zona industrial de ordenación por alineación de vial (IAV)

1. Definición:

Comprende aquellas manzanas industriales integradas en la red del núcleo urbano en las cuales se ha producido la implantación del uso industrial.

2. Parámetros de edificación:

- a) Alineaciones: la edificación se sujetará a las alineaciones de vial determinadas gráficamente en los planos de ordenación a E 1:1.000.
- b) Ocupación: la edificación dentro de las parcelas podrá alcanzar una ocupación máxima del setenta por ciento (70 %) de su superficie total.
- c) Cuerpos y elementos salientes: no se admiten.
- d) Altura de la edificación y edificabilidad límite: la altura total de la edificación no excederá los ocho metros (8 m) correspondientes a PB+1.





e) El índice de edificabilidad resultante no podrá superar uno coma cuatro metros cuadrados (1,4 m² techo / m² suelo).

f) Parcela mínima: la existente.

3. Usos admitidos:

Los usos, superficies y categorías se regularán según la tabla adjunta.

4. Ampliación de industrias actuales:

Se permitirá la ampliación de cualquier industria con adaptación a las condiciones de estas Normas, cuando la ampliación sea inferior o igual al veinte por ciento ($\leq 20\%$) de la superficie actual, siempre que respete la ocupación máxima del setenta por ciento (70 %).

Los usos, tamaños y categorías se regularán según la tabla adjunta al artículo 149.

Art. 148

Zona industrial de ordenación por edificación aislada (IA)

1. Definición:

Comprende las áreas industriales en que la implantación del uso industrial se ha producido por edificación aislada en cada parcela.

2. Parámetros de edificación:

a) Parcela mínima: la parcela edificable tendrá una superficie mínima de mil metros cuadrados (1.000 m²) y la longitud de su fachada en la calle no será inferior a veinte metros (20 m) y el fondo a cuarenta metros (40 m).

En la excepción de la existencia de las parcelas existentes inferiores a mil metros cuadrados (1.000 m²), con anterioridad a aprobación del Plan General.

En las parcelas existentes contiguas a la carretera C-713 Palma-Port d'Alcúdia se prohíbe la parcelación y se mantiene la existente.

b) Ocupación: la ocupación de la parcela por la edificación principal no excederá el setenta por ciento (70 %) de su superficie.

c) Edificabilidad máxima: la edificación principal de la parcela no excederá el techo que resulte de aplicar a la superficie de la parcela el coeficiente de uno coma cuatro metros cuadrados (1,4 m² techo / m² suelo).

e) Altura de la edificación: los volúmenes de edificación no excederán en ningún punto la altura de diez metros (10 m) correspondientes a PB+1.

Se permitirá una terraza que no supere el veinticinco por ciento (25 %) de la superficie ocupada por la edificación.

Las chimeneas, los puentes-grúa, las conducciones y cualquier tipo de elementos en los cuales, por exigencias del proceso industrial, resulte obligado ultrapasar la altura máxima señalada, podrán ser autorizados siempre que de la construcción no se deriven perjuicios a otras personas.

3. Usos admitidos:

Los usos, superficies y categorías se regularán según la tabla adjunta.

4. Ampliación de las industrias actuales:

Se permitirá la ampliación de cualquier industria con adaptación a las condiciones de estas Normas, cuando la ampliación sea inferior o igual al veinte por ciento (20 %) de la superficie actual y se respete la ocupación máxima del setenta por ciento (70 %).

Los usos, tamaños y categorías se regularán según la tabla adjunta al artículo 149.

Art. 149

Suelo industrial polígono





1. Corresponde a los terrenos clasificados como suelo urbano y calificados como de uso industrial, correspondientes al desarrollo de los planes parciales ya ejecutados.
2. Será edificación aislada y parcelación sujeta a lo que se prevé en el cuadro resumen de las normas y ordenanzas de la edificación.
3. La edificabilidad por parcela será de uno coma cinco metros cuadrados (1,5 m2) st. / m2.
4. La ocupación máxima será de un setenta por ciento (70 %).
5. La altura máxima se establece en diez metros (10 m) (PB+2), exceptuando chimeneas, antenas y aparatos especiales.
6. La separación en los lindes de la parcela será de tres metros (3 m), salvo el frente a la vía pública, que será de cinco metros (5 m).
7. Parcela mínima de mil metros cuadrados (1.000 m2).
8. Los usos, superficies y categorías se regularán según la tabla adjunta.

**PARCELAS DE USO INDUSTRIAL
O SERVICIOS**

USOS DETALLADOS	G	D	S	C
1.1. Vivienda unifamiliar			NO	
2.1. Vivienda plurifamiliar			NO	
2.2. Residencias comunitarias			NO	
3.1. Industrial	3	6	2, 3, 4, 6	1ª, 2ª y 3ª
3.2. Almacenes	3	6	2, 3, 4, 6	1ª, 2ª y 3ª
3.3. Taller industrial	3	6	2, 3, 4, 6	1ª, 2ª y 3ª
4.1. Comercial	2, 3	6		2, 3, 4, 6
4.2. Administrativo	2, 3	6		2, 3, 4, 6
4.3. Turístico			NO	
4.4. Establecimientos públicos	2, 3	6	2, 3, 4, 6	
4.5. Espectáculos públicos			NO	
5.1. Equipamiento sociocultural			NO	
5.2. Equipamiento docente			NO	
5.3. Equipamiento asistencial			NO	
5.4. Equipamiento administrativo-institucional	1	6	2, 3, 4, 6	
5.5. Equipamiento deportivo			NO	
5.6. Equipamiento seguridad			NO	
5.7. Equipamiento sanitario			NO	
5.8. Equipamiento religioso			NO	
5.9. Equipamiento funerario (*)			NO	
5.10. Equipamiento comercial	1	6	2, 3, 4, 6	
5.11. Equipamiento de espectáculos públicos			NO	
5.12. Equipamiento de establecimientos públicos	1	6	2, 3, 4, 6	
6.1. Red viaria				
6.2. Servicios urbanos	1, 2, 3	6	4	
6.3. Instalaciones	1, 2, 3	6	4	
6.4. Transporte		6	4	





6.5. Telecomunicaciones	1, 2, 3 6	1, 2, 3, 4
6.6. Aparcamiento de vehículos	1, 2, 3	art. 225
7.1. Espacio libre público	1	art. 98
7.2. Espacio libre privado	2, 3	art. 98

G: GRUPO (art. 89)

1. Público
2. Colectivo
3. Privado

() Actividades admitidas según ordenación específica.

D: DIMENSIÓN (art. 100)

1. Hasta 200 m²
2. Hasta 500 m²
3. Hasta 900 m²
4. Hasta 2.200 m²
5. Hasta 5.000 m²
6. Sin límite

* 1. Esta dimensión o superficie máxima en cuanto al uso comercial cumplirá, en todo caso, con las previsiones máximas de la revisión del Plan con referencia al PDS de Equipamientos Comerciales.

** 2. En las zonas industriales de los polígonos los usos admitidos serán los establecidos en los correspondientes planes parciales.

C: CATEGORÍA (art. 94)

S: SITUACIÓN (art. 101)

1. En cualquier planta de un edificio de uso no exclusivo, exceptuando planta sótano y semisótano, cuando el acceso al local se deba llevar a cabo a través de espacios comunes.
2. En planta baja, en acceso directo de la vía pública y asociado a la planta sótano y planta primera.
3. En edificio de actividad exclusiva del uso adosado a otro de diferente uso.
4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos ajenos.
5. Espacio libre de parcela.

USOS INDUSTRIALS Y DE ALMACENAMIENTO PROHIBIDOS

Se prohíben aquellos usos industriales que, por su toxicidad, peligrosidad o contaminación, puedan ocasionar perjuicios graves al núcleo de población, en especial los siguientes:

1. Fábricas y almacenes de explosivos en los límites señalados para su clasificación especial.
2. Industrias de importancia militar.
3. Industrias relacionadas con el manejo de energía nuclear, atómica o material



radioactivo.

4. Cuadras u otra clase de recintos para animales.

Art. 150

Instalaciones

Corresponde a las zonas calificadas en los planos donde por sus especiales condiciones se permitirán edificaciones destinadas al uso de instalaciones que no superen el cero coma tres metros cuadrados por metro cuadrado (0,3 m²/m²) de la superficie de parcela con una altura reguladora máxima de siete metros cincuenta centímetros (7,50 m) y una edificación destinada a vivienda de guardia que no supere los cien metros cuadrados (100 m²) edificadas. A través de un plan especial se podrán modificar los parámetros edificatorios, por razones de seguridad.

Art. 151

Transformación de uso

Comprende los suelos urbanos actualmente ocupados por instalaciones industriales respecto de los cuales el Plan señala la posibilidad de su transformación en usos residenciales o de equipamientos, siendo admitida, mientras que no se haga la transformación, la continuación de los usos industriales existentes, según la licencia de actividad concedida, sin que pueda aumentar la ocupación o la edificabilidad.

En el caso de que en la TU existente en la actualidad se lleve a cabo una actividad distinta a la industrial, se permitirá mantener el mismo tipo de actividad según el artículo 95.

1. Condiciones para la transformación del uso industrial:

a) Se deberán ceder los terrenos equivalentes como mínimo al treinta por ciento (30 %) de la superficie total para espacios libres y viales, de manera que la superficie mínima destinada a espacio libre público sea la correspondiente al incremento de densidad de población motivado por la transformación de uso.

b) Se deberá tramitar un Plan Especial o Estudio de detalle en el caso en que el PGOU contemple las zonas de cesión para la determinación del área de terrenos cedida, como también la disposición de la edificación, y se deberán justificar los porcentajes de cesión determinados en el apartado anterior, salvo que la ordenación resulte predeterminada en el Plan General.

2. Parámetros de edificación:

a) Zonas de transformación de uso industrial de ordenación por alineación de vial: serán los de la zona.

La profundidad edificable y el número de plantas son definidos en los planos de ordenación.

b) Zona de transformación de uso industrial de ordenación por edificación aislada: serán los correspondientes a la zona de edificación aislada plurifamiliar.

3. Usos admitidos:

Los correspondientes a la zona.

Art. 152

Obras en la zona de protección de carreteras



Referente a los usos y a las obras permitidas en la zona de protección de las carreteras, se aplicará lo que establece el artículo 33 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de la Comunidad Autónoma.

Art. 152 bis

Obras en zonas inundables ZIP (Zona Potencial de Inundación)

El torrente de Cantabou, en su recorrido urbano, ha sido canalizado dentro del sistema de recogida de aguas pluviales de la ciudad. Esta canalización ha disminuido considerablemente el riesgo de inundación.

No obstante, se recomienda que cualquier nueva construcción que se sitúe en una Zona Potencial de Inundación en Suelo Urbano (ZIP), sea cual sea su calificación urbanística, y en función del estudio geotécnico del solar, incorpore medidas técnicas y correctoras necesarias para minimizar este riesgo y garantizar que es asumible para la actividad que se desarrolle en ella.

Las actividades y productos que, si procede, se puedan almacenar en las edificaciones no podrán ser causa, en caso de una eventual inundación, de contaminación.

Dichas zonas se encuentran delimitadas a los planos de este Plan General.

En el caso de solares urbanos edificables afectados por ZIP de inundación, los usos de los mismos se condicionarán a lo establecido en el Título VI de las Normas.

Art. 153

Equipamientos y espacios libres públicos. Condiciones de edificabilidad y uso

1. Equipamientos:

Las condiciones de edificabilidad asignadas a los equipamientos se regulan por el aprovechamiento de dos con cincuenta metros cuadrados por metro cuadrado (2,50 m²/m²), la altura máxima de dieciséis metros (16 m) y cuatro plantas (4).

En cuanto al resto de las condiciones, en general se respetarán las de la zona confrontante, si bien, mediante la tramitación de un estudio de detalle, se podrán adoptar otras soluciones requeridas por las condiciones de edificación que haya de cumplir cada tipo de equipamiento con una altura máxima de veinticinco metros (25 m) y una edificabilidad de tres con veinticinco metros cuadrados por metro cuadrado (3,25 m²/m²).

A través del artículo 96 se definen los diversos usos destinados a equipamiento. Cuando se asigna el uso global E significa que están permitidos en él todos los usos, no incompatibles. No son de aplicación los grados de dimensión y situación del capítulo IV de las Normas.

2. Teatro Principal y equipamiento SC1:

Los parámetros serán los siguientes: altura máxima de veinticuatro metros (24 m) y la edificabilidad de tres con veinticinco metros cuadrados por metro cuadrado (3,25 m²/m²).

3. Espacios libres públicos en suelo urbano (SGEL):

En aquellas áreas de espacio libre público, la superficie de las cuales sea superior a cinco mil metros cuadrados (≥ 5.000 m²), se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las condiciones siguientes:

a) El total de edificaciones en cada elemento de parque urbano no dará lugar a la ocupación superior al cinco por ciento (5 %) de su superficie.





b) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de seis metros (6 m), excepto elementos ornamentales.

c) La edificación se configurará y localizará de forma que produzca el mínimo perjuicio a la insolación del parque.

d) Se permitirán obras de infraestructura y aparcamientos en el subsuelo.

4. ÁREA SINGULAR (AD5):

Corresponde a los terrenos de suelo urbano destinados al servicio de pompas fúnebres próximos al cementerio.

Las condiciones de edificación serán las de equipamiento administrativo y deberá retranquearse la edificación un mínimo de cinco metros (5 m) respecto a todos los deslindes.

Título VIII

Normas de planeamiento

Capítulo I

Normas generales para la redacción de planes parciales

Art. 154

Formación de los planes parciales

El Ayuntamiento o, si procede, los particulares, redactarán los planes parciales de acuerdo con lo que dispone el artículo 136.1 del Reglamento de Planeamiento.

El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, velará para que el diseño de los planes parciales se adecue a las determinaciones y criterios del PGOU y a las fichas de cada sector.

El Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de los planes parciales redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de reparcelación, con independencia de que posteriormente repercuta su coste sobre los propietarios beneficiados por la nueva ordenación, que deberán abonarlo en metálico o incrementar la cesión del aprovechamiento medio en la cantidad correspondiente al citado coste.

Art. 155

Contenido documental de los planes parciales

Los planes parciales contendrán las determinaciones necesarias para asegurar el cumplimiento de los objetivos del PGOU y los criterios de ordenación y diseño genéricos y específicos de cada sector. Estas determinaciones se desarrollarán mediante los documentos señalados en el Reglamento de Planeamiento, en su artículo 45 y siguientes, y, además, en los documentos siguientes:

a) Cuando los planes parciales tengan por objeto urbanizaciones de iniciativa privada, se adjuntarán como anexo:

- Los documentos necesarios para justificar la necesidad o la conveniencia de la urbanización, en los cuales se razone suficientemente que la urbanización proyectada se adecua a las previsiones y a las determinaciones contenidas en el PGOU y su programa de actuación.
- La relación de todos los propietarios del suelo incluidos en el sector, señalando domicilios y datos de identificación.
- La forma de ejecución de las obras de urbanización.





- Las previsiones para la efectiva realización en el tiempo de la inversión y su correlación con los recursos disponibles para afrontarla.
- Los compromisos que se contraigan entre el urbanizador y el Ayuntamiento y entre aquél y los propietarios de los terrenos afectados.
- b) En todo caso se aportará un cuadro sintético en el que deberán figurar los puntos siguientes:
 - Superficie total del sector.
 - Superficie de sistemas generales que señale el PGOU, si procede.
 - Superficie de viales del Plan Parcial.
 - Superficie de las parcelas para servicios públicos o de interés social de cesión obligatoria.
 - Superficie edificable (suma de las parcelas edificables).
 - Techo total edificable, suma de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente el correspondiente a los servicios sociales.
 - Edificabilidad neta sobre superficie edificable.
- c) Análogamente, se adjuntará un análisis de la incidencia de la posible afectación, si procede, por áreas de interés cultural o edificios o espacios catalogados.
- d) Evaluación de impacto ambiental, con las características mínimas determinadas en la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de Evaluación de Impacto Ambiental y Evaluaciones Ambientales Estratégicas en las Islas Baleares, y un estudio de incidencia paisajística según la disposición adicional decimosexta de la Ley 25/2006, de 27 de diciembre.
- e) Deberán establecerse los índices de intensidad de uso, de acuerdo con la normativa vigente.
- f) Al fin de la tramitación de los planes parciales se deberá presentar un texto refundido con la documentación completa, con el número de ejemplares que determinen los servicios técnicos.
- g) Cualquier modificación de las determinaciones de los planes parciales obligará, asimismo, a la presentación de un texto refundido que incluya la documentación completa del plan modificado, como también la fecha de refundición, con el número de ejemplares que determinen los servicios técnicos.
- h) Será preceptivo en la documentación de los planes parciales introducir medidas sobre suministro de agua potable que favorezcan su ahorro y medidas que favorezcan el uso de energías renovables.
- i) Toda aquella documentación adicional que sea necesaria, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del PGOU y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el PGOU. Se incluirá justificación adecuada del cumplimiento de la Ley 37/2003, del Ruido, y del RD 1513/2005, de 6 de diciembre.
- j) Los planes parciales que desarrollen sectores con uso industrial y de servicios deberán incorporar estudios de integración paisajística necesarios para definir una composición adecuada con el entorno, habiendo de incorporar, entre otros, pantallas vegetales en los límites de los polígonos o con las carreteras principales, y los siguientes criterios:
 - La conservación de las principales funciones ecológicas del entorno y el paisaje.
 - Prever la oferta de servicios ambientales comunes.
 - Adelantar en la eficacia y ahorro energético.
 - Organizar el espacio de forma que posibilite la integración del polígono en el entorno.
 - Evitar acumular las zonas verdes en zonas residuales y marginales.





- Prever, si es posible, algún punto limpio industrial.

Art. 156

Criterios de ordenación de los planes parciales

En el diseño de los planes parciales se tendrán en cuenta, además de los criterios generales, los siguientes:

- a) Se tenderá a preservar los elementos preexistentes que, sin desvirtuar su conjunto, se puedan integrar activamente en la ordenación resultante (construcciones, medio físico, vegetación, subsuelo, arqueología, etc.).
- b) En la formalización de las determinaciones de cada plan parcial que no queden expresamente reguladas en la ficha de características correspondiente se perseguirá que la acotación física y perceptiva de los espacios urbanos y tipologías edificadoras guarden relación con la estructura urbana de la ciudad tradicional.
- c) La disposición de los equipamientos y las zonas verdes y el trazado de la red viaria rodada y para peatones atenderá a un criterio mixto de servicio al propio sector y a la ciudad confrontante, especialmente en cuanto a la accesibilidad y estrategia de ubicación. Se evitarán, en lo que sea posible, las calles sin salida, cuya necesidad se deberá justificar.
- d) A los efectos de integrar el crecimiento de la ciudad con sus zonas limítrofes se estudiará específicamente el tratamiento de los espacios urbanos de bordillo de cada plan parcial, a fin de que las calles, plazas o edificaciones propuestas sean elementos de armonización y nunca de discordancia o de singularización.
- e) Para cada sector particular, se observarán los criterios concretos que se señalan en la ficha correspondiente.
- f) Los aparcamientos públicos anexos a la vialidad tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado (1 m²) por habitante y se ubicarán mayoritariamente en la proximidad de las zonas en las cuales es previsible la concentración de personas: comercios, colegios, zonas de reunión o de espectáculos, etc. Los aparcamientos en cordón tendrán una anchura igual o superior a dos metros con veinte centímetros (2,20 m). La reserva de plazas para personas con movilidad reducida y su situación requerirá lo establecido en el artículo 16 del Reglamento para la Mejora de la Accesibilidad y la Supresión de Barreras Arquitectónicas, Decreto 110/2010, de 15 de octubre, (BOIB 157 EXT de 29-10-2010).
- g) A los efectos de establecer equivalencias entre número de viviendas y de habitantes se considerará que cada vivienda tiene dos coma seis (2,6) habitantes.
- h) Deberá justificarse detalladamente que las necesidades de dotación de agua potable, saneamiento y pluviales para un nuevo Plan Parcial quedarán cubiertas en función de la población estimada.
- i) La anchura mínima de los viales de distribución, como criterio genérico, será la prolongación de los viales existentes colindantes con los sectores. No obstante, la anchura mínima será de diez metros (10 m). Los viales de anchura menor deberán estar debidamente justificados por razones de adaptación a la topografía o de respeto a construcciones existentes. Los carriles de circulación de estos viales tendrán una anchura comprendida entre dos metros setenta centímetros (2,70 m) y tres metros treinta centímetros (3,30 m). La anchura de los viales de penetración y de circunvalación, cuando estos últimos no sean fijados en el PGOU, deberá justificarse de acuerdo con el tráfico previsible. La anchura de los carriles será, de acuerdo con su jerarquía, superior





o igual a tres metros (3 m) e inferior a tres metros treinta centímetros (3,30 m). Los viales de anchura superior a doce metros (12 m) tendrán las dos aceras arboladas. Los

j) Se preverá un sistema de hidrantes contra incendios y red de riego en las zonas verdes.

k) En los tramos de vial en los que sea previsible la ubicación de paradas de autobuses públicos urbanos, se diseñarán apartados de los carriles de circulación. En las aceras se dispondrán espacios adecuados para situar las paradas.

l) Se diseñarán apartados de carga y descarga de vehículos en lugares en los cuales sea previsible su necesidad.

m) La reserva de aparcamientos será como mínimo de una coma treinta y tres (1,33) plazas por cada vivienda o por cien metros cuadrados (100 m²) construidos, si no son definidos.

n) En lo que se refiere a infraestructuras, implantación de servicios y espacios libres, se especificarán los trazados y las características de los viales, redes de suministro de agua, riego y hidrantes contra incendios, saneamiento, suministro de energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones, zonas verdes y, si procede, conducción de gas y cualquier otra que se estime necesaria. La no procedencia deberá ser debidamente justificada. Las redes de energía eléctrica de alta y de baja tensión y las redes telefónicas serán subterráneas.

o) Se garantizará la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público según la Orden VIV 561/2010 del Ministerio de Vivienda, documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y utilización de los espacios públicos urbanizados, y la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la Mejora de la Accesibilidad y la Supresión de las Barreras Arquitectónicas y su Reglamento para la Mejora de la Accesibilidad y la Supresión de las Barreras Arquitectónicas, aprobado por Decreto 110/2010, de 15 de octubre, de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (BOIB 157 EXT de 29-10-2010) o norma que los sustituya o modifique.

p) No se considerarán espacios libres y, consiguientemente, no contabilizarán así las manzanas de tráfico para peatones o rodado, las medianas, los jardines que no sean de uso público, ni los terrenos en cuya superficie no pueda inscribirse un círculo de treinta metros (30 m) de diámetro como mínimo. Todas estas zonas pasarán a considerarse espacio viario.

q) Se resolverá el alcantarillado sanitario de manera que las tomas de las parcelas resultantes se conecten preferentemente por gravedad, aunque para ello se creen servidumbres de paso de servicios sobre las parcelas adyacentes.

r) Potenciar los viarios peatonales, incrementando la continuidad del existente.

s) Los vehículos motorizados no ocuparán mayoritariamente el dominio público viario.

t) Los aparcamientos optimizarán su capacidad de alojamiento para el máximo de vehículos, pero teniendo una adecuación estética e impermeabilización de la contaminación. Se recomienda que se haga subterráneo y que la zona alta sea una zona verde.

u) Deberán establecerse para las zonas ajardinadas sistemas de ahorro hídrico y selección de especies no invasoras (evitar la familia de las Aizoacea).

v) Los sectores que limiten en la ronda norte deberán prever los correspondientes viales de servicios, de forma que el acceso a la ronda norte se lleve a cabo exclusivamente por las rotondas.

w) El treinta por ciento (30 %) del número de viviendas y de la edificabilidad de uso residencial deberá destinarse a viviendas de protección pública o a otro régimen que permita tasar el precio máximo de venta o alquiler.





Art. 157

Acceso rodado

1. Se deberá ordenar el territorio de forma que todas las parcelas tengan acceso rodado.
2. Se considerará que una parcela tiene acceso rodado cuando esta última tenga una longitud de fachada igual o superior a la mínima que haga frente a un vial público rodado, que podrá ser menor en caso de que tenga otra fachada a un espacio libre público, con un mínimo de tres metros (3 m).

Art. 158

Reservas mínimas de cesión obligatoria y gratuita

1. Todo Plan Parcial preverá como reservas mínimas de cesión obligatoria y gratuita en la Administración las que así determina el anexo al Reglamento de Planeamiento, considerando el PGOU que estas cesiones son como mínimo el sistema de espacios libres de dominio y uso público, los centros docentes, las zonas deportivas y los terrenos necesarios para la instalación y funcionamiento de las dotaciones públicas.
2. Cuando alguno de los módulos mínimos de cesión anteriores sea superado por lo establecido en la ficha de características correspondiente, registrá éste.
3. De acuerdo con el artículo 16 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, Texto refundido de la Ley del Suelo, también serán de cesión obligatoria y gratuita las dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito y los SSGG incluidos o adscritos.

Art. 159

Fichas de unidades de ejecución en suelo urbanizable

1. Los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de edificación, como también los criterios particularizados de ordenación para cada sector de planeamiento parcial, quedan recogidos sintéticamente en la correspondiente ficha de unidades de ejecución en suelo urbanizable, cuyas determinaciones son de obligada observancia para cada Plan Parcial, junto con el resto de condiciones urbanísticas recogidas en este Plan General. Los planos de ordenación complementan estas determinaciones.
2. Se permite una tolerancia del diez por ciento (10 %) entre las diferentes zonas edificatorias previstas en la ficha, así como la inclusión, con una superficie máxima del diez por ciento (10 %) del suelo lucrativo, de alguna zona edificatoria no prevista en la ficha correspondiente.

Capítulo II

Normas generales para la redacción de planes especiales

Art. 160

Ordenación del ART fachada de Inca

El cumplimiento de los objetivos del PTM respecto a la fachada de Inca ha sido objeto de estudio pormenorizado en el Plan Especial de la Fachada de Inca que está en tramitación. La ordenación resultante se incorpora a los planos de ordenación suponiendo la clasificación como suelo urbanizable de los sectores 1, 6, 7, 9 y 10 delimitados en los planos de ordenación. El resto de los terrenos incluidos dentro del





ámbito se clasifican como Sistemas Generales, caso del Hospital de Inca y el Polideportivo, y Sistemas Generales de Espacios Libres Públicos. Una parte del ámbito permanece en clasificación de suelo rústico de régimen general con unas limitaciones específicas en cuanto a nuevas construcciones permitidas.

Las clasificaciones de suelo dentro del ámbito del ART 11.1 propuestas en la adaptación así como su desarrollo y ejecución material quedan condicionadas y diferidas a la tramitación del referido ART, incluida su evaluación ambiental, con la excepción del Sector 1 Industrial, aunque que se tramita al amparo de lo dispuesto en la DT 3ª de la Ley 4/2010

Asimismo, se incorpora el estudio paisajístico de la fachada de Inca que deberá tenerse en cuenta a la hora de la redacción de los correspondientes planes parciales y el resto de interacciones que afecten a la fachada de Inca, para conseguir el objetivo de la mejora de la imagen de la ciudad a la nova fachada resultante.

Art. 161

Formación de los planes especiales

1. El Ayuntamiento o, si procede, los particulares, redactarán los planes especiales de acuerdo con lo que dispone el artículo 143 del Reglamento de Planeamiento.
2. El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, velará para que los planes especiales se adecuen a las determinaciones y criterios del Plan General.
3. El Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de planes especiales redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de gestión, con independencia de que posteriormente repercuta su coste sobre los propietarios beneficiados por la nueva ordenación, el cual deberán abonar en metálico.

Art. 162

Contenido documental de los planes especiales

Los planes especiales deberán contener las determinaciones que establece el Reglamento de Planeamiento, en los artículos 76 y siguientes, y la demás legislación urbanística vigente.

Art. 163

Planes especiales en suelo rústico

En suelo rústico se podrán redactar los planes especiales previstos en la legislación urbanística para ejecutar sistemas generales ya contemplados en el PGOU y para la protección y mejora medioambiental, así como para la creación y regulación de áreas rurales recreativas de los ámbitos que el Ayuntamiento considere.

Título IX

Normas de edificación en suelo rústico

Capítulo I

Disposiciones de carácter general

Art. 164

Definición





1. Constituyen el suelo rústico los terrenos del término municipal que el Plan General no incluye en las categorías de urbano y de urbanizable; particularmente, los terrenos que por sus condiciones naturales, ambientales, paisajísticas, ecológicas, valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados al uso racional de los recursos naturales, son así clasificados para permanecer protegidos del proceso de urbanización.

2. Las normas de este título se aplicarán en aquellas áreas que el Plan General delimita y clasifica en este sentido.

Art. 165

Calificación

Dentro del suelo rústico, además de las parcelas calificadas como sistemas generales, distinguimos dos grandes áreas de suelo rústico, de acuerdo con las características que tienen y las funciones que deben cumplir: suelo rústico protegido, suelo rústico común.

Art. 166

Suelo rústico protegido

1. El suelo rústico protegido está constituido por las áreas de suelo rústico, delimitadas y calificadas en este sentido en el plano correspondiente y que por el papel que representan en la conservación del equilibrio ecológico, valores paisajísticos... deben ser preservadas por medio de medidas de protección que impidan la implantación de usos no compatibles con su destino.

2. En suelo rústico protegido se distinguen las zonas siguientes, que quedan representadas gráficamente en el plano de calificación del suelo:

- Áreas Naturales de Especial Interés de Alto Nivel de Protección (AANP).
- Encinares, delimitados por el Decreto 130/2001, de 23 de noviembre, y considerados, según la Ley 1/1991, de 30 de enero, Áreas Naturales de Especial Interés de Alto Nivel de Protección (AANP).
- Encinares, delimitados por el Plan General no incluidos dentro del Decreto 130/2001 (ALZP).
- Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI).
- Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP).
- Áreas de Prevención de Riesgos (APR).
- Áreas de Protección Territorial (APT).

Art. 167

Suelo Rústico Común

1. El suelo rústico de régimen general está constituido por las áreas de suelo rústico delimitadas en este sentido en el plano correspondiente, por sus características ambientales y su vocación agropecuaria.

2. En suelo rústico común se distinguen las zonas siguientes, de acuerdo con la Ley 6/1999, de 3 de abril:

- Áreas de Interés Agrario (AIA).
- Áreas de Reserva para el Desarrollo de la Zona Urbana (AT).





- Áreas de Suelo Rústico de Régimen General (SRG-1).
- Áreas de Suelo Rústico de Régimen General Forestal. (SRG-F).
- Áreas de Planeamiento Coherente (SRG-2).

Art. 168

Sistemas Generales en Suelo Rústico (SSGG)

Los Sistemas Generales en Suelo Rústico tendrán la misma definición que la de los sistemas generales de los artículos del 41 al 45 de las Normas, sin embargo se varía la nomenclatura inicial por SSGG, así como su regulación.

Los Sistemas Generales en Suelo Rústico definidos por el PGOU se delimitan en los planos de ordenación, con una trama específica. Son los siguientes:

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

a) Los parámetros edificatorios serán los siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m².
 - Coeficiente de edificabilidad: 0,1 m²/m².
 - Número máximo de alturas: 2 (PB+PP).
 - Altura máxima: 8 m.
 - Separaciones de los deslindes: 3 m.
- b) Los usos permitidos quedan definidos en el artículo 96 de las Normas.

2. Polideportivo (SSGGEC2/SE):

a) Los parámetros edificatorios serán los siguientes:

- Parcela mínima: 10.000 m².
 - Coeficiente de edificabilidad: 0,05 m²/m².
 - Número máximo de alturas: 2 (PB+PP).
 - Altura máxima: 8 m.
 - Separaciones de los deslindes: 3 m.
- b) Los usos permitidos quedan definidos en el artículo 96 de las Normas.

3. Depuradora (SSGGCI3/IS):

Se regulará específicamente mediante lo señalado en la legislación sectorial vigente.

4. Zona verde es Serral (SSGGEL4):

En aquellas áreas de espacio libre público cuya superficie de las cuales sea superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las condiciones siguientes:

- a) El total de edificaciones en cada elemento no dará lugar a la ocupación superior al cinco por ciento (5 %) de su superficie.
 - b) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de seis metros (6 m), excepto elementos ornamentales.
 - c) La edificación se configurará y localizará de forma que produzca el mínimo perjuicio a la insolación del parque.
 - d) Se permitirán obras de infraestructura y aparcamientos en el subsuelo.
- Los usos permitidos quedan definidos en el artículo 98 de las Normas.

5. Hipódromo Son Bordils. (SSGGEC5/SE):

La normativa aplicable será la que determine el Plan Especial para la ejecución y desarrollo del sistema.

El Plan Especial establecerá las condiciones de los parámetros edificatorios. En todo caso, la edificabilidad bruta máxima será de 0,03 m²/m² y las construcciones tendrán dos plantas (2) con una altura máxima de ocho metros (8 m).





Los usos permitidos quedan definidos en el artículo 96 de las Normas.

6. Tratamiento de aguas (SSGGC16/IS):

En aquellas parcelas destinadas a infraestructuras cuya superficie sea superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²), se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las condiciones siguientes:

Sólo se permitirán edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las condiciones siguientes:

- a) El total de edificaciones en cada elemento no dará lugar a la ocupación superior al cinco por ciento (5 %) de su superficie.
- b) La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de seis metros (6 m), excepto elementos ornamentales.
- c) La edificación se configurará y localizará de forma que produzca el mínimo impacto visual.
- d) Se permitirán obras de infraestructura.

Los usos permitidos quedan definidos en el artículo 96 de las Normas.

7. Planta de selección de residuos de la construcción. (SSGGC17/IS):

Se regulará específicamente mediante lo señalado en la legislación sectorial vigente.

8. Área de Interés Militar (SSGG8).

En las áreas de interés militar delimitadas en el plano de calificación del suelo, como también en su área de influencia también señalada, cualquier construcción deberá obtener, aparte de la licencia municipal, la autorización del organismo militar competente.

9. Hospital de Inca (SSGGEC9/SA):

a) Los parámetros edificatorios serán los siguientes:

- Parcela mínima: 30.000 m².
- Coeficiente de edificabilidad: 2,5 m²/m².
- Número máximo de alturas: 3 (PB+2PP).
- Altura máxima: 12 m.
- Separaciones de los deslindes: 3 m.

a) Los usos permitidos quedan definidos en el artículo 96 de las Normas.

10. Butano (SSGGC110/IS):

a) Los parámetros edificatorios serán los siguientes:

- Parcela mínima: 15.000 m².
- Coeficiente de edificabilidad: 0,05 m²/m².
- Número máximo de alturas: 2 (PB+PP).
- Altura máxima: 8 m.
- Separaciones de los deslindes: 3 m.

b) Los usos permitidos quedan definidos en el artículo 97 de las Normas.

