

SUMARIO

	Artículos	Páginas
TIT. I. DISPOSICIONES GENERALES.	1-44	2-8
CÁP. 1.- NATURALEZA Y ÁMBITO TERRITORIAL Y TEMPORAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO.	1-5	2
CÁP. 2.- GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO	6-11	2-3
CÁP. 3.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO	12-16	3-4
CÁP. 4.- DE LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO	17-33	4-6
CÁP. 5.- RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES	34-44	6-8
TIT. II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.	45-84	8-18
CÁP. 1.- DISPOSICIONES COMUNES	45-50	8-9
CÁP. 2.- RÉGIMEN DEL SUELO URBANO	51-55	9-10
CÁP. 3.- RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR	56-61	10-12
CÁP. 4.- RÉGIMEN DE LOS USOS	62-78	12-14
CÁP. 5.- REGULACIÓN ESPECIFICA DE LOS USOS	79-81	14-17
CÁP. 6.- CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO, CULTURAL Y CIENTÍFICO	82-84	17-18
TIT. III. ORDENACIÓN DE SISTEMAS.	85-98	18-21
CÁP. 1.- SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES	85-87	18
CÁP. 2.- RED VIARIA (1)	88-89	18-19
CÁP. 3.- PARQUES Y JARDINES URBANOS (2)	90	19
CÁP. 4.- EQUIPAMIENTOS (3)	91-94	19-20
CÁP. 5.- LIBRE VINCULADO A PROTECCIÓN DE SERVIDUMBRES (4)	95-97	20-21
CÁP. 6.- SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS (5)	98	21
TIT. IV. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO EN SUELO URBANO Y POR ZONAS	99-168	21-34
CÁP. 1.- DISPOSICIONES COMUNES AL SUELO URBANO	99	21
CÁP. 2.- CASCO ANTIGUO	100-105	21-23
CÁP. 3.- INTENSIVA BAJA ZONA	106-111	23-24
CÁP. 4.- RESIDENCIAL UNO	112-117	24-25
CÁP. 5.- RESIDENCIAL DOS	118-123	25
CÁP. 6.- INDUSTRIAL Y SERVICIOS	124-139	25-28
CÁP. 7.- SERVICIOS Y ARTESANAL	140-154	28-31
CÁP. 8.- ZONA VERDE PRIVADA	155-157	31-32
CÁP. 9.- ÁREAS DE EDIFICACIÓN POR VOLUMETRÍA ESPECÍFICA.	158-159	32
CÁP. 10.- ZONAS DE ACTUACIÓN	160-168	32-34
TIT. V. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.	169-171	34-35
TIT. VI. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO EN SUELO NO URBANIZABLE.	172-188	35-40
CÁP. 1.- DISPOSICIONES GENERALES	172	35
CÁP. 2.- ÁREAS DE SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL (SRG)	173-180	35-38
CÁP. 3.- ÁREAS DE TRANSICIÓN (AT)	181	38
CÁP. 4.- NÚCLEO RURAL	182	38-39
CÁP. 5.- ÁREAS DE RESERVA FORESTAL (AANP)	183	39
CÁP. 6.- DISPOSICIONES COMUNES	184-186	39-40
CÁP. 7.- REGULACIÓN DE LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS	187-188	40
TIT. VII. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN POR EL TIPO DE ORDENACIÓN	189-219	40-46
CÁP. 1.- NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPOS DE LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	189-203	40-43
CÁP. 2.- NORMAS APLICABLES A LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES DE VIAL	204-212	43-45
CÁP. 3.- NORMAS APLICABLES AL TIPO DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN AISLADA	213-219	45-46
TIT. VIII. CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE SEGURIDAD Y ESTÉTICA	220-262	46-53
CÁP. 1.- CONDICIONES DE ESTÉTICA	220-228	46-47
CÁP. 2.- CONDICIONES DE SEGURIDAD	229-241	47-49
CÁP. 3.- CONDICIONES TÉCNICAS	242-245	49-50
CÁP. 4.- DOTACIÓN DE SERVICIOS	246-254	50-51
CÁP. 5.- CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR.	255-262	51-53
ANEXOS		53
I.- CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO		53
II.- CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE		53
III.- LISTA DE USOS PROHIBIDOS		53
IV.- ESQUEMA DEL RETRANQUEO DE LAS CERCAS EN LOS CRUCES		53
V.- FICHAS IDENTIFICATIVAS DEL INVENTARIO DE LOS VALORES DE INTERÉS CULTURAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE CONSELL.		53
VI.- CROQUIS DEL CERRAMIENTO TIPO PARA EL CERCADO DE SOLARES DE LA ZONA INDUSTRIAL Y SERVICIOS		53
VII.- LISTADO DE EDIFICIOS SINGULARES		53
VIII.- DE PRESCRIPCIONES GENERALES SOBRE POLICÍA DE FERROCARRILES		53

TITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

CAP. 1.- NATURALEZA Y ÁMBITO TERRITORIAL Y TEMPORAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 1. NATURALEZA.

1. Estas Normas Subsidiarias del Planeamiento se han realizado de acuerdo con las prescripciones de los Textos Refundidos de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976 y 1.992, y las restantes normas aplicables. Las referencias a la Ley de Régimen del Suelo y ordenación urbana, a partir de ahora Ley del Suelo 76-92, han de entenderse hechas al Texto Refundido de la misma, aprobada por Real Decreto Legislativo 1346/1976 de 9 de abril.
2. Las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento son de rango municipal, tienen por objeto la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de su ámbito, con arreglo a las determinaciones del artículo 71.2 – TRLS - 1976.

Artículo 2. ÁMBITO TERRITORIAL.

Las presentes Normas Subsidiarias serán de aplicación en todo el término municipal de CONSELL, delimitado en los planos respectivos.

Artículo 3. ÁMBITO TEMPORAL.

1. Estas Normas entrarán en vigor y serán inmediatamente ejecutivas, con la publicación de su aprobación definitiva, tal como establece el artículo 56 de la Ley del Suelo de 1976, sin perjuicio de su publicación en el Boletín Oficial correspondiente.
2. Las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento tienen vigencia indefinida de conformidad con lo establecido en el Artículo 45 de la Ley del Suelo de 1976.
3. La revisión de las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento o su sustitución por un Plan General de Ordenación, procederá cuando se den algunas de las siguientes circunstancias:
 - a) Transcurridos doce años desde la entrada en vigor.
 - b) En el supuesto previsto en el Artículo 51 de la Ley del Suelo de 1976.
 - c) Alcanzar una población de 3.890 habitantes antes de 2.004, y /o de 1.000 puestos de trabajo industrial antes de la fecha citada.
 - d) Mayores exigencias de espacios públicos, derivadas de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior.
 - e) Saturación de tres cuartas partes del suelo urbano.
 - f) Cuando se apruebe un Plan de Ordenación Territorial o Económico, de ámbito supramunicipal y jerarquía superior, que comprenda el término municipal de Consell, salvo que la Corporación Municipal acuerde no tramitar tal revisión por resultar innecesaria al no afectar sus determinaciones a la estructura general y orgánica de la Normas Subsidiarias de Planeamiento.
 - g) Las modificaciones normativas sustanciales del marco jurídico-urbanístico que impliquen automáticamente la revisión del Plan General
4. La Revisión que se imponga o se acuerde se regulará por la legislación urbanística aplicable.

Artículo 4. DOCUMENTACIÓN.

De acuerdo con las previsiones de los Artículos 96 y 97 de Reglamento de Planeamiento Urbanístico, estas Normas Subsidiarias del planeamiento constan de los siguientes documentos normativos:

- a) Las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas, que constituyen el documento específicamente normativo de las Normas Subsidiarias, donde se establece la regulación urbanística del Término Municipal de Consell.
- b) La Memoria justificativa, de sus fines y objetivos.
- c) Plano de información de la totalidad de su ámbito territorial.
- d) Los planos de Ordenación Urbanística del Territorio, en los que se expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de las normas.

Artículo 5. EFECTOS DEL PLAN.

1. Las Normas Subsidiarias del Planeamiento producirán desde su entrada en vigor, los efectos establecidos en la Ley del Suelo.
2. Las determinaciones contenidas en estas Normas Subsidiarias del Planeamiento, incluidas sus Disposiciones Transitorias, obligan tanto a los particulares como a la Administración Pública, y en igual grado, a cualquiera de sus personificaciones. No obstante, no limitan las facultades que corresponden a los diferentes departamentos del Gobierno de la Comunidad Autónoma, para el ejercicio, de acuerdo con las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento, de sus competencias institucionales.

CAP. 2.- GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 6. COMPETENCIA

1. Corresponde al Ayuntamiento de Consell la competencia para el desarrollo de estas Normas Subsidiarias del Planeamiento. Igualmente, los particulares podrán redactar planes con idéntico objetivo, sin que la colaboración que facilite el Ayuntamiento, comporte decisión previa sobre la idoneidad del Planeamiento que se redacte.
2. El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, facilitará la mayor colaboración y participación de los ciudadanos y de las instituciones civiles en el desarrollo de la actuación urbanística según las presentes Normas.
3. Los restantes Organismos de la Administración podrán intervenir en el desarrollo de los elementos o sistemas de su competencia.

Artículo 7. ESTUDIOS DE DETALLE.

Solo podrán formularse estudios de detalle, en los casos contemplados en el artículo 65 del Reglamento de planeamiento, y con la exclusiva finalidad que este marca.

Artículo 8. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

1. Para la ejecución de las determinaciones establecidas en el Suelo Urbano, las Normas Subsidiarias de Planeamiento delimitan, unidades de ejecución que incluyen en su ámbito superficies de terrenos, que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes legales de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su ámbito.
2. La delimitación de unidades de ejecución, no previstas en éste planeamiento, o la modificación de las ya delimitadas, se llevará a cabo de acuerdo con lo establecido en el artículo 118 de la LEY DEL SUELO de 1976.

Artículo 9. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

1. En los sectores de Suelo Apto para Urbanizar y en las unidades de ejecución de suelo urbano, el *sistema de actuación* será de *gestión privada y por compensación*.

2. Si en el plazo de cinco años, no se hubiesen desarrollado las unidades de ejecución, el ayuntamiento podrá gestionar los mismos mediante el *sistema de expropiación*.
3. La modificación justificada del sistema elegido se tramitarán de acuerdo con lo dispuesto en el art. 118 de la LEY DEL SUELO de 1976.
4. En el caso de que la gestión privada, cuando así lo prevea el Planeamiento, no desarrolle el mismo en los plazos establecidos, se estará a lo dispuesto en el artículo 119.4 de la Ley del Suelo de 1976, debiendo garantizarse, en todo caso, a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística establecida en la Ley del Suelo para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.
5. Cuando las especiales características de ciertas áreas que no cumplen el artículo 55 de estas normas, no permiten el cumplimiento conjunto de los deberes legales de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su ámbito, se ejecutará por Actuaciones Asistemáticas.

Artículo 10. SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

1. El Sistema de Compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de una unidad de ejecución los propietarios del suelo comprendido en su perímetro con solidaridad de beneficios y cargas, aportando terrenos de cesión obligatoria y realizando a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinan en el Planeamiento o Programa de Actuación Urbanística.
2. La gestión y ejecución de las unidades de ejecución a las que el Normas Subsidiarias de Planeamiento o su desarrollo posterior asignan el Sistema de Compensación se regirá por lo previsto en los artículos 126º 130 de la LEY DEL SUELO de 1.976 y las presentes Normas.

Artículo 11. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.

1. En el Sistema de Expropiación la Administración competente adquiere todos los bienes y derechos incluidos dentro de la unidad de ejecución, que sus propietarios deben enajenar forzosamente y ejecuta en ella las actuaciones urbanísticas correspondientes.
2. El procedimiento de gestión y ejecución del Sistema de Expropiación se regirá por lo previsto en los artículos 134 y 135 de la LEY DEL SUELO de 1.976, disposiciones reglamentarias de desarrollo y en las presentes Normas.

CAP. 3.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 12. EJECUCIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS.

1. La ejecución de estas Normas Subsidiarias y de los documentos que las desarrollen corresponden al Ayuntamiento sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos definidos por la Ley del Suelo. En el marco de sus competencias específicas, las determinaciones de las Normas Subsidiarias pueden ser ejecutadas por la Administración del Estado y de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y del Consell Insular de Mallorca.
2. Las entidades de gestión que constituyen entre administraciones públicas o entre estas y la iniciativa privada podrán también ejecutar el planeamiento.

Artículo 13. PLANES PARCIALES.

1. Los Planes Parciales tienen por objeto, en el suelo clasificado como Apto para Urbanizar, desarrollar el Planeamiento, mediante la ordenación detallada de los correspondientes ámbitos territoriales. Ajustarán a las condiciones de ordenación vinculante que las Normas establecen para los mismos.
2. El ámbito ordenado por cada Plan Parcial deberá incluir la superficie neta del sector. Antes de la formulación del Plan Parcial, si resultara necesario, podrán ordenarse las superficies del sistema general adscritas al mismo mediante -Plan Especial-
3. El Plan Parcial deberá contener, además de las determinaciones y documentos exigibles legal y reglamentariamente, cuanta documentación adicional fuera precisa, en función de las características de la ordenación y el cumplimiento de las condiciones que ésta establezca.
4. El desarrollo de cada sector de Suelo Apto para Urbanizar deberá contemplar la Posibilidad de cumplir todas las condiciones objetivas de ejecución establecidas para el mismo en el Normas Subsidiarias de Planeamiento, como son: la erradicación de determinados usos y edificaciones preexistentes; la previa o simultánea obtención de suelo reservado a sistemas generales vinculados al sector, así como, excepcionalmente, la ejecución a cargo de los propietarios del sector de determinadas infraestructuras generales necesarias para posibilitar el correcto desarrollo y ejecución de la ordenación propuesta, en los términos del artículo 122 de la TRLS -1976 y 63.3 del Reglamento de Planeamiento.
5. Asimismo deberá respetar las características mínimas de vialidad local vinculante, indicada en el Normas Subsidiarias de Planeamiento, a los efectos de garantizar la continuidad de la trama señalada en el suelo urbano y su enlace con el sistema general de comunicaciones.

Artículo 14. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1. Para la ejecución de las determinaciones contenidas en las Normas Subsidiarias. y a los instrumentos de planeamiento que las desarrollen, se habrán de redactar Proyectos de Urbanización de acuerdo con lo que prevén los Artículo 15 de la Ley del Suelo de 1.976 y 67 y siguientes del Reglamento de Planeamiento. Los Proyectos de Urbanización son proyectos para concreción de las obras que llevan a la práctica las determinaciones establecidas en los Planes, desarrollando todas las determinaciones que el correspondiente plan prevea en cuanto a obras de urbanización, detalladas con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas. También podrán redactarse proyectos de obras que no tengan por objeto ejecutar integralmente las determinaciones del planeamiento urbanístico.
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 podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación. Serán de obligada observancia las Normas del Planeamiento.
3. Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos en los artículos 15 de la TRLS - 1976 de y 67 del Reglamento de Planeamiento; su tramitación y aprobación se ajustará a lo establecido en los artículos 38 y 40.2 de la LEY DEL SUELO de 1.976. No obstante, cuando se trate de proyectos parciales que no tengan por objeto el desarrollo integral de un instrumento de Planeamiento o en el caso de proyectos que tengan por finalidad la simple conservación, reparación o mantenimiento de una obra ya realizada, se podrá seguir el trámite establecido en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 15. PROYECTOS DE EJECUCIÓN.

Para determinar las condiciones bajo las que se han de llevar a la práctica las determinaciones de los planes, con arreglo a lo previsto en la LEY DEL SUELO, en las presentes Normas urbanísticas y en los planes que desarrollen el Planeamiento, se redactarán proyectos de urbanización, de edificación y de dotación de servicios.

Artículo 16. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DEL SUELO URBANO.

1. Excepto de la ejecución directa de sistemas generales o del supuesto de actuaciones aisladas por la ejecución de las determinaciones del planeamiento de suelo urbano se habrán de delimitar polígonos o unidades de actuación que al menos permitan una redistribución de los beneficios y carga derivadas de la ordenación.
2. Estas Normas Subsidiarias contienen la delimitación de unidades de actuación, precisándose las determinaciones relacionadas con los terrenos que las integran. En cualquier momento de acuerdo con lo que esta previsto en los Artículo 119.3 de la Ley del Suelo de 1.976 y 36 del Reglamento de Gestión Urbanística, se podrán delimitar nuevas unidades de ejecución, o variar las delimitaciones aprobadas conjuntamente con las Normas Subsidiarias. La aprobación de la delimitación de la unidad de ejecución implica, si es el caso, la iniciación del procedimiento parcelario, produciendo los efectos previsto en los Artículo 98 de la Ley del Suelo de 1.976 y 104 del Reglamento de Gestión Urbanística.
3. Cuando no sea posible delimitar polígonos o, unidades de actuación, o integrar la realización de estos siempre acuerdo con las prescripciones del ordenamiento urbanístico la ejecución de los sistemas generales y las actuaciones aisladas en suelo urbano se hará por el procedimiento de expropiación forzosa.
4. Si de esta ejecución se derivan beneficios especiales para los sectores colindantes o próximos, se podrá repercutir los gastos, incluida la indemnización expropiatoria en la medida del beneficiario, mediante contribuciones especiales a cargo de los propietarios beneficiados.

CAP. 4.- DE LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

Artículo 17. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

1. Todo acto de edificación requerirá la preceptiva licencia municipal.
2. Estarán sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo, enumerados en el artículo 178 del texto refundido de la Ley del Suelo, el artículo 2 de la Ley 10/90, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (en adelante LDU) y los artículos 11 y 13 de la Ley de Suelo Rústico de las Islas Baleares (En adelante LSR), y en general cualquier actividad de realización de obras y de uso. Cuando los actos se realizaran por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
3. La sujeción a previa licencia municipal y en ciertos supuestos de autorización por la Comisión Insular de Urbanismo de las Baleares abarca a todas las operaciones indicadas en el párrafo anterior, inclusive cuando por razones de competencia: bosques, lecho de los torrentes, servidumbre de carreteras y caminos vecinales, líneas de alta tensión, centros turísticos u otros que estén sujetos a informe o autorización del organismo correspondiente.
4. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanísticos.
5. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si el aprovechamiento proyectado se ajusta al susceptible de apropiación, debiendo procederse, en caso contrario, conforme a lo previsto en los artículos 46 a 49 de esta Ley.
6. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido en la legislación del Régimen Local que resulte aplicable.
7. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico.
8. Los Colegios profesionales que tuviesen encomendado el visado de los proyectos técnicos, si observaran incumplimiento de la legislación urbanística pondrán en conocimiento de la administración competente dicha presunción, denegando el visado.

Artículo 18. COMPETENCIA.

1. La competencia para otorgar las licencias corresponderá a las Entidades locales, de acuerdo con su legislación aplicable, excepto en los casos previstos en la legislación urbanística.
2. Toda denegación de licencia deberá ser motivada.
3. Sin perjuicio del carácter reglado de las licencias urbanísticas, las Entidades locales podrán denegar, en ejercicio de su potestad de defensa y recuperación de los bienes públicos, el otorgamiento de tales licencias si los terrenos o bienes afectados por la obra, instalación o actuación pertenecen al dominio público.
4. Y en general a lo determinado por el artículo 3 de la LDU.

Artículo 19. ACTOS PROMOVIDOS POR ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

1. Los actos relacionados en el artículo 17 que se promuevan por órganos de las Administraciones públicas o Entidades de derecho público que administren bienes de aquéllas, estarán igualmente sujetos a licencia municipal, si así se requiere por la legislación aplicable.
2. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, el Ministro competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al Ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de un mes notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor. En caso de disconformidad, el expediente se remitirá por el Departamento interesado al Ministro de Obras Públicas y Transportes, quien lo elevará al Consejo de Ministros, previo informe sucesivo del órgano competente de la Comunidad Autónoma, que se deberá emitir en el plazo de un mes, y de la Comisión Central del Territorio y Urbanismo. El Consejo de Ministros decidirá si procede ejecutar el proyecto, y en este caso, ordenará la iniciación del procedimiento de modificación o revisión del planeamiento, conforme a la tramitación establecida en la legislación urbanística.
3. El Ayuntamiento podrá en todo caso acordar la suspensión de las obras a que se refiere el número 1 de este artículo cuando se pretendiesen llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación, de conformidad con el planeamiento y antes de la decisión de ejecutar la obra adoptada por el Consejo de Ministros, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Ministro de Obras Públicas y Transportes, a los efectos prevenidos en el mismo.
4. Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional, para cuya suspensión deberá mediar acuerdo del Consejo de Ministros, previa propuesta del Ministro de Obras Públicas y Transportes, a solicitud del Ayuntamiento competente e informe del Ministerio de Defensa.
5. El régimen establecido en los números 2 y 3 de este artículo será de aplicación a las Comunidades Autónomas, con intervención de los órganos correspondientes de las mismas.
6. Y en general a lo determinado por el artículo 180 de la Ley del Suelo de 1976.

Artículo 20. CONTENIDO NORMAL DE LA SOLICITUD DE LICENCIA

1. La solicitud de licencia habrá de contener, al menos las indicaciones siguientes:
 - a) Nombre, apellidos y domicilio de los interesados y además, los de la persona que los representa, cuando esta exista.
 - b) Situación de la finca e índole de la operación, obra o instalación por la cual se solicita la licencia.
 - c) Las otras circunstancias que, según la índole de la operación, obra o instalación, se dispongan en los artículos siguientes.
 - d) Lugar, fecha y firma.
 - e) Corporación o autoridad a la que se dirigen.

2. Juntamente con la solicitud de licencia, habrá de presentar los documentos siguientes: Proyecto Básico de acuerdo con el artículo 6 de la LDU
3. Cuando la actuación se refiera a una edificación existente, se indicará además,
 - a) Si el edificio, construcción, o conjunto está dentro las construcciones o áreas de conservación.
 - b) Destino de la finca y uso que le pretendan dar.
 - c) Mapa o mapas representativos del estado actual de la edificación.
 - d) Fotografía o fotografías que enseñen desde las diversas perspectivas precisas, el estado actual de la edificación.
4. Cuando la naturaleza de la operación, obra o instalación, no requiera la elaboración de un Proyecto técnico con el contenido que se especifica en este artículo, se expresará en la Memoria las razones del cambio documental y el contenido que se da al Proyecto.

Artículo 21. PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS.

1. El procedimiento para otorgar licencias de edificación se ajustará al que prevé la legislación de Régimen Local, el artículo 7 de la LDU, y los artículos 31 a 37 de la Ley de Suelo Rústico de las Islas Baleares.
2. Los actos de otorgamiento de licencias, además de ser notificados al solicitante y a las personas que comparezcan en el trámite, se publicarán en el tablón de anuncios con los siguientes datos:
 - a) Nombre y domicilio del peticionario de la licencia.
 - b) Situación de la finca.
 - c) Índole de la operación, obra o instalación autorizada con expresión, cuando se trate de obras de edificación, de las características de la construcción proyectada (número de plantas, superficie edificada y otros que se crea conveniente).
 - d) Recurso procedente, con expresión del órgano ante el cual se habrá de presentar y termino para interponerlo.

Artículo 22. CONTENIDO DE LAS LICENCIAS.

Se estará a lo determinado en el artículo 7, apartados 6,7,8, y 9 de la LDU.

Artículo 23. LICENCIAS DE PARCELACIÓN.

1. Además de lo que prevé el artículo 20, en la solicitud de licencias de parcelación se expresarán:
 - a) Referencia a las Normas que según la zona establecen las condiciones de parcelación, y
 - b) Plano de delimitación de las parcelas con expresión de la superficie de cada una y su localización.
2. El proyecto estará integrado como mínimo, por los siguientes documentos:
 - a) Memoria donde se describa la finca a parcelar y se justifique jurídicamente y técnicamente la operación de parcelación.
 - b) Información urbanística de las fincas objeto de parcelación.
 - c) Plano de situación a escala no inferior a 1:2000.
 - d) Plano de información a la misma escala, y
 - e) Plano de parcelación a escala 1: 500.
3. Segregaciones y parcelaciones en suelo rústico.
 - a) Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en Suelo No Urbanizable quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.
 - b) En Suelo No Urbanizable no podrán realizarse parcelaciones o segregaciones que, amparadas en la unidad mínima de cultivo, puedan ser ocupadas total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica.

En Suelo No Urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que comporte la posibilidad de constitución de núcleo de población. Igualmente podrá considerarse, en terreno de Suelo No Urbanizable no incluidos en un Área de Régimen Especial, que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

 - 1.- Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rurales o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentra; en especial, cuando los lotes resultantes solo pueden ser de utilidad para la edificación prohibida por estas normas.
 - 2.- Disponer de accesos varios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales.
 - 3.- Afectar fincas con servicios comunes de abastecimiento de agua, de abastecimiento de energía eléctrica o de saneamiento.

La existencia de una parcelación ilegal en Suelo No Urbanizable llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, la paralización inmediata de las obras.
 - c) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en suelo no Urbanizable, no podrán efectuarse fraccionamientos que den como resultado parcelas de superficie inferior a la establecida como mínima a los efectos de construcción de una vivienda, aunque si podrán autorizarse dichos fraccionamientos, si de ellos resultan parcelas de superficie igual o superior a la unidad mínima de cultivo, en el caso en que se aporte un informe favorable fundado en necesidades de la actividad agrícola y expedido por la Conselleria competente y previo compromiso, adquirido por el peticionario de la licencia e impuesto como condición de ella, de inscribir en el Registro de la Propiedad la condición de inedificable para uso residencial de las partes resultantes. No se podrán realizar segregaciones que den como resultado parcelas con una edificación existente que supere la edificabilidad máxima establecida para cada una de las zonas definidas en las presentes normas y para cada una de las actividades relacionadas con los usos permitidos.
 - d) En la solicitud de segregación o parcelación en suelo rústico se hará constar la actividad relacionada con el uso para el cual se solicita la licencia y además se deberá acreditar la inscripción registral de dicha vinculación. En el caso de que de la segregación resulten parcelas de superficie inferior a las establecidas en las presentes Normas, a los efectos de construcción de viviendas, se requerirá la inscripción registral de la inedificabilidad de la parcela, para la actividad relativa al uso de vivienda unifamiliar.

Artículo 24. CARACTERÍSTICAS DE LA DOCUMENTACIÓN

1. Toda la documentación se presentará encarpeta, según la Norma UNE. 1.027 que define el formato y plegado por archivadores A-4. El tamaño de los expedientes plegados será de 210 X 297 mm. Todos los documentos se presentarán con la claridad de dibujo y exactitud indispensable.
2. La documentación prevista se presentará por triplicado. El Ayuntamiento podrá pedir al propietario la presentación de otros ejemplares con la finalidad de presentarlos a otros organismos que tengan que informar sobre cualquier aspecto de la petición de licencia formulada.

Artículo 25. PAGO

Las peticiones y documentos que se presenten deberán ser reintegrados según lo que dispone las respectivas ordenanzas fiscales de este Ayuntamiento.

Artículo 26. CONCESIÓN DE LICENCIAS.

Se estará a lo determinado en los artículos 7.9, 8, y 9 de la LDU.

Artículo 27. OBRAS URGENTES.

1. Cuando se tengan que realizar obras de urgencia fundamentadas en la necesidad de evitar daños a personas o cosas, y por ello no puedan acogerse al procedimiento normal de obtención previa de la licencia, podrá obtenerse la autorización necesaria mediante comparecencia del solicitante alegando los motivos de la urgencia y las obras que habrá de realizar. La petición será informada con carácter urgente por los Servicios Técnicos y concedida por el Alcalde en los términos y condiciones que se consideren procedentes.

2. Las obras que se autoricen al amparo de esta Normativa, no podrán ser de nueva planta y la licencia provisional no eximirá la presentación, al término que se determine, de la solicitud de la documentación reglamentaria. Si no se indica término especial, este será de ocho días hábiles.

Artículo 28. EJEMPLAR PARA EL SOLICITANTE.

Se estará a lo determinado en los artículos 7.9, 8, y 9 de la LDU.

Artículo 29. CARTEL DE LA OBRA.

Se estará a lo determinado en los artículos 7.10 de la LDU.

Artículo 30. EJEMPLAR DE LA OBRA

Se estará a lo determinado en los artículos 7.10 de la LDU.

Artículo 31. ARREGLO DE DAÑOS

Antes de finalizar las obras el promotor deberá arreglar los daños que hubiera podido causar a cualquier bien público en el transcurso de la obra.

Artículo 32. CADUCIDAD DE LICENCIAS.

Las licencias de obra caducarán:

- a) Por desinterés del solicitante, formulado por escrito dirigido al Sr. Alcalde.
- b) Por no comenzar las obras pasados seis meses desde la fecha de concesión de licencia al peticionario.
- c) Por no acabar las obras, en el plazo de ejecución fijado, al concederse la licencia o prórroga de la misma.
- d) Por infracción de las condiciones impuestas en la Autorización o Licencia y las determinadas en las presentes ordenanzas.
- e) Por la existencia de errores o falsedades inadmisibles en los datos, aportados por el peticionario al solicitar la Licencia.
- f) Y en general se estará a lo determinado en el artículo 8, de la LDU.

Artículo 33. FINALIZACIÓN DE OBRAS E INSPECCIÓN FINAL.

1. El titular de la Licencia comunicará al Ayuntamiento, por escrito, la finalización de las obras acompañando certificación de la dirección técnica y solicitando la comprobación final y la expedición de certificación final de finalización.

2. Recibida la comunicación a la que se refiere la norma anterior, los funcionarios municipales designados por la inspección final, emitirán los informes, respecto a si la obra se ha ceñido a los términos de la licencia otorgada y si se cumplen las ordenanzas. Se comprobará igualmente si han sido reparados los daños y perjuicios causados a la vía pública y si la acera correspondiente a la fachada del edificio está bien construida.

CAP. 5.- RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES.

Artículo 34. EDIFICIOS ADECUADOS.

1. Los edificios existentes, que no incumplan ninguna limitación impuesta por las normas para cada zona para edificios de nueva planta, incluso si se consideran edificios singulares.

2. Las Viviendas rústicas tradicionales existentes ubicadas en suelo no urbanizable construidas anteriormente a la entrada en vigor de la Ley 19/1.975, de 2 de Mayo, de reforma de la ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana

3. Por tal de que una edificación sea considerada como vivienda rústica tradicional, es indispensable que fuera destinada al uso de vivienda con anterioridad.

4. Las edificaciones agrarias tradicionales, las edificaciones e instalaciones por las explotaciones agropecuarias y los almacenes agrícolas construidos antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

5. Se incluye como documento de éstas ordenanzas, en el Anexo VII, un listado de edificios que se dirán singulares, pero solo a efectos informativos, en previsión de futuras actuaciones, algunos de los cuales se califican ya en éstas normas, como significativas de la población o como patrimonio histórico a conservar.

Artículo 35. EDIFICIOS A CONSERVAR.

En los Planos núm. IV, V, VI, VII, VIII y IX de E: 1/1.000 de ordenación física del suelo urbano se propone la conservación de las construcciones indicadas, como significativas de la población.

Artículo 36. EDIFICIOS INADECUADOS.

1. Se calificarán como edificios inadecuados, los construidos sobre la base de licencia municipal según la normativa vigente en el momento de su concesión, cuyos parámetros de volumen, techo construido u ocupación resulten disconformes con las condiciones de edificación que estas normas establecen por la zona donde estén ubicadas, y se entenderán incorporadas a la ordenación de las Normas Subsidiarias. mientras subsistan y en consecuencia no estén fuera de ordenación en los términos y aspectos regulados en la Ley 8/1988 de Edificios e Instalaciones fuera de Ordenación.

2. Aquellos en que se desarrolla una actividad permitida pero su tamaño y nivel no queda dentro del rango permitido por éstas normas. Existen unas actividades que dada su importancia para la actividad económica del municipio se consideran incorporados a la ordenación de las Normas Subsidiarias. mientras subsistan y en consecuencia no estén fuera de ordenación en los términos y aspectos regulados la Ley

8/1988 de Edificios e Instalaciones fuera de Ordenación, éstas actividades se indican en los planos nº IV, V, VI, VII, VIII y IX de E: 1/1.000 de ordenación física del suelo urbano, y quedan catalogados como sigue,

- a) Fabricación de productos de caucho y plástico, sito entre la C/ Ramón Llull, c/ Son Boi y Son Munar, en la parcela 30.
- b) Fabricación de productos de caucho y plástico, sito en la C/ Capitán Bearn esquina c/ Son Boy, parcela .29
- c) Almacén de maderas, sito entre la calle Costa y Llobera y la calle Fillol, en la parcela 79.
- d) Fábrica de productos farmacéuticos y de extractos vegetales sita entre la calle Ramón Llull y la calle Bartolomé Ordinas, parcela 25.
- e) Fabricación de vino sita en calle Rector Munar esquina calle San Bartolomé, parcela 93.
- f) Almacén de maderas, lindando con las calles, M^a. A^a. Salvá, Costa y Llobera y San Bartolomé, en la parcela 82.
- g) Fabricación de productos cerámicos sita en la parcela 147 del polígono 4.
- h) Fabricación de embutidos en la calle Ramón Llull, situado en el Carreró de Son Munar, parcela 24.
- i) Carpintería y almacén de maderas entre las calles Fillol, Sant Bartomeu y Costa i Llobera, situado en la parcela 78.

Artículo 37. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Se considerarán edificios fuera de ordenación, los siguientes,

- a) Las edificaciones que por las determinaciones del planeamiento, estén afectadas por operaciones de remodelación urbana a ejecutar por cualquiera de los sistemas de actuación contenidos en la legislación urbanística vigente, o bien, por determinaciones de vialidad, jardines y plazas públicas, dotaciones y equipamientos comunitarios o cualquier clase de sistemas - generales o locales, que deban comportar la titularidad pública del suelo ocupado por la edificación.
- b) Las que emplacen actividades no permitidas, cuya peligrosidad o molestia, las haga incompatibles con los usos propios de la zona.
- c) Se considerarán también, como edificios o instalaciones fuera de ordenación, aquellos que se construyan o se hayan construido en contra de las determinaciones contenidas en los Planes. o a las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, así como los construidos en contradicción con la legislación urbanística vigente, aunque haya transcurrido el plazo de ocho años fijado en la L.D.U.

Artículo 38. OBRAS REALIZABLES EN EDIFICIOS ADECUADOS.

1. Las reformas y obras de ampliación se ajustarán a los límites impuestos por dicha ordenanza, debiendo en su realización, adecuarse a la tipología original del edificio y a la correcta integración del mismo en su entorno.
2. Las viviendas rústicas tradicionales, podrán ser objeto de obras de reforma y, ampliación siempre que se utilicen los elementos constructivos empleados en el edificio original. Los parámetros a aplicar serán los propios de su clasificación, con la excepción del volumen máximo que podrá ser 1,25 el fijado en las presentes Normas Subsidiarias.
3. Las edificaciones agrarias tradicionales, las edificaciones e instalaciones por las explotaciones agropecuarias y los almacenes agrícolas construidos antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. podrán ser objeto de reforma y ampliación siempre que se utilicen los elementos constructivos empleados en el edificio originario. Los parámetros a aplicar serán los serán los propios de su clasificación excepción del volumen máximo que podrá ser en todo caso 1.25 el fijado en las presentes Normas Subsidiarias.

Artículo 39. OBRAS REALIZABLES EN EDIFICIOS A CONSERVAR.

1. Se conservará la estructura externa y la interna del edificio, que se definen en los artículos 200 y 201.
2. En las construcciones objeto de conservación se permite el cambio de uso, siempre que el nuevo esté dentro de los permitidos en la zona.
3. Si se solicitan modificaciones de la estructura externa o interna por causa justificada, se permitirán, siempre que mantengan y/o refuercen el carácter y estilo de la edificación, previa justificación gráfica y escrita y respetando el apartado siguiente.
4. Es de obligado cumplimiento de los epígrafes, del Artículo 103, referente a las características y de composición.
5. Las edificaciones que tengan "desvanes" los podrán hacer habitables si tienen una altura mínima de 2'20. Si para conseguirlo hay que proceder al levantamiento de la cubierta, se permitirá, siempre que se cumpla el apartado anterior y no sobrepase la altura reguladora máxima.

Artículo 40. OBRAS REALIZABLES EN EDIFICIOS INADECUADOS.

1. En las edificaciones inadecuadas se permitirán las obras de consolidación, reparación o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, así como los cambios de uso dentro de los permitidos en la zona de la cual se trate.
2. Las ampliaciones de edificios inadecuados podrán permitirse únicamente en los siguientes casos:
 - a) Las edificaciones en zonas donde el tipo de ordenación sea según "alineación de vial" que se ajusten a las alienaciones de la vialidad, el volumen de las cuales resulte disconforme en relación a las condiciones de edificación de estas Normas, podrá ser autorizadas a aumentar su número de plantas construidas, siempre que estas estén de acuerdo con las condiciones de edificación de estas Normas y que el techo total edificado sobre el solar incluido el aumento, sea menor o igual al que resultaría de la edificación del solar de acuerdo con las Normas.
 - b) Las edificaciones en zonas donde el tipo de ordenación es según "edificación aislada", el volumen de las cuales resulte disconforme en relación a las condiciones de edificación de estas Normas podrán ser autorizadas a aumentar el techo edificado, siempre que, las nuevas edificaciones estén de acuerdo con los máximos de altura que establecen estas Normas y que la edificación total, incluido el aumento, no supere el porcentaje de ocupación y el techo edificable que las normas establecen como máximos en la zona donde se encuentre la parcela.
3. Las actividades y usos inadecuados, podrán efectuar obras de mantenimiento renovación y mejora, sin exceder los siguientes parámetros, nivel sonoro transmitido 65 dB(A), presión sonora, 105 dB(A) y densidad de potencia de 150 W/m², todo ello sin perjuicio del cumplimiento del Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y la adopción de todas las medidas de higiene y seguridad que les sean de aplicación.

Artículo 41. OBRAS REALIZABLES EN EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN.

1. A todas estas edificaciones se aplicará lo dispuesto en la Ley 8/1988 de Edificios e Instalaciones fuera de Ordenación.
2. En los contemplados en los apartados a) y b) del artículo 37, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene de las personas que han de residir o hayan de ocupar estos edificios, y las de ornato y conservación del inmueble.

3. Sin embargo, en los anteriores inmuebles, en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar desde la fecha en que se pretendiese realizarlas.

4. En los contemplados en el apartado c) del artículo 37, mientras se mantenga la calificación de fuera de ordenación, no se podrá realizar ningún tipo de obra, ni siquiera las previstas en los apartados 2 y 3 de este artículo, y si además se han construido con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de la Comunidad Autónoma 8/88, de Edificios e Instalaciones Fuera de Ordenación, no podrán obtener la contratación de los servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, alcantarillado y teléfono.

Artículo 42. EDIFICIO EN RUINA INMINENTE.

En el caso de inminente peligro de derrumbamiento total o parcial de un inmueble, aún prosiguiendo la instrucción del correspondiente expediente se adoptarán, con toda urgencia, las medidas y precauciones propuestas por los Servicios Técnicos Municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio ruinoso.

Artículo 43. EDIFICIO CON DAÑOS REPARABLES.

Analizado el expediente instruido de declaración de ruina, y no resultando procedente la declaración del estado ruinoso, el Ayuntamiento ordenará a la Propiedad, en el plazo que se determine, reparar las deficiencias existentes bajo la dirección de técnicos facultativos designados por él, previa comunicación a éste.

Artículo 44. DEMOLICION DE EDIFICIO.

1. Cuando se proceda a la demolición de cualquier edificación anterior a las Normas Subsidiarias, porque ésta tenga los presupuestos para la calificación como edificación ruinoso por causa de su envejecimiento, el aprovechamiento de suelo deberá hacerse sujetándose a las condiciones de edificación establecidas en estas Normas, salvo en el caso de que exteriormente la nueva edificación se ajuste en todo a las características y estructura externa, de la primitiva edificación.

2. Cuando la disconformidad con el planeamiento no impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo, y reconstruirlo con sujeción a dicho planeamiento.

3. En los supuestos del número anterior, los arrendatarios tendrán el derecho de retorno en los términos previstos en la disposición adicional cuarta de la Ley del Suelo.

TITULO II.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

CAP. 1.- DISPOSICIONES COMUNES.

Artículo 45. CLASIFICACIÓN INICIAL DEL TERRITORIO.

1. El régimen urbanístico del suelo, de conformidad con lo establecido en el Artículos 9 de la Ley del Suelo de 1.992, se define por medio de:

- a) Clasificación del suelo según su régimen jurídico.
- b) Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del Territorio.
- c) Calificación urbanística del suelo urbano con su división en zonas.

2. El territorio ordenado por estas Normas Subsidiarias, se clasifica inicialmente, de acuerdo con lo previsto en los artículos 9 de la Ley del Suelo en: Suelo Urbano, Suelo Apto para Urbanizar y Suelo No Urbanizable.

3. En el plano normativo nº I, se refleja la clasificación inicial del suelo.

Artículo 46. DETERMINACIONES INICIALES SOBRE EL TERRITORIO.

1. El *suelo no urbanizable* solo se podrá transformar en urbano o Apto para Urbanizar, mediante una revisión o modificación de las Normas Subsidiarias del Planeamiento, este se regulará en base al régimen previsto en los Artículos 15 y 16 de la ley del Suelo.

2. En *suelo urbano*, las Normas Subsidiarias precisan la ordenación física mediante la delimitación del suelo según su destino por:

- a) Viales y estacionamientos.
- b) Suelos públicos para parques y jardines.
- c) Suelos y edificios de carácter público o colectivo, destinados o susceptibles de ser destinados a dotaciones.
- d) Suelos y edificios privados edificables.

3. En el *suelo Apto para Urbanizar*, que será de una única categoría, esto es, *programado*, se definen Sectores: que son aquellas porciones de *Suelo Apto para Urbanizar Programado* en los que el Normas Subsidiarias de Planeamiento determina la estructura general de la ordenación con la precisión suficiente para permitir la redacción de planes parciales, asignando intensidades y usos globales a las diferentes zonas que se establecen.

Artículo 47. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO.

1. Las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento, a efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio prevén: red vial; equipamientos; libre vinculación a protección y servidumbres; servicios urbanos y sistemas generales territoriales.

2. Los suelos ordenados en SISTEMAS presentan un grado especial de interés colectivo y son determinados por el desarrollo, funcionamiento y capacidad de cambios urbanos.

3. La consideración de sistema, con las excepciones indicadas en estas Normas, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos reservados para sistemas, a los efectos de lo dispuesto en el Artículo 132 y 206.b de la Ley del Suelo.

4. En el Suelo urbano, los suelos incluidos en unidades de ejecución, destinados a viales, parques, jardines públicos y centro escolares, serán de cesión gratuita y obligatoria, en los términos y con las modalidades previstas en el Artículo 205 de la Ley del Suelo. No obstante, los suelos destinados a equipamiento y dotaciones que en el momento de la aprobación de estas Normas fueran de dominio privado y no se destinaran al uso previsto por estas Normas, podrán continuar en régimen de propiedad privada siempre que no varíe la actual función.

Artículo 48. CLASIFICACION DE AREAS DE SUELO DEL TERRITORIO

Las Normas Subsidiarias clasifican el suelo del territorio en las zonas siguientes:

1. En suelo urbano:

- a) Casco Antiguo.
- b) Urbana intensiva baja.
- c) Residencial uno.
- d) Residencial dos.
- e) Industrial y servicios.

- f) Comercial y servicios.
 - g) Zona verde privada.
 - h) Volumetría específica.
2. En suelo no urbanizable:
- a) Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG).
 - b) Áreas de transición (AT).
 - c) Reserva forestal (AANP)
 - d) Núcleo rural.

Artículo 49. TIPOS DE ORDENACIÓN.

La ordenación física de las zonas, en orden a la tipificación con la que se establece los espacios libres y las dotaciones públicas en relación con la edificación privada y el espacio vial se regula mediante los siguientes tipos de ordenación:

- a) Edificación según alineación de vial: Corresponde al tipo de edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuado de un vial. Las condiciones de edificación se regulan básicamente por la profundidad edificable y la altura reguladora máxima.
- b) Edificación aislada: Corresponde al tipo de edificación fijada en base a la forma y tamaño de las parcelas. Las condiciones de edificación se regulan básicamente mediante una altura máxima, un índice de intensidad de edificación, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias a los límites de parcela.
- c) Edificación por volumetría específica: Corresponde al tipo de edificación, que aunque se edifique entre medianeras la ocupación y dimensiones de cada una de sus plantas se especifica y cuando se construye se ha de edificar exactamente el volumen permitido en toda la proyección vertical, aunque horizontalmente se puede llevar a cabo parcialmente, por fases o parcelas

Artículo 50. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

En las normas que desarrollan cada zona se determina el tipo o los tipos de ordenación que deben o pueden aplicarse en cada zona y los valores máximos o mínimos que tienen, en cada caso, los parámetros de cada tipo de ordenación.

CAP. 2. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 51. CONCEPTO DE SUELO URBANO.

1. Constituyen el Suelo Urbano los terrenos que el Normas Subsidiarias de Planeamiento, en cumplimiento del artículo 78 de la LEY DEL SUELO de 1.976, incluye en esta clase por encontrarse en alguno de los supuestos siguientes:

- a) Por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b) Los que tienen su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que el Normas Subsidiarias de Planeamiento establece.
- c) Los que en ejecución del Planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el apartado a).

2. El Suelo Urbano se delimita en la documentación gráfica.

Artículo 52. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.

- 1. Las facultades del derecho de propiedad en Suelo Urbano se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los derechos y deberes básicos establecidos en la legislación urbanística aplicable y, en virtud de la misma, por el presente Planeamiento.
- 2. En cada Unidad de Ejecución, los titulares de los terrenos, cuando se desarrolle el planeamiento, podrán apropiarse del máximo aprovechamiento tipo, calculado según señala el artículo 96 de la Ley del Suelo, que permita el vigente reglamento de planeamiento.

Artículo 53. DEBERES LEGALES EN SUELO URBANO.

1. Los propietarios de terrenos situados en Suelo Urbano están obligados a:

- a) Deber de ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a dotaciones públicas (viales, espacios libres y zonas verdes) destinados a parques y jardines públicos y demás terrenos dotacionales que se incluyan en la unidad de ejecución.
- b) Deber de conservar y mantener los terrenos y construcciones de la urbanización ejecutada en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público; constituyéndose entidades de conservación cuando así lo dispongan las disposiciones normativas aplicables.
- c) Deber de solicitar licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- d) Deber de edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.
- e) Deber de destinar efectivamente los terrenos y construcciones al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico.
- f) Deber de cumplir las normas sobre protección del medio, ambiente.
- g) Deber de cumplir las normas sobre protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico.

2. El reparto equitativo de estos deberes se efectuará, salvo en actuaciones asistemáticas, a través de unidades de ejecución mediante los procedimientos reparcelativo o compensatorios.

Artículo 54. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

- 1. En el Suelo Urbano, cuando es posible el equilibrio de cargas y beneficios, el Planeamiento delimita Unidades de Ejecución, que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie de las mismas, determinando el sistema de actuación mediante el que han de ejecutarse.
- 2. El plazo de ejecución se establece en (5) años, computados desde la fecha de la aprobación definitiva del Normas Subsidiarias de Planeamiento, para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y de solicitud de licencia en las Unidades de Ejecución delimitadas.
- 3. Cuando se hubiera fijado un sistema de gestión privada y transcurra el plazo establecido en el párrafo anterior sin haber dado cumplimiento efectivo a lo preceptuado, la Administración actuante procederá al sistema de la expropiación forzosa.