11. Pozos (SSGGC111/IS):

En aquellas parcelas destinadas a infraestructuras cuya superficie sea superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las condiciones siguientes:

- El total de edificaciones en cada elemento no dará lugar a la ocupación superior al cinco por ciento (5 %) de su superficie.
- La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de seis metros (6 m), excepto elementos ornamentales.
- La edificación se configurará y localizará de forma que produzca el mínimo perjuicio a la insolación del parque.





- Se permitirán obras de infraestructura.

Los usos permitidos quedan definidos en el artículo 97 de las Normas.

12. Zona verde Fachada Sineu (SSGGEL12):

a) En aquellas áreas de espacio libre público cuya superficie sea superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las condiciones siguientes:

- El total de edificaciones en cada elemento no dará lugar a la ocupación superior al cinco por ciento (5 %) de su superficie.
- La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de seis metros (6 m), excepto elementos ornamentales.
- La edificación se configurará y localizará de forma que produzca el mínimo perjuicio a la insolación del parque.
- Se permitirán obras de infraestructura.

b) Los usos permitidos quedan definidos en el artículo 98 de las Normas.

13. SSGGEL13-APR (Sector 4):

En aquellas áreas de espacio libre público en APR cuya superficie sea superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las condiciones siguientes:

- El total de edificaciones en cada elemento no dará lugar a la ocupación superior al cinco por ciento (5 %) de su superficie.
- La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de seis metros (6 m), excepto elementos ornamentales.
- La edificación se configurará y localizará de forma que produzca el mínimo perjuicio a la insolación del parque.
- Se permitirán obras de infraestructura.
- Para toda nueva construcción, tenga carácter definitivo o provisional, o cerramiento de parcelas que deba realizarse dentro de la zona de inundación potencial, deberá solicitarse para el otorgamiento de la licencia urbanística previa autorización administrativa de la Administración hidráulica.

Los usos permitidos quedan definidos en el artículo 98 de las Normas.

14. SSGGEL14-APR (Sector 6):

En aquellas áreas de espacio libre público en APR cuya superficie sea superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las condiciones siguientes:

- El total de edificaciones en cada elemento no dará lugar a la ocupación superior al cinco por ciento (5 %) de su superficie.
- La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de seis metros (6 m), excepto elementos ornamentales.
- La edificación se configurará y localizará de forma que produzca el mínimo perjuicio a la insolación del parque.
- Se permitirán obras de infraestructura.
- Para toda nueva construcción, tenga carácter definitivo o provisional, o cerramiento de parcelas que deba realizarse dentro de la zona de inundación potencial, deberá solicitarse para el otorgamiento de la licencia urbanística previa autorización administrativa de la Administración hidráulica.

Los usos permitidos quedan definidos en el artículo 98 de las Normas.

15. SSGGEL15-APR (Sector 9):





En aquellas áreas de espacio libre público en APR cuya superficie sea superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las condiciones siguientes:

- El total de edificaciones en cada elemento no dará lugar a la ocupación superior al cinco por ciento (5 %) de su superficie.
- La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de seis metros (6 m), excepto elementos ornamentales.
- La edificación se configurará y localizará de forma que produzca el mínimo perjuicio a la insolación del parque.
- Se permitirán obras de infraestructura.
- Para toda nueva construcción, tenga carácter definitivo o provisional, o cerramiento de parcelas que deba realizarse dentro de la zona de inundación potencial, deberá solicitarse para el otorgamiento de la licencia urbanística previa autorización administrativa de la Administración hidráulica.

Los usos permitidos quedan definidos en el artículo 98 de las Normas.

16. SSGGEC16/DO/AS (Sector 3):

Las condiciones de edificabilidad asignadas a los Sistemas Generales de equipamientos se regulan por el aprovechamiento del dos con cincuenta metros cuadrados por metro cuadrado (2,5 m²/m²), la altura máxima de dieciséis metros (16 m) y cuatro plantas (4). Las separaciones mínimas en los deslindes serán de tres metros (3 m).

Los usos permitidos quedan definidos en el artículo 96 de las Normas.

17. SSGGEC17/DO/AS (Sector 3):

Las condiciones de edificabilidad asignadas a los Sistemas Generales de equipamientos se regulan por el aprovechamiento del dos con cincuenta metros cuadrados por metro cuadrado (2,5 m²/m²), la altura máxima de dieciséis metros (16 m) y cuatro plantas (4). Las separaciones mínimas en los deslindes serán de tres metros (3 m).

Los usos permitidos quedan definidos en el artículo 96 de las Normas.

18. SSGGCI18/RV (Sector 3):

Comprende los terrenos y las instalaciones con sus zonas de protección, existentes o previstos, que forman el conjunto de vías rodadas y de peatones destinadas a mantener unos niveles básicos de movilidad en el interior del término y de accesibilidad desde el exterior y hacia el exterior, como autopistas, autovías, carreteras primarias y secundarias y los caminos rurales. También comprende los aparcamientos que se puedan construir.

Los usos permitidos quedan definidos en el artículo 97 de las Normas.

19. SSGGEL19 (Sector 3):

En aquellas áreas de espacio libre público cuya superficie sea superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las condiciones siguientes:

- El total de edificaciones en cada elemento no dará lugar a la ocupación superior al cinco por ciento (5 %) de su superficie.
- La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de seis metros (6 m), excepto elementos ornamentales.
- La edificación se configurará y localizará de forma que produzca el mínimo perjuicio a la insolación del parque.
- Se permitirán obras de infraestructura y aparcamientos en el subsuelo.

Los usos permitidos quedan definidos en el artículo 98 de las Normas.

20 SSGGCI20/RV. Vial Serral:



Comprende los terrenos y las instalaciones con sus zonas de protección, existentes o previstos, que forman el conjunto de vías rodadas y de peatones destinadas a mantener unos niveles básicos de movilidad en el interior del término y de accesibilidad desde el exterior y hacia el exterior, como autopistas, autovías, carreteras primarias y secundarias y los caminos rurales. También comprende los aparcamientos que se puedan construir.

Los usos permitidos quedan definidos en el artículo 97 de las Normas.

21. SSGGEL21. Zona verde perimetral Suelo Urbano:

En aquellas áreas de espacio libre público cuya superficie sea superior a cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) se admiten edificaciones destinadas a usos comunitarios de carácter público que cumplan las condiciones siguientes:

- El total de edificaciones en cada elemento no dará lugar a la ocupación superior al cinco por ciento (5 %) de su superficie.
- La altura máxima de las instalaciones o edificaciones será de seis metros (6 m), excepto elementos ornamentales.
- La edificación se configurará y localizará de forma que produzca el mínimo perjuicio a la insolación del parque.
- Se permitirán obras de infraestructura y aparcamientos en el subsuelo.

Los usos permitidos quedan definidos en el artículo 98 de las Normas.

22. SSGGEL22. Parque público de Santa Magdalena:

Véase artículo 177 de las Normas.

Se regulará específicamente mediante lo señalado en la legislación sectorial vigente.

23. SSGGEL/V-APT:

Su uso de viario (V) lo será de acuerdo con lo que determina la norma 19.2.c.2 del PTM.

Art. 169

Parámetros de las edificaciones y usos en suelo rústico

1. Los parámetros de ocupación y volumen se computarán de la siguiente manera:

a) Ocupación:

·Es la superficie de la proyección vertical sobre un plan horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, incluso sótanos y semisótanos, con inclusión de porches y de cuerpos o elementos salientes. Se define como porcentaje respecto de la superficie total de la parcela.

- La máxima ocupación dentro de una finca sumando los distintos tipos de construcciones según su uso no podrá superar:
 - el tres por ciento (3 %) en las zonas AANP, ANEI, ARIP, APR, APT, SGR-F y AIA.
 - el cuatro por ciento (4 %) en el resto de zonas (SRG-1, SRG-2, AT-H y AT-C).
- A efectos de ocupación máxima de la parcela computan todos aquellos elementos contruidos dentro de la parcela y que alteran su estado natural.
- Las piscinas computarán como superficie ocupada de la parcela, incluso las construcciones en que se ubiquen las instalaciones y maquinaria de estas piscinas.
- La superficie total de porches no podrá superar el veinte por ciento (20 %) de la superficie ocupada por el resto de la edificación.
- Las superficies de terrazas descubiertas no podrán sobrepasar el cincuenta por ciento (50 %) de la superficie ocupada por la edificación.
- Los caminos dentro de la parcela serán de tierra prensada, gravilla o losas que dejen espacios libres entre sí. Se recomienda que las zonas que deban pavimentarse,





exceptuando las dedicadas a la recogida de aguas pluviales, se realicen con materiales permeables, se eviten asfaltos y hormigones, y utilizando las técnicas propias del país.

b) Cálculos de edificabilidad o aprovechamiento:

- La edificabilidad de una parcela es el máximo volumen o superficie edificable que se permite y se puede medir en m³ techo/ m² suelo o m² techo/m² suelo de superficie de solar.
- El cálculo de edificabilidad es el resultado, en metros cuadrados, de multiplicar el coeficiente de edificabilidad donde se encuentra la parcela por la superficie de la parcela expresada en metros cuadrados.
- La superficie máxima construida dentro de una finca, sumando los distintos tipos de construcciones según su uso, no podrá superar:
 - el dos por ciento (2 %) en las zonas AANP, ANEI, ARIP, APR, APT, SRG-F y AIA.
 - el dos coma cinco por ciento (2,5 %) en el resto de categorías de suelo rústico (SRG-1, SRG-2, AT-H y AT-C).
- El volumen máximo edificable en metros cúbicos será el resultado de multiplicar el coeficiente de edificabilidad neto asignado a la zona donde se encuentra la parcela por la superficie del solar expresada en metros cuadrados.
- El volumen será el producto de la superficie medida según los puntos anteriores por la estatura incluyendo el forjado correspondiente.
- El volumen máximo construible en cada edificio será de mil quinientos metros cúbicos (1.500 m³) de acuerdo con el art. 28.4 de la Ley de Suelo Rústico.
- Las piscinas no contarán como volumen o aprovechamiento y deberán separarse de las medianeras tal como las construcciones.
- La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100 %).
- Los porches computarán al cincuenta por ciento (50 %) cuando sus aperturas sean superiores a un tercio (1/3) de su perímetro.
- Se entenderá que una parte de la edificación se encuentra abierta cuando un paramento vertical sólo se encuentre cerrado por alféizares y cuente con una estatura exterior total inferior a un metro cincuenta (1,50 m). En esta medida se incluirá el antepecho de la obra, el grueso del forjado y los elementos de obras suspendidos en su parte inferior.
- La superficie de las terrazas, patios descubiertos, sótanos o semisótanos que sobresalgan menos de un metro (1 m) sobre el terreno natural no computará.

c) Cuando la parcela esté afectada por categorías de suelo de diferente calificación urbanística, sus partes no edificables no computarán a los efectos de ocupación y aprovechamiento. Cada área computará en la ocupación y aprovechamiento que le corresponda, y la edificación deberá colocarse dentro del área autorizada.

2. Usos:

- El régimen de usos y de las edificaciones en suelo rústico se ajustará a lo que se fija en la matriz de ordenación del artículo 169 bis de las presentes Normas.
- A los usos permitidos les serán de aplicación las condiciones y los parámetros edificatorios establecidos para cada calificación de suelo rústico.





Art. 169 bis
Matriz de ordenación del suelo rústico

Categoría	Subcategoría	Actividades extensivas	Actividades intensivas	Actividades complementarias	Industria transformación agraria	Industria general	Sin construcción	Resto de equipamientos	Actividades extractivas
AANP	ALZP	1	3	3	3	3	3	3	3
ANEI		1	2	2	3	3	2	3	3
ARIP		1	2	2	2	3	2	2	3
APR		1	2	2	2	3	2	2	3
APT		1	2	2	2	3	2	3	3
AIA	AIA-I	1	1	2	2	3	2	2	3
AT	AT-C	1	1	2	2	3	2	2	3
	AT-H	1	1	2	2	3	2	2	3
SRG	SRG-1	1	1	2	2	3	2	2	3
	SRG-F	1	1	2	2	3	2	2	3
	SRG-2	1	1	2	2	3	2	2	3

ART. II.I *Régimen regulado por el artículo 183 para las subcategorías de SRG:



a) Categorías de suelo:

SRP. Suelo Rústico Protegido:

- AANP. Área Natural de Especial Interés de alto nivel de protección con las siguientes subcategorías:
 - ALZP. Encinares protegidos.
- ANEI. Área Natural de Especial Interés.
- ARIP. Área Rural de Interés Paisajístico.
- APR. Área de Prevención de Riesgos (1).
- APT. Área de Protección Territorial.

SRC. Suelo Rústico Común

- AIA. Área de Interés Agrario, con las siguientes subcategorías:
 - AIA-I. Área de Interés Agrario Intensivo.
- AT. Área de Transición, con las siguientes subcategorías:
 - AT-C. Área de Transición de Crecimiento.
 - AT-H. Área de Transición de Armonización.
- SRG. Suelo Rústico de Régimen General, con las siguientes subcategorías:
 - SRG-1. Suelo Rústico de Régimen General. (2)
 - SRG-F. Suelo Rústico de Régimen General Forestal.
 - SRG-2. Áreas de Planeamiento Coherente

(1) Los usos ubicados dentro de las áreas de prevención de riesgos sólo podrán autorizarse previo informe de la Administración competente en materia de medio ambiente.

(2) En el Área de Suelo Rústico Común dentro de ART. II.I (Fachada de Inca) se regula según el artículo 183.

b) Regulación de los usos:

1. Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica
2. Condicionado.
3. Prohibido.

c) Todas las referencias a edificaciones y construcciones existentes de las Normas siguientes se hacen condicionadas al hecho de que éstas no estén en situación de fuera de ordenación debido a determinaciones del planeamiento urbanístico.

d) Cuando en una misma parcela coincidan varias categorías de suelo rústico, deberá respetarse el régimen de usos correspondiente a cada categoría en la parte afectada.

e) El régimen de usos se establece de acuerdo con la matriz de ordenación de suelo rústico del PTM.

f) En el supuesto de que sea necesaria la declaración de interés general, las actuaciones propuestas se dirigirán preferentemente a fomentar las actividades que supongan la preservación de edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico existentes. Las nuevas construcciones deberán cumplir con los parámetros y las condiciones estéticas que este Plan regula para viviendas unifamiliares, salvo que casos en que, por las características específicas de la actividad, se justifique que no resulten aplicables, y así se acepte o se exonere de forma expresa a la declaración de interés general.

g) De acuerdo con la previsión del artículo 37.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, para autorizar actividades y usos del sector primario e industrias de transformación agraria del sector secundario será preceptivo el informe





de la consejería competente en materia de agricultura. En ningún caso se podrá otorgar la declaración de interés general si el informe emitido por la referida consejería es desfavorable.

h) De acuerdo con la matriz de ordenación del suelo rústico del Anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias y como desarrollo de ésta, el régimen de los usos definidos en el anexo de estas Normas para las actividades indicadas queda como se establece en las siguientes Normas, entendiéndose que lo que se establece para los condicionados son requisitos adicionales para ser autorizados, en cada caso, mediante el procedimiento de declaración de interés general o de autorización de actividades relacionadas con el uso de la vivienda unifamiliar establecidos en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares.

i) Regulación de los servicios turísticos. La prestación de servicios turísticos en el medio rural en edificaciones destinadas a hotel rural o agroturismo en las áreas permitidas de acuerdo con la matriz del rústico deberá cumplir lo establecido en la normativa turística vigente de aplicación.

Art. 169 3º

Regulación de usos condicionados

1. Régimen de usos del sector primario:

a) Actividades intensivas:

Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y Áreas de Protección Territorial (APT), con los requisitos adicionales siguientes:

- Garantizar la recogida y la depuración de los residuos generados por las actividades ganaderas intensivas.
- Garantizar el mantenimiento de la masa forestal existente, incluyendo la renovación de ejemplares muertos al menos por el mismo número de ejemplares jóvenes de la misma especie, y aquellos cultivos que tengan por objeto el mantenimiento de poblaciones naturales de animales.
- En las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI) no se podrán ubicar invernaderos.
- En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la Administración competente en materia de medio ambiente.

b) Actividades complementarias:

Uso condicionado en el resto de las categorías de suelo rústico: Áreas Naturales de Especial Interés de Alto Nivel de Protección (AANP) diferentes del apartado anterior, Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Prevención de Riesgos (APR), Áreas de Protección Territorial (APT), Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición (AT) y Suelo Rústico de Régimen General (SRG-1 y SRG-2), con los requisitos adicionales siguientes:

- En las Áreas Naturales de Especial Interés de Alto Nivel de Protección (AANP) cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones, sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre y cuando no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.
- Ser actividades de servicio turístico al medio rural según la normativa específica (hotel rural, agroturismo y otras ofertas complementarias, según el Decreto 62/1995,





de 2 de junio). Excepto en las Áreas Naturales de Especial Interés de Alto Nivel de Protección (AANP), en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), se permitirá que en el caso de los hoteles rurales éstos se puedan complementar con instalaciones deportivas al aire libre, las cuales podrán disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad.

- Ser alguna de las actividades siguientes: venta directa de los productos de la explotación y actividad artesana realizada en la explotación, según están reguladas por la legislación agraria; granja cinegética; albergue, refugio, casa de colonias y otras instalaciones destinadas al alojamiento de grupos, y, en general, las ofertas complementarias compatibles con la conservación del espacio natural y la protección del suelo rústico, siempre que la actividad pretendida sea complementaria de una explotación agraria y que el volumen edificado y de construcción de instalaciones quede integrado en el interior de una construcción existente antes de la entrada en vigor del PTM.
- En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario previo informe de la Administración competente en materia de medio ambiente.

2. Régimen de usos del sector secundario:

a) Industria de transformación agraria:

Uso condicionado en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), las Áreas de Protección Territorial (APT), las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y el Suelo Rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) con los requisitos adicionales que se ubiquen en edificios existentes, los cuales serán ampliables hasta un máximo de un veinte por ciento (20 %) de su superficie debido a necesidades funcionales propias de la actividad y, además, deberán ser actividades de tratamiento de productos de la propia explotación agraria, la cual puede ser discontinua, pero siempre en parcelas ubicadas en Suelo Rústico Protegido o en Suelo Rústico de Régimen General Forestal (SRG-F). En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario previo informe de la Administración competente en materia de medio ambiente.

Uso condicionado a las Áreas de Interés Agrario (AIA), Áreas de Transición (AT) y Suelo Rústico de Régimen General (SRG-1 I SRG-2).

3. Régimen de usos de los equipamientos:

a) Equipamientos sin construcción:

Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), las áreas de Protección Territorial (APT), las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), las Áreas de Interés Agrario (AIA), las Áreas de transición (AT) y el Suelo Rústico de Régimen General (SRG-1 y SRG-2). En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario previo informe de la Administración competente en materia de medio ambiente.

b) Resto de equipamientos:

Uso condicionado en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), las Áreas de Interés Agrario (AIA), las Áreas de Transición (AT) y el Suelo Rústico de Régimen General (SRG-1 y SRG-2), con los requisitos adicionales siguientes:

1) Regulación de los servicios turísticos. La prestación de servicios turísticos en el medio rural en edificaciones destinadas a hotel rural o agroturismo en las áreas permitidas de acuerdo con la matriz del rústico deberá cumplir lo establecido en la normativa turística vigente de aplicación.

En cumplimiento de lo que dispone el artículo 19 del Plan de Ordenación de la Oferta Turística (Decreto 54/1995, de 6 de abril), se limita la oferta turística al hotel de cinco





estrellas que, por sus características, necesariamente deba situarse en el suelo rústico con el objetivo de preservar edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico, y que:

- a) Se establezca en construcciones anteriores a día 14 de julio de 1956. El volumen edificado antes de esta fecha es denominado núcleo original.
 - b) La superficie edificada destinada en hotel no supere el 1 % de superficie de la parcela vinculada, excepto que se trate de conversión de agroturismos u hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor del PTM.
 - c) Disponga de informe favorable de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico o del órgano que tenga atribuida la competencia sobre patrimonio histórico.
 - d) No ultrapase las 120 plazas de alojamiento, o las 60 unidades de alojamiento turístico.
 - e) En establecimientos se podrán complementar con instalaciones deportivas al aire libre, las cuales podrán disponer de las edificaciones complementarias estrictamente necesarias para realizar dicha actividad.
 - f) Si se justifica la necesidad de incrementar la superficie edificada existente, en orden a una oferta turística de máxima calidad, se hará siempre de forma que:
 - La superficie edificada del núcleo original más la de la ampliación no alcance el 1 % de la parcela, excepto que se trate de conversión de agroturismos u hoteles rurales ya autorizados y existentes a la entrada en vigor del PTM.
 - Las ampliaciones de volumen exteriores al núcleo original, anexas o no a éste, se integrarán y no dañarán los valores arquitectónicos, ni podrán suponer una ampliación de volumen superior a un veinte por ciento (20 %) del núcleo original.
 - En caso de que deban realizarse nuevos edificios, que sean menores y subordinados a la edificación del núcleo original.
- 2) Ser campo de golf que, además de la normativa específica, cumpla las condiciones siguientes:
- a) Que el conjunto de los movimientos de tierras y la ubicación temporal, tanto de éstas como de estructuras, se hagan sólo en el ámbito deportivo del campo de golf, con la excepción de que se trate de aportaciones de tierras para recuperar el nivel del terreno original y que provengan de extracciones autorizadas exteriores a la actuación.
 - b) En todo caso, las construcciones, vinculadas o no al deporte del golf, sólo podrán ser las que sean autorizables por la normativa específica de campos de golf.
 - c) Que ni el campo de golf ni su oferta complementaria asociada ocupe Áreas de Interés Agrario (AIA) o Suelo Rústico de Régimen General Forestal (SRG-F).
 - d) El agua para regarlo procederá de la depuración de aguas residuales u otros medios expresamente admitidos por la normativa específica de los campos de golf y contará con sistemas automatizados de optimización del consumo de agua mediante una estación meteorológica propia. Las zonas de embalse de agua tendrán cinturones de vegetación terrestre que actúen como filtros naturales. Las canalizaciones que drenan el agua de la masa embalsada dispondrán de arquetas de recogida de residuos finos.
 - e) Que se haga un estudio de impacto ambiental tanto del mismo campo como de las obras de construcción.
 - f) La Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico, o el órgano que tenga atribuida la competencia, tendrá en cuenta, con referencia a su localización, a la hora de valorar la existencia o no del interés general que justifique la implantación del nuevo campo de golf, los criterios regulados en el apartado 3 de la norma 57 y en la norma 61 del PTM.



- 3) Sólo en las Áreas de Transición (AT) podrán ubicarse usos docentes, educativo, socio-asistencial o sanitario.
- 4) Ser de uso científico, cultural o deportivo.
- 5) Ser de uso de ocio o recreativo en canteras inactivas o en edificios existentes a la entrada en vigor del PTM.
- 6) Ser de uso comercial o de almacenamiento, siempre en edificios existentes a la entrada en vigor del PTM.
- 7) En las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

4. Régimen de usos otras actividades:

a) Infraestructuras:

Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), las Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y el Suelo Rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) al hecho de que se justifique la necesidad de que se ubiquen en estas áreas y se cumplan las condiciones siguientes:

- Ser del tipo E-1, pequeñas infraestructuras.
- Ser del tipo E-2, vías de transporte, que estén recogidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras y nuevas líneas férreas recogidas en el Plan Director Sectorial de Transportes. En el caso de apertura de nuevos caminos sólo se autorizarán cuando sean de uso y dominio públicos.
- Ser del tipo E-3, conducciones y tendidos.
- No ser del tipo E-4, puertos y puertos deportivos, mientras no haya una regulación sectorial específica.
- Ser del tipo E-5, grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, siempre y cuando sean grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre de titularidad pública, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos.

b) Vivienda unifamiliar aislada:

Uso condicionado en las Áreas de Interés Agrario (AIA), las Áreas de Transición de Armonización (AT-H), el Suelo Rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) y el Suelo Rústico de Régimen General (SRG-1 y SRG-2) al hecho de que se cumplan los requisitos adicionales de la norma 20 del PTM.

c) Protección y educación ambiental:

- Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés de Alto Nivel de Protección (AANP) con el requisito adicional de que sólo se permitirá este uso en edificaciones existentes, siempre y cuando no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.
- Uso condicionado en las Áreas de Prevención de Riesgos (APR), con el requisito adicional de que será necesario previo informe favorable de la Administración competente en materia de medio ambiente.
- Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), las Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), las Áreas de Protección Territorial (APT), las Áreas de Interés Agrario (AIA), las Áreas de Transición (AT), el Suelo Rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) y el Suelo Rústico de Régimen General (SRG-1 y SRG-2).

Art. 170

Normas para la conservación de la naturaleza y la defensa del paisaje





1. El suelo rústico debe permanecer preservado de todas aquellas actuaciones que impliquen la instauración del hecho urbano; por lo tanto, están prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Por otra parte, en aquellas áreas que sean objeto de especial atención, deberán aplicarse las medidas necesarias para evitar su degradación o la pérdida de sus funciones.

2. Con la finalidad de alcanzar lo descrito en el párrafo anterior, cualquier parcelación en suelo no urbanizable que sea considerada con finalidad urbanística será ilegal a los efectos urbanísticos y las parcelas resultantes no podrán ser objeto de edificación de viviendas.

3. Las divisiones o segregaciones de fincas serán consideradas con finalidad urbanística si tiene lugar una de las circunstancias siguientes:

- Que se ejecuten obras de infraestructura con dotación de las parcelas de servicios de suministro de agua, de energía eléctrica o de saneamiento.
- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología de edificación impropia para finalidad rural o contraria a las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra en especial, cuando los lotes resultantes sólo puedan ser de utilidad para la edificación, prohibida por estas Normas.
- Disponer de accesos viarios comunes, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales.

4. El Ayuntamiento de Inca estimará que no es con finalidad urbanística toda división o segregación por motivo de transmisión al Estado y a entes u organismos públicos en general, por motivos comunitarios.

5. No podrá otorgarse licencia para cualquier construcción en suelo no urbanizable que sea contraria a las Normas para la conservación de la naturaleza, protección de las vías públicas, de los yacimientos arqueológicos y del patrimonio arquitectónico que sean de aplicación según el Título presente.

6. En caso de agrupación de dos o más fincas colindantes de la misma clase, la superficie debe computarse a los efectos de edificación será la suma de las superficies de las fincas agregadas, en las condiciones más restrictivas que puedan prever los instrumentos de ordenación territorial.

Art. 171

Normas para la protección de las vías públicas

1. Se define como zona de dominio público de la carretera la comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación y a una distancia de:

- Ocho metros (8 m) para vías de cuatro o más carriles.
- Tres metros (3 m) para vías de dos carriles de las redes primaria o secundaria.
- Un metro (1 m) para vías de dos carriles de las redes local o rural.

2. Se define como zona de protección la franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y alejadas de estas aristas en:

- Una distancia de veinticinco metros (25 m) en las carreteras de cuatro (4) o más carriles.
- Una distancia de dieciocho metros (18 m) en las carreteras de dos (2) carriles de las redes primaria y secundaria.





- Una distancia de ocho metros (8 m) en las carreteras de dos (2) carriles de las redes local o rural, según lo que dispone la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de las Islas Baleares, excepto cuando se trate de travesías.
3. Dentro de esta zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que los que resulten compatibles con la seguridad vial, previa autorización del organismo gestor, según la Ley 5/1990, de 24 de mayo (artículo 31). En todo caso, podrá autorizarse la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera, de acuerdo siempre con el artículo 37 sobre ejecución de obras de cualquier clase en las zonas de protección de las vías públicas.
4. Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, será preceptivo el informe del organismo titular de la correspondiente carretera para la puesta en marcha de cualquier actividad nueva o modificación de la existente, que surja en el entorno de la carretera y que la pueda afectar, directa o indirectamente, en las zonas limitadas por unas líneas longitudinales paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de:
- Cien metros (100 m) para vías de cuatro (4) o más carriles.
 - Cincuenta metros (50 m) para vías de dos (2) carriles de las redes primaria y secundaria.
 - Veinticinco metros (25 m) para vías de dos carriles de las redes local o rural.
5. Tendrán la consideración de carreteras de dos carriles integradas en las redes primaria y secundaria las clasificadas en este sentido por el planeamiento sectorial de carácter supramunicipal. La titularidad de estas vías corresponde a la Comunidad Autónoma y al Consell Insular.
6. Tendrán la consideración de carreteras integradas en la red local y rural las que dan solución al transporte viario, preferentemente dentro del ámbito propio del término municipal.
7. La construcción de viales se llevará a cabo de manera que sean mínimos las excavaciones y terraplenes y procurará la preservación de los elementos rocosos.
8. La colocación de carteles visibles desde la vía pública se realizará de manera que nunca no quede interrumpida la visibilidad del horizonte ni la de una belleza natural o de una construcción de valor arquitectónico.
9. En los caminos rurales se permitirán las instalaciones enterradas de redes de servicios generales y las autorizaciones correspondientes se entenderán otorgadas en precario.

Art. 172

Normas para la protección de las vías férreas

1. Son terrenos de dominio público los ocupados por la explanación de la línea férrea, sus elementos funcionales y las instalaciones que tengan por objeto su correcta explotación y, además, una franja de ocho metros (8 m) de ancho a cada lado. Su determinación se realizará de acuerdo con el artículo 280 del Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres o normativa que lo sustituya. En caso de suelo urbano, la franja antes citada será de cinco metros (5 m).
2. Dentro de la zona de servidumbre confinante no se podrán realizar nuevas edificaciones ni reedificaciones, exceptuando los casos previstos en el Capítulo VIII del citado Real Decreto 1211/1990 o normativa que lo sustituya, y previa autorización del titular de la línea.





3. Dentro de la zona de afección sólo se permitirán las obras, previa autorización de la empresa titular de la línea, en las condiciones previstas en el Capítulo III del título VIII del citado Real Decreto 1211/1990 o normativa que lo sustituya.

4. La zona de servidumbre consiste en dos franjas confinantes con los terrenos de dominio público y de veinte metros (20 m) de ancho, excepto en suelo urbano, que será de ocho metros (8 m).

5. La zona de afección consiste en dos franjas confinantes con los terrenos de la zona de servidumbre y de cincuenta metros (50 m) de anchura, excepto en el suelo urbano, que será de veinticinco metros (25 m).

Art. 173

Protección de los yacimientos arqueológicos

1. Los yacimientos arqueológicos del término municipal de Inca, sea cual sea su estado de conservación, gozarán de especial protección. En el polígono circunscrito en los restos visibles o razonablemente supuestos, ampliado en una anchura de setenta metros (70 m) a su alrededor, sólo podrán realizarse obras de excavación, conservación y dignificación, siempre y cuando estén debidamente autorizadas por el Ayuntamiento y por la Comisión del Patrimonio.

2. En esta área se prohíbe cualquier tipo de edificación y uso que no esté directamente relacionado con el yacimiento y aprobado por el organismo correspondiente de la Comunidad Autónoma.

3. Los monumentos o restos arqueológicos catalogados del término de Inca incluidos dentro del inventario de la Consejería de Cultura y Educación se enumeran en el Catálogo.

4. Cualquier otro monumento que aparezca en el futuro gozará del mismo régimen de protección.

5. Sin perjuicio de las sanciones previstas por la ley, a los que destruyan yacimientos incluidos en el Catálogo se les obligará a la reposición de todas las partes destruidas.

Art. 174

Normas para la conservación del patrimonio arquitectónico rural

1. Gozarán de protección especial todos los edificios situados en suelo no urbanizable que contengan elementos de carácter histórico y cultural, como posesiones, casas rurales antiguas, molinos, pozos, norias, cabañas de pegujalero y otros elementos definidores de las técnicas agrícolas típicas de nuestro pasado histórico, incluidos en el Catálogo.

2. Los edificios citados en el párrafo anterior no podrán ser destruidos. En cualquier obra y/o actuación en estos edificios será de aplicación la tramitación prevista en el artículo 40 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico de las Islas Baleares, así como lo que determinen las ordenanzas del Catálogo municipal.

3. La solicitud de licencia de obras que afecte al resto de patrimonio arquitectónico rural deberá ir acompañada de informe técnico sobre sus características, con el fin de que los servicios municipales puedan juzgar su importancia.

4. El criterio general será siempre el de la conservación del patrimonio arquitectónico rural. Sin perjuicio de la sanción que corresponda, la destrucción o ampliación sin licencia de cualquier elemento del patrimonio arquitectónico rural catalogado implicará la obligación de reestablecer las características originales en todas sus partes.





5. Las viviendas y otras edificaciones rústicas de estilo tradicional construidas podrán ser objeto de reforma, siempre y cuando se utilicen los elementos constructivos utilizados por el edificio originario. Se considerarán viviendas o edificaciones rústicas tradicionales las construidas con marés o mazonería de piedra.

6. En cualquier caso se aplicarán los parámetros correspondientes al Capítulo IV, en cuanto a condiciones de la edificación.

Art. 174 bis

Protección de elementos integrantes de las Rutas de Interés Cultural y Paisajístico

1. RUTAS DE INTERÉS CULTURAL

a) De acuerdo con las determinaciones del Plan Territorial Insular de Mallorca (PTM) se establece una específica protección para los elementos incluidos en las Rutas de Interés Cultural, que en el caso del término municipal de Inca afecta a las rutas siguientes:

- Ruta del Gótico: ermita de Santa Magdalena.
- Ruta del Barroco: la iglesia del archiprestado, la iglesia de Sant Domingo, la iglesia y claustro de Sant Francesc y el convento de Sant Bartomeu.

b) En el plano correspondiente quedan delimitadas las rutas que afectan al término municipal de Inca, las cuales estarán afectadas por las determinaciones que establece la norma 49 del PTM.

c) Se prevé una zona de protección alrededor de cada uno de los elementos que constituyen las rutas, con el fin de prohibir actuaciones que puedan malograr o perjudicar el patrimonio catalogado, las visuales, el entorno o la calidad paisajística de la ruta.

- En las rutas situadas en suelo rústico se fija un área o zona de protección de cien metros (100 m) respecto del perímetro de cada uno de estos elementos.
- En las rutas situadas en suelo urbano, se delimita un área suficiente para garantizar esta protección siguiendo la trama urbana.

d) Dentro de esta zona de protección se prohíbe cualquier actuación que pueda malograr o perjudicar el patrimonio catalogado y el entorno o las visuales de los mencionados elementos.

e) Para la realización de cualquier obra o instalaciones de nueva planta o de ampliación de edificaciones existentes dentro del área de protección será necesaria la presentación, conjuntamente con el proyecto para el cual se solicita la licencia, de un estudio que justifique su adecuada integración en el entorno urbano y la no afectación a las visuales del elemento en cuestión.

f) Para cualquier otro tipo de obra que afecte a la configuración y aspecto exterior de las edificaciones existentes será necesario adjuntar a la solicitud de licencia una descripción detallada de la actuación que se pretende realizar expresando claramente la calidad, texturas y colores de los materiales y acabados que se quieren utilizar.