Artículo 55. CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR EN SUELO URBANO.

1. El Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga estas Normas Subsidiarias de Planeamiento y el planeamiento que lo desarrolle, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías y las previsiones establecidas en -los artículos 39, 40. 1 y 3, y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, para cada caso, y en estas Normas.

2. Tendrán la consideración de solar, requisito indispensable para obtener licencia de edificación, aquellas superficies del Suelo Urbano aptas para la edificación, cuyo frente de fachada o fachadas correspondientes a la alineación oficial linde con vial o espacio libre públicos y que estén dotadas de los servicios que a continuación se señalen:

- a) Abastecimiento de agua.
- b) Evacuación de aguas residuales
- c) Suministro de energía eléctrica.

3. Para autorizar en Suelo Urbano la edificación en terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de ejecución, será preciso obtener dicha condición mediante el compromiso de urbanizar que alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como abastecimiento de aguas, evacuación de aguas residuales y pluviales, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento, de acuerdo con las características mencionadas en el apartado 2 según el tipo de zona en el que se encuentre. La dotación de infraestructura y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de obras ordinarias o proyecto de dotación de servicios. Los estándares señalados en el apartado anterior tienen el carácter de mínimos a los efectos previstos en el presente artículo, sin que puedan ser utilizados a efectos de dimensionamiento de los servicios urbanos.

4. En Suelo Urbano los propietarios de terrenos incluidos en polígonos o unidades de ejecución podrán, asimismo, solicitar licencia de edificación antes de que dichos terrenos adquieran la condición de solar, cuando reúnan los requisitos del art. 41 del Reglamento de Gestión Urbanística. La dotación de infraestructuras y servicios se llevará a cabo una vez obtenida la aprobación del proyecto de urbanización que incluirá el desarrollo de las obras correspondientes a la ejecución de viales, abastecimiento de agua, hidrantes

CAP. 3. RÉGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

Artículo 56. DEFINICIÓN.

1. El Suelo Apto para Urbanizar comprende los terrenos que el Normas Subsidiarias de Planeamiento declara aptos para ser urbanizados, y cuyo desarrollo y ejecución está contenido en las determinaciones del Programa de Actuación del presente Normas Subsidiarias de Planeamiento.

2. Dentro del Suelo Apto para Urbanizar, el Planeamiento establece una única categoría:

- a) Suelo Apto para Urbanizar Programado (SUP), constituido por aquel cuyo planeamiento parcial debe ser aprobado en los plazos previstos en el Programa de Actuación, y cuyos aprovechamientos y usos vienen especificados en éste Planeamiento para poder redactar un Plan Parcial, que los concrete, previamente a la redacción de un Proyecto de Urbanización.

3. El planeamiento señala las áreas del territorio consideradas como Suelo Apto para Urbanizar Programado.

Artículo 57. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.

Las facultades del derecho de propiedad en el Suelo Apto para Urbanizar se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los derechos y deberes básicos establecidos en la legislación urbanística aplicable y en virtud de la misma, por el presente Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Artículo 58. REVISIÓN DE LOS PLAZOS DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

1. Los plazos de ejecución Urbanística de las Normas Subsidiarias de Planeamiento podrán ser revisados por el Ayuntamiento cada cuatro años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

- a) Excluir del Suelo Apto Para Urbanizar parte del mismo para su incorporación al Suelo Urbano, si en ejecución del Planeamiento estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en el art. 78 de la Ley del Suelo de 1.976, siempre que dichos terrenos estén incluidos dentro de un sector cuyos propietarios hayan cumplido todos los deberes legales y aquellos derivados del planeamiento.
- b) Excluir del Suelo Apto Para Urbanizar parte del mismo para su incorporación al Suelo No Urbanizable, cuando el programa no se hubiera llevado a cabo dentro del plazo establecido al efecto, o cuando las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas, a tenor de los criterios establecidos en el Normas Subsidiarias de Planeamiento
- c) Ampliar en otros cinco (5) años y para parte de dicho suelo, el límite temporal de los plazos de ejecución, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias en aquellas partes del Suelo Apto Para Urbanizar.
- d) Aplicar la expropiación-sanción para los supuestos de incumplimiento de los plazos de ejecución y de los consiguientes plazos de urbanización y edificación.

2. La revisión de los plazos de ejecución, se aprobarán por el propio Ayuntamiento a través del trámite establecido en el artículo 48 de la Ley del Suelo de 1.976, salvo si dicha revisión conlleva la modificación de la clasificación del Suelo Apto Para Urbanizar, en cuyo supuesto se sujetará a lo dispuesto en el citado texto legal para la modificación de Planes.

3. La recalificación de Suelo Apto Para Urbanizar como No Urbanizable, en ningún caso conferirá derecho a indemnización si se produce una vez transcurrido el plazo previsto para el desarrollo y ejecución de los respectivos planes o programas de actuación urbanística, excepto en el supuesto de no haberse llevado a efecto por causas imputables a la Administración municipal.

Artículo 59. DESARROLLO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR PROGRAMADO.

1. El Suelo Apto para Urbanizar Programado se desarrollará mediante los planes parciales correspondientes a los sectores delimitados en los planos.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en éstas Normas, debiendo respetar, en todo caso, para el sector que se ordena, los usos pormenorizados y tipologías edificatorias especificados en la subzonificación que contengan, con referencia al uso y tipología edificatoria característicos.

3. Los Planes Parciales deberán referirse a un solo sector de Suelo Apto para Urbanizar, integrando en todo caso a los elementos de los sistemas generales adscritos al mismo. También integrarán elementos de sistemas generales no adscritos al sector cuando, a juicio de la Administración Municipal concurren circunstancias urbanísticas, vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al mismo que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al Suelo Apto para Urbanizar del cuatrienio en que haya de desarrollarse dicho sector.

4. Los Planes Parciales que desarrollan los sectores de Suelo Apto para Urbanizar Programado delimitados en el Normas Subsidiarias de Planeamiento se sujetarán a las determinaciones y condiciones de actuación que se establecen en las presentes Normas y a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

5. Las Entidades Urbanísticas de Conservación obligatoriamente constituidas quedarán extinguidas, como mínimo, cuando se haya consolidado la edificación en un treinta y cinco por ciento (35 %) de la superficie apta para edificar del sector.

Artículo 60. OBLIGACIONES Y DEBERES LEGALES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

1. Los propietarios de los terrenos situados en Suelo Apto para Urbanizar están obligados al cumplimiento de los siguientes deberes legales:
 - a) Deber de ceder al Ayuntamiento los terrenos destinados a dotaciones públicas (viales, espacios libres y zonas verdes) destinados a parques y jardines públicos y demás terrenos dotacionales que incluyan en la Unidad de Ejecución.
 - b) Deber de ceder el porcentaje de suelo que en cada caso se establezca, correspondiente al aprovechamiento lucrativo patrimonializable por el Ayuntamiento.
 - c) Deber de conservar y mantener los terrenos y construcciones de la urbanización ejecutada en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, constituyéndose obligatoriamente Entidades Urbanísticas de Conservación.
 - d) Deber de solicitar licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
 - e) Deber de destinar efectivamente los terrenos y construcciones al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico.
 - f) Deber de cumplir las normas sobre protección del medio ambiente.
 - g) Deber de cumplir las normas sobre protección del patrimonio arquitectónico y arqueológico.
2. El reparto equitativo de estos deberes se efectuará, salvo en actuaciones asistemáticas, a través de unidades de ejecución mediante los procedimientos reparcelativo o compensatorios.

Artículo 61. EDIFICACIÓN EN SUELO APTO PARA URBANIZAR PROGRAMADO.

1. Las facultades de edificación contempladas en los sectores de Suelo Apto para Urbanizar Programado no podrán ser ejercitadas hasta tanto no sean aprobados los planes parciales correspondientes a cada sector, se hayan cumplimentado los trámites del sistema de actuación correspondiente y se ejecuten las obras de urbanización previstas en los mismos, previa la formalización de las cesiones obligatorias del planeamiento, por lo que hasta que no se den esas circunstancias no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones que no sean las previstas como sistemas generales de la ciudad o aquellas otras de carácter provisional previstas en el artículo 58.2 de la LEY DEL SUELO de 1.976 y 136.2 de la Ley del Suelo de 1.992, que podrán ser autorizadas si no hubiesen de dificultar la ejecución del Planeamiento y se adoptasen las garantías contempladas en dicho artículo.
2. En el Suelo Apto para Urbanizar Programado, una vez aprobados el plan parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrá edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

CAP. 4.- RÉGIMEN DE LOS USOS.

Artículo. 62. CLASE DE LOS USOS.

A efectos de estas Normas los usos se clasifican como sigue:

- a). Según su permisividad,
 - 1.- Usos permitidos.
 - 2.- Usos prohibidos.
- b). Según su grupo,
 - 1.- Usos públicos.
 - 2.- Usos privados.
 - 3.- Usos Colectivos.
- c). Según su clase,
 - 1.- Usos de vivienda.
 - 2.- Uso residencial.
 - 3.- Uso comercial.
 - 4.- Uso servicios.
 - 5.- Uso establecimiento público.
 - 6.- Uso de oficinas.
 - 7.- Uso industrial.
 - 8.- Uso sanitario.
 - 9.- Uso religioso y cultural.
 - 10.- Uso deportivo.
 - 11.- Uso recreativo.
 - 12.- Uso de garaje-aparcamiento.
- d). El uso correspondiente a casas-cuarteles, comisarías de policía y otras utilizaciones análogas se supone compatible con cualquiera de los usos anteriormente relacionados.

Artículo 63. USOS PERMITIDOS.

1. Son usos permitidos los expresamente admitidos en la regulación de las zonas y los que, según el caso, no estén comprendidos en algunos de los supuestos de los usos prohibidos.
2. Para ser admitidos, determinados usos requieren ciertas limitaciones o imponen la necesidad de una regulación especial del entorno. Estos usos son los siguientes:
 - a) Usos compatibles.
 - b) Usos condicionantes
 - c) Usos condicionados.
 - d) Usos temporales, y
 - e) Usos provisionales.
3. Usos compatibles son los que pueden simultanearse o coexistir. La licencia municipal podrá condicionarse a fin de que se establezcan las restricciones necesarias en la intensidad o en la forma del uso para que puedan concurrir en un mismo suelo, edificio o lugar.
4. Usos condicionantes son aquellos que por sus características requieran regulaciones específicas al entorno.
5. Usos condicionados son los que precisan ciertas limitaciones para ser admitidos.
6. Usos temporales son los establecidos por término limitado o por tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.
7. Usos provisionales son aquellos que por ser necesarios para realizar obras o instalaciones permanentes, o porque no dificultan la ejecución de los Planes, previa justificación, pueden autorizarse con carácter provisional, con la condición de que habrán de demolerse cuando lo

acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización, y de que la autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad, todo ello según queda regulado en lo dispuesto por el artículo 136 de la Ley del Suelo.

Artículo 64. USOS PROHIBIDOS.

1. Los usos prohibidos son aquellos que impiden las Normas, las Ordenanzas Municipales o las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad o tranquilidad.
2. También son usos prohibidos aquellos que, aunque no estén expresamente prohibidos, son incompatibles con los usos permitidos, aunque se los someta a restricciones en la intensidad o forma del uso.
3. Y también son usos prohibidos todas las actividades incluidas en el Grupo A y en el grupo B del Catalogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera, Decreto 833/1975 que desarrolla la Ley 38/1972 de protección del Ambiente Atmosférico, con la excepción de plantas de depuración de aguas. En el anexo I se incluye una lista de los dos Grupos A y B de dichas actividades con la mencionada excepción.

Artículo 65. DEFINICIÓN DE USOS POR GRUPOS.

1. Son usos públicos, a los efectos de éstas normas, los referentes a usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración, o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.
2. En los usos públicos se incluyen, los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.
3. Usos colectivos, son los privados destinados al público, se accede a ellos por pertenecer a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar, o por el abono de una cuota, de un precio, o alguna otra contraprestación.
4. Usos privados son aquellos que se realizan por particulares en propiedad privada y no están comprendidos en los apartados anteriores.

Artículo 66. USO DE VIVIENDA.

1. La vivienda es el edificio o parte de un edificio destinado a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías de uso de vivienda.
 - a) Vivienda unifamiliar. Es la situada en parcelas independientes, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de otro uso, y con acceso exclusivo.
 - b) Vivienda plurifamiliar. Es el edificio constituido por viviendas con acceso y elementos comunes.
2. Se incluye dentro del uso de vivienda, las piscinas para uso particular o de comunidades de propietarios.

Artículo 67. USO RESIDENCIAL.

Es el uso que corresponde a aquellos edificios que se destinen a alojamientos públicos, como pueden ser residencias, hogares de ancianos, de matrimonios o de juventud, y a alojamiento temporal para transeúntes, como pueden ser hoteles, apartoteles, moteles y, en general los del ramo de hostelería.

Artículo 68. USO COMERCIAL.

1. El uso comercial es el que viene definido por los artículos 1, 2, 3 y 4 del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares, Decreto 217/1996, de 12 de Diciembre
2. Los usos comerciales que, por sus características materiales manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o la seguridad de las personas de las cosas se regirán por lo que se establezca para uso industrial.

Artículo 69. USO DE SERVICIOS.

Pertencen a este uso las actividades de uso privado, colectivo o público destinadas a servicios personales, técnicos o del sector hotelero. Dichas actividades se exponen a continuación;

1. Servicios personales.

Se incluyen en este grupo de servicios personales las actividades siguientes; modista, peluquería, funeraria, esteticistas, consultas de profesionales y similares.

2. Servicios técnicos.

Este grupo comprende las actividades encargadas de reparación externa, mantenimiento y asesoramiento técnico.

3. Servicios del sector hotelero;

Se incluyen en este grupo; hoteles, hostales, pensiones y apartamentos turísticos.

Artículo 70. USO DE ESTABLECIMIENTO PÚBLICO.)

Dentro de este uso se engloban las actividades de oferta complementaria; que incluye todas aquellas actividades integradas en las disposiciones que regula la Consellería de Turismo según el Decreto 2/1992 de 16 de enero, por el cual se ordena y regula la oferta turística complementaria en la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. Dichas actividades se clasifican en tres grupos:

1. Grupo Restaurantes.

2. Grupo Bar o Café.

3. Grupo Cafeterías.

Artículo 71. USO DE OFICINAS.

En este uso se incluye el de las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado; los de Banca, Bolsa, Seguros; los que con carácter análogo pertenecen a empresas privadas o públicas, y los despachos profesionales.

Artículo 72. USOS INDUSTRIALES.

Comprende los siguientes:

1. Las industrias convencionales, esto es, las de obtención, transformación y transportes, y no artesanas.

2. Las industrias artesanas, que son aquellas relacionadas con la pequeña industria manufacturera con métodos artesanales, o aquellas que utilicen maquinaria ligera, y su categoría sea de 1ª ó 2ª (Véase artículo 80.1.b) y que no produzcan molestias por ruidos olores o humos. (Como ejemplo de ello se encuentran: las carpinterías, las herrerías, las panaderías y pastelerías o manufacturas como la del zapato).

3. Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro exclusivo a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa.

4. Los talleres de reparación.

5. Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.
6. Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.
7. Distintos de los usos industriales en este artículo son los usos extractivos (de explotación de minas o canteras), agrícolas, pecuarios, forestales, que se regularán según lo dispuesto en la legislación específica en la materia y, según el caso, por lo que se dispone en estas Normas.

Artículo 73. USO SANITARIO.

1. Uso sanitario es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos. Comprende los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.
2. El uso sanitario también incluye las clínicas veterinarias y establecimientos similares.

Artículo 74. USO RELIGIOSO Y CULTURAL.

Este uso comprende el educativo, el de enseñanza en todos los grados y modalidades, el de museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares, y los de actividades de tipo social, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, colegios y similares. También comprende el de actividades de tipo religioso, como iglesias, templos, capillas, conventos, centros parroquiales y análogos.

Artículo 75. USO RECREATIVO.

En esta clase se incluyen las actividades a las que hace referencia el Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas. Se excluyen de este apartado los establecimientos públicos definidos en el artículo 70, siempre y cuando no dispongan de ningún tipo de amenización musical.

Artículo 76. USO DE APARCAMIENTO.

1. Se entiende por aparcamiento, el área o lugar fuera de la calzada especialmente destinado a parada o terminal de vehículos automóviles.
2. Se designan con el nombre de "garaje" los espacios situados en el subsuelo, en el suelo o edificaciones y las instalaciones mecánicas especiales, destinadas a guardar vehículos automóviles.
3. Se distingue también entre "garajes de uso público" y "garaje de uso particular" que son los que no comercializan esta actividad.

Artículo 77. USOS EN SUELO APTO PARA URBANIZAR PROGRAMADO.

1. En base al artículo- 30 c) del Reglamento de Planeamiento, las Normas Subsidiarias de Planeamiento asignan a esta clase de suelo los usos globales definidos en el artículo 62 de estas Normas, que deben incluir los diferentes sectores de S. U. P.
2. La asignación de usos pormenorizados correspondientes a cada uso global se realizará a través de los cuadros de compatibilidad de usos definidos según las ordenanzas particulares de cada zona en Suelo Urbano permitidas en el Normas Subsidiarias de Planeamiento

Artículo 78. USO DE SERVICIOS DE CARRETERAS.

Son aquellos usos susceptibles de instalarse junto a las carreteras, y autopistas, en zonas al servicio de los automovilistas y sus automóviles, en las áreas de servicio diseñadas al efecto, que contempla la ley 5 de 1990 de la C.A.I.B., en el apartado 7 del artículo 2. principalmente incluye los usos de estaciones de servicio de suministro de carburante, zonas de estacionamiento y descanso, lavado de vehículos, cafeterías, restaurantes, talleres de reparación, comercios al detall de artículos de primera necesidad y otros servicios análogos, destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera.

CAP. 5.- REGULACIÓN ESPECIFICA DE LOS USOS.

Artículo 79. APARCAMIENTOS.

1. Las determinaciones o exigencias mínimas previstas para aparcamientos respetarán las siguientes reglas:
 - a) Cuando de la aplicación de las determinaciones mínimas referidas a metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, cualquier fracción igual o menor de la mitad se podrá descontar. Toda fracción superior a la mitad se deberá contar como un espacio más para aparcamiento.
 - b) Los espacios de aparcamiento, exigidos en estas Normas, deberán agruparse en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a "vacíos urbanos" ni a distancias excesivas a las edificaciones e instalaciones.
 - c) Cualquier espacio de aparcamiento se deberá abrir directamente desde la calzada mediante una conexión, el diseño de la cual garantice la seguridad y sea eficiente en el acceso y salida de vehículos, coherentemente con el movimiento de tráfico.
 - e) Los espacios abiertos para aparcamiento se deberán integrar en el paisaje urbano. A estos efectos se dispondrán los alrededores necesarios de arboles, jardinería, taludes u otros elementos que aseguren esta integración.
 - f) En las áreas de aparcamiento no estará permitida ningún tipo de actividad relacionada con la reparación.
2. Reserva de garaje en los edificios.
 - a) Los edificios de nueva planta se deberán proyectar de manera que cuenten con plaza de garaje en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, a excepción de edificaciones aisladas, donde se podrá utilizar para ello el espacio de retranqueo de la fachada con respecto a la alineación, todo ello a razón de un mínimo de veinte metros cuadrados (20 m²) por plaza, incluidas las rampas de acceso, áreas de maniobra, trasteros, manzanas y aceras, y excluidas las instalaciones de servicios comunitarios.
 - b) Las plazas mínimas de garaje que deberán reservarse son las siguientes, con la excepción de edificios de viviendas unifamiliares en que únicamente se habrá de reservar una plaza por edificio de este tipo:

TIPO DE EDIFICIO O USO	PARÁMETRO DE RESERVA DE DOS PLAZAS DE APARCAMIENTO POR CADA
Edificios de viviendas plurifamiliar	- Vivienda
Edificios públicos o privados	
Para oficinas, bancos, etc.	- 200 m ² , de superficie útil o fracción.
Locales comerciales	- 200 m ² de superficie útil o fracción, Si tiene más de 400 m ²
Industrias	- 200 m ² de superficie útil o fracción.
Salas de espectáculo	- 30 localidades o fracción.
Hoteles	- 20 plazas o fracción
Sanitario	- 20 camas o fracción.
Bibliotecas	- 400 m ² de superficie útil o fracción

- c) Se exceptúa de la reserva de plazas de aparcamiento a aquellos usos emplazados en edificios cuyo frente de parcela sea de 6'50 m o inferior, y su calle de acceso sea igual o menor a cinco metros.
3. Condiciones de los garajes de uso público.
- Los garajes de uso público se regirán por las determinaciones sobre la construcción de garajes y requisitos para las plantas de garaje.
 - Según la situación se establecen las superficies máximas siguientes:
 - Las plantas bajas de edificios adscritos a otros usos: 500 m² (24 coches).
 - En planta anterior o en el patio de manzana: 1000 m² (50 coches)
4. Determinaciones de diseño de las plantas de garaje.
- Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio configurado por un mínimo de 2'20 por 4'20 metros. Se admitirá un 25 por 100 de plazas de 2 por 4 metros, que se grafiarán en el Proyecto de edificación. El vehículo a situar en cada plaza no podrá sobresalir de los límites del citado rectángulo. Además si las plazas están en cordón se deberá dejar una distancia entre ellas de 50 cm.
 - Los locales tendrán una altura libre mínima en todos sus puntos de 2'25 m, que no se podrá reducir a menos de dos metros en ningún punto por canalización, elementos estructurales o cualquier otro elemento fijo, excepto en el fondo de las plazas en que podrá reducirse a 1'75 metros de altura en un ancho máximo de 60 centímetros.
En las rampas la altura libre vertical será como mínimo de 2'20 metros en todos sus puntos.
La puerta de entrada deberá tener una altura mínima de 3 m.
En el exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan entrar, que será 30 cm más pequeña que la altura libre más pequeña del local.
 - El acceso, cuando sea único, tendrán la anchura suficiente para permitir la entrada y salida de vehículos, sin maniobras y sin producir conflicto con los sentidos de circulación establecidos, no pudiendo, en ningún caso, tener una anchura inferior a 3 m.. Los locales, la superficie de los cuales exceda de 1.500 m², o de 50 vehículos de capacidad, o que el tramo de carril desde el acceso hasta la zona de estacionamiento sea mayor de 40 metros de longitud, deberán tener, como mínimo, dos accesos de un ancho mínimo de 2.8 m cada uno, que estarán, en tal caso, balizados de forma que se establezca un sentido único de circulación, o un solo acceso de un ancho no inferior a cinco metros para la circulación en doble sentido.
La anchura de los accesos se referirá no solo al dintel, sino también a los cuatro primeros metros de profundidad a partir de éste.
 - Señalización de la rampa: Cuando desde un extremo de la rampa no sea visible el otro y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponerse de un sistema de señalización adecuado de bloqueo.
 - Los accesos de peatones serán independientes en los casos y en las condiciones, previstos en la Norma Básica de la Edificación « NBE-CPI/91 » de Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios.
 - Rampas.- La pendiente máxima será del 20%. Entre planos de distinta pendiente deberán realizarse curvas de acuerdo, cuyas generatrices estén constituidas por planos reglados cuya directriz sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro metros (4 m.).
En el acceso de vehículos, los tres metros (3 m.) contiguos a la alineación oficial deberán ser horizontales. A partir de ellos se podrá iniciar la curva de acuerdo que enlace con la rampa.
 - 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 dos coma cincuenta metros (2,50 m.) para sentido único y cuatro coma cincuenta metros para doble sentido. Se permiten carriles de circulación para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un sólo sentido si éstos están regulados mediante semáforos, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta metros (40 m.).
 - Carriles de maniobra.- Son aquellos espacios que además de permitir la circulación dan acceso a una o varias plazas de aparcamientos y, por lo tanto, deberán cumplir las limitaciones correspondientes a los carriles de circulación.
Cuando los carriles de maniobra acaben en fondo de saco, y tengan una longitud mayor de 50 metros será obligatorio dejar en dicho fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido, para menos de 5m se deberá garantizar la maniobrabilidad total de las últimas plazas de aparcamiento.
 - Anchura mínima en centímetros de los carriles de maniobra en relación a las plazas
Cuando den acceso a plazas en batería de longitud no superior a 4,20 m.

- Anchura del carril (cm)	500	480	460	440	420	400
- Anchura de la plaza (cm)	200	210	220	230	240	250

 Cuando den acceso a una o varias plazas de longitud superior a 4,20 m.

- Anchura del carril (cm)	550	525	500	475	450	425
- Anchura de la plaza (cm)	230	240	250	260	270	280
 - Cuando den acceso a plazas en diagonal o en cordón. El carril de maniobra tendrá una anchura mínima de 2'5 m.
 - Curvas.- Tanto los carriles de circulación como los de maniobras tendrán en los tramos curvos un radio inferior mínimo de tres coma nueve metros (3'9 m.), y un ancho mínimo de dos coma setenta y cinco metros (2'75 m.) en los carriles de un solo sentido y cuatro coma nueve metros (4'9 m.) en los de doble sentido.
 - 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 tal como pilares, bajante, muros etc. en los carriles de circulación. En los de maniobra se deberán garantizar los radios de giro referidos.
5. Características de la construcción: Los locales y establecimientos para el uso de garaje deben ajustarse a las siguientes condiciones:
- El cumplimiento de la Norma Básica de la Edificación « NBE-CPI/91 » de Condiciones de Protección Contra Incendios en los Edificios.
 - El pavimento será impermeable, antideslizante y continuo o en su caso con las juntas perfectamente unidas.
 - No podrá tener comunicación con otros destinados a uso diferente, excepto el relativo a talleres para la reparación de vehículos.
 - No podrá tener aperturas a patios de parcela que estén abiertos a cajas de escaleras.
 - Cuando se comuniquen con cajas de escalera o recintos de ascensor, deberán hacerlo mediante vestíbulos, cuya puerta de acceso será resistente al fuego y estará prevista de dispositivo para cierre automático.
 - La iluminación artificial se realizará únicamente con lámparas eléctricas y su instalación cumplirá el reglamento electrotécnico de baja tensión. El nivel mínimo de iluminación será de quince (15) lux entre la planta de garaje y las zonas comunes de circulación del edificio y de cincuenta (50) a la entrada.
 - El sistema de ventilación estará proyectado y se realizará con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación mediante las aperturas será, como mínimo de un 5% de la del local, cuando éstas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren el barrido del aire de su interior. Si todas las aperturas se encuentran en la misma fachada, esta ventilación deberá ser al menos de un 8%.

Cuando la ventilación sea forzada o se realice mediante patios, por tiro natural, habrá que asegurar una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

h) No se permitirá el aparcamiento de vehículos cuyo combustible sea cualquier tipo de gas licuado, cuando el local de garaje esté en planta sótano o semisótano. Para aparcarlos cuando el local se halle en planta baja, se dispondrán las medidas de seguridad pertinentes debidamente justificadas.

i) Los límites de los carriles y de las plazas deberán señalizarse en el pavimento.

j) Evacuación de humos. Los garajes asimismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de cero coma cincuenta (0'50) m² por cada 200 m² de superficie de aparcamiento en planta, salvo norma de rango superior y mayor exigencia.

Dichos conductos estarán provistos de compuertas y otros dispositivos especiales de cerramiento y de un sistema que, manual o automáticamente, provoque su apertura en caso de incendio.

Este conducto se entenderá, en principio, independiente del sistema de ventilación forzada o directa que pueda tener cada planta o local en cuestión. Si el local tuviere que estar dotado de sistema de ventilación forzada para la descarga de aire a la atmósfera, se podrá utilizar el mismo conducto a que se refiere el apartado anterior, pero en tal caso deberán proyectarse los mecanismos adecuados para que el sistema de evacuación natural de humos y gases funcione como tal en caso de incendio.

En todo caso, tanto los conductos de evacuación de aire de ventilación forzada como el de humos y de gases deberán efectuar la descarga a la atmósfera un (1) metro por encima de la parte superior de cualquier hueco de ventilación de una habitación situado a una distancia inferior a ocho (8) metros, ya sea del propio edificio como de un vecino.

6. Prohibiciones

a)- Se prohíbe el almacenamiento de carburantes y materiales combustibles.

b)- Se prohíbe encender fuego en el interior de los locales adscritos al uso de aparcamiento y a este efecto se fijarán los avisos oportunos en lugares bien visibles y con caracteres perfectamente legibles.

Artículo 80. REGULACIÓN DEL USO INDUSTRIAL

1. El uso industrial se regirá por los siguientes grados y categorías.

a) Grados de relación respecto a otros usos:

1.- En Plantas Piso de Edificación No Industrial.

2.- En Planta Baja de Edificio No industrial.

3.- En Edificio Industrial exclusivo adosado otros No Industriales.

4.- En Edificio Industrial exclusivo adosado a otros Industriales.

5.- En edificio Industrial totalmente aislado.

b) Categoría de la industria:

1.- Sin molestia para otros usos.

2.- Compatible con otros usos.

3.- Incómoda contigua a otros usos.

4.- Incompatible con otros usos.

2. Niveles sonoros. Se hará cumplir la norma N.B.E. C.A.- 81, la modificación Real Decreto 2115, 1982 del 12 de Agosto referente a las condiciones acústicas en los edificios y todas aquellas concordantes que regulen esta materia.

3. Cuadro de valores máximos de superficie y sonoridad de las industrias en función de su grado de relación y la categoría permitida.

GRADO DE RELACIÓN DE LA INDUSTRIA	CATEGORÍA DE LA INDUSTRIA PERMITIDA	SUPERFICIE MÁXIMA EN M2	PRESIÓN SONORA INTERIOR DB(A)	NIVEL SONORO TRANSMITIDO DB(A)	I
A	1ª	50	75	50	35
B	1ª	400	80	55	40
	2ª	150	95	55	40
C	1ª Y 2ª	1000	95	60	40
	3ª	600	105	65	45
D	1ª Y 2ª	2000	105	65	45
	3ª	1500	105	75	50
E	1ª, 2ª Y 3ª	Más de 1500	---	75	---

Se entiende por presión sonora la producida por la actividad en el interior del local y con todas las máquinas en marcha y efectuando la actividad mas sonora.

(*) Se entiende por el nivel sonoro transmitido (E) al exterior del local y (I) al interior de los locales colindantes, en ambos casos se estará a lo dispuesto en el Decreto 20/1987 para la protección del medio ambiente contra la contaminación por emisión de ruidos y vibraciones, así como para todo el ámbito y objeto del mismo.

Artículo 81. REGULACIÓN DE OTROS USOS.

1. Uso Residencial en su vertiente turística.

Los establecimientos de uso residencial turístico estarán a lo dispuesto en el Plan de Ordenación de la Oferta Turística, Ley/87 de 1 de abril.

Los parámetros que regulan este uso son los siguientes:

a) Superficie mínima del solar por plaza 60 m².

b) Altura máxima de la edificación: PB+3

c) Longitud máxima de fachada: 60 m.l.

d) Superficie de aparcamiento por plaza: 3m²

e) Piscina: 1m²/plaza y 1'2 m²/m²

f) Solarium: 3m²/plaza.

g) Incompatibilidad con el uso residencial privado en una misma parcela.

No son de aplicación estos parámetros en los siguientes establecimientos:

a) Los que se ubiquen en zonas calificadas en el planeamiento como Casco Antiguo.

- b) Los que se planteen en edificios amparados por la Ley del Patrimonio Histórico Artístico o que estén catalogados por los instrumentos de planeamiento.
- c) Cuando se trate de hotel de ciudad.
- d) Los que se proyecten amparados por lo dispuesto en el Decreto 62/95, de prestación de servicios Turísticos en el medio Rural
2. Uso comercial.
- a) Este uso viene regulado por el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares, Decreto 217/1996, de 12 de Diciembre
- b) El uso comercial se permite en todo el suelo urbano con excepción de las zonas industrial y de servicios y la residencial 2, lo que dado el tamaño del municipio se considera suficiente para las necesidades presentes y futuras de equipamiento del municipio, y se considera como una única zona, dando cumplimiento al artículo 17.b y 17.c del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares.
- c) Atendiendo a que,
- 1.- La población residente de derecho según el padrón municipal es de 2.172 personas
- 2.- No existen establecimientos turísticos en el municipio.
- 3.- El número de viviendas de segunda residencia no turísticas del municipio es de 211.
- Se establece el número máximo de metros cuadrados edificados destinados al uso comercial en 8.340, lo que a su vez se establece como la densidad comercial de la única zona constituida.
- d) Las Grandes Superficies requerirán autorización previa de la Consejería de Agricultura Comercio e Industria, para su implantación.
- e) No se determina un área de preferente localización de los comercios, dado el reducido tamaño del núcleo urbano, que lo hace innecesario.
3. Uso particular y/o comunitario de piscinas en viviendas.
- Las piscinas y los correspondientes recintos de instalaciones de las mismas deberán respetar los retranqueos obligatorios por motivos de seguridad. El retranqueo será de un mínimo de H metros, (siendo H la profundidad máxima de la piscina), y en cualquier caso igual o superior a dos metros, o en su caso a la distancia mínima de retranqueo entre edificaciones.
- Se considera como ocupación de piscina a la lámina de agua, así como al espacio comprendido por una banda perimetral a la misma de un ancho mínimo de un (1m) metro. Pero si la piscina sobresale más de un metro y medio (1'5m) por encima del terreno natural o acabado, o si la pendiente del solar es mayor de un 20%, en el caso de que la superficie del pavimento alrededor de la misma sea mayor que el equivalente a una banda perimetral de un metro (1m) de ancho, computará como superficie ocupada la totalidad del mismo junto con el espejo de agua, con independencia de cual sea su disposición en el terreno.
- La ocupación de la piscina no podrá superar en un 30% el espacio libre de la edificación.

CAP. 6.- CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO, CULTURAL Y CIENTÍFICO.

Artículo 82. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO.

1. Será de aplicación la Ley del 13 de mayo de 1933, por la que se regula la Conservación del Patrimonio Artístico Nacional, su Reglamento aprobado por Decreto del 16 de Abril de 1936 y las Instrucciones para la Defensa de los conjuntos Histórico-artístico aprobadas por la Orden del 20 de noviembre de 1964. Además, a los monumentos y edificios susceptibles de ser utilizados como vivienda o para alguna actividad, les será de aplicación el artículo 39 de Obras Realizables en Edificios a Conservar.
2. Los monumentos megalíticos, cuevas prehistóricas y otros restos prehistóricos y protohistóricos están protegidos por el Decreto 2563/1966 del 10 de Septiembre.

Artículo 83. INVENTARIO DE LOS VALORES DE INTERÉS NATURAL Y DE INTERÉS CULTURAL.

1. Valores de interés natural.

La reserva forestal (AANP) que recoge la adaptación a las Directrices de Ordenación Territorial del Término municipal de Consell

2. Valores de interés cultural.

En el anexo V se acompaña una copia de las fichas identificativas de la lista de valores de interés cultural que a continuación se relacionan.

- a).- Monumentos megalíticos y restos prehistóricos y protohistóricos del término municipal de Consell.
1. 14/1 - Son Pontiró, Polígono 5, parcela 62
1. 14/2 - Son Jordi, Polígono 1, parcela 38
1. 14/3 - Son Braó, Polígono 1, parcela 13,14
1. 14/4 - Mainou, Polígono 1, parcela 1
1. 14/5 - Mainou, Polígono 1, parcela 1
- b).- “Creus de Terme”.
- Denominación: Creu del Cementeri
 - Ubicación: Confluencia del Paseig Mallorca con la calle Trinxeters.
 - Datación: 1938.
 - Tipología: Base de planta circular con tres escalones. Cruz latina, de brazos rectos y aristas rebajadas.
 - Interés: Sin interés artístico.
- c).- Molinos Harineros.
- | | |
|--|---|
| Identificación de los Molinos Harineros | |
| Denominación: Molí d'en Mig | Molí d'en Nadal |
| Uso Actual: Vivienda utilizada parcialmente | Vivienda utilizada parcialmente |
| Contexto: Rural | Rural |
| Tipología: Torre de molino con base rectangular, tres naves paralelas. | Torre con base rectangular, tres naves paralelas. |
- d).- Puentes. El Pont Trencat En la partió con el municipio de Alaró, en el Camí del Raiguer, aparece el Pont Trencat, sobre el cual no existe información exhaustiva, aunque se sabe que es de una gran antigüedad. Algunos autores consideran que su base puede ser del periodo de la dominación romana. Se puede resaltar que dicho puente aparece en el mapa realizado por el Cardenal Despuig en el año 1783. El Pont Trencat servía para comunicar ambos márgenes del Torrent de Solleric, en el denominado Camí des Raiguer. Históricamente este camino tiene una gran importancia, ya que comunicaba desde Santa María hasta Selva.

Artículo 84. INSTRUCCIONES PARA LA DEFENSA DE LOS MONUMENTOS PREHISTÓRICOS Y PROTOHISTÓRICOS.

1. Todos los Monumentos y restos arqueológicos incluidos en el inventario adjunto, formado en cumplimiento del Decreto de 10 de Septiembre de 1966, así como aquello que hallándose actualmente ocultos o siendo irreconocibles aparezcan en el futuro, se considerarán como Monumentos Histórico-Artísticos y serán salvaguardados por el Estado conforme a lo establecido en la legislación vigente.
2. En los sitios arqueológicos inventariados cuyo estado de conservación sea de los grados I, II y III la salvaguarda alcanza a la zona Monumental propiamente dicha y una zona de protección ambiental, o "Zona de Respeto", exterior al Monumento, de las dimensiones que se señalan en los artículos siguientes.
3. Zona monumental propiamente dicha: Se considera como tal, la formada por el Polígono circunscrito a los restos visibles o razonadamente supuestos, y a un anillo exterior de dos metros de anchura. Este anillo que determina otro Polígono semejante, el cual a los efectos de estas instrucciones, se llamará Polígono Envolvente. Cuando se trate de cuevas, se considerará que los restos visibles están constituidos por la proyección vertical en el suelo exterior de la planta de la cueva.
4. Para los sitios inventariados cuyo estado de conservación sea de los grados I, II y III, la zona de protección ambiental o zona de respeto, será la constituida por un segundo anillo, exterior formando otro Polígono semejante. La anchura de este segundo anillo exterior será equivalente al promedio de las diagonales mayor y menor del Polígono envolvente, con el límite mínimo de diez metros y el límite máximo de setenta metros.
5. Sea cual sea el estado de conservación del Monumento, el espacio limitado del Polígono envolvente, tiene la calificación de "Monumento Público" a efectos del Artículo 30 de la Ley del Patrimonio Artístico Nacional de 13 de mayo de 1933, no pudiéndose realizar en el mismo obras que las de excavación, conservación y dignificación.
6. En los sitios arqueológicos en estado de conservación de los grados I, II y III en el espacio formado por la Zona de Respeto, todo Plan, Proyecto y Obra de Ordenación, Urbanización, Edificación y Explotación tendrá las siguientes limitaciones:
 - a) Cuando dicho espacio se halle emplazado en lugar calificado de suelo rústico o de suelo de reserva urbana de acuerdo con la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana se prohibirá en el mismo toda edificación y toda explotación que no sea la puramente agrícola.
 - b) Cuando la Zona de Respeto se halle emplazada en el Suelo Urbano será considerada como parque Público.
7. No podrán realizarse excavaciones en los yacimientos afectados, sin cumplir rigurosamente lo establecido sobre este particular en la Legislación Vigente.
8. Sin perjuicio de aplicar a los que destruyan Monumentos o yacimientos incluidos en el inventario adjunto las sanciones determinadas por los art. 557, 559, 561 y 563 (bis), del Decreto de 28 de marzo de 1963 (Código Penal Vigente), se les obligará a la reposición, en cuanto sea factible, de todas las partes destruidas.
9. El Polígono Envolvente de todo sitio arqueológico inventariado, sea cual sea su estado de conservación, contenido en un Plan de Ordenación urbana, deberá ser cercado con reja o tela metálica, bajo la inspección de la Dirección General de Bellas Artes y a expensas de los promotores de la Urbanización.

TITULO III.- ORDENACIÓN DE SISTEMAS.

CAP. 1.- SISTEMAS GENERALES TERRITORIALES

Artículo 85. DEFINICIÓN.

1. Se entiende con el calificativo de Sistemas Generales Territoriales, aquel suelo afectado a destinos la naturaleza de los cuales es siempre de ámbito supramunicipal.
2. Los sistemas generales territoriales son:
 - a) Vialidad segregada de ámbito general
 - b) Sistema ferroviario

Artículo 86. VIALIDAD SEGREGADA DE ÁMBITO GENERAL.

1. Comprende el suelo ocupado por el trazado de la autopista Palma-Inca, la actual carretera Consell - Alaró PM- V 202- 2, la prevista carretera a Alaró y los sistemas de enlace, la ctra. C-713 Palma-Pto. Alcudia.
2. El régimen de la red viaria segregada, en lo referente a proyectos, construcción, conservación, financiación, uso y explotación será el correspondiente a la legislación vigente según el tipo de vía de que se trate, y en concreto a la Ley de Carreteras, que se menciona en el párrafo siguiente.
3. En la proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras, se observará lo dispuesto en la Ley de Carreteras 5/1990, del 24 de Mayo de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares y en su Reglamento.
4. En los planos de clasificación inicial del territorio y del sistema general territorial, se grafia la zona de reserva del previsto enlace con Alaró, que es de cincuenta metros de ancho.
5. Está prohibido cualquier tipo de edificación en estas franjas, excepto los pertinentes de los edificios propios de las áreas de servicio de carreteras en la zona prevista al efecto, donde se permiten los usos de área de servicio de carretera.

Artículo 87. SISTEMA FERROVIARIO.

1. Este sistema comprende los espacios ocupados por las líneas e instalaciones de los servicios Ferroviarios de la Comunidad Autónoma.
2. A la construcción, edificación, establecimiento de instalaciones y en su caso los usos en el suelo inmediato a las vías férreas le *son de plena aplicación*, por razones de seguridad o conservación, las prescripciones generales sobre policía de ferrocarriles contenidas en la Ley 16/1987 de 30 de julio de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), en su reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre, (ROTT), y en las demás disposiciones concordantes vigentes, así como en las que se promulguen en lo sucesivo, al efecto se acompaña como Anexo VIII, un extracto de las partes más relevantes de las precitada Ley y su Reglamento.
3. La urbanización de las áreas próximas a las vías férreas requerirá el vallado de las mismas o la adopción de las adecuadas medidas de seguridad. El coste se considerará gasto de urbanización a cargo del sujeto al que corresponda asumir.
4. En los ferrocarriles, sin perjuicio de la legislación que le afecta arriba indicada, se establecen unas franjas de edificación prohibida que tendrán una anchura de 20 m. a cada lado del eje.

CAP. 2.- RED VIARIA (1)

Artículo 88. DEFINICIÓN.

1. Comprende el suelo que se destina a vías para la circulación de vehículos y personas, bien sean propuestas por estas Normas Subsidiarias, procedentes de situaciones anteriores no modificados por las Normas Subsidiarias, o resultantes del desarrollo urbano que se produzca según las previsiones de estas Normas Subsidiarias.

Altura en metros	10	10	No se limita	No se limita	10	10	10
Aprovechamiento en superficie m2/m2	1	1	1	1	1	1	1
Aprovechamiento en volumen m3/m2	3	3,50	No se limita	3,50	3	0,5	0,5
Ocupación Retranqueo a linderos del solar	No se limita Según normas	No se limita Según normas	No se limita Según normas	No se limita Según normas	No se limita Según normas	No se limita Según normas	No se limita Según
Cuerpos y normas elementos de ocupación exterior	Según normas	Según normas	Según normas	Según normas	Según normas	Según normas	Según

Artículo 94. CONDICIONES DE USO.

1.- Condiciones de uso relativas en general.

	EDUCATIVO CULTURAL	SANITARIO	RELIGIOSO	DEPORTIVO Y SUMINISTROS	ABASTECIMIENTO	ADMINISTRATIVO Y SEGURIDAD	SOCIO
Viviendas	Propio del conjunto	Propio del vigilante del conjunto	Propio del conjunto	Propio del vigilante del conjunto	Propio del vigilante del conjunto	Propio del vigilante del conjunto	Propio del vigilante del conjunto
Residencial	Prohibido	Propio del conjunto	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Comercial	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Propio del conjunto	Obligatorio	Prohibido	Prohibido
Oficinas	Propio del Conjunto	Propio del conjunto	Prohibido	Propio del conjunto	Propio del conjunto	Obligatorio	Propio del conjunto
Industrial	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Sanitario	Propio del Conjunto	Obligatorio	Propio del conjunto	Propio del conjunto	Prohibido	Prohibido	Propio del conjunto
Religioso y cultural	Obligatorio	Propio del conjunto	Obligatorio	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido
Recreativo	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Prohibido	Propio del conjunto	Prohibido	Propio del conjunto
Deportivo	Propio del Conjunto	Propio del conjunto	Propio del conjunto	Obligatorio	Prohibido	Prohibido	Propio del conjunto
Garaje	Propio del conjunto	Propio del conjunto	Propio del conjunto	Propio del conjunto	Propio del conjunto	Propio del conjunto	Propio del conjunto
Aparcamiento	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible	Compatible
Servicios urbanos							

2. Condiciones de uso relativas en particular para el de cementerio:

- Alrededor de todo el cementerio, y en un perímetro de 50 metros se clasifica una zona de uso exclusivo dotacional del cementerio.
- A partir del perímetro dotacional del cementerio, se clasifica un segundo perímetro de 150 m de ancho de suelo no urbanizable del tipo Área agrícola ganadera ordinaria de usos restringidos, según el apartado 5 del artículo 174.
- En cualquier caso la ampliación del cementerio se condiciona al cumplimiento del artículo 45 del reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (Decreto 105/1997 de día 24 de julio). Esto es a un estudio hidrogeológico del terreno, en el que consten las características de la permeabilidad, la situación del nivel freático y los niveles de contaminación de los posibles acuíferos confinados cuando estos existan, y también la dirección del flujo subterráneo

CAP. 5.- LIBRE VINCULADO A PROTECCIÓN DE SERVIDUMBRES (4)

Artículo 95. PROTECCIÓN PARA EL TORRENTE SOLLERICH.

Se establece una zona de protección de veinticinco metros (25 m) de anchura a ambos lados del eje del cauce en el cual no se permite ningún tipo de construcción, sin perjuicio del cumplimiento del artículo 6 de la Ley de Aguas que establece las zonas de servidumbre y policía de cauces, y el artículo 92 de dicha Ley que prohíbe los vertidos contaminantes a cauce público. Los incrementos de Suelo Urbano y/o población, que prevé este planeamiento, se congelarán hasta la construcción y puesta en marcha de la Estación Depuradora de Aguas, ya proyectada.

Artículo 96. PROTECCIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS.

Las edificaciones respetarán las limitaciones previstas en el Reglamento de Líneas Aéreas de Alta Tensión, para guardar las distancias de seguridad.

Artículo 97. PROTECCIÓN DE CONDUCCIONES SUBTERRÁNEAS.