2. RUTAS DE INTERÉS PAISAJÍSTICO

a) De acuerdo con las determinaciones del Plan Territorial Insular de Mallorca (PTM) se establece una específica protección para los elementos incluidos a las Rutas de Interés Paisajístico, que en el caso del término municipal de Inca afecta a la ruta siguiente:

- Ruta Artà-Lluc.





b) En el plano correspondiente quedan delimitadas las rutas que afectan al término municipal de Inca, las cuales estarán afectadas por las determinaciones que establece la norma 49 del PTM.

c) Esta ruta presenta una franja de protección paralela a la ruta, desde el eje de ésta, con una anchura de veinticinco metros (25 m) a cada lado en suelo rústico.

d) En esta franja de protección se prohíben las actuaciones que puedan malograr perjudicar el patrimonio catalogado, las visuales, el entorno o la calidad paisajística de la ruta.

e) La autorización de cualquier tipo de intervención dentro de esta franja de protección estará condicionada a la presentación de un estudio que justifique su adecuada integración al paisaje y que no malogra o perjudica las visuales o el entorno paisajístico.

f) La red de caminos de titularidad pública que conforman el trazado de las rutas debe mantenerse en condiciones de ser transitada y abierta al público. No se autorizará ninguna intervención que limite estas condiciones.

Capítulo II

Normas particulares para el suelo rústico protegido

Art. 177

AANP Área Natural de Especial Interés de Alto Nivel de Protección

1. Quedan incluidos dentro de esta denominación (AANP) los terrenos poblados de encinares delimitados gráficamente en el plano según la delimitación del Gobierno balear en el Decreto 130/2001, de 23 de noviembre, por el cual se modifica la delimitación de las áreas de encinares protegidos.

2. El terreno de encinar queda definido como Área Natural de Especial Interés de Alto Nivel de Protección (AANP), según la Ley 6/1999, de 3 de abril. Por lo tanto, sólo se permitirán, según la Ley 1/1991, de 30 de enero, las obras siguientes:

a) Conservación, restauración y consolidación de edificios e instalaciones existentes que no comporten aumento de volumen, siempre y cuando no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.

b) Infraestructuras o instalaciones públicas que necesariamente se deban ubicar, previa declaración de interés general o estén contempladas y definidas en correspondiente Plan Director Sectorial.

c) Dotaciones subterráneas de servicios en viviendas o instalaciones existentes, siempre y cuando den servicio a instalaciones que no hayan sido construidas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción. Estarán obligados a restituir el estado inicial del terreno cuando acaben las obras.

d) Aulas de Naturaleza derivadas de los convenios o acuerdos municipales en su caso, cumpliendo las condiciones previstas en la norma 19.4 .b) del PTM; sólo serán posibles en edificios existentes.

3. El presente PGOU también califica como Encinares Protegidos (ALZP) con el mismo nivel de protección aquellas zonas que, por su limitada superficie o escasa población de encinas, no figuran incluidas en la delimitación aprobada por el Decreto 130/2001 y también se estiman dignos de protección.

4. El Ayuntamiento deberá solicitar informe, que será vinculante, a la Consejería de Agricultura y Pesca y a la de Medio Ambiente, con carácter previo a la concesión de licencias de obra para la realización de construcciones e instalaciones en aquellos terrenos poblados de encinas.





5. Los parámetros de las edificaciones se regulan según lo previsto en el artículo 169.
6. El régimen de usos respetará los de la matriz contemplada en el artículo 169 bis.
7. Las condiciones de la edificación quedan reguladas en el Capítulo IV del Título IX.

Art. 176

Área Natural de Especial Interés (ANEI)

1. Constituye esta zona el área declarada por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares, y que se llama puig de Santa Magdalena. Esta zona comprende los terrenos delimitados así en el plano de calificación de suelo.
2. En los terrenos situados dentro del ámbito del ANEI será aplicable el régimen urbanístico contemplado en el artículo 10 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, modificada por la Ley 9/1999; en todo caso está prohibida la construcción de nuevas viviendas unifamiliares.
3. En los terrenos situados en el Área Natural de Especial Interés se permitirán las obras declaradas de interés general por la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca, previo estudio de impacto ambiental.
4. Sólo se autorizará la abertura de nuevos caminos de tierra y el resto de obras estrictamente necesarias para la explotación agrícola o forestal de la correspondiente finca, previo informe de la Consejería de Agricultura y Pesca.
La construcción de viales exigirá un estudio de impacto ambiental que minimice el impacto ambiental, y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 22-c-4 del PTM. En cualquier caso, el proyecto correspondiente deberá incluir un estudio comparativo de las alternativas posibles, para garantizar el menor impacto ambiental. La construcción de viales se efectuará de manera que sean mínimos los desmontes y terraplenes.
5. Está prohibida la construcción de nuevos caminos rodados o asfaltados. Los senderos de peatones que sean necesarios para uso público se diseñarán por iniciativa municipal, velando para que su impacto visual y físico sea mínimo.
6. Los parámetros de las edificaciones se regulan según lo previsto en el artículo 169.
7. El régimen de usos respetará los de la matriz contemplada en el artículo 169 bis.
8. Las condiciones de la edificación quedan reguladas en el Capítulo IV del Título IX.

Art. 177

Parque público de Santa Magdalena (SSGGEL22)

Se delimita, alrededor de la cima, de una zona de parque público municipal de una superficie de cuatrocientos mil ciento ochenta y cuatro metros cuadrados (400.184 m²) que el Ayuntamiento obtendrá por expropiación, con excepción del Área de Interés Militar, la cual se obtendrá de acuerdo con las disposiciones legales propias en materia de patrimonio público de las administraciones, y que se integrará dentro del sistema de espacios libres públicos del Plan General de Ordenación.

Art. 177 bis

Área Rural de Interés Paisajístico

1. Constituyen el ARIP aquellos espacios transformados mayoritariamente por actividades tradicionales y que, por sus especiales valores paisajísticos, se declaran como tales en la Ley 1/1991, de 30 de enero, y se delimitan en el plano de suelo rústico.





2. En las zonas ARIP también será aplicable el régimen urbanístico contemplado en la Ley 1/1991, de 30 de enero, y 9/1999, de 6 de octubre; en todo caso esta prohibida la construcción de nuevas viviendas unifamiliares.

3. En los terrenos situados en las Áreas Rurales de Interés Paisajístico, se permitirán las obras declaradas de interés general por la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca. Asimismo, las casas de posesión, de lugar o de payés situadas dentro de esta zonificación podrán ser objeto de cambio de uso, previa declaración de interés general por la Comisión de Urbanismo de Mallorca.

4. Los parámetros de las edificaciones se regulan según lo previsto en el artículo 169.

5. El régimen de usos respetará los de la matriz contemplada en el artículo 169 bis.

6. Las condiciones de la edificación quedan reguladas en el Capítulo IV del Título IX.

Art. 178

Áreas de Protección de Riesgo (APR)

El régimen de usos respetará, en todo caso, los de la matriz contemplada en el artículo 169 bis.

Los parámetros de las edificaciones se regulan según lo previsto en el artículo 169.

Las condiciones de la edificación quedan reguladas en el Capítulo IV del Título IX.

Se incluyen a continuación las disposiciones normativas correspondientes en cada tipo de APR:

1. APR de inundaciones.

Para las APR de inundaciones, grafiadas en los planos correspondientes, la normativa se remitirá al cumplimiento de lo que dispone el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas; Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el cual se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH); Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, por el cual se modifica el Real Decreto 849/1986; y Real Decreto 378/2001, de 21 de abril, por el cual se aprueba el Plan Hidrológico de las Islas Baleares, o normas que la sustituyan.

Para realizar cualquier tipo de construcción en la zona de policía se exigirá previa autorización al organismo de cuenca, excepto en el caso de que el correspondiente PGOU, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración hubieran sido informados por dicho organismo y hubieran recogido las oportunas previsiones.

A la petición referida se unirá un plano de planta que incluya la construcción y las aceras del cauce del torrente, con un perfil transversal por el punto de emplazamiento de la construcción más cercana al cauce, donde quedarán reflejadas las posibles zonas exentas de edificios.

La tramitación se detalla en los artículos 53 y 54 del Reglamento de la Ley de Aguas.

Los organismos de cuenca notificarán al ayuntamiento competente las peticiones de autorización de construcción de zona de policía de cauces, así como las resoluciones que sobre ella recaigan a los efectos del posible otorgamiento de la correspondiente licencia de obras.

En las áreas de riesgo de inundaciones en que el torrente de Inca atraviesa la carretera de Sineu, deberán tomarse las medidas correspondientes para minimizar este riesgo. Por otro lado, deberá asegurarse la permeabilidad de las infraestructuras existentes o de nueva construcción en los puntos donde se cruzan con cursos de aguas superficiales para asegurar la continuidad de las vías de agua y evitar así la aparición de riesgo de inundaciones.





En el paso del torrente de Inca por el casco urbano, es imprescindible llevar a cabo un estudio minucioso de las infraestructuras de drenaje existentes, manifiestamente insuficientes, visto que eventualmente se sufren inundaciones a la avenida de Antoni Maura, Antoni Torrandell y cercanas, y que se prevé que afectarán a la vía de circunvalación prevista por el presente Plano General de Ordenación Urbana.

2. APR de incendios.

En las Áreas de Protección de Riesgo de Incendios, además del cumplimiento de lo establecido a la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes y su Reglamento, es preceptivo el cumplimiento del Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, por el cual se establecen nuevas medidas preventivas en la lucha contra los incendios forestales, lo cual significa que para las urbanizaciones que se encuentren incluidas dentro de su ámbito de aplicación y hayan sido recibidas con posterioridad a su fecha de aprobación (11/09/93) les será de aplicación la ejecución de sus determinaciones para todos los niveles de riesgo (bajo, moderado, alto, muy alto y extremo), y los instrumentos de planeamiento podrán recomendar su ejecución para las zonas urbanizadas con anterioridad, así como para las viviendas y otras construcciones aisladas ubicadas en zonas forestales incluidas en la delimitación con los niveles de alto, muy alto y extremo. Asimismo incluimos a continuación las medidas de autoprotección de urbanizaciones situadas colindantes a terrenos forestales, a adoptar según la Consejería de Medio Ambiente:

a) En primer lugar no se autorizarán nuevas urbanizaciones en aquellos terrenos colindantes en zona forestal donde el riesgo de incendio sea más grande que el moderado.

En caso de que se autoricen, se tomarán las siguientes precauciones:

- El diseño de las urbanizaciones debe contemplar una faja de defensa contra los incendios forestales de cincuenta metros (50 m) perimetral a la urbanización, tal y como obliga el art. 5 del Decreto 101/1993. En esta faja no deberá haber más del setenta y cinco por ciento (75 %) de fracción de cabida cubierta de vegetación arbórea, que además deberá ser podada hasta dos coma cinco metros (2,5 m) de altura; en cuanto a los matorrales y las herbáceas no debe haber una densidad mayor del veinte por ciento (20 %) de la superficie cubierta y no tendrán una altura mayor de un metro (1 m).
- También deberá contemplarse un doble vial de acceso a la urbanización. Es decir: o bien un vial de entrada y uno de salida o bien un vial suficientemente ancho como para que un camión pueda dar la vuelta.
- Se establecerán puntos de suministro de agua en todo el perímetro de esta faja, al menos una salida de agua para los coches de bomberos cada quinientos metros (500 m) de perímetro.
- Cuando a menos de dos kilómetros (2 km) de la urbanización no haya algún depósito de al menos cincuenta toneladas (50 t) donde un helicóptero sea capaz de coger agua será necesario que se dote a la urbanización de uno (éste puede ser una piscina donde no haya impedimentos para el acceso del helicóptero).
- Las construcciones aisladas en terreno forestal también deberán incluir la faja perimetral para defenderse en caso de incendio forestal. Esta faja tiene que ser como mínimo de treinta metros (30 m) de anchura y de características idénticas a las expuestas en las urbanizaciones.
- En los viales de acceso a la urbanización debe haber señalización explicativa del peligro de incendio forestal.





- Las infraestructuras preventivas de los incendios forestales, como por ejemplo los puntos de suministro de agua, también deben estar señalizados de forma que sean fáciles de identificar.
 - En cumplimiento del Decreto 28/1995, de 23 de marzo, sobre Prevención de los Incendios Forestales, los concesionarios de líneas aéreas de conducción de energía eléctrica las deben mantener libres de la vegetación que pueda resultar peligrosa a los efectos de incendios forestales.
 - En caso de que al término municipal todavía existan vertederos, el Ayuntamiento será responsable de que los vertederos ubicados en terrenos forestales dispongan de una faja de defensa contra los incendios forestales libre de toda vegetación material combustible de un mínimo de cincuenta metros (50 m) de anchura. También deberán estar vigilados y está prohibido quemar residuos en ellos.
- b) Medidas complementarias para las edificaciones situadas en un entorno forestal:
- Chimeneas protegidas con malla metálica de luz inferior a un centímetro (1 cm):
 - Proceder a la retirada de los restos vegetales generados por la tala de árboles, si procede, en un plazo máximo de diez (10) días. Todos los demás restos vegetales generados deberán retirarse en un plazo de veinte (20) días desde el momento de su generación.
 - Para minimizar el riesgo de incendio, deberán extremarse las precauciones durante las obras, especialmente durante el uso de maquinaria susceptible de generar chispas.
 - En zonas forestales, se prohíbe la ubicación de viviendas:
 - Dentro de chimeneas naturales, valles estrechos y depresiones entre elevaciones pronunciadas (cerros) del terreno y en zonas donde la convección provocada por un posible incendio pueda incidir directamente sobre las construcciones.
 - Vertientes inclinadas por encima del veinticinco por ciento (25 %).
 - Lugares encajados donde se pueda provocar la acumulación de humos.
 - En áreas especialmente expuestas a vientos peligrosos.
 - Las urbanizaciones y viviendas ubicadas dentro de APR de incendio forestal contarán con un plan de autoprotección elaborado por un técnico competente en la materia.
- c) Asimismo, deberá tenerse en cuenta el Plan Especial frente al riesgo de incendio forestal del INFOBAL aprobado por Decreto 41/2005, de 22 de abril (BOIB 31/08/05).
3. APR de corrimiento:
- a) Si en el futuro se definen zonas de acantilados activos en ellas quedará prohibida cualquier actividad.
 - b) Las edificaciones u obras afectadas por este riesgo necesitarán informe favorable de la Administración competente. Las reformas u obras menores que deban realizarse en estas áreas podrán llevarse a cabo siempre y cuando para su ejecución no sea necesario el uso de maquinaria pesada.
4. APR de erosión.
- a) En cuanto al riesgo de erosión hay que decir que Inca es un municipio llano, excepto el puig de Santa Magdalena y la zona de S'Ermita. Exceptuando estas dos áreas y los cauces de los torrentes y torrenteras el riesgo de erosión es casi nulo. Cabe precisar que el riesgo de erosión va estrechamente ligado a la presencia de vegetación. Es un motivo más, pues, para la conservación y mejora de las áreas de bosques y de cultivos del término.





b) Las edificaciones u obras nuevas afectadas por este riesgo necesitarán informe favorable de la Administración competente. Las reformas u obras menores que deban realizarse en estas áreas se podrán llevar a cabo siempre y cuando para su ejecución no sea necesaria la apertura de nuevos viales. En cualquier caso las obras no deben suponer la destrucción de paredes secas.

Art. 178 bis

ZPR de Contaminación y Vulneración de Acuíferos (ZPRCVA)

En las zonas de riesgo de contaminación de acuíferos se observará el cumplimiento de la Ley de Aguas y del Plan Hidrológico de las Islas Baleares (RD 378/2001, de 6 de abril).

Toda actividad susceptible de contaminar el medio ambiente necesitará una autorización administrativa.

Para la evacuación de aguas residuales será necesario cumplir con los criterios del artículo 194 de las presentes Normas.

Art. 179

Áreas de Protección Territorial (APT)

1. Se delimita el Área de Protección Territorial (APT) como franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y alejadas de estas aristas en:

- Una distancia de veinticinco metros (25 m) en las carreteras de cuatro (4) o más carriles.
- Una distancia de dieciocho metros (18 m) en las carreteras de dos (2) carriles de las redes primaria y secundaria.
- Una distancia de ocho metros (8 m) en las carreteras de dos (2) carriles de las redes local o rural, según lo que dispone la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de Carreteras de las Islas Baleares, excepto cuando se trate de travesías.

2. La función de estas franjas es la de proteger las áreas próximas a las infraestructuras y de ejercer como corredor biológico para la conexión de las áreas protegidas, según la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias.

3. Dentro de estas franjas se atenderá a lo que dispone el artículo 170.

4. En las vías férreas se establece una franja de veinticinco metros (25 m) desde el eje de la vía ferroviaria.

5. El régimen de usos respetará los de la matriz contemplada en el artículo 169 bis.

Capítulo III

Normas particulares para el suelo rústico común

Art. 180

Área de Interés Agrario (AIA)

1. De acuerdo con la Disposición Transitoria Octava de la Ley 6/1999 se califican como áreas de interés agrario las delimitadas en los planos de suelo rústico y las previsiones del PTM:

- Las zonas de regadío.





- Las áreas con explotaciones agrarias susceptibles, por su proximidad, de ser regadas con aguas depuradas.
 - Superficies catalogadas como cultivo frutal-secano.
 - Superficies cultivadas con pendientes superiores o iguales al diez por ciento (10 %).
 - Superficies destinadas a cultivos de forrajes.
 - Superficies cuyos cultivos se encuentran ligados a una denominación de calidad.
2. En las AIA se permiten los usos especificados en el artículo 169 bis.
 3. La parcela mínima, a los efectos de edificación de viviendas, será:
 - De veintiocho mil metros cuadrados (28.000 m²) en fincas segregadas con anterioridad al 1/10/86.
 - De cien mil metros cuadrados (100.000 m²) en el resto de fincas.
- No obstante, en cuanto a la división, segregación o fragmentación de las parcelas a efectos de implantación del uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico, será aplicable lo previsto en el punto 4 de la norma 20 del Plan Territorial Insular de Mallorca, de acuerdo con la parcela mínima que determina el planeamiento municipal.
4. Los parámetros de las edificaciones se regulan según lo previsto en el artículo 169.
 5. El régimen de usos respetará los de la matriz contemplada en el artículo 169 bis.
 6. Las condiciones de la edificación quedan reguladas en el Capítulo IV del Título IX.

Art. 181

Áreas de Transición (AT)

1. Tiene esta denominación la franja de suelo no urbanizable comprendida entre el límite del suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización y una distancia de trescientos cincuenta metros (350 m) a partir de aquel límite, según se desprende del plano de calificación del suelo (AT-C).
2. Dentro de la categoría de Áreas de Transición (AT) se diferencian dos subcategorías: Área de Transición de Crecimiento (AT-C) susceptible de destinar a previsiones del futuro crecimiento urbano, y Área de Transición de Armonización (AT-H) destinada a la armonización de las diferentes clases del suelo.
3. El régimen de usos respetará los de la matriz contemplada en el artículo 169 bis. El uso de vivienda unifamiliar está prohibido en AT-C.
4. Los parámetros de las edificaciones se regulan según lo previsto en el artículo 169.
5. Las condiciones de la edificación quedan reguladas en el Capítulo IV del Título IX.
6. La parcela mínima en las zonas clasificadas como por uso de vivienda unifamiliar será la prevista por el Suelo Rústico General (SRG-1).

Art. 182

Áreas de Suelo Rústico de Régimen General (SRG-1)

1. Constituyen el suelo rústico de régimen general (SRG-1) el conjunto de las áreas de suelo no urbanizable no afectadas por las anteriores categorías.
 2. La parcela mínima, a los efectos de edificación de viviendas, será:
 - Catorce mil metros cuadrados (14.000 m²) en fincas segregadas con anterioridad al 1/10/86.
 - Cien mil metros cuadrados (100.000 m²) en el resto de fincas.
- No obstante, en cuanto a la división, segregación o fragmentación de las parcelas a efectos de implantación del uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico, será





aplicable lo previsto en el punto 4 de la norma 20 del Plan Territorial Insular de Mallorca, de acuerdo con la parcela mínima que determina el planeamiento municipal.

3. Se prohíbe abrir nuevos accesos desde las parcelas a la carretera de Palma a Alcúdia y a las carreteras comarcales.

4. Los parámetros de las edificaciones se regulan según lo previsto en el artículo 169.

5. El régimen de usos respetará los de la matriz contemplada en el artículo 169 bis.

6. Las condiciones de la edificación quedan reguladas en el Capítulo IV del Título IX.

Art. 183

Suelo Rústico Común de Régimen General dentro del ámbito del ART. 11.1 fachada de Inca

En el suelo clasificado como rústico general no ordenado como suelo urbanizable ni sistemas generales dentro del ámbito del ART. 11.1 se establecen las siguientes medidas de protección paisajística:

1. Se prohíben las edificaciones de nueva planta.

2. Las edificaciones existentes destinadas a usos permitidos y compatibles en su clasificación de Suelo Rústico de Régimen General podrán ser objeto de ampliación hasta el veinticinco por ciento (25 %) de la superficie actual siempre y cuando se cumplan el resto de parámetros edificables del PGOU y del PTM.

3. Los parámetros de las edificaciones se regulan según lo previsto en el artículo 169.

4. El régimen de usos respetará los de la matriz contemplada en el artículo 169 bis.

5. Las condiciones de la edificación quedan reguladas en el Capítulo IV del Título IX.

Art. 184

Suelo Rústico de Régimen General Forestal (SRG-F)

1. Se clasifican como forestales SRG-F las áreas delimitadas en el plano de clasificación del suelo, incluidas dentro de esta categoría por el PTM y por el PGOU de Inca, caracterizadas por conservar en la mayor parte de su extensión la vegetación espontánea con cubierta arbórea.

2. En área forestal no se permiten otros usos que el forestal, ganadero extensivo y vivienda unifamiliar, sujetos a la condición que se mantenga o mejore el potencial de dichas áreas para permitir su aprovechamiento sostenible.

3. El régimen de usos respetará, en todo caso, los de la matriz contemplada en el artículo 169 bis. Se prohíben las canteras y las minas a cielo abierto, salvo que estén ya autorizadas o se autoricen según el Plan Director Sectorial de Canteras.

4. Sólo se autorizará la apertura de nuevos caminos si son de tierra, y sólo en casos de justificada necesidad, previo informe de la Consejería de Agricultura y Pesca. La construcción de viales exigirá un estudio de impacto ambiental que minimice el impacto ambiental, y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 22-c-4 del PTM.

5. Las condiciones de edificación de las construcciones directamente relacionadas con la explotación forestal serán las correspondientes a las de los almacenes agrícolas del artículo 192. Las condiciones para el resto de edificaciones quedan reguladas en el Capítulo IV del Título IX.

6. Los parámetros de las edificaciones se regulan según lo previsto en el artículo 169.

7. La parcela mínima para la construcción de vivienda unifamiliar será de cien mil metros cuadrados (100.000 m²).





Sin embargo, en cuanto a la división, segregación o fragmentación de las parcelas a efectos de implantación del uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico, será aplicable lo previsto en el punto 4 de la norma 20 del Plan Territorial Insular de Mallorca, de acuerdo con la parcela mínima que determina el planeamiento municipal.

Art. 185

Áreas de Planeamiento Coherente Supramunicipal (SRG-2)

1. Dentro del suelo rústico común, se clasifican como SRG-2 las parcelas delimitadas en el plano de clasificación del suelo rústico, en aplicación de las normas 23 y 24 del PTM.

2. La parcela mínima, a los efectos de edificación de viviendas, será:

- De veintiocho mil metros cuadrados (28.000 m²) en fincas segregadas con anterioridad al 1/10/86.
- De cien mil metros cuadrados (100.000 m²) en el resto de fincas.

Sin embargo, en cuanto a la división, segregación o fragmentación de las parcelas a efectos de implantación del uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico, será aplicable lo previsto en el punto 4 de la norma 20 del Plan Territorial Insular de Mallorca, de acuerdo con la parcela mínima que determina el planeamiento municipal.

3. Los parámetros de las edificaciones se regulan según lo previsto en el artículo 169.

4. El régimen de usos respetará los de la matriz contemplada en el artículo 169 bis.

5. Las condiciones de la edificación quedan reguladas en el Capítulo IV del Título IX.

Capítulo IV

Condiciones de la edificación

Art. 186

Condiciones de posición e implantación

1. Las edificaciones deberán cumplir lo que dispone el artículo 29 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, referente a las condiciones de posición y de implantación de las edificaciones e instalaciones en suelo rústico.

2. Los edificios, en su ubicación dentro de la parcela, deberán salvaguardar la condición rústica de los terrenos, la protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual.

Para conseguir esto último, la edificación en las parcelas con una pendiente mediana superior al diez por ciento (pendiente > 10 %) deberá situarse en las áreas de menos desnivel de forma que se eviten grandes nivelaciones y rebajes.

3. En las zonas ANEI, ARIP, APR, APT, SRG-F y AIA no podrán situarse las nuevas edificaciones en zonas con una pendiente mayor al veinte por ciento (pendiente > 20 %).

4. En fincas que contengan terrenos de diferentes clasificaciones, las edificaciones se colocarán siempre en la zona de régimen de protección menor.

5. La edificación se colocará retranqueada a una distancia igual a la altura de la edificación, con un mínimo de tres metros (≥ 3 m) de distancia del umbral de la finca o de otra edificación.

6. La distancia entre cuerpos diferenciados de edificación en una misma parcela será igual o superior a la mitad de la altura del cuerpo de edificación más alto.





7. Se podrá reducir la distancia determinada en el apartado anterior a tres metros (3 m) cuando en las fachadas enfrentadas del cuerpo de edificación correspondiente no se abran espacios habitables. Estas distancias se medirán entre cuerpos y elementos más salientes de la edificación.

8. A la solicitud de licencia deberá acompañarse un plano de situación de la finca en base al Plano de Estructura General y Orgánica de Territorio del presente PGOU.

Art. 187

Acabado de fachadas

1. El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas será de la gama de la piedra, del marino o de los ocres tierra. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos como por ejemplo el ladrillo, el bloque de hormigón y similares.
2. Se prohíbe dejar visibles desde el exterior muros de bloques de hormigón, cubiertas de fibrocemento u otros materiales que no respondan a la concordancia con el paisaje.
3. Se prohíben en fachadas y cubiertas los materiales no tradicionales en las construcciones rurales. Se recomienda el uso de los elementos naturales pétreos del país. Los acabados de las fachadas serán con coloración ocre o terrosas.
4. Se prohíben expresamente los elementos constructivos que fijen una destinación u origen en desacuerdo con el de la edificación, como baluartes y almenas, balastradas y arcos rebajados. Se favorecerá la adopción de soluciones constructivas tradicionales del país.
5. La carpintería exterior de las edificaciones será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional.

Art. 188

Volúmenes, plantas y cubiertas

1. Las edificaciones tendrán indistintamente una o dos plantas; se admitirá una planta sótano.
2. Se denominará planta baja aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo un metro (1 m) por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de aquella planta, ya sea en superficie cerrada o en terrazas o porches, si el terreno es plano. Si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo un metro coma noventa centímetros (1,90 m) por encima del terreno natural.
3. A los efectos del cómputo del número de plantas se considerará que cada planta podrá tener desniveles de más/menos un metro (1 m) sin que se deje de considerar como unidad de planta.
4. La altura máxima será la menor entre:
 - Dos plantas u
 - Ocho metros (8 m) contados desde el nivel de la planta baja del edificio hasta el coronamiento de la cubierta.
5. Las nuevas edificaciones serán de volumetría sencilla. Al cuerpo principal se podrán añadir porches que no superen el veinte por ciento (20 %) de la superficie ocupada por el resto de la edificación y otros volúmenes menores y secundarios con cubierta plana o inclinada, pero no enmascararán el volumen principal.
6. Las cubiertas del cuerpo principal representarán un mínimo del sesenta por ciento (60 %) de superficie en planta de cubiertas de toda la edificación.





7. La cubierta será inclinada de teja árabe como mínimo un ochenta por ciento (80 %). Se permitirá otro tipo de cubiertas tradicionales en los cuerpos y elementos complementarios, siempre y cuando éstos no superen el veinte por ciento (20 %) de la superficie ocupada total de la edificación principal.

En la cubierta, deberán quedar integrados todos los elementos que deban instalar en la parte superior del edificio, de forma que no sean visibles a larga distancia.

8. No se permitirá la sucesión reiterada de arcos que sostengan porches o terrazas, o bien en la realización de aperturas en fachada.

Art. 189

Condiciones de la parcela no ocupada por la edificación

1. La parte de la parcela no ocupada ni por la edificación ni por el resto de elementos constructivos debe mantenerse en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.

2. Las adaptaciones de la edificación al terreno natural se llevarán a cabo de forma que se eviten las grandes excavaciones y aportaciones de tierras. Con esta finalidad, los desmontes y los terraplenes que deban realizarse en cada obra serán de similar magnitud. Se respetarán los límites del art. 188.

3. En las zonas ANEI, ARIP y SRG-F en la parte de la parcela no ocupada ni por la edificación ni por el resto de elementos constructivos, no se realizarán movimientos de tierras ni ninguna otra actuación que altere la naturaleza rústica o el perfil natural del terreno.

El acabado de los bancales y los muros de cierre será de piedra.

Las nivelaciones exteriores del terreno producidas por la edificación y el resto de elementos constructivos no podrán situarse a más de un metro coma cincuenta centímetros (1,50 m) por encima y de dos metros coma veinte centímetros (2,20 m) por debajo del terreno natural.

4. Queda prohibida la apertura de nuevos caminos de titularidad privada, excepto aquellos que transcurran íntegramente por el interior de una finca y sirvan a las necesidades de ésta, o transcurran íntegramente por dentro de varias fincas a título de servidumbre de paso para uno o varios predios dominantes.

5. Ninguna construcción o instalación no podrá eliminar o reducir elementos de la parcela catalogados de valor cultural, como paredes secas, cabañas de pegujalero, hornos de cal, depósitos de nieve o bancales. Mientras no haya el catálogo municipal, no podrán realizarse estas obras en ninguno de los elementos relacionados.

6. No se permitirá la publicidad fija mediante vallas, carteles o medios acústicos; no se considerarán publicidad los indicadores y la rotulación de establecimientos informativos de la actividad que se desarrolle que no superen los cero coma dos metros cuadrados (0,2 m²) de dimensión y que estén integrados en el entorno.

7. Podrá exonerarse de los anteriores parámetros de integración paisajística a las edificaciones e instalaciones amparadas en declaraciones de interés general cuando éstas así lo autoricen, a las edificaciones e instalaciones de carácter agrario ligadas a un uso admitido cuando así lo autorice su normativa específica y a las viviendas amparadas en la autorización regulada en el apartado 2.b) del artículo 27 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares.

8. No estarán sujetos a las condiciones establecidas en esta norma los sistemas generales que el planeamiento urbanístico ubique en suelo rústico.





Art. 190

Construcciones que guardan relación con la naturaleza y la destinación de la finca

1. Se consideran construcciones que guardan relación con la naturaleza y la destinación de la finca las que no se destinen a un uso de vivienda y formen parte de una explotación agraria, entendida como el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con fines de mercado y que constituyen en sí mismos una unidad técnica y económica. Se ajustarán, en todo caso, a los planes y normas del Ministerio de Agricultura y a los de la Consejería de Agricultura y Pesca.

2. Las solicitudes de licencia de obras referidas a estas construcciones deberán ir acompañadas de una justificación de la superficie y del volumen que se pretenda construir de acuerdo con las necesidades agropecuarias de la finca. Asimismo, deberá justificarse la vinculación directa y funcional de la construcción con la explotación agraria de la finca, sin poder, en ningún caso, ser de uso residencial.

Además, deberán dar cumplimiento a lo que establece la Ley 19/1995, de 4 de julio de Modernización de las Explotaciones Agrarias, así como el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el cual se desarrolla la Ley 6/1997 en relación a las actividades vinculadas con la destinación y naturaleza de las fincas.

3. Todas las fincas divididas o segregadas después de aprobación definitiva de este Plan sólo podrán ser objeto de construcción si es su superficie igual o superior a quince mil metros cuadrados (15.000 m²).

4. Se establece la clasificación siguiente de dichas construcciones:

- Edificaciones e instalaciones auxiliares
- Almacenes agrícolas

Art. 191

Edificaciones e instalaciones auxiliares

Son las necesarias para la explotación agropecuaria de la finca, como también las destinadas a primeras transformaciones de productos agrícolas de producción propia.

a) Se aplicarán los parámetros siguientes:

- Altura máxima no superior a siete metros (≤ 7 m), con admisión por encima de tolvas y otras instalaciones anexas a la explotación.
- Separaciones de los lindes, y entre edificios, si procede, no inferiores a la altura total de la edificación, con un mínimo de tres metros (≥ 3 m).

b) Se asegurará en cada edificación el cumplimiento de la normativa siguiente:

- Los huecos de iluminación y de ventilación se situarán a una altura superior a los dos metros (> 2 m), desde el correspondiente suelo interior.
- La escalera de acceso a la planta primera será siempre exterior.
- La superficie edificable no será superior al tres por ciento (3 %) de la superficie de la finca, excepto que por las características especiales de la actividad de que se trate el informe preceptivo de la Administración competente los exonere de ello, total o parcialmente, en los términos que se establecen reglamentariamente.
- Las instalaciones destinadas a establo de animales tendrán un suelo impermeable destinado a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas.



c) Para aquellas edificaciones o instalaciones auxiliares que, por su destinación o finalidad, merezcan notoriamente un tratamiento singular (por ejemplo molinos, eras de grano...) se admitirán las condiciones particulares de volumetría y acabados apropiados a su finalidad, siempre y cuando se respeten todos los parámetros reguladores excepto los referidos a la altura de edificación.

Art. 192

Edificaciones e instalaciones auxiliares y almacén agrícolas

1. Las edificaciones destinadas a almacenes agrícolas y las auxiliares a la actividad agrícola se ajustarán a las condiciones previstas en el Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el cual se desarrolla la Ley de Suelo Rústico, en relación con las actividades vinculadas con la destinación y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo, en cuanto al procedimiento para la concesión de licencias y superficies máximas de las construcciones.
2. Además de las edificaciones e instalaciones previstas en los artículos precedentes, podrán construirse instalaciones para cultivos forzados para extracción de agua o de cualquier otro tipo de obra que guarde relación con la función agraria de la finca.
3. Estas obras no podrán ser en ningún caso una sustitución de las edificaciones reguladas por este Plan General, se atenderán a las normas del Ministerio de Agricultura y la Consejería, y su volumen será el mínimo necesario para la función específica para la cual se construyan.
4. Estanques: se permitirán depósitos de agua destinados al uso agrícola-ganadero, respetando las separaciones de las edificaciones en las medianeras.