Para las conducciones subterráneas actuales, y para aquellas que en su día establezca el Ayuntamiento, correspondientes a acueductos, gasoductos, colectores, líneas de Alta y Media Tensión y cualquier parecido, se establece una zona de protección de cuatro metros (4 m) de ancho a ambos lados de la arista exterior de la conducción, en esta zona no está permitido ningún tipo de construcción.

CAP. 6.- SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS (5)

Artículo 98. DEFINICIÓN.

1. Comprende el suelo destinado a elementos de servicios necesarios para el funcionamiento del conjunto urbano, aunque estos espacios no sean utilizados directamente por la población. Comprende instalaciones como transformadores eléctricos, depósitos, depuradoras, pozos de impulsión, y también las áreas destinadas a Cementerios, Parques de vehículos de Servicio Público, etc.
2. En este suelo se admiten únicamente las actividades y construcciones propias de la función que en cada caso tendrá asignada entre las que se incluyen en su definición. En el resto de suelo de aprovechamiento privado y de equipamientos, podrán construirse edificaciones no habitables para estos servicios urbanos, cuando así sea necesario, sin que tengan efecto, en este caso, las limitaciones de retranqueo y profundidad edificable de cada zona, así mismo podrán construirse en la vía pública, siempre y cuando su solidez esté prevista para las acciones gravitatorias a las que pueda verse sometido, todo ello condicionado a que en el caso de que estas instalaciones dejen de ser útiles y por tanto no se usen, sean demolidas por el titular de las mismas a su costa.
3. También tendrán la consideración exclusiva de servicios urbanos, las antenas de telecomunicaciones, que se podrán instalar únicamente en este tipo de suelo, o sobre edificios únicamente destinados a equipamientos, con los cuales podrán ser compatibles, previa justificación.
4. Cuando este sistema se trate de una depuradora, ésta deberá ser cubierta y con un sistema de depresión, que impida la emanación de olores, y el efluente aéreo que mane de este sistema de depresión, deberá ser tratado con filtros al efecto o quemadores, que neutralicen dichos olores, los titulares de la misma podrán proponer medidas correctoras alternativas, pero deberán ser de una eficacia probada igual o superior a la indicada.

TITULO IV.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO EN SUELO URBANO, SEGÚN ZONAS.

CAP. 1.- DISPOSICIONES COMUNES AL SUELO URBANO.

Artículo 99. ZONIFICACIÓN.

Dentro del suelo urbano se distinguen las siguientes zonas

1. Casco Antiguo
2. Intensiva Baja.
3. Residencial Uno.
4. Residencial Dos.
6. Industrial y Servicios
7. Comercial y servicios.
8. Zona verde privada.
9. Volumetría específica.

En el plano III a E:1/2.000 se grafía de modo general la clasificación del suelo urbano y en los planos nº IV, V, VI, VII, VIII y X a E:1/1.000 de delimitación y ordenación física del suelo urbano, se delimita de forma precisa el destino del suelo para edificación, viales, jardines y parques urbanos y equipamientos, y las unidades de ejecución.

CAP. 2.- CASCO ANTIGUO

Artículo 100. DEFINICIÓN.

1. Se entiende por zona de Casco Antiguo las áreas que fueron edificadas y urbanizadas por los alrededores de las posesiones, la iglesia y la carretera Palma-Puerto de Alcudia, configurando la primera imagen urbana de Consell.
2. En esta zona se pretende la conservación de la estructura urbana y edificatoria, por lo que estas Normas regulan tanto la posible sustitución de una edificación antigua, como la edificación de los sectores todavía no construidos, con edificación de nueva planta.

Artículo 101. TIPO DE ORDENACIÓN.

Será el de "edificación según alineaciones de vial".

Artículo 102. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. Los solares no construidos antes de la aprobación inicial de las presentes Normas, podrán ser objeto de edificación siempre que mantengan el carácter y tipologías arquitectónicas que han configurado el casco antiguo de Consell.
2. Las condiciones de edificación para cada uno de los casos son las siguientes:

- a) *Frente mínimo de parcela a la vía pública.* (longitud mínima de fachada). En el caso de sustitución del edificio la parcela es invariable, por lo tanto el frente será el mismo que el existente. en el caso de edificación de nueva planta el frente mínimo de parcela será de seis metros (6 m).
- b) *La altura máxima de la planta baja.* La altura máxima que se permite es la de tres metros cincuenta (3'50 m), no permitiéndose su desdoblamiento entre semisubterráneo y entresuelo.
- c) *Altura reguladora y número máximo de plantas.* En el caso de edificación de nueva planta la altura reguladora máxima será de diez metros (10 m) que corresponden a planta baja más dos pisos (PB + 2)
- d) *Espacio libre interior de manzana.* Los espacios interiores de manzana deberán quedar libres de edificación y ser objeto de preservación y a ser posible ajardinarse o cultivarse como huertos.

En los edificios existentes que sean objeto de obras de reforma se permitirá la construcción de un cuerpo anejo destinado a mejorar las condiciones higiénicas de la vivienda, previa justificación. La superficie máxima de la citada construcción será de 8 metros y la altura 2'75 m estando obligada a situarse adosada a partir de la línea de profundidad edificable que ocupa la edificación existente.

En la planta baja, deberá dejarse libre de edificación el espacio interior de parcela, en todo lo ancho de la parcela y hasta su límite posterior, a partir de la máxima profundidad edificable. Se permitirá una ocupación del 20% de la parcela destinada a uso no habitable, con un máximo de 25 m² y una altura máxima de 2'45 m. adosada al límite posterior de parcela. Siempre se deberá poder inscribir una circunferencia de 6 m de diámetro entre la profundidad edificable y la parte externa de la edificación adosada.

e) *Profundidad edificable.* En el caso de edificación de nueva planta, la profundidad edificable será la señalada en los planos de ordenación física del suelo urbano mencionados.

f) *Cuerpos y elementos de ocupación exterior.* Están prohibidos los cuerpos de ocupación exterior, cerrados o semicerrados. Se permiten balcones con un vuelo máximo de un décimo (1/10) de la anchura del vial. No se sobrepasarán los cincuenta centímetros (50 cm) de vuelo, con los laterales ortogonales en la fachada y con la baranda de barras verticales de hierro, sin florituras. La ocupación en planta del balcón no será superior a la cuarta parte de la anchura de la fachada y nunca superior a 1. 50 m. La opacidad de la baranda no superará el 10% de su superficie.

Artículo 103. CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN:

1. Las edificaciones deberán proyectarse de forma semejante a las existencias, conservando su tipología. Los agujeros serán resultado del proceso constructivo o de los usos interiores y procurarán mantener el mismo ritmo que las edificaciones próximas.
2. La cubierta será de teja árabe con pendiente en dos vertientes, excepto en el caso de edificaciones auxiliares que podrán tenerla en diferente dirección.
Está prohibida la terraza.
3. En la realización de los elementos que forman la estructura externa, quedan prohibidos los siguientes materiales y métodos o elementos constructivos:
 - a) ladrillo visto.
 - b) aplacados de mármol o de piedra.
 - c) celosías de cristal y cerámicas,
 - d) Pavés de cristal tanto blanco como de colores.
 - e) rebozados y pinturas que simulen piezas de piedra,
 - f) rebozados de cal de color blanco u oscuro,
 - g) hormigón vista,
 - h) la pizarra,
 - i) elementos de fibrocemento,
 - j) carpintería de hierro o aluminio, sin lacar.
 - k) elementos de cerámica vidriada,
 - l) pretilos de balcones y terrados cerrados,
 - m) cajas de persianas marcadas en fachada,
 - n) persianas americanas, se utilizará la persiana mallorquina, con cualquier material pero con colores tradicionales,
 - o) libramientos de forjados a fachada vistos, y todos aquellos materiales que no encajen con el carácter del casco antiguo.
4. Podrán utilizarse por lo tanto los siguientes materiales, métodos, y elementos constructivos:
 - a) rebozados de colores claros (terrosos),
 - b) bajantes y canelones de zinc o hierro,
 - c) elementos de hierro en las barandas de los balcones (sencillos y sin florituras),
 - d) se mantendrán aquellos elementos característicos de la construcción tradicional.
5. No se permiten, en ningún caso, la colocación de puertas metálicas enrollables, ni de otro tipo metálicas si no están lacadas, en aperturas que den a la vía pública o a patios visibles.
6. Toda obra que precise reforma por nueva adaptación o ampliación, se hará conservando todos los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio y si aparecieran elementos ocultos que anteriormente estaban en el exterior, se procurará volverlos a su antigua función, armonizándolos con los nuevos elementos que se precisen para la nueva función para que se han reformado.
7. En las obras de nueva planta, por demolición o ruina de un antiguo edificio, se mantendrá todo lo posible, en carácter del antiguo edificio.
8. La composición de fachadas se armonizará con la general de la calle o la plaza, así como los materiales de fachada. Cuando fuera necesaria una construcción al lado de un edificio singular, se hará de manera que no reste importancia al edificio principal, por su ornamentación, altura y carácter, simplificando su decoración exterior, se manera que resalte el edificio singular.
9. Cuando un edificio calificado a conservar precise restauración o reforma, se hará de acuerdo con su carácter y sus elementos deteriorados se volverán a su estado original.

Artículo 104. CONDICIONES DE USO.

1. Vivienda: Se permite el uso de vivienda que será unifamiliar o plurifamiliar.
2. Residencial: Se permite el uso de vivienda comunitaria y de hoteles.
3. Comercial: se permite solamente en la planta baja y sin superar los ciento cincuenta metros (150 m).
4. Oficinas: Se permiten sin superar los 100 metros (100m).
5. Industria: El uso industrial será admitido en talleres o industrias artesanas sin molestias para los restantes usos en grado de relación A y B, ver Artículo 78.
6. Sanitario: Se permite.
7. Religioso y cultural: se permite.
8. Recreativo: Se prohíbe.
9. Deportivo: Se prohíbe.
10. garaje-aparcamiento: se permite.
11. Servicios: Se permite.
12. Establecimiento público: Se permite.
13. Cualquier uso no contemplado queda expresamente prohibido

Artículo 105. ÁREA DE CONSERVACIÓN.

1. Se clasifica como área de tratamiento especial, dentro del casco antiguo, la formada por la calle Ferrer y el margen superior de la calle Cabo Isern.
2. Se mantendrán las tipologías edificatorias existentes y el paisaje urbano que da un fuerte carácter al área.
3. En todas las construcciones no se permitirá modificar la estructura externa. No se permite la variación de la altura reguladora ni la creación de cuerpos o elementos de ocupación exterior dada su inexistencia en las construcciones actuales. No obstante, se permitirán obras de reforma según los apartados, 1 al 7 del Artículo 101.
4. Las fachadas serán de piedra y las puertas, marcos, ventanas, etc. de madera.

CAP. 3.- INTENSIVA BAJA ZONA.

Artículo 106. DEFINICIÓN.

Comprende el suelo urbano con desarrollo en manzanas, la edificación de las cuales, se ordena según las alineaciones de vialidad.

Artículo 107. EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad vendrá definida por la profundidad edificable señalada en los planos de ordenación física del suelo urbano y la altura reguladora propia de la subzona, y/o la propia de equipamientos, en su caso según el artículo 93.

Artículo 108. TIPO DE ORDENACIÓN.

Será el de "edificación según alineaciones de vial".

Artículo 109. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. Las condiciones de edificación que se determinan a continuación regirán tanto para los edificios de nueva planta como para las obras de ampliación de la edificación existente que no esté afectada por un futuro destino a vial, jardín o parque urbano, dotaciones o equipamientos, o para destinarse a usos no admitidos por estas Normas.
2. Las condiciones de edificación que se determinan de manera gráfica en los planos, para cada frente de vial, son: la profundidad edificable y la altura, así como la separación de las edificaciones en las manzanas y la separación entre edificaciones en las esquinas.
3. Los valores específicos que se dan en cada parámetro son los siguientes:
 - a) *Frente mínimo de parcela en la vía pública.* (longitud mínima de fachada): ocho metros (8m). se incluyen las parcelas escrituradas anteriormente a la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias.
 - b) *Altura máxima de la planta baja:* tres metros cincuenta (3'50 m)
 - c) *Altura reguladora y número máximo de plantas:* Se establece según la subzona, la A o la B. Para la A diez metros (10 m) que corresponden a la planta baja más dos pisos (PB + 2) y para la B siete metros cincuenta centímetros (7'50 m) que corresponden a la planta baja más un piso (PB + 1).
 - d) *Espacio libre interior de manzana:* estos espacios, resultantes de disponer la profundidad edificable alrededor de la alineación de vial, deberán mantenerse libres de edificaciones como patios, jardines o huertos y podrán constituir la prolongación de una parcela edificada manteniendo la titularidad privada o mancomunarse y convertirse en espacio libre y colectivo y/o comunitario.
En planta baja, deberá dejarse libre de edificación el espacio interior de parcela, en todo lo ancho de la parcela y hasta su límite posterior, a partir de la máxima profundidad edificable. Se permitirá una ocupación del 20 % de la parcela destinada a uso no habitable, con un máximo de 25 m² y una altura máxima de 2'45 m. adosada al límite posterior de parcela. Siempre deberá poder inscribirse una circunferencia de 6 m de diámetro entre la profundidad edificable y la parte externa de la edificación adosada.
 - e) *Profundidad edificable:* se establece en los planos normativos E: 1/1.000 de ordenación física del suelo urbano.
 - f) *Cuerpos y elementos de ocupación exterior cerrados o semicerrados.* Los balcones podrán volar hasta 1/10 de la anchura del vial, con un máximo de un metro (1 m).
4. *Condiciones de edificación de equipamientos:* Los propios según el artículo 93

Artículo 110. CONDICIONES DE USO.

1. Vivienda: Se permite el uso de vivienda que será unifamiliar o plurifamiliar.
2. Residencial: Se permite el uso de vivienda comunitaria y de hoteles.
3. Comercial: se permite solamente en la planta baja y sin superar los ciento cincuenta metros (150 m).
4. Oficinas: Se permiten sin superar los 100 metros (100m).
5. Industria: Se permiten los grados de relación A, B y C, ver Artículo 78.
6. Sanitario: Se permite.
7. Religioso y cultural: se permite.
8. Recreativo: Se permite.
9. Deportivo: Se permite.
10. garaje-aparcamiento: se permite.
11. Servicios: Se permite.
12. Establecimiento público: Se permite.
13. Cualquier uso no contemplado queda expresamente prohibido

Artículo 111. CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN:

1. Las edificaciones deberán proyectarse de forma semejante a las existencias, conservando su tipología. Los agujeros serán resultado del proceso constructivo o de los usos interiores y procurarán mantener el mismo ritmo que las edificaciones próximas.
2. En la realización de los elementos que forman la estructura externa, quedan prohibidos los siguientes materiales y métodos o elementos constructivos:
 - a) ladrillo visto.
 - b) aplacados de mármol o de piedra.
 - c) celosías de cristal y cerámicas,
 - d) pavés de cristal tanto blanco como de colores.
 - e) rebozados y pinturas que simulen piezas de piedra,
 - f) rebozados de cal de color blanco o oscuro,
 - g) hormigón vista,
 - h) la pizarra,
 - i) elementos de fibrocemento,
 - j) carpintería de hierro o aluminio,
 - k) elementos de cerámica vidriada,
 - l) pretilas de balcones y terrados cerrados,
 - m) cajas de persianas marcadas en fachada,
 - n) persianas americanas, se utilizará la persiana mallorquina,
 - o) libramientos de forjados a fachada vistos, y todos aquellos materiales que
 - p) no encajen con el carácter del casco antiguo.
4. Podrán utilizarse por lo tanto los siguientes materiales, métodos, y elementos constructivos:
 - a) rebozados de colores claros (terrosos),
 - b) bajantes y canelones de zinc o hierro,
 - c) elementos de hierro en las barandas de los balcones (sencillos y sin florituras),
 - d) se mantendrán aquellos elementos característicos de la construcción tradicional.
5. No se permiten, en ningún caso, la colocación de puertas metálicas enrollables e industriales de otro tipo, en aperturas que den a la vía pública o a patios visibles.

6. Toda obra que precise reforma por nueva adaptación o ampliación, se hará conservando todos los elementos arquitectónicos que den carácter al edificio y si aparecieran elementos ocultos que anteriormente estaban en el exterior, se procurará volverlos a su antigua función, armonizándolos con los nuevos elementos que se precisen para la nueva función para que se han reformado.
7. En las obras de nueva planta, por demolición o ruina de un antiguo edificio, se mantendrá todo lo posible, en carácter del antiguo edificio.

CAP. 4.- RESIDENCIAL UNO.

Artículo 112. DEFINICIÓN.

1. Comprenden aquellas áreas de edificación unifamiliar aislada cuando se edifique singularmente, ó unifamiliar entre medianeras cuando se construya por manzanas completas, conformando las calles con manzanas cerradas.
2. Las calles quedan bien definidas por las alineaciones de tapias y fachadas y los jardines privados situados en la zona de retranqueo, dotando al lugar de un carácter marcadamente tranquilo y residencial a los espacios públicos.

Artículo 113. EDIFICABILIDAD.

1. Edificabilidad: neta máxima: 0'50 m²/m², para viviendas.
2. Para equipamientos, según el artículo 93.

Artículo 114. TIPO DE ORDENACIÓN.

Aislada. Se permitirán viviendas adosadas si son iguales y se ocupa toda la manzana. En este caso será obligatorio la presentación de un estudio de detalle de la manzana.

Artículo 115. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. *Forma y tamaño de la parcela*: superficie mínima 400 m². frente mínimo vial 15 m.
2. *Ocupación máxima parcela*: 40 %.
3. *Altura máxima y número máximo de plantas* : siete metros (7m) y planta baja más 1 piso (PB + 1)
4. *Separación respecto a los límites de la parcela*:
 - a) Vial: 5 m
 - b) Lateral: 3 m.
 - c) Fondo: 3 m.
5. *Edificaciones auxiliares*: se prohíben solo se permite un edificio por parcela.
6. *Condiciones de edificación de equipamientos*: Los propios según el artículo 93

Artículo 116. CONDICIONES DE USO.

1. Vivienda: Se permite el uso de vivienda.
2. Residencial: Se prohíben.
3. Comercial: Se prohíben.
4. Oficinas: Se prohíben.
5. Industria: Se prohíbe.
6. Sanitario: Se permite.
7. Religioso y cultural: Se permite.
8. Recreativo: Se prohíbe.
9. Deportivo: Se permite en parcelas superiores a los 2.000 m².
10. Garaje-aparcamiento: Se permite.
11. Servicios: Se prohíbe.
12. Establecimiento público: Se prohíbe.
13. Cualquier uso no contemplado queda expresamente prohibido

Artículo 117. CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN:

1. Las cubiertas de las plantas bajas deberán ser transitables cuando sean terrazas y su barandilla ha de ser del tipo balaustrada de piedra natural o artificial, o cerámicas, no pudiendo ser de otro material.
2. Las cubiertas de las plantas piso serán de teja árabe, o similar, si quiere destinarse parte a terraza, su perímetro se deberá rematar con un mínimo de 80 centímetros de tejadillo con teja árabe.
3. Los Revestimientos serán de piedra natural o artificial, ladrillo visto, o morteros de color, permitiéndose el acabado en pintura.
4. Los colores de cualquier acabado o revestimiento exterior serán blancos o de la gama de los cremas o terrosos.
5. Las tapias que separan los jardines privados de la vía pública no podrán exceder con obra de fábrica de ladrillo o mampostería los 120 centímetro de altura, podrá alcanzarse los 2'20 metros de altura con rejilla de acero o celosía de madera con vegetación, con celosías cerámicas o de piedra artificial.

CAP. 5.- RESIDENCIAL DOS.

Artículo 118. DEFINICIÓN.

1. Comprende aquellas áreas de edificación unifamiliar ó bifamiliar, entre medianeras por volumetría específica, .
2. Las calles quedan bien definidas por las alineaciones de tapias y fachadas y los jardines privados situados en la zona de retranqueo, dotando al lugar de un carácter marcadamente tranquilo y residencial a los espacios públicos, además se crean unas subzonas donde se pueden desarrollar actividades particulares, fundamentalmente de esparcimiento y recreativas, distintas de la vivienda.

Artículo 119. EDIFICABILIDAD.

1. Es la implícita por la volumetría específica de las subzonas.
2. Para equipamientos, según el artículo 93.

Artículo 120. TIPO DE ORDENACIÓN.

Por volumetría específica.

Artículo 121. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. *Forma y tamaño de la parcela*: superficie mínima 400 m². frente mínimo vial 15 m.

2. *Altura y número de plantas máximo y mínimo* : siete metros (7m) y planta baja más 1 piso (PB + 1) y y
 3. *Retranqueos y profundidades edificables máximos y mínimos por subzonas y por planta.*

SUBZONA	RETRANQUEO	PROFUNDIDAD EDIFICABLE
R 2 a	3	14
R 2 b	3	16

4. *Edificaciones auxiliares*: se prohíben solo se permite un edificio por parcela.
 5. *Condiciones de edificación de equipamientos*: Los propios según el artículo 93.

Artículo 122. CONDICIONES DE USO.

1. Vivienda: Se permite el uso de vivienda.
2. Residencial: Se prohíben.
3. Comercial: Se permite en las subzonas R 2 a y R 2 b.
4. Oficinas: Se prohíben.
5. Industria: Se prohíbe.
6. Sanitario: Se prohíbe.
7. Religioso y cultural: Se permite.
8. Recreativo: Se prohíbe.
9. Deportivo: Se prohíbe.
10. Garaje-aparcamiento: Se permite en sótano ocupando toda la parcela y en planta baja solo con un máximo de dos plazas para vehículo turismo.
11. Servicios: Se prohíbe.
12. Establecimiento público: Se permite en las subzonas R 2 a y R 2 b.
13. Cualquier uso no contemplado queda expresamente prohibido

Artículo 123. CARACTERÍSTICAS ESTÉTICAS Y DE COMPOSICIÓN:

1. Las cubiertas de las plantas bajas deberán ser transitables cuando sean terrazas y su barandilla ha de ser del tipo balaustrada de piedra natural o artificial, o cerámicas, no pudiendo ser de otro material.
2. Las cubiertas de las plantas piso serán de teja árabe, o similar, si quiere destinarse parte a terraza, su perímetro se deberá rematar con un mínimo de 80 centímetros de tejadillo con teja árabe.
3. Los Revestimientos serán de piedra natural o artificial, ladrillo visto, o morteros de color, permitiéndose el acabado en pintura.
4. Los colores de cualquier acabado o revestimiento exterior serán blancos o de la gama de los cremas o terrosos.
5. Las tapias que separan los jardines privados de la vía pública no podrán exceder con obra de fábrica de ladrillo o mampostería los 120 centímetros de altura, podrá alcanzarse los 2'20 metros de altura con rejilla de acero o celosía de madera con vegetación, con celosías cerámicas o de piedra artificial.
6. No se permiten, en ningún caso, la colocación de puertas metálicas enrollables e industriales de otro tipo, en aperturas que den a la vía pública o a patios visibles.

CAP. 6.- INDUSTRIAL Y SERVICIOS

Artículo 124. DEFINICIÓN.

1. Comprenden aquellas áreas destinadas fundamentalmente a actividades industriales, de almacenaje o de talleres y con tipología de edificación aislada, regulada por retranqueos de la edificación respecto de los lindes de la parcela.
2. Las calles quedan bien definidas por las alineaciones de tapias y fachadas y los jardines o zonas de aparcamiento, carga y descarga, situadas en la zona de retranqueo.

Artículo 125. EDIFICABILIDAD.

Edificabilidad: neta máxima: 1'0 m²/m².

Artículo 126. TIPO DE ORDENACIÓN.

Según Edificación Aislada.