Art. 193

Cerramientos

1. Las cercas de las propiedades, cuando no sean de obra, serán de malla metálica ancha o de seto; cuando sean de obra serán de sillares de piedra arenisca (marès) no enfoscados de pared seca con una altura de cuerpo máxima de un metro (1 m) en ambos casos, y se admitirá sobre su coronación y hasta la altura máxima de dos metros y veinte centímetros (2,20 m) la disposición de elementos diáfanos ejecutados mediante los sistemas tradicionales de la zona. Excepto en el caso de huertos y de explotaciones intensivas, deberán dejarse separaciones o aperturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna silvestre. En las zonas ANEI, ARIP y SRG-F las cercas, cuando no sean de obra, serán de malla metálica ancha sobre palos de madera, eléctricas o de seto.
2. Los materiales serán los tradicionales en el medio rural; están expresamente prohibidos los muros de bloques de hormigón o ladrillo.
3. Las obras de reparación, incremento, ampliación o por achaflanar, etc., se realizarán con idénticos materiales a los del cierre original.
4. En la solicitud de cierre correspondiente a fincas con frente a viales se hará constar esta circunstancia y se justificará el cumplimiento de las normas para la protección de las vías públicas.
Transitoriamente, hasta la aprobación del Plan Especial de caminos rurales, en los caminos rurales que actualmente tienen una anchura inferior a cinco metros (<5 m), los cierres deberán ejecutarse a un mínimo de dos metros y cincuenta centímetros ($\geq 2,50$ m) del eje del camino. Las esquinas y cruceros deberán ejecutarse en chaflán de tres metros (3 m) rectos.





5. En zonas de vaguada, donde naturalmente discurran aguas de escorrentía, los cierres estarán suficientemente calados para permitir el paso de las aguas pluviales.

6. Deberán conservarse y restaurarse los cierres existentes de parcelas y vallas de pared seca. Sólo se permitirán su demolición parcial para la ampliación del viario, debiéndose reponer con el mismo aparejo y altura a la misma alineación, o por quedar afectada directamente por obras autorizadas en el proyecto del cual figure expresamente su demolición debidamente justificada y aprobada por el Ayuntamiento.

7. Los proyectos deberán detallar la tipología, la altura y las condiciones de los muros de piedra seca de los caminos incluidos en el Catálogo de protección del patrimonio, así como las actuaciones previstas para su conservación. Estos muros sólo podrán eliminarse por motivo de utilidad pública, en este caso deberán ser reconstruidos según lo señalado en el apartado anterior.

Art. 194

Regulación de viviendas unifamiliares

1. La superficie mínima de la parcela necesaria para implantar una vivienda está regulada en cada categoría de suelo y en las áreas de prevención de riesgos será la correspondiente a la categoría de suelo rústico subyacente.

2. Sólo podrá realizarse un vivienda unifamiliar por parcela, según el artículo 25.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares.

3. La superficie máxima edificable será:

- El dos por ciento (2 %) en las zonas APR, SRG-F y AIA.
- Del dos coma cinco por ciento (2,5 %) en el resto de las categorías de suelo.
- Nunca superior a los cuatrocientos metros cuadrados (400 m²).

4. La altura máxima de los edificios será de siete metros (7 m) y de PB+1, medidos hasta el final de la cubierta.

5. La clasificación de las dependencias de la vivienda, sus dimensiones mínimas, el equipamiento mínimo cumplirán con el Decreto 145/1997, de la CAIB y su anexo, así como el Decreto 20/2007, de 27 de marzo, por el cual se modifica el Decreto 145/1997, o norma que lo sustituya o modifique.

6. Aljibes. Será obligatoria en toda nueva edificación la recogida de aguas pluviales por medio de aljibe o cisterna, con una capacidad suficiente para una reserva mínima de agua para diez (10) días, a razón de cien cincuenta litros (150 l) por persona y día.

Los aljibes de agua deberán estar completamente aislados y lejos de cualquier causa de posible contaminación, disponer de paredes y pavimento lisos y fáciles de limpiar y desinfectar, disponer de registro con cierre hermético, ventilación con malla antioedores y antiinsectos, posibilidad de vaciado completo del aljibe para su limpieza y entrada y salida del agua en extremos opuestos del aljibe para garantizar la correcta renovación del agua almacenada.

7. Las viviendas unifamiliares deberán disponer de fosa séptica homologada, estanca y dimensionada en función de los habitantes. La fosa deberá ser gestionada adecuadamente y los fangos deberán ser gestionados por una empresa autorizada. En ningún caso se permite eliminar el efluente líquido mediante un pozo absorbente.

8. En cuanto a la fecha de división, segregación o fragmentación de la parcela, acreditada ésta mediante su constancia en documento público, si se encuentra en alguno de los supuestos siguientes:





a) Que la parcela donde se pretenda implantar el uso de la vivienda unifamiliar proceda de una división, segregación o fragmentación practicada antes de día 16 de julio de 1997.

b) En caso de parcelas segregadas desde el día 16 de julio de 1997 y antes del 13 de octubre de 1999, sólo se podrá autorizar el uso de vivienda unifamiliar cuando esta división, segregación o fragmentación no haya dado lugar, simultánea o sucesivamente, además de cinco unidades registrales independientes, excluida la finca matriz, salvo que con posterioridad se hayan vuelto a agrupar por debajo de este límite o se trate de actuaciones amparadas en el punto siguiente y se cumpla con el requisito de parcela mínima de esta norma.

c) En las parcelas segregadas desde el día 13 de octubre de 1999, queda prohibido el uso vivienda unifamiliar excepto en aquellas que provengan de una primera división, segregación o fragmentación practicada en documento público en virtud de donación de padres a hijos –o a hijos de hijos premuertos– o debido a herencia entre padres e hijos –incluida la sustitución para el caso de premoriencia y la sucesión por derecho de representación–, limitada la excepción, en ambos supuestos, a un máximo de una parcela por hijo y una sola vez, por lo cual esta excepción ya no podrá aplicarse a las nuevas fragmentaciones que puedan realizarse de las parcelas resultantes de esta primera.

Junto con la solicitud de licencia, deberá presentarse un certificado expedido por el Registro de la Propiedad acreditativo del historial continuado de la parcela que indique si ha sido objeto de alguna división, segregación o fragmentación y, si es el caso, y lo ha sido por donación, herencia o cualquier otra causa que conste en el Registro.

Sin embargo, en el supuesto de que la segregación haya sido consecuencia de las determinaciones del planeamiento o de la ejecución de infraestructuras públicas, esta podrá ser acreditada mediante los siguientes documentos públicos:

- Certificación de su inscripción en el Registro de la Propiedad.
- Presentación del acta de expropiación de la Administración actuante.
- Certificación del catastro donde conste el año y causa de su segregación.

9. Cuando la implantación del uso de vivienda unifamiliar suponga la construcción de una nueva edificación o un cambio de uso de otros ya existentes, ésta debe cumplir con las determinaciones siguientes:

a) El programa y distribución del conjunto de las dependencias incluidas serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar; no pueden, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su reiteración o por su excesivo número, el carácter unifamiliar de la vivienda.

b) Las dependencias que conformen la vivienda, destinadas a morada de las personas, se desarrollarán en un único edificio y tendrán acceso todas ellas desde el interior del mismo.

c) Exclusivamente las dependencias que no sean obligatorias en la composición de la vivienda y que tengan usos de servicio o complementarios a éste podrán desarrollarse en edificaciones separadas de la principal, siempre y cuando su superficie edificada resulte coherente con el programa planteado para la vivienda y que su volumen, altura y apariencia no enmascaren los del edificio principal.

d) El conjunto de la edificación o edificaciones deberán cumplir con las normas de integración paisajística de este Plan.

10. En el caso de viviendas existentes, se estará a lo dispuesto en la norma 28 del PTM y en el artículo 85, apartado d) de este Plan.





11. En los casos en que la vivienda se localice en una Zona de Prevención de Riesgo de Contaminación y Vulnerabilidad de Acuíferos (ZPRCVA) con riesgo Bajo el efluente líquido de la fosa podrá eliminarse mediante un sistema de riego subsuperficial en espina de pescado (filtro verde) siempre y cuando se disponga de cien metros cuadrados (100 m²) de terreno por cada habitante potencial. Si no se dispone de suficiente área, el efluente líquido deberá ser gestionado por un gestor autorizado.

12. En los casos en que la vivienda se localice en una Zona de Prevención de Riesgo de Contaminación y Vulnerabilidad de Acuíferos (ZPRCVA) con riesgo Moderado el efluente líquido de la fosa podrá eliminarse mediante un sistema de riego subsuperficial en espina de pescado (filtro verde) siempre y cuando se disponga de doscientos metros cuadrados (200 m²) de terreno por cada habitante potencial. Si no se dispone de suficiente área, el efluente líquido deberá ser gestionado por un gestor autorizado.

13. En los casos en que la vivienda se localice en una Zona de Prevención de Riesgo de Contaminación y Vulnerabilidad de Acuíferos (ZPRCVA) con riesgo Alto será necesario un informe favorable de la DG de Recursos Hídricos de la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de las Islas Baleares.

14. En los casos en que la vivienda se localice en una Zona de Prevención de Riesgo de Contaminación y Vulnerabilidad de Acuíferos (ZPRCVA) con riesgo Moderado y esté dentro de un perímetro de restricciones moderadas de un pozo de abastecimiento urbano (mil metros (1.000 m) alrededor del pozo) será necesario un informe favorable de la DG de Recursos Hídricos de la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de las Islas Baleares.

15. En los casos en que la vivienda se localice dentro de un perímetro de restricciones máximas de un pozo de abastecimiento urbano (doscientos cincuenta metros (250 m) alrededor del pozo) será necesario un informe favorable de la DG de Recursos Hídricos de la Consejería de Medio Ambiente del Gobierno de las Islas Baleares.

16. Las instalaciones deberán salvaguardar las condiciones estéticas del lugar y ser accesibles a los equipos de vigilancia o de limpieza.

17. En toda nueva edificación se recomienda la previsión de instalación de placas solares, que quedarán integradas en la edificación.

Art. 195

Construcciones de interés general

1. Podrán ser declaradas de interés general obras situadas en cualquier área o espacio salvo el AANP.

2. Para poder autorizar dichas obras el peticionario deberá demostrar que se cumplen los siguientes requisitos:

a) El beneficio que para la colectividad supone la realización o la justificación legal para declarar su utilidad pública.

b) La necesidad de su emplazamiento en medio rural.

c) La necesidad de su emplazamiento en ARIP o ANEI, acompañado del correspondiente estudio de impacto ambiental.

3. Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, diferentes de los admitidos, sólo se podrán autorizar cuando resulten declaradas de interés general por la Comisión Insular de Urbanismo o por el Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en los casos previstos en el artículo 3.4 de la Ley 9/1990, de 24 de junio, de Atribución de Competencias a los Consejos Insulares en Materia de Urbanismo y Habitabilidad. Asimismo, los mismos organismos podrán declarar de uso social obras



que representen un cambio de uso en edificios antiguos o tradicionales, de probado valor, en peligro de degradación y conservación.

4. Cualquier actuación se ajustará, en todo caso, a lo que dispone el artículo 26 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, sobre Actividades Declaradas de Interés General.

5. Los parámetros reguladores de la edificación y/o instalaciones serán los que determinen estas normas para cada zona, si bien podrán exonerarse los parámetros de integración paisajística en los casos en que así se autorice en la declaración, de acuerdo con lo que dispone la norma 22.3 del PTM.

6. En referencia a la autorización de edificaciones, instalaciones e infraestructuras que excedan el parámetro de altura, será obligatorio un estudio de impacto ambiental y un estudio de incidencia paisajística.

Art. 196

Construcciones vinculadas a las obras públicas

1. Para autorizar edificaciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas, deberá justificarse esta vinculación con la obra pública correspondiente.

2. Para que los usos vinculados a estas infraestructuras tengan la condición de admitidos, deberán preverse en los instrumentos de planeamiento general o en los de ordenación territorial. Si no hubiera, la ejecución de la actividad exigirá previa declaración de interés general, salvo que la aprobación del proyecto comporte, en virtud de la legislación específica, esta declaración (artículo 24.2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio).

Art. 197

Documento ambiental y estudio de incidencia paisajística

Cualquier actuación que se realice en suelo rústico, cuyo uso esté o requiera la declaración de interés general, y siempre y cuando la legislación ambiental no lo contemple, deberá ir acompañada de un documento ambiental y de un estudio de incidencia paisajística, y se incorporarán en la documentación presentada para la obtención de la correspondiente licencia o declaración de interés general, en que deberán recogerse, entre otros, los siguientes aspectos:

- a) Justificación de la idoneidad del emplazamiento respecto al resto de alternativas posibles.
- b) Justificación del cumplimiento de la legislación vigente en cuanto a la protección del medio ambiente y la protección del patrimonio.
- c) Evaluación de las necesidades de suministro de agua y energía, analizando la fuente de suministro, trazado de las redes, depósitos y/u otros elementos necesarios desde su origen y dimensionado de éstas.
- d) Descripción de los sistemas de eliminación de residuos líquidos, sólidos o gaseosos, considerando especialmente las garantías de no contaminación de los acuíferos.
- e) Evaluación, si es necesario, de los niveles de producción de ruidos y vibraciones.
- f) Descripción de los movimientos de tierra, así como otras operaciones que produzcan transformaciones relevantes al medio geológico.
- g) Evaluación de las transformaciones que puedan producirse en los ciclos biológicos por la fauna y flora en el medio preexistente.

Este informe será evaluado por los Servicios Técnicos municipales del propio Ayuntamiento, y sólo en el supuesto de proyectos incluidos a los anexos I y II de la Ley





11/2006, de 14 de septiembre, de Evaluación de Impacto Ambiental y Evaluaciones Ambientales Estratégicas en las Islas Baleares, se seguirá el procedimiento recogido en esta Ley.

Art. 198

Regla de proporcionalidad en parcelas afectadas por diferentes categorías de suelo rústico para la implantación del uso de vivienda

Cuando una parcela esté afectada por varias categorías de suelo por considerar que la parcela cumple el requisito de parcela mínima exigible deberá comprobarse que la suma de porcentajes de superficie de cada zona respecto a la superficie exigible para cada una de éstas es igual o superior a cien (100), y no se podrán contabilizar, para lograr la superficie mínima, las áreas incluidas en zonas de mayor protección que no admitan el uso que se pretenda, salvo que se traten de áreas de protección territorial (APT) superpuestas sobre otras categorías de suelo rústico que sí permitan este uso. En todo caso, la construcción se ubicará en la parte de finca que, por su calificación urbanística, admita el uso de vivienda, y si son diversas, dentro de la que tenga menor grado de protección.

Título X

Condiciones de higiene, composición interior y estética en la edificación

Capítulo I

Condiciones de seguridad de higiene y composición interior

Art. 199

Dimensiones mínimas, composición y distribución de la vivienda

La clasificación de las dependencias de la vivienda, sus dimensiones mínimas, el equipamiento mínimo y la accesibilidad se regularán por el Decreto 145/1997, de la CAIB y su anexo, así como por el Decreto 20/2007, de 27 de marzo, por el cual se modifica el Decreto 145/1997, o norma que lo sustituya o modifique.

Art. 200

Escaleras interiores

1. Las escaleras interiores de una vivienda de uso estrictamente privado tendrán una anchura mínima de ochenta centímetros (0,80 m).
2. La altura libre vertical en todos los puntos no será inferior a dos metros (2 m).

Art. 201

Viviendas adaptadas a personas minusválidas

Todos los edificios, instalaciones y espacios de uso público de titularidad pública y los de nueva construcción y los de titularidad privada de nueva construcción deben ajustarse al contenido de la Ley 3/93, para la mejora de la accesibilidad y la supresión de las barreras arquitectónicas, y al Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento.



Art. 201 bis**Condiciones de seguridad**

1. Cuando la diferencia de cota no exceda de los seis metros (≤ 6 m), los balcones y las terrazas, así como los huecos de ventana cuyo antepecho tenga una altura sobre el pavimento inferior a un metro (1 m), estarán protegidos por barandillas, paneles o vidrio armado o de seguridad, hasta una altura mínima de un metro (1 m) desde el pavimento. Cuando la diferencia de cotas supere los seis metros (> 6 m), estos elementos deberán asegurar la protección hasta la altura mínima de uno coma diez metros (1,10 m) desde el pavimento.

2. En los balcones, terrazas y espacios con desniveles bruscos de altura superior a cero coma cincuenta y cinco metros (0,55 m), las escaleras, rampas, etc., deberán protegerse por barandillas que deberán tener una altura mínima de acuerdo con el criterio para las diferencias de cota que se establece en el punto anterior.

Capítulo II**Condiciones de iluminación y ventilación de la vivienda****Art. 202****Iluminación y ventilación directa**

1. Se entiende por iluminación y ventilación directa de una dependencia la que se produce a través de un hueco, provisto de ventana o puerta balcón, de dimensión suficiente, practicado en un muro que separa dicha dependencia, directamente o a través de un porche, de un vial, espacio libre público o privado, patio o patinillo.

2. Se procurará que todas las dependencias de la vivienda estén dotadas de iluminación y ventilación directa. No obstante, esta condición será obligatoria en todas las dependencias distintas a vestíbulos, despensas, cámaras higiénicas, trasteras o armarios y circulación.

Art. 203**Huecos de iluminación y ventilación directa**

1. En las dependencias donde se exija iluminación y ventilación directa, la superficie de los huecos a través de los cuales se produzca no será inferior a cero ochenta metros cuadrados ($\geq 0,80$ m²) ni a un décimo ($\geq 1/10$) de la superficie útil de las dependencias. Estos huecos tendrán una anchura mínima no inferior a cero coma cincuenta metros ($\geq 0,50$ m).

2. La superficie de obertura del porche se repartirá uniformemente a lo largo de su perímetro exterior, siendo necesario que delante de cada hueco de iluminación y ventilación de las dependencias exista obertura de porche.

Al ventilar a través de una superficie cubierta, ésta tendrá abierto como mínimo un tercio ($\geq 1/3$) de su perímetro.

Art. 204**Definiciones y dimensiones de los patios**

1. Se entenderá por patio todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios o cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Dimensiones de patios de 1ª categoría:

a) Es indispensable que en el interior de los patios de 1ª categoría pueda inscribirse un círculo de diámetro de cuatro metros ($\varnothing \geq 4$ m). La superficie del círculo no podrá quedar afectada por galerías, lavaderos en voladizos ni salientes de ningún género en toda su altura.

Cuando la fachada sea igual o menor de ocho metros (≤ 8 m) se permitirán los patios de 1ª categoría de tres por tres metros (3 x 3 m).

b) Se permitirán estrangulaciones de patio siempre y cuando las dimensiones mínimas sean de dos coma cincuenta metros (2,50 m) de diámetro.

3. Dimensiones de patios de 2ª categoría:

a) La superficie mínima para los patios de 2ª categoría será de seis metros cuadrados (6 m²).

b) En la superficie de estos patios siempre deberá ser posible inscribir un círculo de diámetro no inferior a dos metros ($\varnothing \geq 2$ m).

c) Se permiten estrangulaciones de patio siempre y cuando las dimensiones mínimas sean de uno coma cincuenta metros (1,5 m) de diámetro.

Art. 205

Iluminación y ventilación desde un patio de 1ª categoría

Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de 1ª categoría cualquier dependencia de la vivienda, excepto las salas de estar.

Cualquier dependencia donde queda una cama debe ventilar a un patio de 1ª categoría.

Art. 206

Iluminación y ventilación desde un patio de 2ª categoría

Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de 2ª categoría exclusivamente las dependencias siguientes: vestíbulo, despensa, cámaras higiénicas y las dependencias auxiliares, con una dimensión inferior a dos metros cuadrados (< 2 m²).

Art. 207

Condiciones generales de los patios

En todos los patios, el pavimento estará situado a la altura o por debajo del pavimento de la primera planta de vivienda que este patio ventile y estará dotado de fácil acceso para su inspección y limpieza y de un albellón para la recogida de aguas pluviales y de limpieza.

Los paramentos estarán impermeabilizados, siendo obligación inexcusable de los propietarios de las fincas mantenerlos limpios y con buen aspecto; con esta finalidad deberán efectuarse las obras de conservación que sean necesarias.

Excepto en el espacio correspondiente a la planta situada a nivel del suelo del patio, se prohíbe cualquier instalación que invada su superficie mínima, en esta planta se permiten las cercas de separación entre vecinos.



Art. 208**Patios mancomunados**

1. Son patios mancomunados los que son comunes a los volúmenes de dos inmuebles confrontantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de cumplimentar las dimensiones mínimas exigidas.
2. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles en el Registro de la Propiedad.

Art. 209**Ventilación de cámaras higiénicas, habitaciones de armarios y despensas**

La superficie de los huecos de ventilación directa de baños, lavabos, retretes y despensas cumplirá el Código Técnico CTE DB-HS-3 Calidad del aire interior.

Sólo se admitirá la ventilación mediante chimeneas tipo shunt o similares en reformas parciales de edificios existentes.

Cuando la lavandería se ventila desde la vía pública o espacio libre público o privado, salvo que se trate de patios de iluminación y ventilación que no sean el patio de manzana, se adoptará un sistema de persianas o de celosías que impidan completamente la visión desde el exterior de las instalaciones y de la ropa tendida.

Art. 210**Evacuación de humos, vahos y gases de cocinas**

En todas las cocinas se instalará un conducto de extracción de humos y vahos con las dimensiones definidas en el Documento Básico HS Salubridad (Sección HS 3. Calidad del aire interior) del Código Técnico de la Edificación.

En todas las cocinas se instalará un conducto de extracción de gases para el calentador de agua por combustión, excepto cuando este último esté ubicado dentro de una lavandería que disponga de ventilación superior al cincuenta por ciento (50 %) de su superficie útil en planta.

Los conductos de extracción de humos, vahos y gases deberán instalarse de tal manera que sobresalgan un metro (1 m) por encima de la cubierta y de la apertura más alta situada en un radio de ocho metros en horizontal ($r \geq 8$ m) desde el punto de extracción.

Estos conductos estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Art. 211**Luces rectas de iluminación y ventilación**

1. Todos los patios tendrán la forma y las dimensiones necesarias para que las luces rectas mínimas de ventilación y iluminación, tomadas en el centro de los huecos y perpendicularmente a éstos, sean de tres metros (3 m) en los patios de 1ª categoría y de dos metros (2 m) en los de 2ª categoría. Estas luces se contarán a partir del hueco, si no existe interposición de galerías o de terrazas, y en el caso de existir galería o terraza



entre el hueco y el patio se medirán sobre esta perpendicular a partir de la acera exterior de la terraza o galería.

Cuando los huecos de ventilación tengan superficie superior a la exigida, las distancias antes citadas se tomarán a partir del centro de un hueco teórico de la superficie mínima exigida.

Quedan eximidos del cumplimiento de la condición fijada en los dos párrafos anteriores los huecos no necesarios (para la superficie mínima exigida de ventilación o iluminación) por el hecho de que en la misma habitación o local existan otros que cumplan el requisito.

2. Todo hueco de iluminación y ventilación quedará separado lateralmente del plano de medianería una distancia mínima de sesenta centímetros ($\geq 0,60$ m).

Art. 212

Condiciones de iluminación y ventilación en obras de reforma

Cuando se pretendan realizar obras de reforma en edificios existentes, cuyos patios no cumplan las anteriores condiciones, sólo se admitirán estas obras si, entre otras, tienen la finalidad de mejorar sensiblemente las condiciones de iluminación y ventilación de todas las piezas que incumplan los requisitos mínimos, ya sea por medio del incremento de la superficie de los huecos, la disminución de las superficies de las piezas y, en caso necesario, de la instalación de chimeneas de aspiración estática.

Capítulo III

Condiciones de higiene y dimensiones mínimas de los locales

Art. 213

Accesibilidad de los locales comerciales

1. Los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo su titular.

2. En los edificios de nueva planta con uso de viviendas, los locales comerciales deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes accesibles a las personas minusválidas.

3. Los elementos de uso común de los edificios destinados a locales comerciales se regirán por lo que se dispone en referencia a los espacios comunes de los edificios.

4. Los locales comerciales no podrán comunicarse con vestíbulos, pasillos o rellanos de distribución de otros usos si no es a través de puertas de salida inalterables al fuego, sin perjuicio de los que, para cada uso, exija la normativa de prevención de incendios.

5. Serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Reglamento para la Mejora de la Accesibilidad y la Supresión de las Barreras Arquitectónicas, aprobado por Decreto 110/2010, de 15 de octubre, de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (BOIB 157 EXT de 29-10-2010) o norma que lo sustituya o modifique.

Art. 214

Iluminación y ventilación de los locales

1. Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un décimo ($\geq 1/10$) de la superficie en planta de cada dependencia. La iluminación y ventilación directa no se producirá desde patios de 2ª





categoría. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación forzada.

2. Los locales podrán disponer de ventilación artificial mediante sistema de aire acondicionado y climatizado o bien forzada mecánicamente. En estos casos deberán definirse detalladamente estas instalaciones en el proyecto de ejecución objeto de la solicitud de autorización de inicio de obras.

3. En las nuevas edificaciones y en las obras de ampliación o reforma integral de edificios o en la división de locales existentes, todo local de actividad indeterminada estará dotado de un conducto vertical de extracción de humos, directamente al exterior por encima de la cubierta del edificio, de una sección no inferior a treinta por treinta centímetros ($\geq 30 \times 30$ cm), por cada cien metros cuadrados (100 m²) de superficie útil del local o fracción. Este conducto estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

4. En todo caso, los conductos de humos y gases deberán efectuar la descarga a la atmósfera un metro (1 m) por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de una habitación situado a una distancia inferior a ocho metros (8 m) en horizontal, del mismo edificio.

Art. 215

Servicios higiénicos

1. El número y la capacidad de los servicios higiénicos de los locales será regulado de acuerdo con del uso propio del local por los organismos competentes en la materia. Se cumplirán las disposiciones contenidas en el Reglamento para la Mejora de la Accesibilidad y la Supresión de las Barreras Arquitectónicas, aprobado por Decreto 110/2010, de 15 de octubre (BOIB 157 EXT de 29-10-2010), o norma que lo sustituya o modifique.

2. En los restaurantes, las cafeterías, los bares y otros establecimientos sujetos a la legislación, existirán los baños y los servicios higiénicos exigidos por esta legislación. En cualquier caso, estos establecimientos contarán, como mínimo, con sendos servicios higiénicos para hombres y para mujeres y en ambos supuestos los inodoros se instalarán en cabina independiente de la de los baños.

Al menos deberá haber un baño adaptado.

Capítulo IV

Espacios comunes en los edificios

Art. 216

Vestíbulos

1. En los edificios de viviendas plurifamiliares, el espacio destinado a entrada o vestíbulo deberá contar con una anchura mínima de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) y una longitud mínima de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) medidas perpendicularmente al plano formado por la puerta de acceso, habiendo de disponer de una altura libre mínima de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m). La anchura mínima de la puerta de acceso será de un metro (1 m).

2. Serán aplicables las disposiciones contenidas en el Reglamento para la Mejora de la Accesibilidad y la Supresión de las Barreras Arquitectónicas, aprobado por Decreto



110/2010, de 15 de octubre (BOIB 157 EXT de 29-10-2010), de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares o norma que lo sustituya o modifique.

3. En los vestíbulos de entrada no se instalarán locales industriales, ni se permitirá a través de estos últimos el acceso ni del público ni de mercancías a los que pudieran estar instalados en la planta baja del edificio.

Art. 217

Circulación

1. En todo el recorrido de acceso a la vivienda desde la vía pública o espacio libre público las bandas de circulación limitadas por paramentos y otros elementos tendrán una anchura mínima de un metro veinte centímetros (1,20 m).

2. En el espacio situado delante de la puerta del ascensor, tanto en el vestíbulo como en el resto de las plantas, deberá poderse inscribir un círculo cuyo diámetro no sea inferior a un metro cincuenta centímetros (1,50 m), aunque la previsión de la instalación sea voluntaria de acuerdo con las ordenanzas.

3. Las paradas de los ascensores en cada planta se producirán al mismo nivel que el del acceso a las viviendas, locales y aparcamientos.

4. En las obras de instalación de ascensor en edificios existentes con objeto de mejorar las condiciones de habitabilidad del inmueble no será aplicable lo establecido en los dos apartados anteriores.

Art. 218

Escalera

1. Las condiciones de diseño cumplirán con el Decreto 20/2007, de 27 de marzo, por el cual se modifica el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, que regula las condiciones de dimensionado, higiene e instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas y la expedición de cédulas de habitabilidad.

2. La anchura mínima de la escalera se fija en un metro (≥ 1 m). La altura de la escalera, medida verticalmente en cada punto, no será inferior a dos metros veinte centímetros ($\geq 2,20$ m).

3. Los rellanos que den acceso a locales y a viviendas tendrán una anchura mínima de un metro veinte centímetros ($\geq 1,20$ m) y, en caso contrario, esta anchura no será inferior a la de la escalera.

No se admitirán rellanos partidos.

La longitud mínima de los rellanos será la misma que la anchura de la escalera y nunca inferior a uno coma veinte metros ($\geq 1,20$ m).

4. Entre rellanos existirán, al menos, dos (2) alturas de escalón, se prohíben los rellanos partidos.

5. Los escalones cumplirán las condiciones siguientes:

a) La huella mínima será de veintiocho centímetros (28 cm) y la contrahuella máxima de dieciocho con cincuenta centímetros (18,50 cm) y mínima de trece centímetros (13 cm).

b) La suma de la longitud de una huella más el doble de la altura de la contrahuella estará comprendida entre cincuenta y cuatro (54 cm) y setenta centímetros (70 cm).

$0,54 \text{ m} < 2C+H < 0,70 \text{ m}$

En cada tramo todos los escalones serán de iguales dimensiones.

La altura máxima a salvar en un solo tramo de tres coma veinte metros (3,20 m).



6. En las escaleras curvas, la longitud mínima de los escalones será de uno coma veinte metros (1,20 m). Los escalones tendrán como mínimo una línea de huella de veintiocho centímetros (28 cm) medida a cincuenta centímetros (50 cm) del extremo interior útil y de cuarenta y cuatro centímetros (44 cm) como máximo al extremo exterior útil.

Art. 219

Iluminación y ventilación de escaleras

1. Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa, que podrá realizarse desde la vía pública, espacio libre público o privado, patio de manzana o patio de 1ª o 2ª categoría, directamente o a través de un porche comunitario.
2. En cada planta, excepto en la planta baja, existirá un hueco de iluminación y ventilación de una superficie no inferior a un metro cuadrado (≥ 1 m²).
3. En edificios de hasta planta baja y dos pisos (PB + 2P) se permitirá la iluminación y ventilación de la escalera por medio de lumbreras. La superficie en planta de las lumbreras no será inferior a los dos tercios ($\geq 2/3$) de la caja de escalera, debiendo tener el hueco de la escalera una anchura mínima de ochenta centímetros (≥ 80 cm). En los casos en los que la iluminación y ventilación se realice desde el cuerpo de la caja de escaleras situado en el terrado se admitirán claraboyas laterales de manera que su superficie se incluya en la superficie mínima de dos tercios ($2/3$), pero siempre deberá preverse una lumbrera cenital en correspondencia vertical con el hueco de la escalera y con una superficie mínima en planta igual a la superficie en proyección horizontal de aquél.

Capítulo V

Aparatos elevadores

Art. 220

Condiciones generales

1. La instalación de aparatos elevadores requerirá previa licencia municipal. En la memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar, además de los datos técnicos de la instalación, el uso al que se destina el aparato elevador, número de plantas y viviendas que deberá atender, superficie útil del camarín o anchura de la escalera mecánica y velocidad de elevación. El otorgamiento de licencia municipal se entenderá sin efecto hasta que el peticionario no acredite, a través de la correspondiente autorización expedida por el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma, que las instalaciones de ascensores y montacargas reúnen las condiciones de seguridad especificadas en la reglamentación.

Art. 221

Obligatoriedad de instalación de ascensores

1. La obligatoriedad de instalación de ascensores se regulará de acuerdo con lo previsto en los decretos:
 - a) Decreto 20/2007, de 27 de marzo, por el cual se modifica el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, que regula las condiciones de dimensionado, higiene e instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas y la expedición de cédulas de habitabilidad.





b) Decreto 110/2010, de 15 de octubre, por el cual se aprueba el Reglamento de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2. De acuerdo con el Decreto 20/2007 es obligatoria la instalación de ascensor en los edificios comunitarios si la altura entre la cota del umbral del portal de acceso a este edificio desde el exterior y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas o a locales es superior a siete coma cincuenta metros (7,50 m).

También es obligatoria la instalación de ascensor cuando, estando ubicadas las plantas de acceso a viviendas o a locales debajo y encima la cota del umbral del portal de acceso al edificio, la altura entre el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas o a locales por debajo y el nivel del pavimento de la última planta de acceso a viviendas o a locales por encima de esta cota es superior a siete coma cincuenta metros (7,50 m).

A estos efectos no se contarán los locales situados planta sótano destinados a aparcamiento.

Capítulo VI

Aparcamientos

Art. 222

Régimen aplicable

1. La presente Ordenanza regula la reserva de espacios destinados a aparcamientos no abiertos al uso público, de vehículos automóviles tipo turismo.

2. Las plazas de aparcamiento no estarán vinculadas necesariamente a sus correspondientes módulos, a los efectos de las transmisiones de propiedad de los cuales sean objeto estos aparcamientos.

3. Las obligaciones contenidas en la presente Ordenanza se refieren a las obras que se hayan de realizar en todas las zonas, teniendo en cuenta que, si en alguna hay una mayor exigencia proviniendo de la normativa del Plan Parcial o Especial, se atenderá a ésta.

4. Se permitirá el acceso de los vehículos a los garajes a través de ascensores y sistemas mecanizados y robotizados.

Art. 223

Obligatoriedad

1. Aparcamientos voluntarios. Están obligados a cumplir las condiciones de diseño establecidas en el artículo 226, sin perjuicio de lo señalado en el apartado 2.

2. Pequeños aparcamientos. Los garajes de superficie útil inferior a cien metros cuadrados (100 m²) cuya capacidad de aparcamiento sea de tres (3) o menos plazas, sólo estarán obligados a respetar las dimensiones de las plazas fijadas en la presente Ordenanza, sean obligatorios o no por aplicación de ésta.

3. Edificios de nueva planta. Será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento según la aplicación del artículo 224, excepto cuando la fachada de la parcela sea inferior a nueve metros (9 m), o no sea posible inscribir, dentro el solar, un círculo de catorce metros ($\varnothing \geq 14$ m) de diámetro.

4. Los edificios catalogados y los existentes que se mantengan, y en las reformas y ampliaciones de edificios con alineación a vial (hasta dos viviendas), estarán exonerados de dicha obligación.



5. Cambio de uso y reformas que conduzcan al cambio de uso total o parcial del edificio. Independientemente del obligado cumplimiento del vigente Código Técnico de los edificios, las determinaciones de diseño serán todas las del artículo 226 con las únicas y expresas modificaciones siguientes:

- a) Puertas de acceso de vehículos. La puerta del garaje podrá situarse a cualquier distancia de la alineación oficial y si esta distancia es menor de cuatro metros (4 m). Estará provista de mando a distancia.
- b) Rampas. La pendiente máxima será del veinticinco por ciento (25 %).
- c) Curvas. Tanto los carriles de circulación como los de maniobra tendrán en los tramos curvos un radio interior mínimo de dos metros sesenta centímetros ($r \geq 2,60$ m).
- d) Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos. Se permitirá la existencia de elementos estructurales sustentadores en los carriles de maniobra, siempre y cuando delante de cada una de las plazas se respeten totalmente libres las anchuras mínimas que para aquellos carriles se establecen en el apartado 5 (carriles de maniobra).
- e) Altura libre. En cualquier punto de las rampas la altura libre será, como mínimo, de un metro ochenta centímetros ($\geq 1,80$ m) medida perpendicularmente a la rampa.

Art. 224

Número de plazas que se debe reservar

1. Los edificios de nueva planta deberán proyectarse de manera que cuenten con aparcamientos en el interior del edificio.

El número de plazas que debe reservarse será determinado por los módulos siguientes según los usos del edificio que se haya de construir (todas las superficies se entienden útiles):

- a) Turístico. Se atenderá a lo previsto en la legislación específica, si bien la reserva no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada veinte plazas turísticas (hoteles, apartahoteles, residenciales, apartamentos turísticos, etc.).
- b) Residencial. Una plaza por vivienda siempre y cuando el número de plazas resultante sea mayor de cuatro (4).
- c) Los locales destinados a venta de productos de alimentación al detalle (supermercados). Una plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²).
- d) Comercial. Una plaza por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m²).
- e) Administrativo. Una plaza por cada setenta y cinco metros cuadrados (75 m²).
- f) Espectáculos. Teatros, cinematógrafos, circos, salas de fiesta, salas de espectáculos, palacios o salas o de congresos y convenciones, auditorios, salas de gimnasia y análogos: una plaza de aparcamiento por cada quince (15) localidades y, en el que exceda en quinientas localidades de capacidad, una plaza por cada diez (10) localidades.
- g) Religioso. Una plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²).
- h) Cultural. Una plaza por cada doscientos metros cuadrados (200 m²).
- i) Deportivo. Una plaza por cada doscientos metros cuadrados (200 m²).
- j) Asistencial o sanitario. Una plaza por cada diez (10) camas.
- k) Industrial. Una plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²).
- l) Resto de usos. Una plaza por cada doscientos metros cuadrados (200 m²).

En el caso de que en un mismo edificio existan diferentes usos, para encontrar el número de plazas que debe reservarse se sumará el número de plazas que resulten de cada uso, incluidos los respectivos decimales.

Art. 225



Dimensión y situación de los aparcamientos

1. Las dimensiones máximas contenidas en el régimen de usos de cada zona para el uso de aparcamiento de vehículos incluyen tanto los aparcamientos regulados en la presente sección como los voluntarios, sean de uso público o privado.
2. Los aparcamientos se construirán en el interior del edificio en planta baja, sótano, semisótano o en planta piso siempre y cuando no existan otros usos en plantas superiores.
3. En los espacios libres públicos y viales podrá ocuparse la totalidad del espacio situado bajo el nivel de acabado.
4. En el tipo de edificación según alineación de vial o espacio libre público, podrá ocuparse la totalidad del solar en sótano o semisótano, exceptuando el espacio de retranqueo de fachada en el tipo de edificación con retranqueo, con la finalidad exclusiva de construir aparcamientos de vehículos de tipo turismo.

Art. 226

Determinaciones de diseño

1. Plazas de aparcamiento. Se denomina plaza de aparcamiento el espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o fondo mínimo será de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) y su anchura de dos metros veinte centímetros (2,20 m). Los vehículos que se hayan de situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites de dicho rectángulo. En el rectángulo de cada plaza no se admitirán disminuciones de su superficie.

En ningún caso existirán plazas encajonadas entre paredes con una separación inferior a dos coma cincuenta metros (2,50 m).

Para garajes de una única plaza, las dimensiones mínimas de esta última serán de dos coma cincuenta por cuatro coma ochenta metros (2,50 x 4,80 m) debiendo tener su vía de acceso y su hueco de puerta una anchura útil mínima de dos coma cincuenta (2,50 m).

2. Disposiciones de las plazas:

a) El diseño del garaje se realizará de forma que permita evacuar cualquier vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras o movimientos.

b) En batería. Se considerará que una plaza está en batería cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el carril de maniobra es igual o superior a sesenta grados sexagesimales (60o).

c) En diagonal. Se considerará que una plaza está en diagonal cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el del carril de maniobra está comprendido entre sesenta y treinta grados sexagesimales (60o y 30o).

d) En cordón. Se considerará que una plaza está en cordón cuando el ángulo que forma el eje de ésta con el del carril de maniobra es inferior a treinta grados sexagesimales (30o). En esta disposición las plazas deberán distanciarse en el sentido de su eje longitudinal cincuenta centímetros (50 cm) entre sí, o respecto a elementos constructivos.

3. Rampas. La pendiente máxima será del veinte por ciento (20 %). Entre planos de distinta pendiente deberán realizarse curvas de acuerdo, cuyas generatrices estén constituidas por planes reglados, cuya directriz sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro metros (4 m). En cuanto a los cuatro coma cinco metros (4,5 m) en profundidad inmediata a los accesos de los locales, será como máximo del cinco





por ciento (5 %), cuando tenga que ser empleada como salida a la calle. Su anchura mínima será de tres metros (3 m).

4. Carriles de circulación. Son aquellos espacios destinados únicamente a la circulación, sin que desde ellos se acceda a ninguna plaza. Su anchura mínima será de tres metros (3 m) para sentido único y cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) para doble sentido. Se permitirán carriles de circulación para doble sentido con anchura mínima correspondiente a un solo sentido si estos carriles están regulados mediante semáforos, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta metros (40 m).

5. Carriles de maniobra. Son aquellos espacios que, además de permitir la circulación, dan acceso a una o a diferentes plazas de aparcamiento y, por lo tanto, deberán cumplir las limitaciones correspondientes a los carriles de circulación. En plazas en batería, tendrán una anchura mínima de cinco metros (5 m) y en diagonal y cordón la anchura mínima será de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m). Cuando los carriles de maniobra acaben en calles sin salida y tengan una longitud mayor de veinticinco metros (25 m) será obligatorio dejar en este fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.

6. Curvas. Tanto los carriles de circulación como los de maniobras tendrán en los tramos curvos un radio inferior mínimo de tres metros noventa centímetros ($r \geq 3,90$ m) y una anchura mínima de tres metros (≥ 3 m) en los carriles de un solo sentido y cuatro metros noventa centímetros ($\geq 4,90$ m) en los de doble sentido.

7. Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos. Los espacios destinados a plazas de aparcamiento no podrán superponerse con los destinados a carriles de circulación y maniobra. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo, como pilares, bajantes, muros, etc., en los carriles de circulación y maniobra. En ninguna de las tres disposiciones podrán situarse elementos fijos entre la plaza de aparcamiento y el carril de maniobra a los efectos de no entorpecer el fácil acceso del vehículo a la plaza.

Consiguientemente, los elementos constructivos verticales se colocarán entre las plazas.

8. Altura libre. La altura mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos metros veinte centímetros ($\geq 2,20$ m), que no podrá reducirse en ningún punto por canalización, elementos estructurales o cualesquiera otros elementos fijos, a menos de dos metros (2 m), excepto en el fondo de las plazas, donde se podrá reducir a un metro setenta y cinco centímetros (1,75 m) de altura, con una anchura máxima de sesenta centímetros (60 cm).

En las rampas la altura libre vertical será, como mínimo, de dos metros veinte centímetros (2,20 m) en todos sus puntos.

9. Señalización.

a) La entrada y salida de un aparcamiento estará señalizada con una luz ámbar intermitente que deberá ser visible desde ambos lados de la calzada y acera próxima. Esta luz deberá funcionar siempre que esté abierta la puerta del aparcamiento. Cuando un carril de circulación sirva de entrada y de salida y tenga menos de cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m), deberán situarse en él semáforos en ambos extremos para su correcta utilización alternativa.

b) Los locales estarán dotados de alumbrado de señalización para indicar la situación de las salidas.

c) Deberán colocarse en lugares bien visibles rótulos legibles como mínimo a diez metros (10 m) de distancia, indicando "peligro de incendio, prohibido fumar y hacer fuego", "obligatorio aparcar en sentido de la más rápida salida".





d) Las plazas deberán señalizarse en el pavimento, la anchura mínima de señalización será de diez centímetros (10 cm), y la medida de las dimensiones de las plazas se realizará hasta el eje de la señalización si divide las plazas, o hasta el extremo de la señalización.

10. Accesos de vehículos a parcelas. En todos los casos se procurará que sean compatibles en lo que sea posible con el arbolado, parterres y jardines existentes en las aceras.

11. Sistema de ventilación.

a) Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes.

b) La superficie de ventilación natural y directa a través de las oberturas que pueda tener el local será, como mínimo, de un dos cincuenta por ciento (2,50 %) de la superficie total de este local, cuando estas oberturas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren la renovación del aire del interior del local.

Si las oberturas se encuentran en una misma fachada, estas superficies de ventilación deberán ser, como mínimo, de un cinco por ciento (5 %). A los efectos del dimensionamiento de huecos, los patios o patinillos tendrán la misma consideración de fachada. La sección de estos últimos deberá ser igual o superior a la de los huecos que los ventilen. Tanto los patios como los patinillos y la situación de sus agujeros deberán cumplir la NBE-CPI vigente.

c) En caso de no ser posible la ventilación natural, deberá instalarse un sistema de ventilación forzada que deberá asegurar una renovación mínima de aire de quince metros cúbicos (15 m³) por hora y por m² de superficie del local, con un mínimo de seis (6) renovaciones por hora debiéndose dimensionar los conductos por una velocidad máxima de diez metros por segundo (10 m/seg).

d) En todo caso, los conductos de renovación de aire de ventilación forzada deberán ser verticales en el tramo de descarga a la atmósfera y efectuar la descarga un metro (1 m) por encima de la parte superior de cualquier agujero de un local habitable situado a una distancia inferior a ocho metros (8 m).

12. Evacuación de humos.

a) Los garajes, asimismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de cero coma cincuenta metros cuadrados por cada doscientos metros cuadrados (0,50 m² / 200 m²) de superficie de aparcamiento en planta, salvo norma de rango superior y de mayor exigencia. Este conducto se entenderá, en principio, independiente del sistema de ventilación forzada o directa que pueda tener la planta o local en cuestión.

b) Estos conductos estarán provistos de compuertas y otros dispositivos especiales de cierre y de un sistema que, manual o automáticamente, provoque su obertura en caso de incendio.

c) Si el local hubiera de estar dotado de sistema de ventilación forzada para la descarga de aire en la atmósfera, se podrá utilizar el mismo conducto a que se refiere el apartado anterior, pero en este caso deberán proyectarse los mecanismos adecuados para que este sistema de evacuación natural de humos y gases funcione así en caso de incendio.

d) En todo caso, los conductos de humos y gases deberán efectuar la descarga en la atmósfera un metro (1 m) por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de una habitación situado a una distancia inferior a ocho metros en horizontal (8 m), del mismo edificio.





e) Este conducto estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

f) Ningún punto de la planta de aparcamiento estará situado a más de veinticinco metros (25 m) del agujero de evacuación de humos.

13. Evacuación de líquidos. En cada local o planta de aparcamiento deberá preverse un sistema que permita la evacuación de agua y líquidos que deberá disponer de una arqueta separadora de hidrocarburos.

14. Iluminación. Los accesos, carriles y cualquier punto del local para aparcamientos deberán disponer del adecuado nivel de intensidad de iluminación medio cuyos valores mínimos se establecen en el CTE con 50 lux a nivel de pavimento.

15. Protección contra incendios. Será de obligado cumplimiento la norma básica de condiciones de protección contra incendios en los edificios y la reglamentación concordante con ésta.

16. Aparcamientos al aire libre en solares no edificados. En todo solar no edificado, provisionalmente se permitirá la instalación y usos de aparcamientos al aire libre cumpliendo las condiciones siguientes:

a) Las plazas de aparcamiento deberán protegerse mediante pérgolas cubiertas de vegetación o arbolado u otros medios que, permitidos por la normativa (ordenanzas municipales) vigente, cumplan el mismo fin.

b) Los terrenos del solar destinados a aparcamientos deberán dotarse de pavimento de adecuadas condiciones de resistencia y antideslizamiento, como también de adecuadas instalaciones para recogida y evacuación de aguas pluviales, de forma que quede garantizado que no se producirán embalses.

c) El recinto de aparcamiento deberá dotarse de instalaciones de alumbrado normal que proporcione una intensidad media de iluminación de 20 lux a nivel de pavimento de acuerdo con los mínimos que se establecen en el CTE.

d) En cuanto a medios para prevenir incendios, combatirlos y evitar su propagación, será obligatorio el cumplimiento de lo que dispone el CTE.

e) Los solares deberán estar debidamente cerrados, de conformidad con lo previsto en la presente normativa.

f) El hecho de que un solar no edificado se destine a la actividad de aparcamientos no lo exime de la obligatoriedad del pago de tasas, arbitrios e impuestos que le correspondan por tal condición de solar sin edificar y por la actividad de aparcamientos propiamente dicha.

17. Prohibiciones:

a) Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y materiales de combustible.

b) Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos al uso de aparcamientos y a este efecto se fijarán los avisos pertinentes en lugares bien visibles y con carácter perfectamente legible.

c) Se prohíbe el estacionamiento de vehículos que utilicen como combustible el GLP.

Capítulo VII

Dotación de servicios

Art. 227

Dotación de agua potable





1. Se observará el cumplimiento del Decreto 55/2006, de 23 de junio, sobre Instalación de Contadores Individuales y Dispositivos de Bajo Consumo de Agua.
2. Toda vivienda deberá estar dotada del cabal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes con una dotación mínima de cien litros por habitante y día (100l/hab/día).
3. Cuando existan red general en el vial o espacio libre al que haga frente la parcela será obligatoria la toma en aquella red.
4. Todo edificio de nueva planta y los que sean ampliados o reformados en más de un cincuenta por ciento (50 %) de la obra existente deberá incorporar un contador general para toda la finca y sendos contadores individuales para cada vivienda o local. El recinto de medición o armario donde se alojen los contadores de agua se situará en lugar de fácil acceso desde la vía pública, como pueda ser la propia fachada de este último, el muro de cierre del solar o el vestíbulo del edificio.
5. No se permitirá la conexión de tomas a la red general de agua si no existen en la edificación depósitos o aljibes con capacidad mínima de quinientos litros (500 l) por habitante, más dos mil litros (2.000 l) por cada local. En cualquier caso, se requerirán quince mil litros (15.000 l) de capacidad.
6. Los aljibes deberán disponer de paredes y suelo lisos que se limpien fácilmente y sean desinfectables, disponer de registro con cierre hermético, disponer de ventilación con malla antioedores y antiinsectos, disponer de la entrada y la salida del agua en extremos puestos del aljibe para facilitar la renovación del agua.

Art. 228

Recogida de aguas pluviales

1. Los edificios de nueva planta destinados a una sola vivienda deberán incorporar un depósito o aljibe de una capacidad mínima de quince metros cúbicos (15 m³) para la recogida y almacenamiento de las aguas de lluvia provenientes de los terrados y tejados.
2. Los edificios de nueva planta destinados a viviendas plurifamiliares donde se destine parte de la parcela a zona verde deberán incorporar un depósito o aljibe de un volumen mínimo en m³ igual al de la superficie de parcela que se edifique, en metros cuadrados por cero coma cero cinco (0,05).
En cualquier caso, el citado depósito o aljibe contará con una capacidad de quince metros cúbicos (15 m³).
3. El depósito o aljibe a que hacen referencia los apartados anteriores no se tendrá en cuenta para el cómputo de la ocupación de la parcela, ni del volumen o superficie edificables. Asimismo, se podrá situar en las zonas de retranqueo.

Art. 229

Desguace de pluviales

Será obligatoria la conducción de las aguas pluviales procedentes de la cubierta del edificio al aljibe destinado a este fin.

En los casos en que no sea obligatoria la previsión de aljibe de recogida de aguas pluviales, según el artículo anterior, el desguace de las bajantes se realizará en abellones que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger esta clase de aguas, en el caso de que exista red de pluviales.





En caso de no existir alcantarillado urbano destinado a recoger las aguas pluviales delante del inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

En ningún caso podrán conectarse las aguas pluviales a la red de alcantarillado municipal.

Art. 230 Saneamiento

Se atenderá a lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares, o disposiciones que lo sustituyan o modifiquen. En ningún caso, las aguas residuales no podrán ser vertidas en pozos negros o balsas filtrantes. Será obligatorio el uso de estaciones depuradoras.

Las aguas residuales se conducirán a la red de alcantarillado sanitario mediante albellones, en cuyo extremo se ha de instalar algo de bloqueo, con sifón hidráulico.

El punto de conexión a la red pública de alcantarillado deberá situarse a una cota inferior a noventa centímetros (90 cm), como máximo, contados desde la rasante de la acera.

Art. 231 Evacuación de humos, vahos, gases y aire acondicionado

1. Se prohíbe la salida libre de humos y la evacuación forzada de vahos y gases diferentes del aire por fachadas, patios comunes, balcones, ventanas y otros huecos de ventilación similares, aunque esta salida tenga carácter provisional.

2. Las chimeneas o conductos de humos, vahos, gases deberán efectuar la descarga en la atmósfera de estos productos un metro (1 m) por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de local, recinto o habitación situados a ocho metros (8 m) de las medianeras o equidistantes de las mismas si su anchura es inferior.

3. Cualquier tubo o conducto de chimenea contará con aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radicación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que, del paso y salida de humos, se deriven molestias o perjuicios a terceros.

4. Es preceptivo el uso de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando de una salida de humos, a su parecer, se puedan derivar molestias o perjuicios.

Capítulo VIII Condiciones técnicas

Art. 231 bis Accesibilidad al espacio público

Se garantizará la accesibilidad y la utilización a todos los efectos de los espacios de uso público según la normativa de la Orden VIV 561/2010 del Ministerio de la Vivienda, documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y utilización de los espacios





públicos urbanizados, y la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la Mejora de la Accesibilidad y la Supresión de las Barreras Arquitectónicas y su Reglamento para la Mejora de la Accesibilidad y la Supresión de las Barreras Arquitectónicas, aprobado por Decreto 110/2010, de 15 de octubre, de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (BOIB 157 EXT de 29-10-2010) o norma que los sustituya o modifique.

Art. 232

Cerramiento de parcelas y solares sin edificar

1. Tanto los solares como las parcelas de suelo urbano sin edificar deberán mantenerse limpios y en estado decoroso.
2. En las ordenaciones por alineación a vial deberán cerrarse mediante valla de materiales de cantería con cierre adecuado al portal de acceso y acabados con tratamiento de fachada. La altura máxima será de tres metros (3 m).
3. En las ordenaciones por edificación aislada las vallas de separación de la parcela con el espacio libre público o vial serán macizas hasta una altura máxima de un metro coma veinte (1,20 m), y se podrá completar hasta dos metros con cuarenta centímetros (2,40 m) con rejas metálicas, pantallas vegetales, celosías o rejillas.
4. La altura de la valla en todo el contorno del solar o parcela no será inferior a dos metros (≥ 2 m).
5. Estas prescripciones serán prevalecientes en las posibles contradicciones de otras ordenanzas municipales.

Art. 233

Construcción de aceras

1. La construcción de la acera contigua con la fachada de un inmueble con licencia de obra nueva, ampliación o reforma otorgada es obligación de la propiedad, siempre y cuando exista o esté prevista su construcción. Esta obligación incluye no solamente la del pavimento en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado. Deberá procederse al arranque y reposición del bordillo existente cuando se den las circunstancias establecidas en la citada ordenanza, habiéndose de cumplir los requisitos que se señalan en ella.
2. La anchura de las aceras será la que se determine en el plano general. En cuanto a las aceras de nueva construcción no reflejadas en los planos, el ancho mínimo a será de uno coma cinco metros ($\geq 1,5$ m).
3. Para la construcción de la acera será preceptiva previa orden de la autoridad municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal y, en ambos casos, que haya sido previamente señalada la rasante por los Servicios Técnicos municipales. Al otorgarse licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se entenderá concedida también licencia para la construcción de la acera correspondiente.
4. No podrá extenderse la certificación municipal de terminación de obras de nueva planta, ampliación o reforma que autorice el uso del inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.
5. Exceptuando que se estipule lo contrario, la conservación y la reparación de las aceras será a cargo del Ayuntamiento.

Art. 234

Pasos para entrada de vehículos





1. Se dispondrá el mínimo número de entradas por solar.
2. El pavimento de la acera de dichos pasos de vehículos se realizará con baldosas o enlosados con resistencia suficiente para soportar el paso de vehículos, dando cumplimiento a la normativa de accesibilidad, prevista en la Orden VIV 561/2010 del Ministerio de la Vivienda, documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y utilización de los espacios públicos urbanizados, y el Reglamento para la Mejora de la Accesibilidad y la Supresión de las Barreras Arquitectónicas, aprobado por Decreto 110/2010, de 15 de octubre, de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (BOIB 157 EXT de 29-10-2010) o norma que los sustituya o modifique.

Art. 235

Reserva para recintos de contenedores en determinados edificios

En los edificios o locales que se destinen al uso comercial o de establecimientos públicos y dispongan de una superficie superior a quinientos metros cuadrados (500 m²) deberá preverse un recinto accesible desde la vía pública donde alojar los contenedores de residuos.

La superficie útil mínima de este recinto deberá ser de dos metros cuadrados (2 m²) por cada quinientos metros cuadrados (500 m²) de superficie de local, con un mínimo de cinco metros cuadrados (5 m²).

Capítulo IX

Condiciones particulares de las fachadas y obras

Art. 236

Fachadas

1. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y de materiales similares a los de la fachada principal.
2. Las cajas de escaleras y los recintos de instalaciones permitidos serán tratados armónicamente con las fachadas, con materiales y colores similares.
3. Se prohíbe la modificación de los menajes de fachada de planta baja, mediante materiales o pinturas sobrepuestas, debiendo conservar el mismo tratamiento que el resto de la fachada.
4. En las plantas bajas del casco antiguo se mantendrán los ejes verticales de composición desde los huecos de fachada.
5. No se admiten elementos añadidos con el fin de unificar los huecos en planta baja.
6. No podrán ser visibles desde la vía pública y espacios libres públicos y privados (excepto desde patios interiores) los tendedores de ropa, depósitos, cañerías, conexiones con antena de televisión o radio, conducciones eléctricas y telefónicas.
7. Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.
8. La modificación de fachadas en plantas bajas y de cualquiera de los elementos situados en las mismas requerirá su adecuación al conjunto del edificio, tanto por lo que respecta a diseño, como materiales y solución constructiva.
9. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, antenas, tomas o conducciones eléctricas, de telefonía y gas podrá





sobresalir del plan exterior de las fachadas ni perjudicar su estética. En cualquier caso, el tratamiento exterior deberá ser de forma que queden integrados compositivamente en el resto de la fachada.

10. Los propietarios de los inmuebles están obligados a tener en sus paredes y fachadas o en sus cercas los soportes necesarios para las líneas de suministro y los elementos necesarios para el alumbrado público, tales como farolas, lámparas, aisladores y cualquier otra clase de soporte. Igualmente, en caso necesario, están obligados a permitir el paso o el acceso y la cesión temporal de terrenos u otros bienes necesarios para atender a la vigilancia, conservación y reparación de los elementos del alumbrado público. Se tendrá cuidado especial en las fachadas de los edificios catalogados.

Art. 237

Marquesinas

1. Las marquesinas ornamentales de las instalaciones comerciales y las de entradas de edificios podrán contar con un vuelo máximo de dos metros (≤ 2 m). Este vuelo deberá quedar a más de sesenta centímetros (>60 cm) del plano vertical que pasa por el límite exterior del bordillo de la acera.

2. Se situará siempre de forma que ninguno de sus puntos, ni de los elementos que puedan colgar de él, se encuentren en un lugar a menos de tres metros cincuenta centímetros ($\leq 3,50$ m) de altura sobre la rasante de la acera.

3. En las vías públicas destinadas a circulación rodada en que no exista acera no se podrá instalar.

Art. 238

Toldos

1. En las vías públicas en que no exista acera no podrán colocarse toldos plegables o enrollables, en planta baja y hasta una altura de cuatro metros (4 m) sobre la rasante de la calle.

2. Los que se instalen en fachadas de planta baja donde haya acera deberán colocarse a una altura superior a dos metros cincuenta centímetros ($\geq 2,50$ m) sobre la rasante y podrán tener un vuelo máximo que en cualquiera de sus posiciones no sea superior a dos metros (≤ 2 m), quedando un mínimo de sesenta centímetros (>60 cm) entre el límite máximo exterior del bordillo de la acera.

3. La instalación de toldos en el resto de las plantas se considerará igualmente sujeta a licencia municipal, solicitada mediante escrito firmado por la propiedad o por el presidente de la comunidad de propietarios de la finca con indicación del acuerdo adoptado por la comunidad, donde se especifique la uniformidad del sistema de colocación, el color elegido y el dibujo. Estos toldos podrán sobresalir un máximo de veinte centímetros (20 cm) sobre los vuelos máximos permitidos en las ordenanzas de cada zona y en estas generales.

4. A la obligatoria petición de licencia municipal para la instalación de toldos deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio que garanticen su conformidad, la simultánea colocación y la adopción de uniformidad del sistema de colocación, colorido y dibujos.

5. En las plantas bajas del casco antiguo se mantendrá el carácter individual de la composición de los huecos con correspondencia con los ejes verticales de composición desde los vacíos de fachada.





Art. 239

Anuncios. Rótulos. Rótulos tipo bandera. Vallas publicitarias

1. Anuncios y rótulos: se prohíbe la instalación de anuncios y de rótulos, sean luminosos o no, en las fachadas de los edificios, exceptuándose únicamente:

a) Los locales comerciales donde se autorice su colocación entre dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) y cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m) de altura sobre la rasante de la acera, o de la calle cuando esta acera no exista.

En las calles sin acera, el vuelo máximo permitido será de quince centímetros (15 cm) y en las calles con acera se permitirá un saliente máximo sobre la vía pública de un metro veinte centímetros (1,20 m), quedando el lado de máximo vuelo a una distancia mayor de treinta centímetros (30 cm) del plano vertical que pasa por el lado exterior del lado de la acera.

b) Los edificios en que esté prevista la colocación en la fachada, según el proyecto de construcción, y en que, bajo juicio de la corporación municipal, esta instalación no desmerezca la estética de la fachada.

En todo caso, los rótulos mantendrán el plano continuo de la fachada, salvo las letras, que podrán quedar por encima.

Los rótulos mantendrán el carácter individual de la composición de los huecos con correspondencia con los ejes verticales de composición desde los huecos de fachada.

Los rótulos quedarán completamente embebidos en los huecos de fachada.

En cualquier caso, la corporación municipal podrá prohibir la instalación de anuncios de rótulos, o retirar los que ya se encuentren instalados, que por su composición, forma o colores puedan confundirse con señales de tráfico; o bien cuando por contenido, forma, color, situación, intensidad luminosa e intermitencia puedan derivarse molestias, resultar inadecuados o atentar contra el decoro público.

Está absolutamente prohibida la publicidad comercial en suelo rústico y sólo se permitirán indicadores que, con suma discreción, apunten la dirección de las fincas o parajes en su senda o acceso o el nombre de las fincas y de las explotaciones ligadas al sector primario autorizadas.

En los dos casos, al solicitar la oportuna licencia municipal se adjuntará croquis a escala con indicación de la anchura de la acera y de la vía pública, las alturas, los vuelos máximos, el color y los materiales.

2. Rótulos tipo "bandera" y otros similares:

a) Sólo se autorizará este tipo de rótulos con un saliente máximo total de sesenta centímetros (60 cm). Los que se instalen sobre el paramento de la fachada se separarán un mínimo de diez centímetros (10 cm) y la distancia entre la arista de la acera y el extremo más saliente de los rótulos no será en ningún caso inferior a sesenta centímetros (60 cm).

b) En todo caso, sólo se admitirá la colocación de una instalación de este tipo por local y deberá haber una distancia mínima de ocho metros (8 m) entre dos rótulos o instalaciones consecutivas. Se situarán de forma que su parte inferior se encuentre como mínimo a una altura de dos coma cincuenta metros (2,50 m) sobre la acera o el terreno del espacio público contiguo y sin que la parte superior sobresalga del terrado. Cuando el rótulo o instalación esté situado bajo un cuerpo arquitectónico saliente, la distancia entre ellos será como mínimo igual a la altura del rótulo.





c) No se permitirá el emplazamiento en los vértices de los ángulos que formen los planos de la fachada, ni a menos de cuarenta centímetros (40 cm) de estos puntos y, en todo caso, a un metro (1 m) del linde medianero.

3. Vallas publicitarias:

a) El Ayuntamiento puede denegar cualquier solicitud de licencia para instalar un rótulo o un anuncio cuando su contenido, la forma, la dimensión, los colores o la luminosidad puedan causar molestias o cuando desentonen claramente con el entorno donde se quiere situar. Todo ello sin perjuicio de la aplicación directa de la normativa, de los diferentes instrumentos de ordenación territorial o del planeamiento urbanístico en aquellas disposiciones que prevean sobre esta materia.

b) No se permitirá la publicidad fija mediante vallas, cartel o medios acústicos en el suelo rústico. No se consideran publicidad los indicadores y la rotulación de establecimientos informativos de la actividad que se desarrolle que no superen los cero coma veinte metros cuadrados (0,20 m²) de dimensión y que estén integrados en el entorno.

c) De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 5/1990 de Carreteras, se prohíbe la publicidad que sea visible desde la zona de dominio público de las carreteras, excepto en las travesías de población, en las cuales deberá situarse fuera de la zona de dominio público y no podrá afectar la señalización, el alumbrado y las balizas de la carretera. En todo caso deberá atenderse a las disposiciones de la mencionada Ley 5/1990, del resto de normativa aplicable y a las ordenanzas municipales.

d) Las vallas publicitarias en la ronda, accesos al núcleo y en suelo rústico requerirán estudio de integración paisajística para su instalación.

Art. 240

Farolas

Las instalaciones de farolas y otros elementos de iluminación de carácter particular que no formen parte del alumbrado público se registrarán por las normas siguientes:

a) En vías con aceras. No podrán colocarse farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a dos metros cincuenta centímetros (2,50 m) sobre el pavimento de la acera. Por encima de esta altura se permitirá su instalación, siempre y cuando no sobresalgan más de cuarenta centímetros (0,40 m) de la alineación de fachadas y su extremo más saliente diste, como mínimo, ochenta centímetros (80 m) de la vertical correspondiente al bordillo exterior encintado.

b) Vías sin aceras. Sólo se podrán autorizar por encima de los cuatro metros (4 m) de altura y siempre y cuando no sobresalgan más de cuarenta centímetros (40 cm) de la alineación de fachadas.

Capítulo X

Condiciones particulares de las obras

Art. 240 bis

Criterios generales

1. La ocupación de la vía pública para la realización de obras o para la limpieza de fachadas requiere licencia municipal, que se concederá en las condiciones que se procedan para no perjudicar innecesariamente la circulación de personas y vehículos u otros usos.





2. Cuando no sea posible la ocupación de la vía pública, podrá autorizarse la instalación de andamios que ocupen el espacio aéreo público.
3. En cualquier caso, la licencia será temporal y limitada a la duración de la obra como máximo.
4. En la solicitud de licencia de obras se acompañará un plano, a escala 1/100, firmado por técnico competente, dibujando todo el ancho de la calle, con indicación del mobiliario urbano, arbolado, etc.; y con longitud suficiente para poder valorar la ocupación solicitada y la propuesta de ocupación. Será informada por los Servicios Técnicos municipales, determinando, si procede, las modificaciones a introducir en la propuesta presentada.
5. El titular de la licencia tiene la obligación de cerrar el espacio para el cual se autoriza la ocupación y establecer los elementos de protección oportunos para impedir la caída de materiales a la vía pública, y también la obligación de garantizar con seguridad el paso de peatones.
6. En las ocupaciones de la vía pública se garantizará el cumplimiento de la normativa en seguridad y salud laboral, así como la accesibilidad y la utilización a todos los efectos de los espacios de uso público según la normativa de la Orden VIV 561/2010 del Ministerio de la Vivienda, documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y utilización de los espacios públicos urbanizados, y la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la Mejora de la Accesibilidad y la Supresión de las Barreras Arquitectónicas y su Reglamento para la Mejora de la Accesibilidad y la Supresión de las Barreras Arquitectónicas, aprobado por Decreto 110/2010, de 15 de octubre, de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (BOIB 157 EXT de 29-10-2010) o norma que los sustituya o modifique.

Art. 241

Vallas y andamios de protección por obras

1. El frente del edificio o solar objeto de obras, de reforma, ampliación o de nueva construcción, así como de obras en la vía pública, deberán protegerse de forma que se evite el peligro para los peatones y el deterioro de la vía pública.
2. Cuando las obras se realizan en planta baja o sótano y no afectan a la fachada:
 - a) No será preceptiva la colocación de la valla; es suficiente que las oberturas de fachada estén dotadas de cierres sólidos o tapiados.
3. Cuando las obras que se realizan afectan a la fachada de la propiedad hasta el primer forjado o las excavaciones contiguas a la vía pública o a su subsuelo.
 - a) Se protegerán con una valla de dos metros (2 m) de altura como mínimo, realizada con materiales seguros y que garanticen una correcta conservación, como bloques de mortero de cimiento, paneles prefabricados, vallas metálicas con tela protectora antipolvo, etc. Los cierres de obra deben ser homogéneos en toda su extensión, con una anchura máxima de dos con cuarenta metros (2,40 m). En calles con pendiente se aceptará escalonados hasta tres metros de altura (3 m). Los elementos prefabricados del cierre de obra, incluidos las puertas y los soportes, serán tratados preferentemente con un único color.
 - b) Si existe acera, se garantizará en todo caso el mantenimiento del itinerario peatonal accesible, se dejará un paso libre de un metro ochenta centímetros (1,80 m) como mínimo, contados desde el exterior del encintado de la acera hasta la valla.
 - c) En caso de no existir acera o cuando su anchura no garantice el itinerario peatonal accesible mínimo de un metro ochenta centímetros (1,80 m) se construirá una valla que





deje una anchura de calzada superior a cuatro metros (4 m) hasta la realización del forjado de cubierta de la planta situada al nivel de la rasante de la acera. Se dejará como mínimo la anchura existente a la acera como paso de peatones. En este caso será obligatoria la instalación de luces de señalización de intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

d) El espacio máximo que se podrá ocupar con la valla será de dos metros cincuenta (2,50 m).

e) En la zona no ocupada por la valla permitida, el constructor de una obra dejará libre el paso de peatones y la calle sin materiales y escombros, después de verificada su carga y descarga, los cuales serán retirados inmediatamente de la vía pública. Los pasos y los itinerarios se mantendrán limpios.