Artículo 127. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. *Forma y tamaño de la parcela*: superficie mínima 1.000 m². frente mínimo vial 27 m.
2. *Altura máxima y número máximo de plantas* : doce metros (12m) y planta baja más dos pisos (PB + 2)
3. *Separación respecto a los límites de la parcela*:
 - a) Vial : 8 m
 - b) Lateral: 3 m.
 - c) Fondo: 3 m.
4. *Separación entre edificios*: en la misma parcela seis (6 m.) metros
5. *Condiciones de edificación de equipamientos*: Los propios según el artículo 93

Artículo 128. CONDICIONES DE USO.

1. Vivienda: Se prohíben, excepto la del vigilante de la actividad industrial, de la que es aneja..
2. Residencial: Se prohíben.
3. Comercial: Se prohíben, excepto los implícitos a una actividad industrial, de la que ha de ser aneja.
4. Oficinas: Se prohíben, excepto los necesarios para una actividad industrial de la que es aneja.
5. Industria: Se permiten todos los grados de relación , ver Artículo 80.
6. Sanitario: Se prohíbe.
7. Religioso y cultural: Se prohíbe.
8. Recreativo: Se prohíbe.
9. Deportivo: Se prohíbe.
10. Garaje-aparcamiento: Se permite solo como anexo a una actividad industrial o de servicios.
11. Servicios: Se prohíbe.

12. Establecimiento público: Se prohíbe en edificios exclusivos, y se permite en edificios compartidos con otros usos, pudiendo ocupar como máximo el 50% de la superficie edificada del mismo y una superficie máxima de 400 m².

13. Cualquier uso no contemplado queda expresamente prohibido

Artículo 129. CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES ESTÉTICAS.

1. Toda la composición exterior deberá quedar revestida.

2. Los colores de cualquier acabado o revestimiento exterior serán blancos o de la gama de los cremas o terrosos, excepto las cubiertas y fracciones de fachada que conforme un conjunto decorativo y armonioso que quedará al gusto del promotor pro integrado en el conjunto arquitectónico.

3. La composición estética, en general, será libre, pero apropiada al carácter utilitario e industrial de la zona.

4. Todas las caras y paramentos verticales, de la edificación sean o no fachadas a la vía pública, serán tratadas con la misma dignidad, en la composición y en el uso de materiales; asimismo todos los cuerpos de construcción comprendidos en la zona edificable, sean construcciones principales o complementarias, serán proyectadas y ejecutadas con la misma calidad en la composición y en el uso de los materiales que la compongan, construyendo conjuntos homogéneos.

5. Para el acabado de los paramentos de bloques de fábrica se dispondrá el enfoscado de su cara externa y pintado del mismo en colores ocres o blancos.

6. Cuando, para la cubrición de la nave o edificio se hayan utilizado cubiertas inclinadas de fibrocemento o chapa metálica se construirá una imposta perimetral que rectifique y esconda las vertientes de las mencionadas cubiertas.

7. La imposta podrá ser de fábrica, chapa metálica o fibrocemento e irá pintada en colores que han de ser no estridentes que guarden una armonía en la propia edificación y con el conjunto de las edificaciones de la zona.

Artículo 130. COMPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La composición de la edificación dentro de la parcela será libre mientras se respeten las distancias mínimas a linderos, ocupaciones y alturas máximas, etc., fijadas en las Normas Subsidiarias.

Artículo 131. EDIFICACIÓN POR FASES

1. En todas las parcelas, al iniciarse la construcción, deberá ocuparse como mínimo un 25% de la superficie máxima aprovechable, pudiendo conservar el resto para futuras ampliaciones cuando los programas de desarrollo de sus instalaciones así lo exijan, y a los efectos de una edificación homogénea deberá presentarse proyecto completo de las fachadas, a cuyo fin quedarán sujetas las posibles ampliaciones.

2. En este supuesto, deberán tener tratamiento de fachada todas las partes de la edificación, con el fin de evitar que durante el lapso de tiempo, entre la primitiva construcción y su ampliación puedan quedar muros ciegos al descubierto.

Artículo 132. ACCESOS

1. Como norma general cada parcela dispondrá como máximo de dos accesos rodados desde la vía pública.

2. Las parcelas de superficie superior a 5.000 m². podrán disponer de más de dos accesos rodados desde la vía pública.

Artículo 133. ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS

1. Los espacios no ocupables por la edificación resultantes de la aplicación de las Ordenanzas de las NN.SS. se destinarán a viales interiores de parcela y libre permanente, pudiendo este último ajardinarse o en caso contrario será obligatoria su pavimentación con aglomerado asfáltico u hormigón.

2. Queda prohibido el almacenamiento de materias primas, productos semielaborados o finales y desperdicios en los espacios libres de edificación comprendidos entre ésta y la vía pública. En el resto, queda prohibido el depósito de desperdicios y otros productos potencialmente contaminantes, tanto del aire como de las aguas pluviales.

Artículo 134. CERCAS.

1. Las parcelas o solares serán objeto de cerramiento obligado mediante cercas en toda la línea de su perímetro, y deberán quedar debidamente deslindados respecto a las parcelas o solares y calles colindantes.

2. La construcción, conservación y reparación de las cercas que circunden las superficies de las parcelas o solares, se realizará con arreglo a las normas siguientes:

a) Las cercas serán de composición estética tipo según modelo establecido, del que se acompaña un croquis en el Anexo VI, en toda la línea de su perímetro y, si hubiera interrupciones de alguno de sus tramos en virtud de lo dispuesto en estas Ordenanzas o por necesidades de la empresa, las soluciones de continuidad deberán realizarse de modo que no se aprecien rupturas sensibles exteriores del conjunto estético de la total línea perimetral.

b) La cerca será a base de muro de fábrica de 0,80 m. de altura enfoscado y pintado en colores ocres o blancos completándose hasta 2,00 m. de altura con una reja del modelo establecido en el anexo a las presentes Ordenanzas pintada en color granate, azul oscuro o verde carruaje según los casos. Este tipo de cerramiento complementario, deberá formar parte del proyecto de edificación y estará sujeto, por tanto, a la oportuna licencia.

c) La construcción de la cerca deberá llevarse a cabo con materiales de reconocida resistencia y calidad, y deberá estar protegida contra toda clase de corrosiones y desmerecimientos.

d) Las *puertas de acceso*, que formarán parte de las cercas respectivas, cumplirán asimismo las anteriores condiciones de composición estética unitaria.

e) La construcción del *cercamiento común a dos parcelas* correrá POR CUENTA DE LA industria que primero se establezca, debiendo abonar la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

Artículo 135. EMISIÓN DE HUMOS VAPORES GASES POLVOS Y AEROSOL

1. Será de aplicación lo establecido por la Ley 38/1972, de 22 de Diciembre, de Protección de Ambiente Atmosférico y del Decreto 833/1975, de 6 de Febrero, que la desarrolla a nivel de Reglamento, con las determinaciones que siguen, así como cuantas otras disposiciones legales o normas complementarias y subsidiarias estén vigentes.

2. Se prohíbe la salida libre de humos, por fachadas, patios comunes y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Todo tubo o conducto de chimeneas deberá estar provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación del calor se transmita a los locales por los que discurre, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

3. Las chimeneas se reglamentan de conformidad con la potencia de los hogares cuyos humos evacúan:

*Hogares hasta 2.000 th/h

* Altura regulada

*Hogares a partir de 2.000 th/h

* Las características del conducto de humos serán objeto de un estudio especial y deberán ser objeto de aprobación municipal.

4. Las chimeneas de hogares con potencia comprendida entre 60 th/h y 2.000 th/h (medidas en potencia calorífica inferior) tendrán la altura reguladora según la siguiente norma: como mínimo la boca de salida estará a una altura $H = 1,5 h$, siendo h la altura del edificio vecino más alto y situado dentro de un radio de 100 m. a partir del foco emisor. Como edificio vecino se contemplarán tanto los existentes en el momento de la construcción de la chimenea como los de posible aparición en el futuro, entendiéndose por tales los que puedan surgir en parcelas no ocupadas por aplicación en éstas de las condiciones máximas de edificación.

5. Las chimeneas de hogares con potencia inferior a 60 th/h se elevarán como mínimo a 1 m. por encima de la cubierta más alta situada en un radio de 20 m. a partir del foco emisor, en las mismas condiciones expuestas en el párrafo anterior.

Artículo 136. VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES

1. Habiéndose proyectado alcantarillado separativo, con redes independientes para las aguas residuales y las pluviales, las redes interiores de cada edificación también deberán serlo.

2. Las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios, aparcamientos, etc. se conducirán a la red a través de un albañal que forzosamente acometerá a un pozo de registro o imbornal.

3. Las superficies descubiertas antes citadas se mantendrán en un estado de limpieza, que impida el arrastre de materiales tanto contaminantes como susceptibles de provocar obstrucciones en la red.

4. Las aguas residuales, tanto de tipo doméstico como procedentes del proceso industrial, se verterán a la correspondiente red de alcantarillado a través de un pozo de bloqueo normalizado y de un albañal que también acometerá, forzosamente, a un pozo de registro, a fin de poder comprobar en cualquier momento las características de las aguas vertidas.

5. Las aguas a verter deberán cumplir escrupulosamente las condiciones impuestas por la Ordenanza Municipal. sobre uso del alcantarillado. De no ser así, se someterán en el interior del recinto industrial al pretratamiento que resulte necesario, prescindiéndose en forma terminante de los pozos absorbentes y fosas sépticas.

Artículo 137. PROSPECCIONES Y SONDEOS

Queda terminantemente prohibido la realización de prospecciones, sondeos y pozos en busca de agua potable en el interior de las parcelas del polígono.

Artículo 138. RUIDOS Y VIBRACIONES

1. Quedan sometidas a sus prescripciones, de obligatoria observancia dentro del ámbito del Polígono todas las instalaciones, aparatos, construcciones, obras y en general, todos los elementos, actividades y comportamientos que produzcan ruidos que ocasionen molestias o peligrosidad al vecindario.

2. En particular, los aparatos elevadores, las instalaciones de acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios de los edificios serán instaladas con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites fijados en el presente artículo.

3. Se deberá justificar y cumplir con el Decreto 20/1987 para la protección del medio ambiente contra la contaminación por emisión de ruidos y vibraciones.

4. En el ambiente interior de los locales industriales se tomarán las medidas necesarias para que su transmisión al exterior sea inferior a lo establecido en los números anteriores y alternativas o complementariamente:

a) En todas las edificaciones los cerramientos exteriores deberán poseer un aislamiento acústico que proporcione una absorción mínima para los ruidos aéreos de 30 dB en el intervalo de frecuencias comprendidas entre 125 y 4.000 Hz.

b) Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en que se alojen actividades e instalaciones industriales, comerciales y de servicios deberán poseer capacidad suficiente para la absorción acústica del exceso de intensidad sonora que se origine en el interior de los mismos, e incluso, si fuera necesario, dispondrán de sistemas de aireación inducida o forzada que permitan el cierre de los huecos o ventanas existentes o proyectadas.

5. Para corregir la transmisión de vibraciones deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.

b) No se permite el anclaje de maquinaria y los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad.

c) El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas en los elementos constructivos de la edificación se dispondrá en todo caso interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

d) Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes al final de la carrera de desplazamiento queden a una distancia mínima de 0,70 m. de los muros perimetrales u forjados, debiendo elevarse a 1 m. esta distancia cuando se trate de elementos medianiles.

e) Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de las vibraciones generadas en tales máquinas.

6. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.

7. Los operarios encargados del manejo de aparatos generadores de trepidaciones sólo estarán sometidos a los valores admitidos por la norma ISO 2631/1974.

Artículo 139. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Al solicitar del Ayuntamiento licencia de nueva actividad se presentará un estudio, debidamente justificado, de las medidas adoptadas en relación con la naturaleza específica de la misma, materiales manipulados y almacenados, gravedad de las consecuencias de un posible siniestro, etc. En ausencia de las condiciones adecuadas, el Ayuntamiento denegará la correspondiente licencia.

CAP 7.- SERVICIOS Y ARTESANAL

Artículo 140. DEFINICIÓN.

1. Comprenden aquellas áreas destinadas fundamentalmente a actividades de servicios, industria artesana, de almacenaje o de talleres y con tipología de edificación aislada, regulada por retranqueos de la edificación respecto de los lindes de la parcela.

2. Las calles quedan bien definidas por las alineaciones de tapias y fachadas y los jardines o zonas de aparcamiento, carga y descarga, situadas en la zona de retanqueo.

Artículo 141. EDIFICABILIDAD.

Edificabilidad: neta máxima: 1'0 m²/m².

Artículo 142. TIPO DE ORDENACIÓN.

Según Edificación Aislada.

Artículo 143. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

1. Forma y tamaño de la parcela: superficie mínima 1.000 m². frente mínimo vial 27 m.
3. Altura máxima y número máximo de plantas : diez metros (10 m) y planta baja más dos pisos (PB + 2). Por encima de la altura máxima no se permite ningún tipo de instalación, ni siquiera propia del uso, ni de elemento técnico.
4. Separación respecto a los límites de la parcela:
 - a) Vial : 8 m
 - b) Lateral: 3 m.
 - c) Fondo: 3 m.
5. Separación entre edificios: en la misma parcela seis (6 m.) metros
6. Condiciones de edificación de equipamientos: Los propios según el artículo 93.

Artículo 144. CONDICIONES DE USO.

En general todos los usos permitidos estarán limitados a consumir agua de la propia red municipal y su instalación vendrá condicionada y limitada a la disponibilidad de la misma en dicha red, lo que se deberá acreditar previamente mediante la correspondiente certificación fehaciente.

1. Vivienda: Se prohíben, excepto la del vigilante de la actividad industrial, de la que es aneja.
2. Residencial: Se prohíben.
3. Comercial: Se prohíben, excepto los implícitos a una actividad industrial, de la que ha de ser aneja.
4. Oficinas: Se prohíben, excepto los necesarios para una actividad industrial de la que es aneja.
5. Industria: Se permiten solo las industrias artesanales, los talleres de reparación, y los almacenes.
6. Sanitario: Se prohíbe.
7. Religioso y cultural: Se prohíbe.
8. Recreativo: Se prohíbe.
9. Deportivo: Se prohíbe.
10. Garaje-aparcamiento: Se permite solo como anexo a una actividad industrial o de servicios.
11. Servicios: Se prohíbe.
12. Establecimiento público: Se prohíbe en edificios exclusivos, y se permite en edificios compartidos con otros usos, pudiendo ocupar como máximo el 50% de la superficie edificada del mismo y una superficie máxima de 400 m²..
13. Cualquier uso no contemplado queda expresamente prohibido.

Artículo 145. CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES ESTÉTICAS.

1. Toda la composición exterior deberá quedar revestida.
2. Los colores de cualquier acabado o revestimiento exterior serán blancos o de la gama de los cremas o terrosos, excepto las cubiertas y fracciones de fachada que conforme un conjunto decorativo y armonioso que quedará al gusto del promotor pro integrado en el conjunto arquitectónico.
3. La composición estética, en general, será libre, pero apropiada al carácter utilitario e industrial de la zona.
4. Todas las caras y paramentos verticales, de la edificación sean o no fachadas a la vía pública, serán tratadas con la misma dignidad, en la composición y en el uso de materiales; asimismo todos los cuerpos de construcción comprendidos en la zona edificable, sean construcciones principales o complementarias, serán proyectadas y ejecutadas con la misma calidad en la composición y en el uso de los materiales que la compongan, construyendo conjuntos homogéneos.
5. Para el acabado de los paramentos de bloques de fábrica se dispondrá el enfoscado de su cara externa y pintado del mismo en colores ocres o blancos.
6. Cuando, para la cubrición de la nave o edificio se hayan utilizado cubiertas inclinadas de fibrocemento o chapa metálica se construirá una imposta perimetral que rectifique, esconda y/o disimule la mencionada cubierta.
7. La imposta podrá ser de fábrica, chapa metálica o fibrocemento e irá pintada en color según granate, ocres o blanco.

Artículo 146. COMPOSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN

La composición de la edificación dentro de la parcela será libre mientras se respeten las distancias mínimas a linderos, carreteras, torrentes, servidumbres, ocupaciones y alturas máximas, etc., fijadas en las Normas Subsidiarias.

Artículo 147. EDIFICACIÓN POR FASES

1. En todas las parcelas, al iniciarse la construcción, deberá ocuparse como mínimo un 25% de la superficie máxima aprovechable, pudiendo conservar el resto para futuras ampliaciones cuando los programas de desarrollo de sus instalaciones así lo exijan, y a los efectos de una edificación homogénea deberá presentarse proyecto completo de las fachadas, a cuyo fin quedarán sujetas las posibles ampliaciones.
2. En este supuesto, deberán tener tratamiento de fachada todas las partes de la edificación, con el fin de evitar que durante el lapso de tiempo, entre la primitiva construcción y su ampliación puedan quedar muros ciegos al descubierto.

Artículo 148. ACCESOS

1. Como norma general cada parcela dispondrá como máximo de dos accesos rodados desde la vía pública.
2. Las parcelas de superficie superior a 5.000 m². podrán disponer de más de dos accesos rodados desde la vía pública.

Artículo 149. ESPACIOS LIBRES DE EDIFICACIÓN EN PARCELAS

1. Los espacios no ocupables por la edificación resultantes de la aplicación de las Ordenanzas de las NN.SS. se destinarán a viales interiores de parcela y libre permanente, pudiendo este último ajardinarse o en caso contrario será obligatoria su pavimentación con aglomerado asfáltico u hormigón.
2. Queda prohibido el almacenamiento de materias primas, productos semielaborados o finales y desperdicios en los espacios libres de edificación.

Artículo 150. CERCAS.

1. Las parcelas o solares serán objeto de cerramiento obligado mediante cercas en toda la línea de su perímetro, y deberán quedar debidamente deslindados respecto a las parcelas o solares y calles colindantes.
2. La construcción, conservación y reparación de las cercas que circunden las superficies de las parcelas o solares, se realizará con arreglo a las normas siguientes:
 - a) Las cercas guardarán una composición estética, en toda la línea de su perímetro y, si hubiera interrupciones de alguno de sus tramos en virtud de lo dispuesto en estas Ordenanzas o por necesidades de la empresa, las soluciones de continuidad deberán realizarse de modo que no se aprecien rupturas sensibles exteriores del conjunto estético de la total línea perimetral.
 - b) La cerca se anclará directamente al suelo por medio de sus postes, aunque podrá efectuarse sobre un muro de fábrica de 0,60 m. de altura como máximo, enfoscado y pintado en colores a juego con las edificaciones que entornan, completándose hasta 2,00 m. de altura con una rejilla. Este tipo de cerramiento complementario, deberá formar parte del proyecto de edificación y estará sujeto, por tanto, a la oportuna licencia.
 - c) La construcción de la cerca deberá llevarse a cabo con materiales de reconocida resistencia y calidad, y deberá estar protegida contra toda clase de corrosiones y desmerecimientos.
 - d) Las puertas de acceso, que formarán parte de las cercas respectivas, cumplirán asimismo las anteriores condiciones de composición estética unitaria.
 - e) La construcción del cercamiento común a dos parcelas correrá por cuenta de la actividad que primero se establezca, debiendo abonar la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de edificio alguno.

Artículo 151. EMISIÓN DE HUMOS VAPORES GASES POLVOS Y AEROSOLES

1. Será de aplicación lo establecido por la Ley 38/1972, de 22 de Diciembre, de Protección de Ambiente Atmosférico y del Decreto 833/1975, de 6 de Febrero, que la desarrolla a nivel de Reglamento, con las determinaciones que siguen, así como cuantas otras disposiciones legales o normas complementarias y subsidiarias estén vigentes.
2. Se prohíbe la salida libre de humos, por fachadas, patios comunes y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Todo tubo o conducto de chimeneas deberá estar provisto de aislamiento y revestimiento suficiente para evitar que la radiación del calor se transmita a los locales por los que discurre, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.
3. Las chimeneas se reglamentan de conformidad con la potencia de los hogares cuyos humos evacuan.

Hogares hasta 2.000 th/h	Altura regulada
Hogares a partir de 2.000 th/h	Las características del conducto de humos serán objeto de un estudio especial y deberán ser objeto de aprobación municipal
4. Las chimeneas de hogares con potencia comprendida entre 60 th/h y 2.000 th/h (medidas en potencia calorífica inferior) tendrán la altura reguladora según la siguiente norma: como mínimo la boca de salida estará a una altura $H = 1,5 h$, siendo h la altura del edificio vecino más alto y situado dentro de un radio de 100 m. a partir del foco emisor. Como edificio vecino se contemplarán tanto los existentes en el momento de la construcción de la chimenea como los de posible aparición en el futuro, entendiendo por tales los que puedan surgir en parcelas no ocupadas por aplicación en éstas de las condiciones máximas de edificación.
5. Las chimeneas de hogares con potencia inferior a 60 th/h se elevarán como mínimo a 1 m. por encima de la cubierta más alta situada en un radio de 20 m. a partir del foco emisor, en las mismas condiciones expuestas en el párrafo anterior.

Artículo 152. VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES

1. Las aguas pluviales procedentes de cubiertas, patios, aparcamientos, etc. se conducirán a la red a través de un albañal que forzosamente acometerá a un pozo de registro o imbornal.
2. El desagüe de aguas pluviales deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.
3. Las superficies descubiertas antes citadas se mantendrán en un estado de limpieza, que impida el arrastre de materiales tanto contaminantes como susceptibles de provocar obstrucciones en la red.

Las aguas residuales, se verterán a la correspondiente red de alcantarillado a través de un pozo de bloqueo normalizado y de un albañal que también acometerá, forzosamente, a un pozo de registro, a fin de poder comprobar en cualquier momento las características de las aguas vertidas o en su defecto se deberán someter a un proceso de depuración.

Las aguas a verter deberán cumplir escrupulosamente las condiciones impuestas por la Ordenanza Municipal. sobre uso del alcantarillado. De no ser así, se someterán en el interior del recinto industrial al pretratamiento que resulte necesario.

Artículo 153. RUIDOS Y VIBRACIONES

1. Quedan sometidas a sus prescripciones, de obligatoria observancia dentro del ámbito del Polígono todas las instalaciones, aparatos, construcciones, obras y en general, todos los elementos, actividades y comportamientos que produzcan ruidos que ocasionen molestias o peligrosidad al vecindario.
2. En particular, los aparatos elevadores, las instalaciones de acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y demás servicios de los edificios serán instaladas con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites fijados en el presente artículo.
3. Se deberá justificar y cumplir con el Decreto 20/1987 para la protección del medio ambiente contra la contaminación por emisión de ruidos y vibraciones.
4. En el ambiente interior de los locales industriales se tomarán las medidas necesarias para que su transmisión al exterior sea inferior a lo establecido en los números anteriores y alternativas o complementariamente:
 - a) En todas las edificaciones los cerramientos exteriores deberán poseer un aislamiento acústico que proporcione una absorción mínima para los ruidos aéreos de 30 dBA en el intervalo de frecuencias comprendidas entre 125 y 4.000 Hz.
 - b) Los elementos constructivos y de insonorización de los recintos en que se alojen actividades e instalaciones industriales, comerciales y de servicios deberán poseer capacidad suficiente para la absorción acústica del exceso de intensidad sonora que se origine en el interior de los mismos, e incluso, si fuera necesario, dispondrán de sistemas de aireación inducida o forzada que permitan el cierre de los huecos o ventanas existentes o proyectadas.

5. Para corregir la transmisión de vibraciones deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

- a) Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.
 - b) No se permite el anclaje de maquinaria y los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad.
 - c) El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas en los elementos constructivos de la edificación se dispondrá en todo caso interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.
 - d) Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes al final de la carrera de desplazamiento queden a una distancia mínima de 0,70 m. de los muros perimetrales u forjados, debiendo elevarse a 1 m. esta distancia cuando se trate de elementos medianiles.
 - e) Los conductos por los que circulen fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada, conectados directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento, dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de las vibraciones generadas en tales máquinas.
6. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.
7. Los operarios encargados del manejo de aparatos generadores de trepidaciones sólo estarán sometidos a los valores admitidos por la norma ISO 2631/1974.

Artículo 154. PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Al solicitar del Ayuntamiento licencia de nueva actividad se presentará un estudio, debidamente justificado, de las medidas adoptadas en relación con la naturaleza específica de la misma, materiales manipulados y almacenados, gravedad de las consecuencias de un posible siniestro, etc. En ausencia de las condiciones adecuadas, el Ayuntamiento denegará la correspondiente licencia.

CAPITULO 8.- ZONA VERDE PRIVADA.

Artículo 155. DEFINICIÓN.

Comprenden aquellos espacios libres, definidos como tales en los planos de ordenación, de dominio privado, que pueden formar parte de una parcela y que por su especial emplazamiento se ha de proteger de la edificación.

Artículo 156. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

En esta zona no se permite ningún tipo de construcción, no obstante su superficie es computable a efectos de cálculo de la superficie edificable del resto de la parcela. Sin embargo se permite la construcción de calzadas y aceras de acceso a la parcela de la que formen parte con una ocupación máxima de 0'35 m²/m².

Tratamiento del suelo. Será de ajardinamiento en las condiciones establecidas para su consideración como tal en el reglamento de planeamiento, excepto en las calzadas y aceras de acceso a las parcelas, que tendrán el mismo tratamiento que el de la vía pública contigua.

Artículo 157. CONDICIONES DE USO.

1. Vivienda: Se prohíbe.
2. Residencial: Se prohíbe.
3. Comercial: Se prohíbe.
4. Oficinas: Se prohíbe.
5. Industria: Se prohíbe.
6. Sanitario: Se prohíbe.
7. Religioso y cultural: Se prohíbe.
8. Recreativo: Se prohíbe, excepto el esparcimiento con carácter privado de los usuarios de la parcela.
9. Deportivo: Se prohíbe.
10. Garaje-aparcamiento: Se prohíbe.
11. Servicios: Se prohíbe.
12. Establecimiento público: Se prohíbe.
13. Cualquier uso no contemplado queda expresamente prohibido.

CAP. 9.- ÁREAS DE EDIFICACIÓN POR VOLUMETRÍA ESPECÍFICA.

Artículo 158. RESIDENCIA DE LA TERCERA EDAD.

1. Se ubica en la esquina de la calle Roser con la esquina Doctor Morey.
2. Se trata de un edificio único a construir por fases y aprovechando la restauración de parte de los existentes.
3. Se dedica al uso de residencia de la tercera edad o de cualquier tipo de equipamiento.
4. Se ordena la edificación por volumetría específica.
5. La ocupación es del 100 %, incluso en plantas sótano.
6. El esquema del conjunto es como sigue, (se acompaña un croquis) con las siguientes edificabilidades,

CUERPO	ALTURA EN N° DE PLANTAS	SUPERFICIE m ²	VOLUMEN m ³
A	PS+PB+2P	119'00	1.547'00
B	PS+PB+2P	231'52	2.083'68
C	PS+PB+2P	53'00	180'20
D	EDIFICIO EXISTENTE	RESTAURACION	RESTAURACION
E	SOPORTAL+1P	59'20	177'60

Artículo 159. MANZANA 109.

1. Se ubica entre las calles Espardenyers, Alcudia y una travesía entre las mismas.
2. Se trata de edificaciones que forman soportales en planta baja en la fachada que limita con la travesía.
3. Se dedica a los usos propios de su zona, esto es Intensiva baja.
4. Se ordena la edificación por volumetría específica.
5. La ocupación es del 100 %.
6. Las dimensiones de la edificación son como sigue,
 - a) El esquema y la posición del edificio quedan mejor reflejadas en el plano normativo correspondiente nº V.
 - b) Limita con la alineación de fachada

- c) Retranqueo de 4 metros de la fachada en planta baja por la travesía, formando un soportal.
- d) La separación mínima de los pilares del soportal es de 5 metros.
- e) El soportal será accesible para vehículos.
- f) La máxima altura edificable será de planta baja y dos pisos (pb+2) y 10 metros.

CAP. 10.- ZONAS DE ACTUACIÓN

Artículo 160. ZONAS POR SU SISTEMA DE ACTUACIÓN.

Se contemplan las zonas urbanas que no cumplen el artículo 55 de estas normas, por lo que su ejecución se prevé según su sistema de actuación en Unidades de Ejecución, artículo 8 de estas normas, cuando su tamaño y características permiten un equilibrio entre las cargas y beneficios de las mismas ó en Actuaciones Asistemáticas, cuando por esas mismas características ello no es posible y la ejecución debe poder realizarse parcialmente con la intervención de la administración según los artículos 194, 195 y 196 de La ley del Suelo facilitando la intervención de la misma en la equidistribución de cargas y beneficios, estableciendo unos parámetros de aprovechamiento, y por los sistemas de actuación que se indican en el artículo 9.5 de estas normas. En los planos normativos números IV, V, VI, y VII se reflejan con detalle cada una de éstas áreas

Artículo 161. UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚM.1.

1. Ubicación.

Terrenos situados entre «es Moli des Vinyet», la calle de Palma y el Campo de fútbol.

2. Superficie total.

La superficie total de la unidad de ejecución núm.:1 es de 55.019'03 m².

3. Ejecución urbanística.

a) Cesión de suelo para parque y jardín urbano.....	4.707,91 m ²	8,56 %
b) Suelo de aprovechamiento privado.....	30.368,44 m ²	55,20 %
c) Cesión de suelo para viales.....	19.942,68 m ²	36,25 %
d) Aprovechamiento global o tipo.....	31.595,80 m ²	57,27 %

4. Condiciones de edificación privada - Clasificación en la zona.

Existen áreas clasificadas como Residencial Uno, y se edificará en base a sus condiciones (artículos. 113-115), y otras clasificadas como Intensiva Baja B, y se edificará en base a sus condiciones (artículos. 107 - 109).

5. Usos admitidos.

Los de la Zona Residencial Uno (Artículo 116) y los de Intensiva Baja B, (artículo 110), respectivamente.

6. Sistema de actuación.

El sistema de actuación será el de gestión privada con las condiciones del artículo 54.3 de estas normas, y por los procedimientos reparcelativos o compensatorios, artículo 53.2, a cuyo sistema se refieren los artículos 10 y 11.

Artículo 162. UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚM.2.

1. Ubicación.

Terrenos situados entre las calles, Pedro Gaya, cabo Isern, Ferrer y Doctor Morey.

2. Superficie total.

La superficie total de la unidad de ejecución núm.:2 es de 8.603 m².

3. Ejecución urbanística.

a) Cesión de suelo para parque y jardín urbano.....	709'99 m ²	8'25 %
b) Suelo de aprovechamiento privado.....	5.790'64 m ²	67'30 %
c) Cesión de suelo para viales.....	2.813'25 m ²	32'70 %
d) Aprovechamiento global o tipo.....	7.900'10 m ²	91'82 %

4. Condiciones de edificación privada - Clasificación de la zona.

Se clasifica como Intensiva Baja B, y se edificará en base a sus condiciones (artículos. 107 - 109).

5. Usos admitidos.

Los de la Intensiva Baja B (Artículo 110)

6. Sistema de actuación.

El sistema de actuación , será el de gestión privada con las condiciones del artículo 54.3 de estas normas, y por los procedimientos reparcelativos o compensatorios., artículo 53.2, a cuyo sistema se refieren los artículos 10 y 11.

Artículo 163. ÁREA ASISTEMÁTICA NÚM.3.

1. Ubicación.

Terrenos situados al final de la calle, Roser.

2. Superficie total.

La superficie total del área asistemática núm.:3 es de 4.351'11 m².

3. Ejecución urbanística.

a) Cesión de suelo para parque y jardín urbano.....	0,00 m ²	0,00 %
b) Suelo de aprovechamiento privado.....	2.851,60 m ²	65,54 %
c) Cesión de suelo para viales.....	1.499,51 m ²	34,46 %
d) Aprovechamiento global o tipo.....	2.496,00 m ²	57,36 %

4. Condiciones de edificación privada - Clasificación de la zona.

Se clasifica como Intensiva Baja B, y se edificará en base a sus condiciones (artículos. 107 - 109).

5. Usos admitidos.

Los de la Intensiva Baja B (Artículo 110)

Artículo 164. ÁREA ASISTEMÁTICA NÚM.4.

1. Ubicación.

Terrenos situados a la derecha del final de la calle Trinxeters.

2. Superficie total.

La superficie total del Área asistemática núm.:4 es de 1.918'85 m².

3. Ejecución urbanística.

a) Cesión de suelo para parque y jardín urbano.....	0'00 m ²	0'00 %
b) Suelo de aprovechamiento privado.....	1.332'86 m ²	69'46 %
c) Cesión de suelo para viales.....	585'99 m ²	30'53 %
d) Aprovechamiento global o tipo.....	1.764'00 m ²	91'93 %

4. Condiciones de edificación privada - Clasificación de la zona.

Se clasifica como Intensiva Baja B, y se edificará en base a sus condiciones (artículos. 107 - 109).

5. Usos admitidos.

Los de la Intensiva Baja (Artículo 110)

Artículo 165. ÁREA ASISTEMÁTICA NÚM. 5.

1. *Ubicación.*

Terrenos situados a la izquierda del final de la calle Vinyeters.

2. *Superficie total.*

La superficie total del área asistemática núm.:5 es de 6.563'09 m².

3. *Ejecución urbanística.*

a) Cesión de suelo para parque y jardín urbano.....	0,00 m ²	0,00 %
b) Suelo de aprovechamiento privado.....	5.265,86 m ²	80,23 %
c) Cesión de suelo para viales.....	1.297,23 m ²	19,77 %
d) Aprovechamiento global o tipo.....	6.020,00 m ²	91,72 %

4. *Condiciones de edificación privada - Clasificación de la zona.*

Se clasifica como Intensiva Baja B, y se edificará en base a sus condiciones (artículos. 107 - 109).

5. *Usos admitidos.*

Los de la Intensiva Baja (Artículo 110)

Artículo 166. ÁREA ASISTEMÁTICA NÚM.:6.

1. *Ubicación.*

Terrenos situados al final de la calle Metge .M. Rotger i Celiá

2. *Superficie total.*

La superficie total del área asistemática núm.:6 es de 9251'44 m².

3. *Ejecución urbanística.*

a) Cesión de suelo para parque y jardín urbano.....	0,00 m ²	0,00 %
b) Suelo de aprovechamiento privado.....	6.388,62 m ²	69,06 %
c) Cesión de suelo para viales.....	2.862,82 m ²	30,94 %
d) Aprovechamiento global o tipo.....	8.000,00 m ²	86,47 %

4. *Condiciones de edificación privada - Clasificación de la zona.*

Se clasifica como Intensiva Baja B, y se edificará en base a sus condiciones (artículos. 107 - 109).

5. *Usos admitidos.*

Los de la Intensiva Baja (Artículo 110)

Artículo 167. UNIDAD DE EJECUCIÓN NÚM.:7.

1. *Ubicación.*

Terrenos situados al final de la calle Gaston de Moncada.

2. *Superficie total.*

La superficie total de la unidad de ejecución núm.:7 es de 21.909'94 m².

3. *Ejecución urbanística.*

a) Cesión de suelo para parque y jardín urbano.....	0'00 m ²	0'00 %
b) Suelo de aprovechamiento privado.....	15.899'71 m ²	72'57 %
c) Cesión de suelo para viales.....	6.010'23 m ²	27'43 %
d) Aprovechamiento global o tipo.....	20.243'13 m ²	92'39 %

4. *Condiciones de edificación privada - Clasificación de la zona.*

Se clasifica como Intensiva Baja B, y se edificará en base a sus condiciones (artículos. 107 - 109).

5. *Usos admitidos.*

Los de la Intensiva Baja (Artículo 110)

6. *Sistema de actuación.*

El sistema de actuación , será el de gestión privada con las condiciones del artículo 54.3 de estas normas, y por los procedimientos reparcelativos o compensatorios., artículo 53.2, a cuyo sistema se refieren los artículos 10 y 11.

Artículo 168. ÁREA ASISTEMÁTICA NÚM.:8.

1. *Ubicación.*

Terrenos que conforman un nuevo vial junto a la calle Fiol.

2. *Superficie total.*

La superficie total del área asistemática núm.:8 es de 8.007'06 m².

3. *Ejecución urbanística.*

a) Cesión de suelo para parque y jardín urbano.....	0'00 m ²	0'00 %
b) Suelo de aprovechamiento privado.....	5.787'60 m ²	72'28 %
c) Cesión de suelo para viales.....	2.219'45 m ²	27'72 %
d) Aprovechamiento global o tipo.....	7.822'08 m ²	97'68 %

4. *Condiciones de edificación privada - Clasificación de la zona.*

Se clasifica como Intensiva Baja B, y se edificará en base a sus condiciones (artículos. 107 - 109).

5. *Usos admitidos.*

Los de la Intensiva Baja B(Artículo 110)

TITULO V.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO EN SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Artículo 169. SECTORES.

Se definen dos sectores de Suelo Apto Para Urbanizar, denominados Uno (SUP1) y Dos (SUP2) donde se determina la estructura general de la ordenación, como propuesta de ordenación y esquema de la futura ordenación, con la precisión suficiente para permitir la redacción de planes parciales, asignando intensidades y usos globales, aprovechamientos, y reserva de suelo para equipamientos, en los planos IV, VI y VII, así como en los artículos siguientes de éste Título.

Artículo 170. SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR UNO (SUP1)

1. Ubicación.

Terrenos situados en la finca de Ca'n Ribas entre las calles San Bartolomé, Muntanya y Fiol.

2. Superficie total.

La superficie total del sector SUP1 es de 29.823'32 m².

3. Programa urbanístico del SUELO APTO PARA URBANIZAR PROGRAMADO UNO (SUP1).

a) Cesión de suelo para parque y jardín urbano.....	3.376'52 m ²
b) Suelo de aprovechamiento privado.....	12.858'18 m ²
c) Cesión de suelo para equipamientos	1.508'61 m ²
d) Cesión de suelo para viales.....	12.078'78 m ²

4. Reserva de suelo para equipamientos.

RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS EN SUP1	m ² , sino Uds.	mínimo, en m ²	Módulos mínimos
* a) Equipamientos	1.508'61		
- a.1) Centros docentes	800'00	640	10 / viv.
- a.2) Equipamiento comercial y social	708'61	128	2 / viv.
- a.3) Plazas de Aparcamiento	100 Uds.	97	1/100 m ²
* b) Parques y jardines	3.376'52	2.982'33	10% total
- b.1) Jardines	3.076'52	960	3 / viv.
- b.2) Áreas de juego y recreo de niños	300'00	192	15 / viv.

Condiciones de edificación privada - Clasificación de la zona.

Se clasifica parte como Intensiva Baja B, y se edificará en base a sus condiciones (artículos. 107 - 109) y parte como Residencial Dos, y se edificará en base a sus condiciones (artículos. 119-121).

5. Usos admitidos.

Los de la Intensiva Baja B (Artículo 110) y los de la Zona Residencial Dos (Artículo 122), respectivamente donde corresponda.

6. Ejecución urbanística, UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Una vez ejecutado el Plan Parcial que defina el suelo Apto para Urbanizar, éste se deberá desarrollar en una UNIDAD DE EJECUCIÓN. El sistema de actuación, será el de gestión privada con las condiciones del artículo 54.3 de estas normas, y por los procedimientos reparcelativos o compensatorios., artículo 53.2.

Artículo 171. SECTOR DE SUELO APTO PARA URBANIZAR DOS (SUP2)

1. Ubicación.

Terrenos situados al sur-oeste del suelo urbano del municipio situados entre la carretera de Palma a Alcudia y el Camino de Ca'n Soler

2. Superficie total.

La superficie total del sector SUP2 es de 62.106.28 m².

3. Programa urbanístico del SUELO APTO PARA URBANIZAR PROGRAMADO DOS (SUP2).

a) Cesión de suelo para parque y jardín urbano.....	6.210.62 m ²
b) Suelo de aprovechamiento privado.....	37.039'45m ²
c) Cesión de suelo para equipamientos	2.863'18 m ²
d) Cesión de suelo para viales.....	15.993'03 m ²

4. Reserva de suelo para equipamientos.

RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS EN SUP2	m ² , sino Uds	mínimo, en m ²	módulos mínimos
* a) Equipamientos	2.863'18		
- a.1) Parque deportivo	1.242'12	1.242'12	2 % total
- a.2) Equipamiento comercial	621'06	621'06	1 % total
- a.3) Equipamiento social	1.000'00	621'06	1 % total
- a.4) Plazas de Aparcamiento	141'00	141'00	1/100 m ²
* b) Parques y jardines	6.210'62	6.210'62	10 % total

5. Condiciones de edificación privada - Clasificación de la zona.

Se clasifica como Servicios y Artesanal, y se edificará en base a sus condiciones (artículo. 140-154).

6. Usos admitidos.

Los admitidos en Servicios y Artesanal (artículo 144)

7. Ejecución urbanística, UNIDAD DE EJECUCIÓN.

8. Condicionantes al programa urbanístico.

- Su ejecución no implicará la apertura de nuevos accesos a la carretera colindante, debiendo accederse por el que ya hay, en el suelo urbano también colindante ya existente.
- Las alineaciones de fachada, así como las instalaciones, deberán de retranquearse a más de 18 m desde la arista exterior de explanación de la carretera, así como las conducciones, que deberán instalarse a más de 8 m de la mencionada arista.
- El programa urbanístico previsto se refleja en los planos normativos.

9. Condicionantes para poder proceder a la aprobación del plan parcial:

- No se podrá aprobar el Plan Parcial sin previa acreditación de la ampliación de la depuradora.
- El plan parcial deberá dar solución a la evacuación de aguas pluviales del polígono SUP-2, de acuerdo con el sistema general vigente en el término municipal.
- Se deberá garantizar el suministro de energía en el SUP-2

TITULO VI.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN Y EL USO EN SUELO NO URBANIZABLE.

CAP. 1.- DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 172. DEFINICIÓN.

1. Comprende los suelos clasificados por las presentes Normas Subsidiarias del Planeamiento como:

- a) Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG).
- b) Áreas de transición (AT).
- c) Reserva forestal (AANP)
- d) Núcleo rural.

2. Las normas de éste título serán de aplicación en los terrenos clasificados como suelo no urbanizable. El suelo no urbanizable no tiene aprovechamiento urbanístico, en las circunstancias y trámites que más adelante se señalan, podrán autorizarse cierto tipo de edificaciones e instalaciones, que tengan un carácter excepcional.

3. En el plano de clasificación inicial del territorio y de delimitación de suelos y áreas, que se acompaña y que se integra como parte de las normas subsidiarias se recoge la delimitación de las áreas que comprende el suelo no urbanizable.

4. El régimen de usos y edificaciones en el suelo no urbanizable estará, con carácter general, a lo dispuesto en la Ley 6/1997 del Suelo Rústico de las Islas Baleares y con carácter particular a lo estipulado en las presentes normas.

CAP. 2.- ÁREAS DE SUELO RUSTICO DE RÉGIMEN GENERAL (SRG)

Artículo 173. DEFINICIÓN.

1. Se consideran Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG), por una parte las áreas de suelo que tienen aptitudes notables para la explotación agrícola-ganadera y por otra los sectores susceptibles de cultivo que interesa conservar como áreas abiertas que han de preservar y proteger. Esta área constituirá todo el suelo rústico común del municipio, y en él no existen masas forestales ni de monte bajo.

2. Las Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG): serán objeto de protección y por tanto se preservarán de los procesos de desarrollo urbanístico así como los elementos de identidad que lo caracteriza, según se define en la Ley del Suelo Rústico de las Islas Baleares, y en ellas no se podrán efectuar transformaciones de su destino agrario, solamente podrán realizarse construcciones necesarias para la eficacia de la explotación agraria, y viviendas rurales, relacionadas con el uso y la explotación racional de los recursos naturales y la ejecución, el uso y el mantenimiento de infraestructuras públicas. Sin embargo en determinadas condiciones, podrán autorizarse, actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar o declaradas de interés general, que habrán de desarrollarse, en su caso, en edificios o instalaciones de carácter aislado.

3. Se procurará que las construcciones dedicadas a la explotación agrícola-ganadera se sitúen en terrenos de bajo rendimiento, excedentes o marginales, dentro de las mismas áreas agrícola-ganadera, para no invadir con ellas terrenos de mayor fertilidad y aprovechamiento.

Artículo 174. PARCELA MÍNIMA PARA LAS VIVIENDAS RURALES Y LAS RESIDENCIALES.

Clasificación de parcelas a efectos de la edificación:

1. Las edificaciones aisladas con destino a vivienda en áreas agrícola-ganaderas podrán edificarse en parcelas donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población. Se entiende por posibilidad de núcleo de población el definido en el artículo 163 de las presentes Normas Subsidiarias.

2. La parcela mínima para la construcción de una edificación para una nueva vivienda rural o residencial será en cualquier caso de dos cuarteradas, esto es de 14.206 m².

3. Las segregaciones de parcelas con finalidad residencial, quedan prohibidas.

Se considerarán parcelaciones con finalidad residencial si se dan una de las circunstancias siguientes:

- a) Que se ejecuten obras de infraestructura dotando a las parcelas de servicios propios de una parcelación urbanística.
- b) Que por el tamaño y el número de parcelas segregadas puede dar lugar a la formación de núcleo de población.

Artículo 175. CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES PARA VIVIENDA RURAL O RESIDENCIAL.

Solo se admite una vivienda por parcela, las viviendas residenciales solo podrán ser unifamiliares.

1. *Volumen edificable.* será inferior a 1.500 m³, y al definido por la edificabilidad y la altura reguladora máxima.

2. *Edificabilidad.* El porcentaje máximo de la parcela que se podrá edificar será del 3%, expresados en metros cuadrados de techo.

3. *Ocupación.* El porcentaje máximo de la parcela que se podrá ocupar por la edificación y el resto de elementos constructivos, deberá ser inferior al 4%.

4. *Altura.* Inferior o igual a 8 metros desde el nivel de la planta baja hasta el remate de la cubierta, con un máximo de planta baja más una planta piso, (PB + 1).

5. *Retranqueo de la edificación.* 10 m. con respecto a los límites de la parcela.

6. *Condiciones estéticas.*

a) Las edificaciones deberán adaptarse al ambiente donde se sitúen. Están prohibidos en fachadas y cubiertas los materiales no tradicionales en las construcciones rurales.

b) La cubierta será de teja árabe con pendiente en dos vertientes, excepto en el caso de edificaciones auxiliares que podrán tenerla en diferente dirección.

c) En la realización de los elementos que forman la estructura externa, quedan prohibidos los siguientes materiales y métodos o elementos constructivos:

1.- ladrillo visto.

2.- aplacados de mármol o de piedra.

3.- celosías de cristal y cerámicas,

4.- pavés de cristal tanto blanco como de colores.

5.- rebozados y pinturas que simulen piezas de piedra,

6.- rebozados de cal de color blanco o oscuro,

7.- hormigón visto,

8.- la pizarra,

9.- elementos de fibrocemento,

10.- carpintería de hierro o aluminio,

11.- elementos de cerámica vidriada,

12.- pretilas de balcones y terrados cerrados,

13.- cajas de persianas marcadas en fachada,

14.- persianas americanas, se utilizará la persiana mallorquina,

15.- libramientos de forjados a fachada vistos, y todos aquellos materiales que no encajen con el carácter del casco antiguo.

d) Podrán utilizarse por lo tanto los siguientes materiales, métodos, y elementos constructivos:

- 1.- rebizados de colores claros (terrosos),
 - 2.- bajantes y canelones de zinc o hierro,
 - 3.- elementos de hierro en las barandas de los balcones (sencillos y sin florituras),
 - 4.- se mantendrán aquellos elementos característicos de la construcción tradicional.
- e) Serán de obligado cumplimiento los Decretos de la C.A.I.B.