4. Cuando las obras que se realizan afectan las plantas piso o cubiertas:

a) Se instalarán andamios de obra sobre espacios de uso público que dispondrán de la preceptiva protección en toda su superficie de proyección en planta hasta el plano de fachada, para evitar la caída de materiales a la vía pública. Esta bandeja de protección dispondrá de los sistemas de desagüe por canalización o almacenamiento de residuos. La protección deberá salir en voladizo a partir de tres metros (3 m) de altura sobre el punto más alto de la rasante de la acera. En caso de no existir acera con un vuelo que en ningún caso se encuentre a menos de cuatro metros (4 m) de altura de la rasante de la calzada, dicha protección se ejecutará con tablonos o elementos metálicos de forma que resista el impacto de los materiales que le puedan caer encima, con pendiente hacia el interior del edificio y rematado con un zócalo vertical de cuarenta centímetros (40 cm) de altura, el cual se sujetará con una red consistente hasta el punto más alto donde se realicen las obras.

b) Esta protección podrá sustituirse por la instalación de andamios con túnel que permitan el paso de peatones por debajo suyo en condiciones de seguridad garantizando el itinerario para peatones accesible y señalizados mediante balizamiento luminoso. Serán metálicos, modulares y de componentes homologados. Los andamios que se instalen en las obras de nueva planta o de rehabilitación integral, o en las fachadas para posibilitar la limpieza o rehabilitación, deben ser protegidos por redes fijadas adecuadamente, en perfecto estado de decoro, y con cumplimiento de la normativa sobre seguridad.

5. Ocupación de vía pública por obras de apertura de acequias:

a) El cierre delimitará completamente el perímetro de actuación de la obra. Las vallas deben quedar alineadas y unidas entre sí.

b) En caso de realizar trabajos de carga y descarga, se permitirá de forma temporal el desplazamiento del cierre sólo durante el tiempo que duren los trabajos de carga y descarga. Cuando las obras afecten tapas de registro que no estén incluidas dentro del cierre, se protegerán rodeándolas con vallas y dejando las tapas perfectamente señalizadas.

c) Las vallas de protección a utilizar tendrán como mínimo noventa centímetros (90 cm) o serán estables y ocuparán de forma continua todo el espacio a proteger. Las bases de apoyo no podrán ocupar el itinerario para peatones accesible. Su color contrastará con el entorno para facilitar su identificación. Dispondrán de una señalización luminosa para su identificación durante la noche.

6. La licencia para la colocación de vallas y de elementos de protección, con las limitaciones que se establecen en el artículo presente, se entenderá concedida al autorizarse la licencia de obras correspondiente, siempre y cuando no implique la ocupación del viario rodado.





7. En casos excepcionales, por un tiempo limitado y previo informe favorable de los Servicios Técnicos municipales, se podrá autorizar una mayor ocupación de la vía pública que la admitida por estos artículos. A la solicitud deberá adjuntarse plano firmado por técnico competente; a escala y grafiando los espacios a ocupar con el mobiliario y en todo el ancho de la calle y con longitud suficiente para poder valorar la ocupación solicitada.

8. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional mientras dure la obra. Por ello, desde el momento que transcurra un mes sin comenzar las obras, o si se interrumpen durante un plazo igual, deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tráfico público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.

Art. 242

Apuntalamientos

Los apuntalamientos de edificios se efectuarán siempre dirigidos por técnico competente que vendrá obligado a comunicarlo al Ayuntamiento.

Art. 243

Ocupación de la vía pública

1 Las obras e intervenciones que se lleven a cabo en la vía pública garantizarán las condiciones generales de accesibilidad y seguridad de las personas en los itinerarios para peatones de acuerdo la normativa vigente.

2. Cuando las características, condiciones o dimensiones de los andamios o vallas de protección de las obras no permitan mantener el itinerario para peatones accesible habitual se instalará un itinerario para peatones accesible alternativo, debidamente señalizado, que garantizará la continuidad en los encuentros entre éste y el itinerario para peatones habitual, no se aceptará en ningún caso la existencia de desniveles.

3. Los cambios de nivel en los itinerarios alternativos se salvarán por planos inclinados o rampas con una pendiente máxima del diez por ciento (10 %), cumplirán en todo caso con las condiciones del artículo 14 de la Orden VIV 561/2010 del Ministerio de la Vivienda, documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y utilización de los espacios públicos urbanizados.

4. Las zonas de obras quedarán rigurosamente delimitadas con elementos estables, rígidos sin aristas vivas y fácilmente detectables. Dispondrán de señalización luminosa de advertencia con destellos naranjas o rojos al inicio y al final del cercado y cada cincuenta metros (50 m) o fracción. Se garantizará la iluminación en todo el recorrido del itinerario para peatones de la zona de obras.

5. Los andamios o vallas dispondrán de una guía o elemento horizontal inferior que pueda ser detectado por las personas con discapacidad visual y un pasamanos continuo instalado a cero coma noventa metros (0,90 m) de altura.

6. Los elementos de acceso y cierres de las obras, como las puertas destinadas a la entrada y salida de personas, materiales y vehículos no invadirán el itinerario para peatones accesible.

7. Se evitarán elementos que sobresalgan de las estructuras; en caso de su existencia se protegerán con materiales seguros y de color que contraste, desde el suelo hasta una altura de dos coma veinte metros (2,20 m).





8. Los itinerarios para peatones en las zonas de obra en la vía pública se señalizarán mediante una franja de pavimento táctil indicador, que seguirá los parámetros establecidos en el artículo 46 de la Orden VIV 561/2010.

9. Si determinadas operaciones de una obra pueden ofrecer peligro peatonal o dificultar el tráfico, el constructor lo notificará al Ayuntamiento para que la autoridad municipal dé las órdenes oportunas.

10. Los materiales se guardarán y prepararán dentro de la obra y, cuando no fuera posible, se solicitará un permiso especial del Ayuntamiento o de los diferentes organismos competentes.

11. Cuando la ocupación de vía pública afecte elementos vegetales y arbolado existente deberán protegerse mientras dure la obra. El contratista vigilará que los alcorques y las zonas ajardinadas estén siempre libres de elementos extraños, desperdicios, basura y estiércoles. Se regarán de manera periódica, siempre y cuando la obra no permita que se pueda realizar desde el exterior de la zona por los servicios municipales. Los alcorques que estén incluidos dentro del ámbito de estrechamiento del paso de peatones, si es el caso, deberán cubrirse de forma que la superficie sea plana y no haya ningún tipo de obstáculo. Si el servicio de parques y jardines lo considera adecuado, determinará un lugar donde deberán ser trasladados los árboles y las plantaciones afectadas. Este traslado deberá llevarse a cabo con anterioridad a la ejecución de las obras y siempre será a cargo del contratista. El servicio de parques y jardines del Área de Servicios del Ayuntamiento realizará las supervisiones adecuadas. Es obligatoria la reposición de todos los árboles y las plantaciones a los cuales haya afectado la ejecución de las obras.

12. Cuando la ocupación de vía pública afecte mobiliario urbano (paradas de autobús, buzones, quioscos, alumbrado público, etc.) se preverá su traslado provisional. El Ayuntamiento indicará el nuevo emplazamiento durante el tiempo que duren las obras y coordinará las operaciones. Una vez acabada la obra, los elementos desplazados volverán a instalarse en su lugar.

13. Cuando la ocupación de vía pública afecte señalización existente (vertical y horizontal) se llevará a cabo de forma que no suponga ningún tipo de confusión para los conductores y peatones. Las señales se cubrirán de manera adecuada y, en el supuesto de que no se tengan que volver a utilizar, se retirarán. Si es el caso, se podrá desplazar la señalización existente de manera provisional. Antes del inicio de los trabajos se preverá y justificará la solución adoptada y se contactará con el servicio municipal que corresponda para implantarla o modificarla. Al acabar las obras deberá reponerse la señalización en su estado original.

14. Los cortes de calle por motivos de obras deberán solicitarse a la Policía Local.

15. Una vez acabadas las obras el titular de la autorización tiene la obligación de reponer bordillos, acera, pavimento de calzada y cualquier mobiliario de la vía pública afectado con las indicaciones de los servicios municipales dejándolo en iguales condiciones iniciales.

Art. 244

Seguridad y balizamiento

1. Cualquier obra realizada en terrenos de dominio público se efectuará de manera que no se produzcan perjuicios a la circulación rodada, a los peatones o a los vecinos.

2. El contratista de la obra será responsable de señalarla y de controlarla, tanto de día como de noche, y aportará en número suficiente, a criterio del técnico municipal, los elementos necesarios como vallas, faroles rojos, señales de tráfico, etc.





Art. 245

Excavaciones bajo rasante

1. Cuando se proceda a la excavación de un solar bajo rasante de la calle o espacio libre público o por debajo del plan de asentamiento de fundamentos de edificios vecinos, y esta excavación se realice a menos de tres metros (3 m) de la calle o espacio libre público o medianería, será obligatorio construir el muro de contención perimetral por tramos de anchura inferior a cinco metros (5 m) antes de empezar la excavación de las tierras vecinas.

2. Cuando se solicitara efectuar muros anclados en el vial o espacio libre público, deberán presentarse planes detallados y memoria descriptiva para obtener la licencia correspondiente, la cual podrá ser denegada si así lo aconseja la existencia de servicios públicos en la calle.

Art. 246

Demoliciones

1. Para la realización de cualquier demolición será obligatoria previa obtención de licencia.

2. Si las fincas vecinas no cuentan con un perfecto estado de solidez, se colocarán previamente apuntalamientos y estampidores para evitar desperfectos. Los gastos correrán a cargo del propietario de la casa que se haya de derribar.

3. No se permitirá lanzar escombros desde la parte alta, sino que se hará uso de tubos u otros aparatos. En todo caso se adoptarán precauciones, como el riego de los escombros con la finalidad de que el polvo no moleste en las zonas habitadas próximas.

4. Cuando la ruina o peligro sean inminentes, la dirección facultativa de las obras o los Servicios Técnicos municipales podrán ordenar el cierre del tráfico de las calles inmediatas y tomar las precauciones convenientes.

Capítulo XI

Condiciones particulares de las infraestructuras

Art. 247

Instalación de estaciones base de telefonía móvil en edificios existentes en el entorno urbano consolidado

1. Con carácter general se evitará este tipo de infraestructuras dentro del casco urbano, siempre que técnicamente sea factible. En cualquier caso, su localización o ubicación en el casco urbano debe evitar la proximidad a colegios, zonas deportivas, y/o espacios libres públicos, en favor de un entorno donde las emisiones presenten menor afección potencial.

2. La instalación de estaciones base de telefonía móvil en la cubierta de edificios existentes en el casco urbano, incluidos los considerados fuera de ordenación, no computarán en el cálculo de la edificabilidad del edificio.

3. La instalación de las estaciones base de telefonía móvil en un entorno urbano consolidado se ajustará a las siguientes condiciones:





- a) Los equipos situados a la intemperie no serán visibles desde el nivel de la calle, lo cual implica que deberán instalarse en espacios donde queden integrados con la arquitectura de la cubierta.
- b) Las antenas a instalar deberán estar dotadas de un sistema de mimetización con el entorno, prefiriendo que esta mimetización se lleve a cabo tipo shunt o mediante la simulación de una chimenea.
- c) En el caso de la instalación de casetas nuevas, prefabricadas o de obra en la cubierta del edificio, éstas quedarán adosadas a las edificaciones existentes de la cubierta en cuestión e integradas con el mismo color que la fachada y respetando los parámetros de edificabilidad de la zona.
4. A todos los efectos no se autorizará la instalación de equipos y antenas o cualquier tipo de instalación en edificios catalogados y conjuntos protegidos.
5. No se autorizarán aquellas instalaciones que resulten incompatibles con el entorno, por provocar un impacto ambiental inadmisibles o afección a la salud de las personas.
6. El Ayuntamiento, de manera justificada, por razones urbanísticas, medioambientales, paisajísticas y de preservación de la salud de las personas, y previa audiencia con los interesados, podrá establecer la obligación de compartir emplazamientos por parte de diferentes operadores para la instalación de las antenas y otros equipos, siempre y cuando esta compartición no implique un impacto visual negativo.
7. Las instalaciones tendrán en cuenta el Código Técnico de la Edificación.
8. Deberán incorporarse los criterios establecidos en el Código de buenas prácticas para la instalación de infraestructuras de telefonía móvil, elaborado en el 2004 por el FEMP, para el establecimiento consensuado de criterios técnicos, medioambientales y urbanísticos que favorezcan el desarrollo armónico de las infraestructuras de redes de radiocomunicación.

Art. 248

Instalación de estaciones base de telefonía móvil en un entorno suburbano

1. Con carácter general se evitará este tipo de infraestructuras dentro del casco urbano, siempre que técnicamente sea factible. En cualquier caso, su localización o ubicación en el casco urbano debe evitar la proximidad a colegios, zonas deportivas, y/o espacios libres públicos, en favor de un entorno donde las emisiones presenten menor afección potencial.
2. La instalación de estaciones base de telefonía móvil en un entorno suburbano o residencial deberán instalarse sobre postes autosoportables, de acuerdo con las siguientes condiciones:
 - a) Los equipos de intemperie deberán estar ocultos en vallados y recubiertos con arbusto.
 - b) En el caso de instalar casetas prefabricadas o de obra, éstas deberán estar rodeadas de vallado recubierto con arbusto o, en todo caso, que estén mimetizadas con el entorno, siempre respetando los parámetros de edificabilidad de la zona.
 - c) La estructura conjunta de soporte y antena deberá mimetizarse mediante la simulación de una farola o similar.
 - d) La altura máxima del conjunto mimetizado, soporte más antena, no podrá superar los dieciocho metros (18 m).
3. A todos los efectos no se autorizará la instalación de equipos y antenas o cualquier tipo de instalación en edificios catalogados y conjuntos protegidos.





4. No se autorizarán aquellas instalaciones que resulten incompatibles con el entorno, por provocar un impacto ambiental inadmisibles o afección a la salud de las personas.

5. La instalación de antenas dentro de un entorno suburbano o residencial implicará la obligación de la compartición de la infraestructura entre los diferentes operadores existentes; en consecuencia, el operador que solicite la correspondiente licencia deberá manifestar su intención de llegar a acuerdo de compartición con el resto de operadores.

La no compartición de las instalaciones deberá justificarse, técnicamente, por los operadores que soliciten una nueva licencia.

6. Deberán incorporarse los criterios establecidos en el Código de buenas prácticas para la instalación de infraestructuras de telefonía móvil, elaborado en el 2004 por el FEMP, para el establecimiento consensuado de criterios técnicos, medioambientales y urbanísticos que favorezcan el desarrollo armónico de las infraestructuras de redes de radiocomunicación.

Art. 249

Instalación de estaciones base de telefonía móvil en un entorno industrial

1 La instalación de estaciones base de telefonía móvil en un entorno industrial deberá realizarse en torres, de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) La altura máxima desde el suelo hasta la parte superior de la torre no podrá exceder de treinta metros (30 m) a treinta y cinco metros (35 m).

b) En el diseño de la torre y su espacio reservado por los equipos necesarios, deberá estar contemplada la posibilidad de compartición con otros operadores.

c) Deberá justificarse que la ubicación de la nueva torre se encuentra a cuatrocientos metros (400 m) de cualquier otra torre de similares características susceptible de ser compartida.

d) La torre a instalar mantendrá la estética de celosía o tubular. Asimismo, los elementos auxiliares deberán integrarse en el entorno industrial.

2. A todos los efectos no se autorizará la instalación de equipos y antenas o cualquier tipo de instalación en edificios catalogados y conjuntos protegidos.

3. No se autorizarán aquellas instalaciones que resulten incompatibles con el entorno, por provocar un impacto ambiental inadmisibles o afección a la salud de las personas.

4. La instalación de antenas dentro de un entorno industrial implicará la obligación de la compartición de la infraestructura entre los diferentes operadores existentes; en consecuencia, el operador que solicite la correspondiente licencia deberá manifestar su intención de llegar a acuerdo de compartición con el resto de operadores.

5. Deberán incorporarse los criterios establecidos en el Código de buenas prácticas para la instalación de infraestructuras de telefonía móvil, elaborado en el 2004 por el FEMP, para el establecimiento consensuado de criterios técnicos, medioambientales y urbanísticos que favorezcan el desarrollo armónico de las infraestructuras de redes de radiocomunicación.

Art. 250

Contaminación lumínica

Como medidas contra la contaminación lumínica, se establecen las siguientes determinaciones en desarrollo del art. 44 del PTM:

1. Proyectos de urbanización y dotación de servicios:





a) No puede autorizarse ningún proyecto de urbanización ni de dotación de servicios que incluya el uso de luminarias tipo globos. Debe exigirse que se usen siempre pantallas en las cuales la bombilla no sobresalga del interior, que no se utilicen reflectores que dispersen la luz hacia el cielo y que la inclinación de la luminaria sea paralela al horizonte.

b) Debe exigirse, en cualquier proyecto de urbanización, de dotación de servicios o de reforma de instalaciones de alumbrado existentes, que el diseño del sistema de alumbrado se base fundamentalmente en el criterio de eficiencia energética y de consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados 2 y 3 y cumpla los siguientes apartados:

- En el alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.), deben instalarse proyectores asimétricos sin inclinación o bien instalar proyectores simétricos con rejillas adecuadas contra el alumbrado.
- Deben sustituirse las bombillas de vapor de mercurio por otras de (como mínimo) vapor de sodio de alta presión, y también la implantación de otras de vapor de sodio de baja presión en las áreas donde el uso de estos tipos de luz sea indiscutible por razones de seguridad (aparcamientos y viales de circulación rápida, por ejemplo).
- Deben modificarse (en los casos en que técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación) la inclinación de las luminarias hasta situarlas paralelas al horizonte.
- El oscurecimiento interno, al cincuenta por ciento (50 %), del hemisferio superior de las luminarias que tengan globos de plástico o similares.
- La instalación de bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.

2. Zonificación en el planeamiento:

a) Para la aplicación de estas normas, se establecen tres zonas en el término municipal en función del criterio de clasificación siguiente:

Clasificación de la zona	Descripción
E1	Áreas con entornos oscuros: áreas incluidas en los espacios de interés natural o en ámbitos territoriales que se consideren de especial protección por sus características naturales – AANP, ANEI y ARIP– o porque son áreas de valor astronómico especial.
E2	Áreas de baja brillantez: áreas incluidas en ámbitos territoriales que sólo admiten una brillantez reducida, fuera de las áreas residenciales urbanas o industriales.
E3	Áreas de brillantez mediana: áreas incluidas en ámbitos territoriales que admiten una brillantez mediana, normalmente son áreas residenciales urbanas.



b) De acuerdo con esta clasificación, y salvo que concurren causas justificadas que autoricen su excepción en cada caso concreto, el término municipal se clasifica en las zonas siguientes:

·Zona E1: corresponde a las zonas delimitadas dentro de las categorías de suelo rústico protegido AANP, ANEI y ARIP. Asimismo, la incluida dentro de un radio de siete kilómetros (7 km) desde la ubicación del Observatorio Astronómico de Costitx.

·Zona E2: corresponde a una franja de cinco kilómetros (5 km) medida desde el límite de las zonas E1, así como todas las zonas ubicadas dentro de las restantes categorías de suelo rústico.

·Zona E3: corresponde a las zonas clasificadas como suelo urbano o urbanizable.

3. Limitaciones del flujo hemisférico superior:

Considerando que el flujo hemisférico superior instalado FHS_{inst}% se define como la proporción en % del flujo de una luminaria que se emite sobre el plan horizontal respecto del flujo total que sale de la luminaria cuando ésta está montada en la posición de instalación, el flujo hemisférico superior instalado FHS_{inst}% en las luminarias que deben implantarse en cada zona en que se ha clasificado el término municipal no puede superar los límites establecidos en la tabla siguiente:

CLASIFICACIÓN DE ZONAS	FLUJO HEMISFÉRICO SUPERIOR INSTALADO FHS _{inst} %
E1	0 %
E2	≤5 %
E3	≤15 %

En las zonas E3 se podrán fijar condicionantes diferentes aplicables a la iluminación de monumentos u otros elementos o zonas de un interés cultural, histórico o turístico especial.

4. Plano de zonificación E1, E2 y E3 del término municipal de Inca.

Título XI

Prescripciones ambientales

Art. 251

Sobre la revisión del planeamiento

Este planeamiento se revisará en el momento en que en el municipio se haya dado un crecimiento de más del tres por ciento (3 %) anual durante cuatro (4) años seguidos.

Art. 252

Sobre las aguas superficiales

El Ayuntamiento de Inca debe redactar un plan de separación de pluviales para todo el suelo urbano antes de finales del primer cuadrenio.

El Ayuntamiento de Inca deberá encargar la limpieza anual de al menos un diez por ciento (10 %) de recorrido de los torrentes que aparecen en el mapa hidrológico de la isla de Mallorca del Gobierno balear. Esta limpieza consistirá en la recogida de residuos provenientes de las actividades humanas y la eixermada selectiva de la vegetación.





Los planes parciales deben adjuntar un estudio de riesgos de inundaciones que incluya las medidas correctoras que los minimicen.

Art. 253

Sobre las aguas potables

El Ayuntamiento de Inca expondrá públicamente las extracciones mensuales de cada uno de los pozos de abastecimiento y los análisis químicos y bacteriológicos que la ley establece.

El Ayuntamiento de Inca debe redactar antes de finales del primer cuatrienio un Plan de Gestión de Recursos de Agua Potable que como mínimo sectorice la ciudad con el fin de controlar el consumo en cada uno de los sectores, evalúe el consumo público en cada uno de ellos, se determinen cuáles son las medidas que se deben llevar a cabo para reducir este consumo público y dé a conocer a los ciudadanos el consumo privado.

Art. 254

Sobre jardinería

El Ayuntamiento de Inca debe redactar unas normas de jardinería pública sostenible antes de finales del primer cuatrienio.

Mientras las normas antes mencionadas no estén vigentes, los nuevos proyectos de jardinería pública en zona urbana (no se incluyen los jardines urbanos que menciona el párrafo siguiente) deberán incorporar únicamente especies de zonas de clima mediterráneo, subárido o submediterráneo. No será permitida ninguna otra especie de otras zonas climáticas ni las plantas declaradas como invasoras por la Consejería de Medio Ambiente.

El párrafo anterior no es de aplicación en las zonas verdes públicas en conexión con el suelo no urbanizable. En estas zonas verdes sólo se podrán usar especies autóctonas mientras las normas de jardinería pública no sean vigentes.

Una vez que sean vigentes las normas de jardinería sostenible, el Ayuntamiento de Inca deberá redactar en el plazo de dos años un plan de adaptación de las zonas verdes existentes a las normas mencionadas.

Art. 255

Sobre restitución del paisaje

El Ayuntamiento de Inca deberá redactar unas normas de restitución de paisaje después de cualquier actuación en suelo no urbanizable antes de finales del primer cuatrienio. Estas normas obligarán a los promotores, tanto públicos como privados, a restituir o a mejorar el paisaje natural una vez acabadas las obras en suelo no urbanizable.

Mientras estas normas no estén redactadas, todas las actuaciones en suelo no urbanizable, sea cual sea su naturaleza, deberán restituir como mínimo las zarzas que limitan las propiedades afectadas por la obra con vegetación autóctona. Estas zarzas tendrán como mínimo un metro (1 m) de anchura, contado hacia el interior de la finca.

El Ayuntamiento de Inca redactará antes del primer cuatrienio un estudio paisajístico parecido al de la fachada de Inca para toda la vía de cintura.

Art. 256

Sobre movilidad





El Ayuntamiento de Inca redactará un catálogo de caminos público de uso tradicional que deberá promover el uso para peatones y transportes sostenibles y evitar su corte o desvío por grandes infraestructuras.

El Ayuntamiento de Inca ha redactado un plan de movilidad.

Art. 257

Sobre bienes de interés cultural

El Ayuntamiento de Inca se encuentra en proceso de revisión del Catálogo de edificios y espacios de interés cultural. Este catálogo, una vez aprobado, deberá revisarse cada ocho (8) años. El Ayuntamiento promoverá su divulgación y estudiará incentivos para los propietarios.

Art. 258

Planes locales de actuación

Para hacer frente a las situaciones específicas derivadas de los riesgos de accidente en los transportes de mercancías peligrosas, de los riesgos de inundaciones o terremotos, el Ayuntamiento, en colaboración con las demás administraciones competentes, elaborará un plan de actuación específico para cada una de estas situaciones en el plazo máximo de cuatro (4) años.

Título XII

Definiciones

Art. 259

Definiciones sobre el territorio

Solar: parcela que porque cumple las condiciones de parcelación y urbanización definidas en el Plan es apta para su inmediata edificación.

Terreno natural: configuración del terreno en el momento de la aprobación inicial del Plan General de 2005.

Espacio edificable: porción de una parcela en la cual pueden ubicarse las edificaciones. Este espacio quedará definido por alineaciones o por retranqueos.

Vial: espacio público inedificable destinado a la circulación y/o al aparcamiento de vehículos.

Manzana: porción de suelo urbano delimitado por espacios libres públicos o viales.

Manzana incompleta: porción del suelo urbano delimitada por espacios libres públicos o viales y por otros terrenos clasificados como urbanizables o rústicos o, eventualmente, por otros terrenos urbanos cuya ordenación deba realizarse por medio de plan especial. También tendrán la consideración de manzana incompleta las partes de manzanas que tengan ordenación según los tipos "según alineación de vial" cuando el resto de la manzana tenga un tipo de ordenación diferente de éste.

Art. 260

Definiciones sobre ordenación





Uso: es la realización de actividad que necesita un soporte territorial o el suelo directo o indirecto mediante previa construcción de edificaciones.

Uso principal: es el uso en el cual, porque está destinada la mayor parte de la superficie edificada de las edificaciones existentes en un área determinada de la ciudad, lo cual le da un carácter que el Plan General pretende mantener, o porque se pretende que las nuevas edificaciones en un ámbito determinado se destinen en la mayor parte de su superficie, el Plan no le establece ningún tipo de limitación en cuanto a grupo, dimensión y situación, en las condiciones de uso de las zonas que se asignan a estos ámbitos, mientras que en el resto de los usos permitidos sí que se establecen limitaciones y tienen el carácter de compatibles con el principal.

Edificación aislada: es la ordenación según regulación de parcela en la cual los retranqueos mínimos en deslindes son obligatorios.

Edificación adosada: es la ordenación según regulación de parcela en la cual se permite la edificación contigua con medianeras, vial o espacio público.

Alineación: plan vertical que delimita los viales o espacios libres con los espacios edificables.

Alineación oficial: conjunto de alineaciones actuales y nuevas alineaciones que delimitan los espacios calificados por el planeamiento como espacios libres públicos o viales.

Alineación oficial actual: alineación definida por deslindes existentes entre espacios libres públicos o viales y terrenos.

Nueva alineación oficial: alineación distinta de la alineación actual, que delimita las parcelas de los espacios clasificados por el planeamiento como espacios libres públicos o viales.

Alineación de fachadas: alineación a partir de la cual podrán o deberán levantarse las construcciones.

Alineación interior de manzana: es la alineación de fachada que delimita el patio de la manzana.

Alineación exterior de isla: es la alineación de fachada más próxima o coincidente con la alineación oficial.

Profundidad edificable: en ordenaciones según alineación de espacio libre público o vial, distancia perpendicular comprendida entre las alineaciones exterior e interior.

Medianera: plan vertical que separa dos parcelas.

Retranqueo: separación comprendida entre una alineación o una medianera y un cuerpo de edificación. Estas separaciones se medirán perpendicularmente a la alineación oficial o medianera. Estas separaciones deben medirse desde el punto más saliente del citado cuerpo de edificación.

Retranqueo a medianería: separación comprendida entre la medianería y un cuerpo de la edificación.

Retranqueo a alineación oficial: separación comprendida entre la alineación oficial y un cuerpo de edificación.

Rasante: línea que define el perfil longitudinal del pavimento de un vial.

Rasante de calzada: rasante a lo largo del eje del vial.

Rasante de acera: rasante definida por la intersección de alineación oficial y por el pavimento de la acera o por la proyección del borde superior del bordillo sobre el citado plano, incrementada en un dos por ciento (2 %) de la anchura de la acera en caso de que no esté pavimentada, o por el pavimento de la calzada en caso de que no exista acera.

Art. 261





Definiciones sobre edificaciones

Planta: porción de espacio que, por su altura de techo, es susceptible, de acuerdo con ordenanza, de ser destinada a algún uso y que está comprendida entre un paramento de techo y una superficie pisable.

Planta cerrada: parte cubierta y cerrada de la edificación, con los elementos constructivos de cierre incluidos.

Porche: parte de la edificación abierta en parte de su perímetro y cubierta por elementos constructivos fijos.

Terraza: parte de la edificación descubierta (o cubierta por simples voladizos de menos de cincuenta centímetros (50 cm) de vuelo) o, asimismo, cubierta por elementos fijos situados a una altura igual o superior a seis coma sesenta metros (6,60 m).

Pérgola: entramado calado de barras repartidas uniformemente que cubre una terraza o suelo en general. La relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plan horizontal, deberá ser superior a veinte (20). Los elementos sustentadores tendrán que ser, asimismo, barras ligeras.

Fachada: cara externa de cada una de las paredes que limitan un edificio, excluidas las de medianería.

Cuerpo saliente: parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo y que es habitable u ocupable (porches, palcos, balcones, terrazas).

Elemento saliente: parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo, no habitable ni ocupable.

Galería con cristales: cuerpo saliente cercado en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada exclusivamente por cristales alojados en carpintería de madera.

Balcón: cuerpo saliente abierto en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada y separado al menos cincuenta centímetros (50 cm) de cualquier cuerpo volado cerrado. Se entenderá que un cuerpo saliente es abierto cuando sobre el pavimento la altura de los antepechos y las barandillas sea como máximo de uno coma veinte metros (1,20 m). Asimismo, a efectos de que un cuerpo saliente se defina como balcón, por encima de aquella altura únicamente podrán situarse elementos verticales de carpintería constituidos por barras ligeras, pero en ningún caso elementos como celosías o persianas.

Cubierta: elemento constructivo que protege la parte superior de las edificaciones.

Voladizo, cornisa: elementos salientes de la cubierta.

Valla: elemento continuo de cierre que limita propiedades.

Edificación: conjunto diferenciado de plantas cerradas, porches y cuerpos y elementos salientes.

Patio: espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinando a iluminar y/o ventilar diferentes dependencias del edificio.

Sótano: planta cuyos parámetros verticales de cierre quedan totalmente por debajo del terreno.

Semisótano: planta que sobresale menos de un metro (1 m) de la superficie del terreno natural si es plano, y uno coma noventa metros (1,90 m) si es inclinado. Estas dimensiones se medirán en cualquier punto de su contorno entre el terreno y la cara superior del pavimento de la planta inmediatamente superior.

También se considerará semisótano la citada planta aunque en una longitud máxima de seis metros (6 m) de su perímetro sobresalga más de un metro (1 m) de terreno si es plano y uno coma noventa metros (1,90 m) si es inclinado, y en esta longitud se sitúe el





acceso o los accesos de vehículos a aquél y una puerta de acceso para peatones de anchura máxima de uno coma veinte metros (1,20 m).

Planta baja: es la planta inmediatamente superior a la planta semisótano o sótano más elevada. En caso de no existir planta sótano alguna, se considerará como planta baja la inferior de las construidas. El plano inferior de esta planta puede tener una o varias cotas de nivel.

En el tipo de edificación según alineación de vial o espacio libre público la planta baja para cada parcela es aquella cuyo pavimento esté entre un metro (1 m) y cero coma cuarenta metros (0,40 m) por debajo del punto de referencia. En este tipo de edificación, cuando el terreno es inclinado y las cotas del terreno natural en el interior de la parcela son inferiores a la rasante de la acera, se puede dar el caso de plantas situadas por debajo de la planta baja que tampoco cumplan la definición de sótano o semisótano, según los apartados 16 y 17, porque sobresalgan en la fachada posterior más de lo permitido. Estas plantas se denominarán intermedias entre la baja y el sótano o semisótano.

Plantas piso: plantas situadas sobre la planta baja.

Ático: se considera ático la planta superior retranqueada respecto de alguna alineación de fachada.

Art. 262

Definiciones sobre los cómputos

Superficie construida: superficie horizontal incluidos cierres de las plantas cerradas y porches, computada de acuerdo con los criterios señalados en el art. 108 de las presentes Normas.

Superficie edificable: superficie horizontal, incluidos cierres de las plantas cerradas y los porches que las Normas permiten construir en un terreno, computada de acuerdo con los criterios señalados en el art. 108. Este concepto también se denomina edificabilidad.

Superficie útil: es el resultado de sustraer de la superficie construida la superficie horizontal de los elementos verticales fijos de la construcción: pilares, conducciones verticales, tabiques, cierres, antepechos, etc.

Superficie del solar o parcela: es la superficie de la proyección vertical del solar o parcela medida sobre un plano horizontal.

Coefficiente de edificabilidad neto: es el cociente entre la superficie edificable y la superficie del solar. Se expresa en metros cuadrados por metro cuadrado.

Coefficiente de edificabilidad global: es el cociente entre una superficie edificable y la superficie de un terreno o finca. Se expresa en metros cuadrados por metro cuadrado.

Tipo de sistemas generales: en suelo urbanizable existirán dos tipos de sistemas generales de cesión obligatoria y gratuita con cargo al aprovechamiento de esta clase de suelo: el incluido en el ámbito de determinados sectores y el situado en el exterior de éstos, que tendrá la consideración de adscrito a uno o a varios sectores.





ORDENANZAS URBANÍSTICAS DEL CATALOGO

I. Disposiciones generales

Artículo 1

Objeto del Catálogo de patrimonio histórico del término municipal de Inca

Este Catálogo de patrimonio histórico y cultural del término municipal de Inca tiene por objeto el inventario, protección y regulación de las intervenciones sobre los bienes y espacios que integran el patrimonio arquitectónico, etnológico, arqueológico, paisajístico y natural del municipio.

Serán de aplicación a los bienes inmuebles que forman el Catálogo de patrimonio histórico y cultural del municipio, de acuerdo con su correspondiente categoría y nivel de protección, todas las disposiciones legales o normativas que les sea de aplicación, en especial la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares, las ordenanzas del planeamiento urbanístico de Inca, las disposiciones generales que forman estas ordenanzas y la protección establecida en las correspondientes fichas individualizadas.

Artículo 2

Ámbito de aplicación

1. Las presentes Ordenanzas son de aplicación a todos los elementos incluidos en el Catálogo de elementos de interés, artístico, histórico, ambiental, y patrimonio arquitectónico situados en el término municipal de Inca.

2. El citado Catálogo comprende:

- Yacimientos arqueológicos
- Bienes escultóricos religiosos y heráldicos.
- Arquitectura religiosa.
- Edificios urbanos y rústicos, así como elementos de carácter militar.
- Casas de campo, elementos y conjuntos de carácter etnológico.
- Elementos de interés industrial y obras de ingeniería.
- Conjuntos urbanos y paisajísticos y elementos de carácter urbano incluidos en la red urbana.
- Red viaria de los caminos de interés constructivo del municipio.

II. Ordenanzas de protección del patrimonio catalogado

Artículo 3

Nivel de protección

A. Nivel de protección integral.

Podemos distinguir dos grados en función de las características de los bienes a proteger: A1. Protección integral. Este tipo de protección implica una preservación íntegra del bien a proteger, esto es, sin ninguna posibilidad de cambio que implique una modificación en su estructura, distribución y elementos de acabado. Estos elementos deberían mantener el uso original o, en todo caso, llevar a cabo usos compatibles con el adecuado mantenimiento y protección del bien. En estos tipos de bienes sólo se





permitirán obras de conservación, restauración y, en casos excepcionales, de recuperación de alguna de sus características originales (por ejemplo, una iglesia).

A2. Subcategoría protección integral. Ésta engloba aquellos elementos patrimoniales que, pese a merecer una protección integral, posean anexos no protegidos o con menor nivel de protección. En este supuesto pueden llevarse a cabo obras de mayor entidad necesarias para la continuidad en su uso, aspecto y/o conservación.

B. Nivel de protección estructural.

Muchos edificios, pese a su importancia, necesitan para la continuidad en su uso o conservación original adaptaciones a determinadas condiciones actuales, como puede ser el caso de un edificio residencial o de uno destinado a determinados servicios (por ejemplo, un hospital).

Esta categoría se aplica a los casos en que, con el límite de la conservación íntegra de sus partes esenciales y su volumetría, la cual se podrá modificar en casos excepcionales de forma justificada y respetando siempre los criterios y valores de la catalogación, se permite la ejecución de obras: es el caso de las obras que permiten adaptar el inmueble a las condiciones necesarias de confort y necesidades que garanticen la continuidad del uso al cual se destina, o al que permita el PGOU, de forma que no se abandone el edificio por falta de condiciones de uso (p. e. Adaptación de una vivienda a las condiciones de habitabilidad marcadas por el Decreto 145/1997 del Gobierno balear y modificaciones posteriores –construcción de un baño, adaptación de una cocina, etc.–).

C. Nivel de protección ambiental.

Esta protección afecta sólo a la conservación de la fachada (o fachadas), con todos los elementos que contiene, y tipología de cubierta. Además, obliga a mantener la volumetría existente en una crujía correspondiente a esta fachada, a fin de que su protección sea realmente efectiva, con la única excepción de las obras que tengan por objeto la regularización de la línea de cornisa de la isleta, siempre y cuando correspondan a edificaciones de tipologías tradicionales y no superen los parámetros permitidos por el planeamiento municipal o de las obras que resulten indispensables para el mantenimiento de la estructura del edificio. Deberán preservarse los elementos enumerados en la ficha.

También se incluyen en esta protección:

- La preservación de determinados espacios o tramos urbanos constituidos por una agrupación más o menos homogénea de construcciones urbanas, dadas las peculiares características de estos espacios o tramos urbanos que le otorgan un suficiente valor histórico, arquitectónico o artístico. Esta agrupación presenta una coherencia suficiente para constituir una unidad susceptible de delimitación y su valor se refiere especialmente al conjunto que forman las edificaciones y no necesariamente al valor individual de cada una de ellas, y atiende sobre todo a los elementos exteriores de los edificios, fachadas y cubiertas, y la configuración de los espacios urbanos.
- En espacios paisajísticos de interés se pretende establecer medidas de protección de unos determinados espacios que presentan valores destacados desde el punto de vista ambiental y paisajístico, ya sea por sus destacados valores naturales (orografía, hidrografía, flora y fauna) y/o porque forman un conjunto de elementos naturales, humanizados (cultivos agrícolas) y construcciones (arquitectura, elementos etnológicos) de relevante interés.
- Los árboles singulares.

Artículo 4

Ordenanza de higiene





Sólo las obras de reestructuración deberán cumplir con las ordenanzas municipales y el resto de normativa sectorial en todo aquello que haga referencia a las condiciones de higiene. Los demás tipos de intervenciones no estarán obligados a cumplir las ordenanzas generales de higiene con respecto a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación de las escaleras, tendedores, dimensiones de las piezas, etc., siempre y cuando queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad y de higiene y las obras supongan una mejora de las condiciones actuales de higiene y composición interior del edificio.

Artículo 5

Ordenanza de uso

El uso de los bienes catalogados, de propiedad particular, deberá acomodarse a sus características. Éstos no podrán ser destinados a finalidades, usos o actividades incompatibles con su valor y significado artístico, histórico o arquitectónico o que de alguna manera perjudiquen su conservación o comporten peligro de deterioro o de degradación.

Artículo 6

Documentos para la solicitud de licencias

Junto con la solicitud de licencias se presentarán los documentos siguientes:

1. Documentación informativa del edificio existente u hogar.

1.1. Memoria descriptiva del edificio o solar e indicativa del destino que se pretende darle, con exposición de la intervención que se pretende en relación con las especificadas en esta normativa.

1.2. Planos de información del estado actual:

a. Plantas de los diferentes niveles, con inclusión de la planta cubierta y sótanos a escala 1/50.

b. Planos de fachadas, alzados interiores y posteriores, a escala 1/50.

c. Secciones longitudinales y transversales, a escala 1/50.

d. Señalamiento sobre los planos anteriores de las partes, elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación, sustitución o de otras intervenciones.

1.3. Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etc.

1.4. Documentación histórica y historiográfica del inmueble o solar y de su entorno, si se conoce, en cuanto al: autor, arquitectos, planos originales, promoción y uso inicial.

1.5. Documentación gráfica del entorno, planos de situación a escala 1/1000 en los que se detallen las formas de las parcelas contiguas y de los elementos definidores de la situación que afectan a la parcela, como también la planta de los edificios contiguos en la misma isleta y perspectivas de las calles en que se encuentren.

1.6. Igualmente se aportará toda la documentación necesaria para la perfecta identificación de los usos propuestos, con un análisis del impacto y de las consecuencias especiales y funcionales que puedan ocasionar.

2. Documentación del proyecto.

2.1. Memoria descriptiva y justificativa del proyecto.





2.2. Planos del estado final en planta, secciones del alzado a escala 1/50 con especificación de los materiales usados.

Artículo 7

Régimen de concesión de licencias en elementos catalogados

Las actuaciones sometidas a licencia, además de cumplir con las normas urbanísticas generales del Plan General de Ordenación Urbana y las ordenanzas municipales, se atenderán también a estas ordenanzas especiales para las edificaciones y elementos catalogados.

El informe de los Servicios Técnicos municipales versará sobre los dos extremos y, en especial, sobre la bondad de la solución adoptada con respecto al nivel de protección. La tramitación de las solicitudes de licencias exigirá una protección especial de los Servicios Técnicos municipales que implicará realizar una visita de inspección al inmueble catalogado anterior a la emisión de los informes preceptivos y una vez presentada la documentación mínima por parte del propietario para comprobar la adecuación de la documentación presentada a la realidad física del bien.

El expediente de solicitud de licencia se elevará, con el informe citado en el párrafo anterior, a la Junta de Gobierno Local (órgano competente por delegación del alcalde), para la correspondiente resolución. No obstante, en el caso de la creación y funcionamiento de la Comisión Municipal de Patrimonio, ésta se reunirá de forma previa a la Junta de Gobierno Local, determinando su Reglamento de funcionamiento las funciones a desarrollar.

Artículo 8

Deberes de conservación del patrimonio histórico

1. Obligaciones de conservación genérica de las edificaciones.

En cumplimiento de la legislación vigente no se entenderán adquiridos los derechos urbanísticos en cuanto que no se cumplan los deberes correspondientes. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornamento público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónico y arqueológico y sobre rehabilitación urbana, en cumplimiento de lo que establece la legislación vigente referida a los deberes de conservación y rehabilitación. En cumplimiento de lo que dispone la legislación urbanística vigente, el Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización. El Ayuntamiento podrá también ordenar, por motivos de interés turístico, estético o cultural, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en ningún plan de ordenación. Las obras se ejecutarán a expensas de los propietarios, si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondo de la Administración ordenante cuando se excediese para obtener mejoras de interés general. Se entenderán como obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios y a su responsabilidad todas las del presente capítulo de protección y conservación del patrimonio, sin perjuicio de lo que indica la legislación del suelo. En virtud de la





legislación urbanística vigente en relación con los deberes de conservación y rehabilitación, el Ayuntamiento podrá utilizar la ejecución forzosa cuando los propietarios incumplan dichos deberes.

2. Obligaciones de conservación específica del patrimonio catalogado.

La conservación, protección y custodia de los elementos catalogados se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de su conservación a sus respectivos propietarios o poseedores, de acuerdo con la regulación vigente en materia de patrimonio histórico. En el supuesto de que los propietarios de elementos catalogados no realizaran las obras de conservación requeridas por el presente planeamiento o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, podrá llevarse a cabo por parte del Ayuntamiento la ejecución subsidiaria o podrá expropiarse total o parcialmente el edificio o sólo su fachada, de acuerdo con la regulación vigente en materia de patrimonio histórico.

Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados no podrán ser demolidos, exceptuando aquellas partes de su estructura o elementos en que sea permitido, según los grados y categoría de catalogación del edificio y que resulten imprescindibles para su máxima garantía de estabilidad y seguridad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado comportará la obligación de su reconstrucción de acuerdo con la regulación vigente en materia de patrimonio histórico. La obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no supone en caso alguno una situación de vinculación singular, ni que la ejecución de las obras supere el límite del deber de conservación del propietario.

Artículo 9

Órdenes de ejecución

1. Los elementos catalogados serán objeto de las obras y de las atenciones de conservación y de consolidación que necesiten por su estado, sin que en ningún caso atenten contra sus partes en normal estado de conservación y que de ninguna forma supongan la desaparición del bien o de sus elementos de interés.

2. El Ayuntamiento podrá ordenar a los propietarios de los elementos catalogados la ejecución de obras de conservación o de consolidación cuando su estado ponga en peligro la permanencia del inmueble. Con esta finalidad, concederá a los propietarios o a sus administradores un plazo cuya duración será proporcional a la magnitud de estas obras para proceder al cumplimiento de lo acordado; transcurrido este plazo sin que se hayan ejecutado las obras, se procederá a incoar el expediente sancionador, además se requerirá al propietario o propietarios o a sus administradores la ejecución de la orden efectuada que, en caso de no cumplirla, llevará a cabo el propio Ayuntamiento, con cargo al obligado, por la vía del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no supondrá en caso alguno una situación de vinculación singular, ni la ejecución de obras que superen el límite del deber de conservación del propietario.

Artículo 10

Expropiación de los elementos catalogados





La Administración podrá expropiar los elementos catalogados en los casos siguientes:

1. Cuando así esté previsto en el Plan General de Ordenación Urbana definitivamente aprobado.
2. Que los propietarios no realicen obras de conservación, restauración y, en general, de adaptación requeridas por planes, normas o proyectos de carácter histórico o artístico, según lo que prevé el artículo 66 del Texto Refundido de 1976 de la Ley del Suelo.
3. Por reiterado incumplimiento por parte del propietario de sus obligaciones en cuanto al uso y conservación de los inmuebles, o cuando estén en peligro de destrucción o deterioro.

Artículo 11

Descalificación de un inmueble o elemento arquitectónico catalogado

La descalificación de un inmueble o elemento arquitectónico catalogado necesitará la concurrencia de alguna de las circunstancias siguientes:

1. Haber desaparecido debido a declaración de ruina legalmente autorizada, conforme al procedimiento previsto en la Ley 12/1998, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.
2. Ser necesario el derribo por previsiones de planeamiento de interés público prevalente cuando no haya alternativa ponderada que permita su conservación.
3. Que se acredite fehacientemente la existencia de errores de hecho en la apreciación de los motivos que aconsejan su inclusión.
4. Haber perdido el interés que anteriormente motivó su inclusión.

Artículo 12

Declaración de ruina

La declaración de ruina por abandono o negligencia de un edificio catalogado, o la demolición no autorizada, comportará la obligación de su reconstrucción en las condiciones señaladas en la Ley 12/1998, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

Artículo 13

Infracciones urbanísticas

1. Se considerarán infracciones urbanísticas graves:
 - a. La destrucción total o parcial de los bienes catalogados y el traslado sin autorización de elementos artísticos que les pertenezcan.
 - b. La ejecución de obras en bienes catalogados sin previa licencia municipal.
 - c. La modificación del uso del bien catalogado sin previa autorización municipal.
 - d. El derribo o modificación de edificios a los cuales haya incorporados fragmentos o elementos arquitectónicos catalogados sin cumplimiento de las prescripciones de esta Ordenanza.
 - e. La inobservancia de las cláusulas de las licencias de obras.
 - f. La no ejecución de obras de conservación ordenadas por la Administración.
2. Deberá tenerse en cuenta, asimismo, lo que dispone la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística en cuanto a la calificación de las infracciones y la imposición de sanciones.





Artículo 14

Ayudas a la intervención en el patrimonio catalogado

1. Los propietarios de bienes incluidos en el Catálogo municipal podrán pedir para conservarlos la cooperación del Ayuntamiento y de otros organismos competentes, que la prestarán en condiciones adecuadas y dentro de las posibilidades presupuestarias.
2. El Ayuntamiento desarrollará este catálogo mediante la inclusión dentro de las ordenanzas fiscales de ayudas a los bienes catalogados, o bien una ordenanza específica de ayuda a los bienes catalogados y a la rehabilitación de viviendas que podrá contemplar, entre otras:
 - a. Reducción o exención de tasas por licencias, impuesto y arbitrios que graben la propiedad inmobiliaria.
 - b. Ayudas técnicas y de gestión.
 - c. Premios a la restauración y rehabilitación.
 - d. Ayudas públicas por obras de rehabilitación y restauración, mediante la convocatoria de subvenciones y dentro las posibilidades presupuestarias anuales.

Artículo 15

Modificación del Catálogo

1. El Catálogo será revisado, al menos, cada 8 años y podrá modificarse por inclusiones o exclusiones, de acuerdo con lo que se dispone en esta Ordenanza o en la legislación vigente.
2. Las modificaciones del Catálogo inicial por inclusiones o exclusiones de elementos se incoarán de oficio o a instancia de parte y corresponderá al Pleno del Ayuntamiento su aprobación.
3. La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento podrá proponer la modificación del Catálogo para desarrollarlo, para reparar eventuales deficiencias y para completarlo, de acuerdo con lo que dispone la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

III. Criterios de intervención

Artículo 16

Criterios de intervención generales

1. Cualquier intervención en un edificio o elemento de interés artístico e histórico, o sobre una zona o ámbito con bienes patrimoniales de carácter arqueológico, geológico o medioambiental, o dentro de un conjunto histórico debe respetar los criterios siguientes:
 - a. La conservación, la consolidación, la recuperación, la restauración, la rehabilitación y reutilización del bien deben respetar los valores que han motivado la catalogación, sin perjuicio de que pueda ser autorizado el uso de elementos, técnicas y materiales contemporáneos para la mejor adaptación del bien a su uso y para valorar determinados elementos o épocas.
 - b. Toda propuesta de intervención debe justificarse en el estudio científico previo de las características arquitectónicas, históricas y arqueológicas del bien.
 - c. La catalogación de los elementos se realiza con el fin de su conservación. En este sentido, hay un valor que es común a todos ellos, que es el de la autenticidad.
 - d. Deben conservarse las características tipológicas de ordenación espacial, volumétricas y morfológicas más remarcables del bien.



e. Está prohibido reconstruir total o parcialmente el bien, excepto en los casos en que se utilicen partes originales, y hacer adiciones miméticas que falseen su autenticidad histórica.

f. Está prohibido eliminar partes del bien, excepto en el supuesto de que comporten la degradación de éste o que su eliminación permita una mejor interpretación histórica. En estos casos, hace falta documentar las partes que hayan de ser eliminadas.

g. Está prohibido colocar publicidad, cableado, antenas, aparatos de alarma y conducciones aparentes en las fachadas y cubiertas del bien e incluir instalaciones de servicios públicos o privados que alteren gravemente su contemplación.

h. En los proyectos de obra se definirán con detalle los materiales, texturas, tratamientos y colores de todos los elementos y partes del edificio donde se intervenga, y se tendrá cuidado de que éstos se adecuen a las características tipológicas originales.

i. El volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo de las intervenciones en los entornos de protección de los bienes no pueden alterar el carácter arquitectónico y paisajístico del área, para no perturbar la visualización del bien. En los entornos de los inmuebles está prohibido cualquier movimiento de tierras que comporte una alteración grave de la geomorfología y la topografía del territorio y cualquier vertido de escombros, ruina o desechos.

2. En el caso de los conjuntos históricos, además deben respetarse los criterios siguientes:

a. Debe mantenerse la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística.

b. Están prohibidas las instalaciones urbanas, eléctricas, telefónicas y cualquier otra, tanto aéreas como adosadas a la fachada, que deben canalizarse enterradas. Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas y los dispositivos similares deben situarse en lugares en que no perjudiquen a la imagen urbana de parte del conjunto.

c. Está prohibido colocar anuncios. Los rótulos que anuncian servicios públicos, los de señalización y los comerciales deben ser armónicos con el conjunto.

3. Las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural y sus entornos de protección deben ser autorizados por el Departamento de Patrimonio, con informe del Ayuntamiento, previamente a la concesión de la licencia municipal correspondiente.

4. Deben mantenerse y cuidar los espacios de la parcela no ocupados por la edificación. Debe tenerse especial cuidado con la protección del arbolado y de los espacios abiertos, sobre todo en los elementos de ámbito rural.

5. En estos elementos protegidos, el deber de conservación corresponderá a los propietarios. Aquellos elementos que sean de dominio público serán competencia del Ayuntamiento, que deberá asumir el deber de su conservación.

Artículo 17

Tipos de intervenciones

1. A los efectos de este Catálogo, se definen los siguientes tipos de intervenciones sobre los elementos catalogados que se podrán permitir, en función del grado de protección que se establezca y de las prescripciones contenidas en cada ficha individualizada.

2. Tipo de intervención a los bienes catalogados:

a. Restauración. La finalidad de estas obras es la de devolver al edificio, o a una parte del mismo, sus características originales, científicamente conocidas, tanto en sus estructuras como en sus elementos, acabados y decoraciones, sin que en el proceso se admitan aportaciones de nuevo diseño.





b. Conservación. Son obras para el mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del bien inmueble en perfecto estado de salubridad y ornamento exterior e interior.

Se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se estimen en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias...), así como las estrictas obras de mantenimiento como reparaciones de pavimento, acabados o pinturas.

c. Consolidación. Son obras de recuperación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, para asegurar la estabilidad del bien y de sus partes resistentes.

En los bienes de protección integral las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originariamente, habiendo de quedar reconocibles.

d. Rehabilitación. Estas obras hacen referencia a las de adecuación para la mejora de las condiciones de habitabilidad o de redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del bien (estructura portante) y los aspectos fundamentales de su tipología. No podrá aumentarse su volumetría.

Este tipo de obra puede suponer la adecuación de los usos bajo cubiertas actuales, modificación de patios interiores o huecos que no sean de fachada, apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura de su fábrica, y la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las ordenanzas municipales, no estén protegidos en las fichas de Catálogo, o no sean un elemento fundamental de la tipología (patio central o vestíbulo).

También se incluyen las obras para mantener y para consolidar todas las condiciones estructurales y todos los elementos del edificio en perfecto estado y ornamento exterior e interior. Se consideran en este apartado las reparaciones eventuales de todos aquellos elementos e instalaciones que se estimen en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento como por ejemplo: reparaciones de pavimentos, enlucidos o pinturas.

e. Reestructuración. Estas obras son las de adecuación o transformación del espacio interior y exterior del bien, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales.

Sólo se podrá afectar a la fachada en aquellos casos en los cuales no esté catalogada y siempre y cuando las nuevas aberturas sigan los ritmos compositivos de la tipología de los huecos del lienzo de la fachada.

El caso extremo de la obra de reestructuración será el vaciado del edificio, por lo cual hará falta entender la demolición interior generalizada con el mantenimiento de la fachada o fachadas exterior y sus acabados. En el caso de vaciado total del edificio, la nueva construcción deberá adaptarse a la profundidad edificable de la isleta donde se encuentre situado el edificio.

f. Ampliación. Son obras que consisten en un incremento de la superficie o volumen construidos, siempre respetando la tipología arquitectónica del bien catalogado.

3. Tipo de intervención en los bienes de interés paisajístico y ambiental:

a. Conservación del paisaje. Es la intervención que tiene por finalidad impedir la degradación de los diferentes elementos que conforman el espacio, manteniendo las condiciones originales, sin alterar sus valores.



b. Restauración del paisaje. Esta intervención pretende el mantenimiento de los diferentes elementos del espacio, mediante la reparación de partes o componentes dañados.

c. Rehabilitación del paisaje. Es la intervención física que tiene por objeto la adecuación, la mejora, la limpieza, la repoblación o la reposición de las partes o condiciones de los elementos del espacio con mantenimiento de sus características tipológicas.

d. Restitución tipológica del paisaje. Intervención consistente en la renovación del espacio, incluyendo la sustitución o eliminación de elementos discordantes, para restituir la coherencia de acuerdo con los valores ambientales y paisajísticos que le son propios.

Artículo 18

Crterios de intervencin en el nivel de proteccin integral (A)

1. Tipo de obras e intervenciones:

El nivel de proteccin integral se asigna a aquellos edificios y elementos con un grado superior de inters, protegiendo la totalidad de la obra y su entorno, cuando est delimitado. La asignacin de este nivel de proteccin tiene por objeto la conservacin de la totalidad de sus caractersticas arquitectnicas interiores y exteriores, as como su forma de ocupacin del espacio, su relacin con la trama urbana y con el resto de elementos construidos. Debe conservarse, por lo tanto, la totalidad de la edificacin, su exterior e interior, a excepcin de aquellas partes que hayan sido modificadas y no conserven su fisonomía original.

En los elementos con un grado de proteccin A1 s3lo podrn realizarse obras de consolidacin, de mantenimiento, de restauracin y conservacin, adem3s de la reparacin de los elementos deteriorados. Tambi3n podr3 intervenir en obras que sirvan para mejorar la proteccin del edificio frente a elementos externos, como por ejemplo la impermeabilizacin de cubiertas.

Con respecto al grado de proteccin A2, adem3s de las obras descritas en la categoría A1, se podrn llevar a cabo obras sobre los elementos no catalogados o de menor nivel de proteccin, que sirvan para mejorar la calidad y para acentuar la importancia y los valores de los elementos catalogados (por ejemplo: el derribo de un porche no catalogado que oculta una parte del edificio catalogado, o la construccin de un elemento que permita ver con mejor calidad el elemento catalogado).

En los dos casos, deber3n respetarse íntegramente todos los elementos que aparecen descritos en la ficha de Cat3logo.

Se conservarn las caractersticas de ordenacin espacial, volum3trica y morfol3gicas del bien, as como los procesos constructivos, texturas y acabados.

No se autorizar3 la eliminacin de partes del bien, excepto en casos que comporten la degradacin de éste o que su eliminacin permita una mejor interpretacin hist3rica o arquitectnica; en tal caso deben documentarse las partes que hayan de ser eliminadas.

2. Condiciones de volumen y aprovechamiento:

Los edificios catalogados con este grado de proteccin, por norma general, no podrn aumentar el volumen actual, exceptuando los casos excepcionales de recuperacin de alguna de sus caractersticas originales.

El aprovechamiento medido en m2 de techo ser3 igual al existente, exceptuando lo que disponga la ficha normativa particularizada.





Se permitirá la ejecución de un cordón perimetral (zuncho) que una los muros estructurales por debajo de la cubierta, los cuales no tendrán la consideración de aumento de altura de volumen.

Artículo 19

Regulación del nivel de protección estructural (B)

1. Tipos de obras e intervenciones

Las obras permitidas en los bienes catalogados en la categoría B, salvo que la ficha normativa particularizada permita otro tipo de intervención, serán: restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y, excepcionalmente, reestructuración y ampliación en partes no básicas del edificio y anexos que pudieran existir.

2. Condiciones de volumen y aprovechamiento

El aprovechamiento medido en m² de techo será igual al existente, exceptuando lo que disponga la ficha particularizada y el siguiente párrafo:

Se permitirá excepcionalmente en la categoría B la introducción de forjados intermedios (entreplanta) que no lleguen a fachada, quedando conectado el espacio inferior y superior, siempre y cuando no alteren las características fundamentales que motivaron la protección del edificio. El diseño de estos forjados deberá distinguirse claramente del edificio original, procurando, a pesar de todo, una integración en el conjunto. La realización de estos forjados vendrá limitada por el cumplimiento de las alturas mínimas exigidas entre forjados del Plan General de Ordenación Urbana.

Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición, el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble original.

Se permitirá la ejecución de un cordón perimetral (zuncho) que una los muros estructurales por debajo de la cubierta, los cuales no tendrán la consideración de aumento de altura o de volumen.

Artículo 20

Regulación del nivel de protección parcial o ambiental (C)

1. Tipos de obras e intervenciones.

En los edificios podrán realizarse todo tipo de obras siempre y cuando se conserve la fachada y la cubierta correspondiente del edificio (el elemento catalogado), teniendo en cuenta que, si se interviene en una parte de la fachada que o bien está derruida o bien no existe, deberá recuperarse la fachada original o realizar obras nuevas que se integren de manera inequívoca con la fachada existente.

Se permiten obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación, reestructuración y de ampliación del elemento catalogado.

Las intervenciones en los conjuntos urbanos deberán mantener o potenciar la estructura urbana y arquitectónica del conjunto y las características generales del ambiente y de la silueta paisajística. Excepcionalmente, se permitirán las sustituciones de inmuebles siempre y cuando contribuyan a la mejora de la conservación y armonía del conjunto. En estos conjuntos se permiten obras de restauración, conservación, consolidación, rehabilitación y reestructuración. Las obras de ampliación vendrán condicionadas por el volumen y alturas característicos de cada uno de los conjuntos catalogados.

Las intervenciones en los espacios paisajísticos de interés deberán mantener y potenciar los valores que son propios de cada espacio. Se permitirán las intervenciones definidas





en el artículo 17.3 y que tengan por objeto la mejora, limpieza, repoblación de estos espacios, de acuerdo con las condiciones especificadas en cada una de sus fichas, sin perjuicio de la preceptiva aplicación de las normas e instrumentos de ordenación que resulten en cada caso y de la necesidad de obtener las autorizaciones y/o informes preceptivos.

Para poder autorizar cualquier tipo de intervención sometida a licencia o autorización municipal, deberá realizarse un estudio previo adecuado a las características concretas de la intervención en el cual pueda comprobarse que las intervenciones que se proponen no perjudican o alteran las características y valores que son propios de cada espacio en concreto.

En cuanto a los árboles singulares, no pueden cortarse, ni arrancar total o parcialmente, ni dañar por ningún medio.

2. Condiciones de paisaje y composición.

El volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo de las intervenciones en los conjuntos catalogados no podrán alterar el carácter arquitectónico y paisajístico del área ni perturbar la visualización del conjunto.

Para poder autorizar obras de edificación y de urbanización que afecten a las fachadas o a los espacios exteriores en las zonas con protección de conjunto, deberá realizarse un estudio previo de las fachadas y volumetrías resultantes con las actuaciones propuestas. Con este estudio debe poder comprobarse que la totalidad de las actuaciones no alteran el carácter arquitectónico y paisajístico del área catalogada con la protección de conjunto urbano homogéneo.

Se permitirá la ejecución de un cordón perimetral (zuncho) que una los muros estructurales por debajo de la cubierta, los cuales no tendrán la consideración de un aumento del altura o de volumen.

3. Estética y composición exterior.

De forma general se utilizarán los materiales de acabados y soluciones constructivas características de las tipologías tradicionales.

Cuando se lleve a cabo una rehabilitación de la fachada se autorizará la apertura de ventanas siempre que se mantengan los ritmos de los huecos y ejes de composición, si hubiera. Los tipos de huecos y sus soluciones serán parecidos a los existentes en la fachada que se rehabilita.

4. Usos.

Conjuntos urbanos: se admitirán los usos permitidos en la zonificación prevista en el planeamiento urbanístico sin que el desarrollo de estos usos pueda implicar actuaciones que afecten negativamente a los elementos y características que se definen en cada una de las fichas y que dan homogeneidad al conjunto urbano.

Espacios paisajísticos de interés: se admitirán los usos permitidos en la zonificación prevista en el planeamiento urbanístico sin que el desarrollo de éstos pueda implicar actuaciones que afecten negativamente a los valores paisajísticos y ambientales del espacio en concreto. No podrán alterarse los elementos naturales, humanizados o construcciones de interés que dan relevancia a cada uno de los espacios.

Artículo 21

Disposiciones especiales para los yacimientos arqueológicos

1. En el caso de la aparición de nuevos hallazgos fruto de la realización de obras de demolición, excavación, urbanización, edificación, etc., se procederá a la inmediata





suspensión de las licencias otorgadas y se seguirán las actuaciones dictadas por la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

2. Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la Administración competente el hallazgo de restos arqueológicos. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico, será objeto de sanciones, administrativas o penales, previstas en la LPHIB.

3. En la tramitación de los planes parciales, especiales, proyectos de edificación y proyectos de urbanización que afecten a espacios de expectativa arqueológica, deberá incluirse una propuesta en la que se relacionen las medidas necesarias para la conservación del patrimonio arqueológico posiblemente afectado. En este sentido, la memoria de los documentos a tramitar deberá incluir: la delimitación del ámbito, la información actualizada de que se disponga sobre el yacimiento o la zona de expectativa arqueológica y las medidas de protección propuestas.

4. El plan o el proyecto se remitirá al Servicio de Arqueología del Departamento de Patrimonio del Consell de Mallorca para que lo informen.

5. El documento que se presente para la aprobación definitiva deberá incorporar el resultado del informe anterior, incluyendo dentro de los gastos a considerar los necesarios para la preservación del patrimonio arqueológico.

Artículo 22

Disposiciones para el entorno de los elementos de interés cultural

1. De acuerdo con la Ley 12/1998, de 28 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Islas Baleares y con el Programa de preservación de yacimientos arqueológicos del Consell Insular de Mallorca, se delimitarán como tales áreas protegidas aquellas tierras en las cuales se han encontrado indicios de los restos arqueológicos o paleontológicos que se pretenden salvaguardar más aquel entorno que se considere suficiente para asegurar la salvaguarda del yacimiento y de sus condiciones estéticas y naturales.

2. Las actuaciones permitidas en el interior de los perímetros serán aquellas tendentes a obtener información científica o bien las mejoras que permitan una más adecuada contemplación de los hallazgos. Se entenderán como tales mejoras la instalación de rótulos explicativos o la utilización de edificios existentes para la ubicación de pequeñas instalaciones museológicas de carácter didáctico y en relación directa con el elemento protegido en cuestión.

3. Regulación de los usos. En tanto no se proponga alguna de las actuaciones antes mencionadas, aquellos perímetros ubicados en suelo rústico podrán mantener el uso agrícola-ganadero. En suelo urbano tendrán la consideración de espacio libre público. Estos usos podrán compatibilizarse con el uso sociocultural, de acuerdo con lo establecido en la ficha normativa particularizada de cada elemento.

4. Cualquier actuación en el interior del polígono de un elemento catalogado deberá contar con la autorización de la Administración competente, según su tipo y carácter.

Artículo 23

Protección de elementos integrantes de las Rutas de interés cultural

1. De acuerdo con las determinaciones del Plan Territorial Insular de Mallorca (PTM) se establece una específica protección para los elementos incluidos en las Rutas de interés cultural, que en el caso del término municipal de Inca afecta a las rutas siguientes:

- Ruta del Gótico: ermita de Santa Magdalena (INC-C008).



- Ruta del Barroco: la iglesia del archiprestado (INC-C002), la iglesia de Santo Domingo (INC-C005), la iglesia y claustro de Sant Francesc (INC-C007) y el convento de Sant Bartomeu (INC-C009).

2. En el plano correspondiente quedan delimitadas las rutas que afectan al término municipal de Inca, las cuales estarán afectadas por las determinaciones que establece la norma 49 del PTM.

Se prevé una zona de protección alrededor de cada uno de los elementos que constituyen las Rutas, con el fin de prohibir actuaciones que puedan malograr o perjudicar el patrimonio catalogado, las visuales, el entorno o la calidad paisajística de la ruta.

- En las rutas que corresponden a suelo rústico se fija un área o zona de protección de 100 m respecto del perímetro de cada uno de estos elementos.

- En las rutas que corresponden a suelo urbano, se delimita un área suficiente para garantizar esta protección siguiendo la trama urbana.

3. Dentro de esta zona de protección se prohíbe cualquier actuación que pueda malograr o perjudicar el patrimonio catalogado y el entorno o las visuales de dichos elementos.

4. Para la realización de cualquier obra o instalaciones de nueva planta o de ampliación de edificaciones existentes dentro del área de protección será necesaria la presentación, conjuntamente con el proyecto para el que se solicita la licencia, de un estudio que justifique su adecuada integración en el entorno urbano y la no afectación a las visuales del elemento en cuestión.

5. Para cualquier otro tipo de obra que afecte a la configuración y aspecto exterior de las edificaciones existentes será necesario adjuntar a la solicitud de licencia una descripción detallada de la actuación que se pretende realizar expresando claramente la calidad, texturas y colores de los materiales y acabados que se quieren utilizar.

Artículo 24

Protección de elementos integrantes en las Rutas de interés paisajístico

De acuerdo con las determinaciones del Plan Territorial Insular de Mallorca (PTM) se establece una específica protección para los elementos incluidos en las Rutas de interés paisajístico, que en el caso del término municipal de Inca afecta a la ruta siguiente:

- Ruta Artà-Lluc.

En el plano correspondiente quedan delimitadas las rutas que afectan al término municipal de Inca, las cuales estarán afectadas por las determinaciones que establece la norma 49 del PTM.

Esta ruta presenta una franja de protección paralela a la ruta, desde el eje de ésta, con una anchura de 25 metros a cada lado en suelo rústico.

En esta franja de protección se prohíben las actuaciones que puedan malograr o perjudicar el patrimonio catalogado, las visuales, el entorno o la calidad paisajística de la ruta.

La autorización de cualquier tipo de intervención dentro de esta franja de protección estará condicionada a la presentación de un estudio que justifique su adecuada integración al paisaje y que no malogre o perjudique las visuales o el entorno paisajístico.

La red de caminos de titularidad pública que conforman el trazado de las rutas, debe mantenerse en condiciones de ser transitada y abierta al público. No se autorizará ninguna intervención que limite estas condiciones.





Artículo 25

Criterios de intervención en los elementos catalogados

1. Parcelación.

No se permitirá la modificación de las parcelas catalogadas, salvo que sea por la agrupación de las que conforman un elemento catalogado o siempre que sea para dar mayor coherencia a la parcelación, en relación con el inmueble catalogado.

2. Condiciones de volumetría.

Si por cualquier causa los inmuebles catalogados fueran objeto de destrucción o demolición, el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario.

El posible aumento de altura de los edificios catalogados, situados en el suelo urbano de Inca con la tipología de vivienda entre medianeras, está definido en la correspondiente ficha del edificio y en los artículos 18, 19 y 20 del presente documento.

Estos edificios podrán modificar la pendiente de sus cubiertas conforme a lo que se ha definido en el vigente PGOU. En aquellos casos en los que se defina un retranqueo obligatorio en las nuevas plantas a construir, la edificabilidad original derivada de la aplicación directa de la normativa del PGOU podrá mantenerse mediante la realización de un estudio de detalle.

Los edificios exentos protegidos deberán mantener su altura y configuración de la cubierta actual.

En aquellos casos en los que la normativa vigente de aplicación permita un aumento de superficie edificada, y como consecuencia de ello sea necesaria la construcción de una nueva volumetría, lo añadido deberá diferenciarse de una manera evidente del edificio original. Se realizará preferiblemente con cuerpos de diferente altura a la original y con lenguajes y materiales arquitectónicos actuales.

Cuando se modifique el uso, el número de viviendas o cualquier tipo de intervención, excepto aquellas de escasa importancia relativas al mantenimiento, se eliminará cualquier tipo de añadido, ya sea en planta o en altura.

3. Usos.

El uso deberá adecuarse a sus características, no pudiendo ser destinado a finalidades, usos o actividades incompatibles con su valor y significado artístico, histórico o arquitectónico o que perjudiquen su conservación o comporten peligro de deterioro o degradación. En el caso en que se pueda llevar a cabo una modificación de los usos, éstos deberán estar plenamente justificados de forma individualizada para cada uno de los bienes.

4. Higiene y composición interior.

No será de obligado cumplimiento la normativa aplicable en materia de higiene y composición interior, en lo que hace referencia a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación de las escaleras, etc., siempre y cuando las obras tuvieran por objeto respetar la tipología del edificio y el motivo por el cual ha sido catalogado, y supusieran una mejora de las condiciones actuales de higiene y composición interior del edificio a intervenir.

5. Criterios genéricos.

a. Se entienden como criterios genéricos de la fachada aquellos que tienen como finalidad la recuperación del estado original del edificio, en los que deben analizarse, al menos, los siguientes elementos:

- Recuperación de miradores.
- Recuperación de balcones.





- Recuperación de los bajos.
 - Recuperación de los elementos decorativos.
 - Recuperación de las puertas del portal.
 - a. Eliminación de carpinterías y elementos no adecuados, considerando como éstos, entre otros, los siguientes materiales:
 - Aluminio en colores que distorsionen los valores del elemento catalogado.
 - PVC.
 - Persianas exteriores de nueva colocación.
 - b. Eliminación de rótulos, toldos y cualquier otro elemento situado en la fachada que no siga los criterios compositivos o que impida la correcta visión de la misma. Las instalaciones de suministro deberán estar soterradas o sometidas a actuaciones que minimicen su impacto visual.
 - c. En los interiores de los edificios deberán eliminarse los materiales inadecuados sobre pavimentos, paredes y techos. Entre ellos destacan:
 - Pavimento a portales con baldosas de gres o similares.
 - Cubrimiento de escaleras con linóleos.
 - e. Aquellas que tengan por objeto la eliminación de aquellos materiales y sistemas constructivos prohibidos por la presente normativa y la del vigente planeamiento municipal.
 - f. En aquellos edificios tradicionales en los cuales se hayan realizado obras que hayan alterado su tipología original serán obras preferentes las de recuperación del estado original de la edificación. Entre ellas se encuentran las de recuperación de corredores, galerías y configuración de los aleros.
6. Criterios de intervención en fachadas.
- a. En los tres niveles de protección, todas las fachadas de los edificios deberán mantenerse, interviniendo en ellas según los criterios establecidos en el presente documento.
 - b. En aquellos casos en los que la configuración original de la fachada haya sido modificada, con la desaparición de elementos decorativos, miradores, balcones, etc., éstos deberán de ser reconstruidos, documentando y recuperando su diseño original.
 - c. Las intervenciones en las fachadas catalogadas deberán mantener o recuperar en todos los casos los materiales y acabados originales.
- La modificación de los colores de una fachada puede suponer, en ocasiones, un cambio radical en la composición original de la misma; de esta manera, éstos se protegen como una parte integrante del edificio. En aquellos casos en los que se encuentre modificado el color, la recuperación del estado original tiene la consideración de obra preferente.
- En aquellos edificios en los que el acabado original del edificio sea el enfoscado visto, la rehabilitación deberá recuperarlo, con las técnicas originales. Se prohíbe la eliminación del enfoscado de las fachadas con el objeto de dejar a la piedra vista, excepto en aquellos casos en que ello signifique la recuperación del estado original de la edificación. Se prohíbe el enfoscado de muros construidos con mampostería, excepto cuando tenga por objeto la recuperación del estado original de la edificación.
- Queda prohibido pintar la piedra, aunque su deterioro sea extremo. Se permite la restauración puntual de las piezas deterioradas con morteros de colores. Este tipo de actuaciones permitirá restaurar deterioros puntuales; en caso de grave deterioro deberán sustituirse las piezas, conservando todos los elementos del diseño original.
- Se prohíbe pintar el gresite. En caso de deterioros puntuales podrán pintarse los puntos deteriorados con un color idéntico, pero en caso de graves deterioros deberán sustituirse fragmentos de la fachada, en un color idéntico al original.





Además, también queda prohibido:

- Pintar los ladrillos. En caso de sustituciones, deberá mantenerse el color y el aparejo original.

- Elementos prefabricados de hormigón.

- Acabados de fachada solados o con chapas de cualquier tipo.

d. Deberán conservar todas las puertas de portales originales existentes, así como las ventanas, puertas de acceso a balconadas y ventanas de los miradores construidos de fábrica, que aparecen descritos en cada una de las fichas individuales. Quedan prohibidos los barnices brillantes para la madera.

e. En aquellos edificios en los que se permita la sustitución de las carpinterías, este cambio se realizará bajo las condiciones siguientes:

- La sustitución de las carpinterías deberá llevarse a cabo conforme a un proyecto que unifique los modelos a utilizar; si bien la sustitución no tiene por qué realizarse de forma simultánea, sí que deberá hacerse en plantas completas, exceptuando los bajos comerciales.

- En todo caso la presentación de este modelo será condición necesaria para realizar la primera de las sustituciones.

f. Los miradores de los edificios catalogados deberán mantener el diseño y material actualmente existente.

Se permite el mantenimiento de los miradores de fábrica existentes, excepto en los casos en que se especifique lo contrario en la correspondiente ficha.

g. La cubierta será preferiblemente de teja árabe.

Se permiten únicamente los canales y bajantes de cobre y zinc. Las secciones de estas serán las tradicionales, redondas y semicirculares, prohibiéndose cualquier otro tipo de sección.

h. En aquellos edificios catalogados que conserven el diseño original de la planta baja, ésta deberá mantenerse, excepto en aquellos casos en los que se permita expresamente su modificación en la ficha correspondiente.

En aquellos edificios en que la planta baja haya sido transformada, perdiendo su configuración original, en cualquiera de los niveles de protección deberá ser recuperada, excepto en los casos en los que la reforma realizada presente interés; en este caso, la reforma se protegerá de forma expresa en la ficha del edificio.

7. Marquesinas.

a. Se prohíben las marquesinas en viales de circulación rodada en los cuales no existan aceras.

b. Si la marquesina no está prevista en el proyecto original del edificio, se requerirá una solicitud de licencia. Con esta solicitud deberán de presentarse fotografías de la fachada existente y la acera, con objeto de garantizar que la instalación se adecue a la configuración general del edificio y que no sea lesiva para el arbolado público.

8. Anuncios, toldos y rótulos.

a. Se prohíbe expresamente la instalación de carteles publicitarios en el centro histórico y en los espacios libres privados de los solares edificadas.

b. Queda prohibida también la publicidad comercial en el suelo urbanizable y rústico. En este caso sólo se permitirán indicadores que, con suma discreción, apunten a la dirección de las fincas o parajes en su sendero o acceso o el nombre de las fincas y de las explotaciones ligadas al sector primario autorizadas.

En los tres casos, al solicitar la oportuna licencia municipal se adjuntará croquis a escala con indicación de la anchura de la acera y de la vía pública, las alturas, los vuelos máximos, el color y los materiales.





c. Con motivo de la protección del paisaje urbano, por su excesiva proliferación, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de carteles publicitarios en un sector determinado.

d. El diseño del rótulo deberá incorporar el sistema de iluminación más adecuado a sus características, teniendo en cuenta que el rótulo y su luz artificial se consideran un solo elemento. No se admiten efectos lumínicos de estos elementos.

e. Los toldos y rótulos que puedan ser colocados en las fachadas de los edificios se regirán por los artículos correspondientes de las normas del Plan General de Ordenación Urbana y seguirán siempre los criterios compositivos de la fachada.

f. Los rótulos deben cumplir las siguientes características:

- Se situarán preferentemente dentro de los huecos de la fachada cuando se trate de composiciones tradicionales, en todo caso seguirán la composición de la fachada.

- La forma del rótulo seguirá la morfología del hueco arquitectónico.

- Debe estar por detrás de molduras y otros elementos arquitectónicos. Siempre que sea posible, el rótulo estará retranqueado un mínimo de 5 cm del plano de fachada.

- La superficie del rótulo no excederá el 30 % de la superficie del hueco.

g. Rótulos identificadores sobre el plano de fachada. Si no es posible colocar el rótulo dentro del hueco arquitectónico, puede colocarse un único rótulo sobre el plan de la misma con las condiciones siguientes:

- El rótulo estará formado por letras, signos o líneas, recortados, sin fondos y anclados uno a uno, y no excederá los 12 cm de grosor.

- El rótulo debe tener en cuenta la composición formal del edificio.

- El ancho del rótulo no puede superar la anchura del dintel de la apertura. La alzada debe ser inferior al 50 % del espacio libre entre el dintel y el límite superior.

h. Rótulos bandera:

- En los edificios catalogados se permitirá un único rótulo bandera por fachada y calle.

- Deben estar fijados en la fachada y en perpendicular a ésta, dentro del ámbito de la planta baja y próximos al acceso al local.

i. Queda prohibida la utilización del hueco arquitectónico como elemento identificador más allá del propio rótulo (vinilización de escaparates, pintado de persianas, incorporación de logos u otros elementos decorativos en persianas, etc.).

j. Los toldos mantendrán la composición de los huecos de la fachada con correspondencia con los ejes verticales u horizontales de composición según la ordenación general de la fachada.

9. Criterios de intervención en interiores.

a. Portales.

En los edificios con nivel de protección Integral y estructural, los portales deberán ser conservados de forma íntegra. La introducción de elementos de nuevo diseño deberá ser complementaria y no desvirtuar ni alterar la percepción del conjunto original.

Se conservarán asimismo las puertas de entrada a las viviendas y otros elementos decorativos existentes. En aquellos casos en los que las puertas de acceso a las viviendas presenten un modelo unitario al edificio, se deberá respetar el modelo original.

b. Ascensores.

De manera excepcional, en aquellos casos en los que no sea previsible su rehabilitación integral se permite la instalación de ascensores en los huecos de la escalera siempre que sus dimensiones permitan la instalación de un ascensor manteniendo todos los elementos originales del diseño. El cierre perimetral del ascensor deberá realizarse con





rejas o vidrios de forma que permita la visión a través del mismo de la totalidad del espacio original de la escalera.

En el resto de los casos, los ascensores deberán ocupar parte de la superficie de las viviendas o situarse en los patios interiores.

En los edificios con nivel de protección Estructural se permite la ocupación con nuevos ascensores en el hueco de la escalera, conservar los escalones, la barandilla y el pasamanos original.

El diseño del cierre de estos ascensores deberá integrar y permitir percibir las partes originales de las escaleras, realizarse con vidrio o rejas.

En aquellos casos en los que el edificio esté desocupado, o se realicen en él obras de rehabilitación integral, la ubicación del ascensor deberá ser en el interior de las viviendas o de los patios.

c. Locales comerciales.

La intervención en los locales comerciales catalogados deberá mantener los elementos singulares de su diseño, permitiéndose la adecuación y reforma de los mismos para adaptarlos a los posibles nuevos usos. De esta manera, se permitirá el cubrimiento de elementos protegidos por incompatibilidad con el uso actual, sin afectarlos, para su recuperación en el futuro.

Artículo 26

Criterios de intervención en conjuntos urbanos

Los conjuntos urbanos de interés ambiental y paisajístico, por sus características físicas, de imagen, de origen, de edificación o funcionales, constituyen parte del patrimonio de la población, siendo el reflejo de la evolución urbana y la expresión del actual carácter e imagen de la ciudad.

El objeto de la normativa para estos conjuntos o ambientes urbanos es regular las intervenciones que puedan llevarse a cabo en el futuro y preservar los valores de conjunto que los caracterizan como tal.

Las intervenciones en los conjuntos urbanos de interés se realizarán bajo la óptica del mantenimiento y del respeto de los valores físicos y funcionales que los caracterizan, con los siguientes objetivos:

1. Redefinir las condiciones de edificación con respecto a la amplitud de la parcela de la casa de la estructura tradicional en las zonas del casco antiguo y conservar los conjuntos homogéneos.
2. Precisar las características estéticas y de composición de las edificaciones en las zonas del casco antiguo y de los proyectos de tipo urbano.
3. Establecer las condiciones y criterios de urbanización en las intervenciones en las calles y plazas de las zonas protegidas.

1. Criterios de intervención:

a. Alturas.

Cuando la normativa y el grado de protección permitan ampliar la altura del edificio, en el caso de conjuntos tradicionales de viviendas en los cuales exista uniformidad de cornisa y volumetría, la altura del alero no superará la de las edificaciones colindantes ni su pendiente de cubierta.

En el supuesto de que se permita ampliar la altura del edificio, se tenderá a la regularización de la línea de cornisa de la isleta, siempre y cuando correspondan a edificaciones de tipologías tradicionales. Si las construcciones colindantes o las de la isleta tienen la misma altura, se mantendrá la de ambas. En caso de existir diferentes





alturas se elegirá para la ampliación la de las colindantes que sea dominante en la isleta o la que más se aproxime a la de la ordenanza de la zona. En ningún caso este criterio dará lugar a un mayor número de plantas, si bien sí podrá superarse la altura de la ordenanza particular.

b. Instalaciones.

Se prohíben las instalaciones urbanas eléctricas, telefónicas y otras, de carácter exterior, tanto aéreas como adosadas a las fachadas, que, en todo caso, se canalizarán soterradas. Exclusivamente podrán exceptuarse de esta prohibición aquellos casos en los cuales el soterramiento presente dificultades técnicas insalvables o pueda suponer daños para bienes de interés cultural relevante. Las antenas de televisión, las pantallas de recepción de ondas y los dispositivos similares se situarán en lugares en que no perjudiquen la imagen del conjunto y, en todo caso, se estará a lo que disponga el PGOU de Inca.

Por otro lado, se establecen unos criterios de intervención genéricos, según la actuación a realizar:

a. Conservación.

En todas las edificaciones existentes en el ámbito de los conjuntos o ambientes urbanos, el Ayuntamiento velará para mantener una correcta imagen urbana del ambiente o paisaje urbano que conforman.

En estos ambientes urbanos protegidos, el deber de conservación corresponderá a los propietarios. Aquellos elementos del conjunto o ambiente que sean de dominio público serán competencia del Ayuntamiento, que deberá asumir el deber de su conservación.

b. Pavimentación.

Se unificará el pavimento de toda la calle con materiales que mantengan las texturas y cromatismo tradicionales.

En el casco antiguo y antes de cualquier actuación, se estudiará la posibilidad de conservar y mantener el pavimento original, con las mejoras que sean necesarias, para evitar la desaparición total de modelos tradicionales en materia de pavimentación urbana.

c. Instalaciones.

En los proyectos de instalaciones urbanas y en las obras parciales de mejora o de nueva instalación, se tenderá progresivamente a la sustitución de las actuales redes aéreas por conducciones soterradas (o, en casos muy justificados, adosadas a las fachadas), con los criterios siguientes:

1. En los proyectos de urbanización, se dejarán previstas las correspondientes canales registrables para instalaciones soterradas.

2. En los proyectos de edificación, se dejará prevista una canalización empotrada o vista (coincidiendo con el primer forjado o por debajo de la línea de balcones), donde se puedan alojar las conducciones técnicas. En los recorridos verticales, se situarán siguiendo la línea medianera de separación de edificaciones. En cualquier caso, estas instalaciones en fachada no perjudicarán los valores estéticos del edificio ni implicarán la destrucción total o parcial de elementos arquitectónicos, como por ejemplo cornisas, líneas de imposta, aperturas o piezas escultóricas.

3. Las conducciones que queden vistas se pintarán con colores adecuados al cromatismo de la fachada, excepto las de zinc, cobre o cerámica, que podrán dejarse con su color.

d. Iluminación viaria.

La situación de los elementos de iluminación viaria como las farolas adheridas a la fachada o colgadas respetará al máximo la composición y visualización de la edificación, especialmente en los edificios catalogados, en los inventariados y en los conjuntos arquitectónicos.





En el casco antiguo se situarán preferiblemente en la fachada y en el eje de la medianera entre propiedades.

e. Mobiliario urbano.

El diseño del mobiliario urbano tendrá un carácter homogéneo en cada uno de los conjuntos urbanos.

f. Señalética.

La situación de la señalización, la rotulación de calles, paneles informativos, etc., de la trama viaria, respetará al máximo la composición y visualización de la edificación. En especial los edificios catalogados, inventariados, los conjuntos arquitectónicos y los ambientes urbanos.

g. Elementos superpuestos a las fachadas.

Para la colocación de toldos, rótulos, elementos publicitarios y decorativos en las fachadas, las intervenciones atenderán a las siguientes condiciones y reglas particulares:

1. Los toldos serán plegables, de lona o tejidos similares y, por su disposición, forma, color y medida, se integrarán al edificio en el cual se incorporen, según su composición.

2. Los rótulos publicitarios de plantas bajas o superiores de los edificios se integrarán dentro de los huecos de fachada, según la composición originaria del elemento al cual se incorporan.

3. Quedan prohibidos los escaparates avanzados sobre la vía pública y las terrazas cerradas adosadas a los edificios. En el caso de remodelaciones de locales, se eliminarán los escaparates y rótulos que desarmonizan con la edificación antigua, producto de intervenciones inadecuadas a lo largo del tiempo.

4. No se admiten aparatos de climatización vistos en ninguna apertura ni paramento de las fachadas de calle.

5. No se admiten antenas vistas en ningún balcón o apertura en las fachadas de calle.

6. Las cajas de las instalaciones de alarma se colocarán en las jambas interiores de las aperturas.

RELACION DE FICHAS DEL CATALOGO

Yacimientos arqueológicos (A)

<i>Código nuevo</i>	<i>Código antiguo</i>	<i>Grado de protección</i>	<i>Denominación</i>
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 (cueva de S'Arena)
A007	9	A1	Son Gual
A008	10	A1	Son Catlar (cueva 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 (pedregal de Es Moros)
A025	18	A1 (BIC)	Son Ravenet (monte de S'Ermita o de Ses Talaies)
A026	1	A1 (BIC)	Son Frare (cueva 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 y heráldica (B)

Bienes urbanos:

<i>Código nuevo</i>	<i>Código antiguo</i>	<i>Grado de protección</i>	<i>Denominación</i>
B001	A-127	A2	Capillita de la Mare de Déu
B002	A-128	A2	Capillita de la Mare de Déu
B003	A-097	A2	Capillita de Sant Sebastià
B004	A-074	A1 (BIC)	Cruz del Baltiu
B005	A-075	A1 (BIC)	Cruz de la carretera de Sineu
B006	A-084	A1 (BIC)	Cruz de Les Monges
B007	A-133	A1 (BIC)	Cruz de N'Osones
B009	A-045	A1	Monumento a Antoni Fluxà
B012	-	A1 (BIC)	Escudo de la calle de L'Om
B013	-	A1	Lápidas del cementerio
B014	-	A2	Estelas del cementerio
B015	-	A2	Escultura funeraria
B016	-	A2	Panteón de la familia Magí-Marquès
B017	-	A	Panteón de la familia Torrandell
B018	-	A2	Panteón García Carrasco
B019	-	A2	Panteón militar
B020	-	A2	Panteón del presbítero Janer
B021	-	A2	Panteones funerarios
B022	-	A1 (BIC)	Escudo de Sant Bartomeu
B023	-	A1 (BIC)	Escudo de Sant Bartomeu





B024	-	A1	Escudo Colegio Ramon Llull
B025	-	A1	Escudo Sant Francesc
B029	-	A1 (BIC)	Escudo de Santa Maria la Major
B030	-	A1 (BIC)	Escudo del campanario de Santa Maria la Major
B031	-	A1	Escudo exterior del Ayuntamiento
B032	-	A1	Escudo interior del Ayuntamiento
B033	-	A1	Escudo sobre pilón del Ayuntamiento
B034	-	A1	Escudo capilla del cementerio
B035	-	A1	Escudo del Teatre principal
B036	-	A1 (BIC)	Capitel de una cruz (fragmento)
B037	-	A1	Escudo cuartel de caballería (fachada)
B038	-	A1	Escudo cuartel de caballería
B039	-	A1	Escudo interior cuartel de caballería
B041	-	A2	Estación del Vía Crucis

Bienes rústicos:

<i>Código nuevo</i>	<i>Código antiguo</i>	<i>Grado de protección</i>	<i>Denominación</i>
B008	B-033	A1 (BIC)	Cruz de En Roca
B010	B-043	A1	Cruz del monte de la Minyó
B011	B-032	A1 (BIC)	Cruz de En Barona
B026	-	A1 (BIC)	Escudo de Son Catlar
B027	-	A1 (BIC)	Escudo de Son Vivot
B028	-	A1 (BIC)	Escudo de Son Catiu
B040	-	A1	Escudo del estanque del monte de Santa Magdalena

Arquitectura religiosa (C)

Bienes urbanos:

<i>Código nuevo</i>	<i>Código antiguo</i>	<i>Grado de protección</i>	<i>Denominación</i>
C001	A-019	A1 (BIC)	Rectoría
C002	A-012	A1 (BIC)	Iglesia de Santa Maria la Major
C003	A-013	C + A2	Edificio de las Monjas Franciscanas
C004	A-054	A1	Can Cifre
C005	A-055	A1 (BIC)	Iglesia y convento de Sant Domingo





C006	A-065	B + A2	Convento de les Monjas de la Caridad
C007	A-067	A1 + A2 + B	Iglesia y claustro de Sant Francesc
C009	A-085	A1 (BIC)	Convento de Sant Bartomeu
C010	-	B + A2	Cementerio municipal
C011	-	A	Capilla del cementerio municipal
C012	-	A2	Iglesia de Crist Rei

Bienes rústicos:

<i>Código nuevo</i>	<i>Código antiguo</i>	<i>Grado de protección</i>	<i>Denominación</i>
C008	B-025	A1	Ermita de Santa Magdalena

Arquitectura civil (D)

Bienes urbanos:

<i>Código nuevo</i>	<i>Código antiguo</i>	<i>Grado de protección</i>	<i>Denominación</i>
D001	A-001	C + A2	Ayuntamiento
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	Pórticos de la plaza de Santa Maria la Major
D009	A-014	B	Antic Hotel Domingo
D010	A-015	B	Casa urbana plaza 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 plaza de 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 <i>mestre</i> Sebastià Riusech
D023	A-117	B	Ca s'Hereu
D024	A-110	B	Cas Català





D025	A-076	B	<i>Celler de Son Bordils</i>
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/ de Artà, 3
D034	A-026	B	Casa urbana c/ de Artà, 5
D035	A-027	B	Can Domingo
D036	A-035	B	Can Mir
D037	A-037	B	Can Fluixà
D038	A-038	B	Casa urbana c/ de El Bisbe Llompart, 157-159
D039	A-039	B	Casa urbana c/ de El Bisbe Llompart, 151-153
D040	A-040	C	Casa urbana c/ de El Bisbe Llompart, 143-145
D041	A-041	C	Casa urbana c/ de El Bisbe Llompart, 139
D042	A-042	C	Casa urbana c/ de El Bisbe Llompart, 133-135
D043	A-043	C	Casa urbana c/ de El Bisbe Llompart, 123-127
D044	A-044	B	Antigua 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/ de 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 Pauïl, 12
D055	A-107	B	Casa urbana c/ de Jaume Armengol, 21
D056	A-112	B	Casa urbana c/ de El 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,
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	Antigua Gerreria de Can Piritis
D069	A-101	B	Antiguo Club Velocipedista d'Inca
D070	A-138	C	Antiguo 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/ L'Àngel, 5
D084	A-070	B	Can Campos
D085	A-079	B	Can Amengual (Cal Metge Cifre)
D086	A-063	C	Antiguo 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/ de Les Coves, 65
D118	-	B	Casa urbana c/ de Sant





D125	-	B	Bartomeu, 96
D126	-	B	Edificio de pisos c/ Major, 2
D127	-	B	Casa urbana avda. de les Germanies, 30
D128	-	C	Casa urbana avda. de les Germanies, 26
D130	-	B	Casa urbana avda. de les Germanies, 34
D131	-	B	Casa urbana c/ de Antoni Fluxà, 56
D132	-	B	Casa urbana avda. de El General Luque, 33
D133	-	C	Casa urbana c/ de Sant Francesc, 49
D134	-	C	Casa urbana c/ de Antoni Fluxà, 32
Llompert, 70			Casa urbana c/ de El Bisbe

Bienes rústicos:

<i>Código nuevo</i>	<i>Código antiguo</i>	<i>Grado de protección</i>	<i>Denominación</i>
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 payés (polígono 5, parcela 55)
D123	-	C	Son Mateu
D124	-	B + A2	Can Vic
D129	-	C + A2	Casa de payés (polígono 5, parcela 102)

Arquitectura militar (E)

Bienes urbanos:

Código nuevo Código antiguo Grado de protección Denominación

E001	A-122	C	Es Pes des Bessó-Casa de Cultura
E002	A-034	B	Cuartel de caballería
E005	-	A2	Refugio antiaéreo

Bienes rústicos:

Código nuevo Código antiguo Grado de protección Denominación

E003	-	A1	Torre de defensa de Son Vivot
E004	-	A1	Torre de defensa de Son Penya

Bienes etnológicos (F)

Bienes urbanos:

Código nuevo Código antiguo Grado de protección Denominación

F001	A-086	B + A2	Molino de viento de Can Amer
F002	A-087	B + A2	Molino de viento de Ca la Vinya
F003	A-089	B + A2	Molino de viento de Can Maneta
F004	A-090	B + A2	Molino de viento de Can Garau
F005	A-091	B + A2	Molino de viento de Can Arnau
F006	A-092	B + A2	Molino de viento de Can Amer
F007	A-030	A2	Fuente de la plaza de L'Àngel
F008	A-102	A2	Fuente c/ de Les Coves
F009	A-046	B	La Quartera
F010	A-028	B	Celler de Can Amer
F014	A-088	B + A2	Molino de viento de Can Joan Pinoll
F015	A-104	A2	Fuente (c/ de Fra Pere Joan Cerdà)
F016	A-056	A2	Fuente (plaza de Sant Domingo)
F017	A-100	A2	Fuente (c/ de La Corona d'Aragó)
F018	A-116	A2	Font Vella
F019	A-029	B + A1	Celler Sa Travessa
F024	A-098	A2	Pozo d'en Lluç





F025	A-047	B	Molino de Ca na Penya
F026	A-072	B	Antiguo <i>celler</i> de Can Xesc
F027	A-073	B	<i>Celler</i> de Can Marron
F028	A-077	B + A2	Molino de viento de ca n'Arnauet
F029	A-078	A2	Pes Municipal
F030	A-111	A2	Los qanats de la fuente de sa Canaleta
F031	A-109	B + A2	<i>Celler</i> de Can Lau
F032	A-126	C	Antiguos portalones
F033	-	A2	Conjunto de bancales
F042	-	A1	Relojes de sol de Sant Francesc
F043	-	A1 (BIC)	Reloj de sol de Santa Maria la Major
F044	-	A1 (BIC)	Reloj de sol de Sant Bartomeu
F045	-	A1 (BIC)	Relojes de sol de Santo Domingo
F046	-	A2	Reloj de sol de So na Monda
F048	-	C	Portalón c/ de Na Ferrilla

Bienes rústicos:

<i>Código nuevo</i>	<i>Código antiguo</i>	<i>Grado de protección</i>	<i>Denominación</i>
F011	B-039	A2	Pozo de Es Rasquell
F012	B-040	A2	Pozo de Son Bordils
F013	B-041	A2	Acequia de Son Seriol
F020	B-001	B + A2	Molino de viento de En Barona
F021	B-022	B	Molino de Son Bennàsser
F022	B-035	A1 (BIC)	Molino de agua de Sa Torrentera
F023	B-044	A2	Acequia (crta. Palma-Alcúdia)
F034	-	A2 + A1	Conjunto hidráulico del monte de S. Magdalena
F035	-	A1	Pozo de capillita de Tirasset
F036	-	A1 (BIC)	Tramo de la acequia de los Molinos
F037	-	A2	Reloj de sol de Son Bordils
F038	-	A1	Reloj de sol de Son Vic
F039	-	A1	Era de Son Bordils
F040	-	A1	Era de Son Bordils Nou
F041	-	A2	Sesteaderos de Son Bordils Nou
F047	-	A2	Conjunto abancalado del monte de Sta. Magdalena
F049	-	A2	Acequia (poligono 12, parcela 216)





F050	-	C	Caseta (polígono 2, parcela 350)
F051	-	C	Caseta (polígono 2, parcela 471)
F052	-	C	Caseta (polígono 2, parcela 481)
F053	-	A2	Pozo (polígono 2, parcela 436)
F054	-	A2	Era camino de S'Ermita
F055	-	A2	Era camino de Pollença
F056	-	A2	Acequia camino de Pollença
F058	-	A2	Acequia (polígono 8, parcela 294)
F059	-	C	Sa Tanqueta
F060	-	C	Caseta (polígono 7, parcela 1)
F061	-	A2	Pozo capillita camino viejo de Alcúdia
F062	-	C	Caseta (polígono 5, parcela 90)
F063	-	A2	Pozo capillita del camino viejo de Llubí
F064	-	C + A2	Caseta y pozo (polígono 12, parcela 33)
F065	-	A2	Pou (polígono 12, parcela 466)
F066	-	C	Caseta (polígono 1, parcela 45)
F067	-	C	Caseta (polígono 12, parcela 254)
F068	-	C	Caseta (polígono 5, parcela 129)
F069	-	C	Caseta (polígono 7, parcela 144)
F070	-	C	Caseta (polígono 10, parcela 242)
F071	-	C	Caseta (polígono 10, parcela 324)
F072	-	C	Caseta (polígono 11, parcela 14)
F073	-	C	Caseta (polígono 12, parcela 92)
F074	-	A2	Tejas pintadas

Bienes de interés industrial (G)

Bienes urbanos:

<i>Código nuevo</i>	<i>Código antiguo</i>	<i>Grado de protección</i>	<i>Denominación</i>
G001	A-003	B	Cafè Mercantil
G002	A-009	B	Confitería Prats
G003	A-033	B	Fábrica Melis
G004	A-036	B	Fábrica d'en Fluxà
G005	A-115	B	Fábrica de Can Piquero
G006	A-080	B + A1	Fábrica de So na Monda
G007	A-048	B	Plaza de toros
G009	-	B	Centre BIT
G010	-	C + A2	Fábrica de Can Ramis
G011	-	C	Residencia Miquel Mir





G013	A-017	B + A2	Antiguo Banc Agrícola (Can Fullana)
G014	A-135	C	Colegio Sant Tomàs
G015	A-093	B	Teatre Principal
G016	-	B	La Florida

Bienes rústicos:

<i>Código nuevo</i>	<i>Código antiguo</i>	<i>Grado de protección</i>	<i>Denominación</i>
G008	B-030	B	Edificio de Obras Públicas
G012	-	B	Caseta de camineros

Bienes de interés paisajístico y ambiental (H)

Bienes urbanos:

<i>Código nuevo</i>	<i>Código antiguo</i>	<i>Grado de protección</i>	<i>Denominación</i>
H001	A-021	A2	Fuente y jardín de la plaza d'Orient
H003	-	C + A2	Collado de Els Molins
H004	-	C + B + A2	Casco histórico de Inca
H006	-	A2	Muros de cierre Av. de Els Reis Catòlics
H007	-	A2	Muros de cierre de la Plaza de El Bestiar
H008	-	A1	Sa Pota del Rei

Bienes rústicos:

<i>Código nuevo</i>	<i>Código antiguo</i>	<i>Grado de protección</i>	<i>Denominación</i>
H002	-	A1	Monte de Santa Magdalena
H009	-	C + A2	Bosque de Son Ramis

Red viaria y obras de ingeniería (I)

Bienes urbanos:

<i>Código nuevo</i>	<i>Código antiguo</i>	<i>Grado de protección</i>	<i>Denominación</i>
I001	A-020	A2	Báculo de farola
I002	A-032	B	Estación de tren
I006	-	A1	Hito de la Plaza de Mallorca
I007	-	A2	Es Pont des Tren

Bienes rústicos:

<i>Código nuevo</i>	<i>Código antiguo</i>	<i>Grado de protección</i>	<i>Denominación</i>
I003	B-037	B	Estación de Llubí
I004	B-038	B	Estación de Son Bordils
I005	-	A1	Hito de la carretera Palma-Alcúdia





I008	-	A1	Tramo del camino de Artà a
Lluc			
I009	-	A2	Camino viejo de Artà a Lluc (camino de Son Vivot)
I010	-	A2	Camino viejo de Alcúdia
I011	-	A2	Camino viejo de Muro
I012	-	A2	Camino de Son Gual
I013	-	A2	Camino de Llubí a Sencelles
I014	-	A2	Camino de Biniagual
I015	-	A2	Camino de Biniamar
I016	-	A2	Camino de Can Boqueta
I017	-	A2	Camino de Sa Batalla
I018	-	A2	Camino de Selva
I019	-	A2	Camino viejo de Llubí