6. *Condiciones higiénicas y de habitabilidad.* Será de obligado cumplimiento el Decreto 145/97 del 21 de noviembre de la C.A.I.B. sobre condiciones higiénicas y de habitabilidad.

7. *Condiciones higiénico-sanitarias para la evacuación y posterior tratamiento de las aguas usadas.* La evacuación de las aguas usadas se realizará mediante conducto hermético de diámetro no inferior a 150 mm, la pendiente del cual será igual o superior al 2%.

Las fosas sépticas contarán, como mínimo con los siguientes elementos:

- a) cámara destinada a la recogida u licuación de las aguas.
- b) Elemento depurador secundario que posibilite la oxidación de la materia orgánica proveniente de la cámara.
- c) La filtración en el terreno del agua depurada podrá ser de formas diversas, como la de riesgo superficial o mediante filtros de arena y gravas. Quedará garantizada la no contaminación del agua utilizada para el abastecimiento.

Artículo 176. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE INTERES GENERAL.

1. Se considerará como formación de núcleo de población lo definido en el artículo 163 de las presentes normas subsidiarias, y éstas edificaciones e instalaciones por ello no podrán ser viviendas.

2. Condiciones de la edificación: Para tramitar la declaración de interés general deberá justificarse ante el Ayuntamiento y la Comisión Insular de Urbanismo o el Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, como prevé el artículo 26 de la ley del Suelo Rústico de las Islas Baleares, y el procedimiento previsto en el artículo 44 del Reglamento de gestión urbanística, mediante el estudio pertinente, de al menos los siguientes extremos:

- a) Que la parcela de que se dispone tiene una superficie suficiente en relación con los usos e intensidad de la misma que se solicita.
- b) Que la ocupación, volumen, y altura de las edificaciones, guardan relación correcta con los usos e intensidades que se solicitan y quedan dentro de los establecidos en las presentes normas para estos edificios e instalaciones.
- c) Que el uso previsto y el grado del mismo, en su caso, queda dentro de los permitidos.
- d) La condición aislada de las edificaciones de nueva planta o de ampliación, y en especial los retranqueos y libres de servidumbre que se especifican en estas normas.
- e) Que la construcción se adaptará al entorno de la ubicación pretendida, para lo cual se aportará un plano y una memoria del acondicionamiento exterior del edificio e instalación y en especial de la jardinería.

3. Características de las edificaciones e instalaciones.

a) *Parámetros Urbanísticos.* Los parámetros urbanísticos exigibles para otorgar las licencias urbanísticas de las edificaciones e instalaciones declaradas de Interés General, serán, en cada caso, los que resulten de la documentación técnica en base a la que sean efectuadas dichas declaraciones.

b) *Condiciones estéticas.* Las edificaciones deberán adaptarse al ambiente donde se sitúen. Con colores de la gama terrosos y exteriores debidamente ajardinados y con el compromiso de su correcta conservación. Serán de obligado cumplimiento los Decretos de la C.A.I.B.

c) *Condiciones higiénicas y de habitabilidad.* Serán de obligado cumplimiento el Decretos 145/1.997 de 21 de noviembre de la C.A.I.B. por el que se regulan las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de las instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad.

d) *Condiciones higiénico-sanitarias para la evacuación y posterior tratamiento de las aguas usadas.* La evacuación de las aguas usadas se realizará mediante conducto hermético de diámetro no inferior a 150 mm, la pendiente del cual será igual o superior al 2%.

Las fosas sépticas contarán, como mínimo con los siguientes elementos:

- 1.- Cámara destinada a la recogida u licuación de las aguas.
- 2.- Elemento depurador secundario que posibilite la oxidación de la materia orgánica proveniente de la cámara.
- 3.- La filtración en el terreno del agua depurada podrá ser de formas diversas, como la de riesgo superficial o mediante filtros de arena y gravas. Quedará garantizada la no contaminación del agua utilizada para el abastecimiento.

4. Declaraciones de interés social y declaraciones de utilidad pública: Todos los proyectos que hubieren obtenido la autorización previa y preceptiva por razón de interés social o utilidad pública por parte de las Comisiones Provincial o Insular de Urbanismo, tendrán el mismo tratamiento y efectos que los edificios e instalaciones de interés general previstos en el presente artículo.

Artículo 177. REQUISITOS PARA AUTORIZAR LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE INTERES GENERAL.

Para poder autorizar las obras, el peticionario deberá demostrar suficientemente que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Estudio previo, o anteproyecto o proyecto en orden a la comprobación del cumplimiento de las condiciones exigidas por el artículo anterior.
- b) El beneficio que para la colectividad supone la realización de dichas obras para declarar su interés social o la justificación legal para declarar su utilidad pública.
- c) La necesidad de su emplazamiento en medio rural.
- d) No podrá otorgarse licencia municipal para la apertura de viales o caminos en suelo no urbanizable, cuya utilización pueda facilitar usos del suelo incompatibles con el primordial destino agrícola o ganadero del medio rural y con las normas y usos previstos en éstas normas subsidiarias.
- e) Plano debidamente firmado que permita determinar la ubicación de la parcela con referencia a puntos fijos y exactos en orden a justificar la ubicación y las superficies.

Artículo 178. EDIFICACIONES E INSTALACIONES PARA LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS.

1. Las edificaciones e instalaciones para las explotaciones agrarias son aquellas relacionadas con la naturaleza y el destino de la finca y se ajustarán a los Planos y Normas de la Conselleria de Agricultura. Deberá justificarse ante el Ayuntamiento la vinculación directa y funcional de la construcción con la explotación agraria de la parcela, obteniendo previamente la autorización de la Conselleria de Agricultura, que en cada caso y en proporción a la explotación real de la finca, señalará el tamaño máximo y las condiciones de edificación adecuadas, para otorgar la correspondiente licencia; éstas edificaciones no podrán tener en ningún caso uso residencial.

2. En esta materia se tendrá presente lo establecido en el Ley 19/1995 del cuatro de julio, Texto de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias y disposiciones que de ellas se derive.
3. Con la finalidad de establecer las características de las construcciones, estas se clasificarán en:
 - a) Almacenes agrícolas, por extensión también casetas de aperos.
 - b) Edificaciones e instalaciones para las explotaciones agropecuarias.
 - c) Otras construcciones.

Artículo 179. ALMACENES AGRÍCOLAS.

1. *Definición:* Se entenderá por almacén agrícola toda edificación, no incluida en los apartados siguientes, que tenga por destino el almacenamiento de cualquier tipo de elementos propios para la explotación de la parcela con total exclusión de su uso como vivienda, las casetas de aperos quedan comprendidas dentro de ésta definición.
2. *Edificabilidad y parámetros constructivos:* La normativa a aplicar para los almacenes agrícolas será la siguiente:
 - a) *Parcela mínima:* 14.206 m² (Dos Cuarteradas).
 - b) *Volumen edificable.* Será inferior a 0'03 m³/m².
 - c) *Ocupación.* Máximo 1% de la parcela.
 - d) *Altura.* inferior o igual a 6 m, (PB+1.)
 - e) *Retranqueo de la edificación:* La separación respecto a los límites de la parcela será de 0 m (cero metros) si la ocupación no excede de 20 m², sino 6 metros o la altura de la edificación, de caminos y/o torrentes será de 10 m y según Ley de Carreteras y su reglamento.
3. *Condiciones estéticas.* Los almacenes agrícolas deberá adaptarse al ambiente en que se sitúen, y a las comunes de suelo no urbanizable, no se permiten en ningún caso mantener la tipología de pequeños chalets. La construcción se efectuará a base de cubierta de teja árabe curva y los colores serán de la gama de los terrosos.

Artículo 180. EDIFICACIONES E INSTALACIONES PARA LAS EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS.

1. *Definición:* Se entiende por edificaciones e instalaciones para las explotaciones agropecuarias, las granjas, los apriscos, las vaquerías, las pocilgas y restantes elementos propios para el cuidado y guarda de la cabaña, etc. BOE 16 / feb / 1971 y modificaciones introducidas por el R.D. 2924/81 de 4 de diciembre. Todas las edificaciones vinculadas a las explotaciones agropecuarias deberán instalarse preferentemente, sobre suelos de escaso valor agrícola. El exterior se arbolará con árboles, situados en fila paralelamente a la fachada.
2. *Instalaciones porcinas y avícolas:* Será de aplicación del régimen específico para instalaciones porcinas y avícolas.
 - a) De ahora en adelante, las nuevas explotaciones porcinas y avícolas deberán instalarse a una distancia mínima de 500 m. del núcleo de la población sin perjuicio de las distancias entre establecimientos que dispongan la legislación sanitaria correspondiente.
 - b) Por mandato del Decreto 791/79, las distancias de las granjas porcinas a que hace referencia el apartado anterior (15 m de la vía pública), no serán inferiores a los 100 m de las vías públicas nacionales y de primer orden y a no menos de 25 m de cualquier vía pública, habiendo de estar rodeadas de una valla que las aisle suficientemente. El Decreto 2602/68 y la Orden de 20/3/69 indican las correspondientes a las granjas avícolas.
3. *Instalaciones agropecuarias:* Para el resto de las explotaciones agropecuarias será de explotación la legislación sanitaria específica.
4. *Condiciones de las edificaciones.*
 - a) *Parcela mínima:* 14.206 m² (Dos Cuarteradas).
 - b) *Volumen edificable.* Será inferior a 0'4 m³/m².
 - c) *Ocupación.* Máximo 10% de la parcela.
 - d) *Altura.* inferior o igual a 7 m, (PB+1.)
 - e) *Retranqueo de la edificación:* de caminos 10 m. de los límites de parcela 6 m y/o la altura de la edificación según la Ley de Carreteras y su reglamento.
5. *Condiciones estéticas.* Los almacenes agrícolas deberá adaptarse al ambiente en que se sitúen, y a las comunes de suelo no urbanizable, no se permiten en ningún caso mantener la tipología de pequeños chalets. Se permitirán cubiertas de cualquier material mientras sean de colores terrosos.
6. *Otras construcciones.* Además de las construcciones permitidas en los artículos anteriores podrán construirse instalaciones por cultivos forzados, por extracción de agua o cualquier tipo de obra relacionado con el agrario de la parcela. Estas obras no podrán ser en ningún caso una sustitución de las edificaciones reguladas Por el Plan Provincial, se ceñirán a las normas del Ministerio de Agricultura y su volumen será el mínimo necesario para la función específica para que se construye.

CAP. 3.- AREAS DE TRANSICION (AT)

Artículo 181. DEFINICIÓN, USOS Y ACTUACIONES.

1. Son aquellas áreas que se determinarán por el Plan Territorial Parcial, formadas por una franja mínima de 100 metros y una máxima de 500 metros a partir del suelo clasificado como urbano, utilizable o apto para urbanizar. Transitoriamente según la Disposición transitoria quinta, apartado 1º, hasta la aprobación del Plan Territorial Parcial, estarán formadas por una franja de 350 metros a partir del suelo clasificado como urbano, urbanizable o apto para la urbanización del núcleo según el instrumento de planeamiento general vigente, de acuerdo con lo previsto en las DOT. Están destinadas a las previsiones de futuro crecimiento urbano y la armonización de las diferentes clases de suelo.
2. El grado en la intensidad de las actividades, de los usos y de las actuaciones será el mismo que el definido para las áreas Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG), artículos: 173-180.
3. Una parte de éste área, tendrá sus usos restringidos, a partir del perímetro dotacional del cementerio, como un segundo perímetro de 150 m de ancho, en el cual únicamente se podrá autorizar: 1) Instalaciones de carácter industrial no alimentarias o de servicios de infraestructura y de equipamiento comunitario no residencial, siempre que gocen de Interés General, o bien, 2) Explotaciones agropecuarias.

CAP. 4.- NÚCLEO RURAL.

Artículo 182. NÚCLEO RURAL.

1. *Definición:* Es aquella zona que por un proceso de asentamiento desequilibrado en el pasado, se ha formado un núcleo de población, pero sin embargo sus especiales características hacen inviable su consideración como suelo urbano, mas al contrario se pretende una recuperación de su carácter rural adquiriendo de nuevo sus anteriores valores paisajísticos. Se define un único núcleo rural en el término municipal, denominado "Sa Tanca Gran" cuya área se grafia en el plano normativo I de clasificación inicial del territorio
2. *Plan Especial:* La figura del Plan Especial es la única que realmente puede abordar de manera conjunta la ordenación del núcleo rural de "Sa Tanca Gran", en el que se efectúe un análisis detallado del estado actual de las edificaciones e instalaciones existentes, de su uso y de sus

determinaciones urbanísticas, así como del parcelario actual y de las infraestructuras existentes; y a partir de esta información en el ámbito delimitado del núcleo, proponer las condiciones de un plan especial que reafirme el carácter de suelo rústico de la zona, con el fin de potenciar el uso agrícola-ganadero en su faceta de huertos familiares, reordenando las edificaciones existentes y restringiendo la implantación de nuevas edificaciones. El plan contendrá, al menos, los parámetros edificatorios para los diferentes usos, la prohibición de la división parcelaria, y si cabe, las condiciones de agrupación de parcelas, la parcela mínima para cada tipo de edificación, las condiciones de mejora estética de los edificios e incluso las de tipología para nuevas construcciones, las condiciones de mejora paisajística del área, las condiciones de mejora de la explotación agropecuaria de las fincas, las condiciones de mejora de las redes de infraestructura, el régimen de los edificios existentes y un cronograma para la ejecución del plan, además de las condiciones legalmente adecuadas para su gestión. Mientras no se apruebe definitivamente este plan especial, y no se apruebe, si es necesario, el proyecto de infraestructuras, no se podrán autorizar construcciones ni cualquier tipo de intervención en los edificios existentes exceptuando el de la demolición, incluso para las edificaciones construidas al amparo de cualquier normativa anterior, las obras de conservación que no supongan consolidación, el aumento de volumen, la modernización o el incremento de su valor de expropiación.

3. El Plan Especial tendrá en cuenta los siguientes parámetros como mínimo.

- a) Usos Permitidos: El agrícola y ganadero, y en el caso de vivienda, solo unifamiliar, con los siguientes parámetros.
- b) Edificabilidad y parámetros constructivos: La normativa a aplicar para los asentamientos existentes, será:
 - 1.- Parcela mínima: 1.600 m².
 - 2.- Volumen edificable. Será inferior a 0'30 m³/m².
 - 3.- Ocupación. Máximo 10% de la parcela.
 - 4.- Altura. inferior o igual a 6 m, (PB+1.)
 - 5.- Retranqueo de la edificación: La separación respecto a los límites de la parcela será como mínimo de 3 m.
 - 6.- Separación mínima entre edificios de la misma parcela: 6 m.
- c). Deberán adaptarse al ambiente en que se sitúan, y a las comunes de suelo no urbanizable. La construcción se efectuará a base de cubierta de teja árabe curva y los colores serán de la gama de los terrosos.

CAP. 5.- ÁREAS DE RESERVA FORESTAL (AANP).

Artículo 183. DEFINICIÓN.

1. Se consideran Áreas de Reserva Forestal, las áreas de suelo que por poseer una colonia de árboles autóctonos, en estado natural y de gran valor, por la entidad de los mismos, en cuanto a edad y tamaño, quieren preservarse de cualquier acción para conservar las masa forestal existente. Esta área constituirá todo el suelo rústico protegido del municipio. Esta área se grafía en el plano normativo II de Sistemas Territoriales
2. Las Áreas de Reserva Forestal: serán objeto de la máxima protección y por tanto de conservación y defensa, según se define en la Ley del Suelo y en ellas no se podrán efectuar transformaciones de su destino forestal, y por tanto no podrá realizarse ningún tipo de construcciones ni instalación, ni siquiera instalaciones de utilidad pública e interés social, ni tampoco obras e instalaciones vinculadas a obras públicas..
3. En ésta área especialmente, se deberá proceder a la eliminación periódica de broza, (maleza) y al ramoneo. El recortar y deshacer deberán ser debidamente justificados y autorizados siempre que sean compatibles con las medidas adecuadas para la defensa del arbolado y vegetación que en su lugar constituye el ambiente paisajístico y se mantenga la flora propia de la zona. Serán especialmente defendidas las especies arbóreas características. En el caso de que la conservación y explotación forestal compatible, previamente autorizada por la Consellería de agricultura, justifique la tala de árboles, o en el caso de la pérdida de ejemplares por alguna causa catastrófica, se deberán reponer éstos en la cantidad de dos jóvenes por cada ejemplar talado o extinguido.

CAP. 6.- DISPOSICIONES COMUNES.

Artículo 184. CERRAMIENTOS, CERCADO DE FINCAS Y PARCELAS.

1. *Carácter y clases de cerramientos y cercados:* Tanto en los linderos como en el interior de las fincas o parcelas se permitirán las cercas necesarias para su explotación racional y su protección.

Las cercas podrán ser de tres clases:

- a) Macizas de altura no superior a uno coma dos metros (1'2) m., realizadas en mampostería tradicional de piedra, con junta resaltada. Por encima de ellas se podrá colocar un alambre o rejilla hasta una altura de 2 metros, el cual solo podrá sujetarse con elementos metálicos y nunca con pilaretes de mampostería u obra. Se prohíben expresamente los muros realizados a base de piezas prefabricadas o cerámicas vistas.
 - b) Seto a base de arbustos o árboles sin límite de altura.
 - c) Alambre o rejilla que no supere los 2 m. de altura.
2. *Las obras de reparación, recrecido, ampliación o achallanado,* etc. en muros existentes se realizarán con idénticos materiales a los de la cerca original.
 3. *Las alturas* se considerarán en cada punto del terreno natural.
 4. Retranqueo de las cercas.
En aquellas fincas o parcelas en las que se vaya a realizar un nuevo cercado deberán cumplirse las siguientes condiciones:
 - a) El plano exterior de las cercas que den a la red viaria deberán retranquearse según la tabla siguiente:
 - b) Red de carreteras, los estipulados por la legislación vigente y en todo caso 10 metros del eje de las mismas.
 - c) Red interior de comunicaciones municipales (3'0 m) tres metros del eje de la vía.
 - d). Caminos (2'0 m) dos metros del eje del camino
 5. *Cunetas:* Al realizar éstas nuevas cercas deberán excavarse las cunetas.
 6. *Cruces de viarios:* En los cruces de viarios los retranqueos se efectuarán según el dibujo que se acompaña en el anexo II.

Artículo 185. DEFINICIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Se entenderá que hay circunstancias que posibilitan la formación de núcleo de población cuando una edificación cualquiera, este situada o podría estarlo como consecuencia del otorgamiento de una licencia de obras, en una parcela cuya superficie sea menor a la que establece estas Normas.

Artículo 186. NORMAS GENERALES DE AMBIENTE Y ESTÉTICA.

1. Definición: Se entenderán por normas de ambiente y estética a los efectos de las Normas Subsidiarias aquellas especificaciones relativas a conjuntos, plantaciones, elementos de propaganda, así como cualquier hecho, modificación o manipulación que pueda aportar alteraciones al medio ambiente, tanto a su disposición, textura, localización, forma, estilos, materiales, acabado y colocación. El ámbito de dichas normas comprende el suelo no urbanizable en todo el término municipal.

2. Trayectos pintorescos. en general, en carreteras y caminos de trayecto pintoresco no se permitirá que la situación, masa o altura de las construcciones o de sus barreras o paredes limiten excesivamente el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompan la armonía del paisaje.

3. Instalaciones de servicios. En general todas las instalaciones tanto existentes como las futuras y las que se modifiquen y que sirven de soporte a líneas de alta y baja tensión, líneas de telecomunicaciones o de otro género, serán de trazado subterráneo. Las casetas transformadoras de energía eléctrica, estaciones de telecomunicaciones, o de otro género, se emplazarán en lugares que no desentonen con el paisaje y sus acabados formas y colores, deberán ser armónicos con el entorno. Se exceptuarán aquellas instalaciones previstas en el Decreto 58/2001, de 6 de abril, de aprobación del Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears, en sus modificaciones posteriores. Todas las instalaciones de infraestructura deberán estar soterradas antes del 31 de diciembre de 2010, este soterramiento se realizará a cuenta de los titulares de dichas instalaciones, sin derecho a indemnización. En el caso en que se incumpla este precepto, el Ayuntamiento podrá ejecutar las obras de soterramiento, repercutiendo los gastos a los titulares responsables. Sin que sea preceptivo podrá existir un acuerdo entre los titulares de las instalaciones para que las obras de soterramiento puedan ser compartidas. Este acuerdo servirá para evitar la realización de obras paralelas de las mismas características.

4. Publicidad: Quedará absolutamente prohibida la publicidad en el suelo no urbanizable, consintiéndose únicamente aquellos indicadores que debidamente regulados y con discreción apunten la dirección de las fincas o parajes, su camino o acceso.

5. La protección de la vegetación. El respeto al paisaje, exige un tratamiento especial de protección al arbolado y a las masas de vegetación. Se deberá proceder a la eliminación periódica de broza, (maleza) y al ramoneo. El recortar y deshacer deberán ser debidamente justificados y autorizados siempre que sean compatibles con las medidas adecuadas para la defensa del arbolado y vegetación que en su lugar constituye el ambiente paisajístico y se mantenga la flora propia de la zona. Serán especialmente defendidas las especies arbóreas características.

6. Movimiento de tierras.

a) Los elementos rocosos serán preservados en la medida en que quedarán prohibidas las grandes excavaciones a fila abierta y los grandes desmontes y terraplenes que transforme sensiblemente las características topográficas del lugar.

b) Los desmontes producidos por pedreras y explotación de yacimientos estarán sujetos a la aplicación de los reglamentarios proyectos de trabajo y se adoptarán medidas de ocultación y se harán las menores desfiguraciones a fin de no comprometer el paisaje que los rodea.

c) Los desmontes y terraplenes para la construcción de vías y caminos se procurará que afecten lo menos posible a los valores paisajísticos y vegetación del lugar y se tomen medidas oportunas para las mejoras ambientales.

d) Las edificaciones notable, representativas y de valor arquitectónico reconocido deberán ser defendidas y conservadas y no se permitirán otras obras que las que se refieren a su restauración y rehabilitación.

e) En las nuevas edificaciones el estilo arquitectónico estará dentro de la línea del empleado tradicionalmente en las construcciones del entorno se regirán criterios de diseño donde predomine la funcionalidad.

f) Los materiales a emplear serán los tradiciones de la zona quedando prohibida la utilización de cubiertas de fibrocemento y la utilización de hormigón sin arbozar. Se utilizará preferentemente la teja árabe en cubiertas antes de otros sistemas de cobertura.

g) Las edificaciones irán arbozadas y pintadas en colores de las gamas "tierras" menos en los casos en que se haya utilizado para su construcción paredado y elemento de piedra picada que podrán quedar a la vista.

CAP. 7.- REGULACIÓN DE LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

Artículo 187. DEFINICIÓN.

1. Se consideran áreas extractivas los suelos en los que temporalmente se realicen actividades de extracción de tierras, áridos o se exploten canteras. Estas actividades tienen siempre carácter temporal y provisional. Se prohíbe cualquier actividad extractiva en áreas situadas a menos de 1 km de núcleo de población y de edificios o centros históricos o arqueológicos o elementos naturales.

2. Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a previa autorización municipal y al Plan Director Sectorial de Canteras, sin perjuicio de que puedan ser necesarias otras autorizaciones de entidades u organismos.

3. La obtención de autorización por parte de otras autoridades u organismos no prejuzgará la obtención de la Licencia Municipal, que no podrá ser otorgada cuando no se cumplan los extremos y condiciones reguladas en este capítulo, y en general las disposiciones del Planeamiento Urbanístico.

4. La Licencia estará subordinada al cumplimiento de los siguientes puntos:

a) Respeto al paisaje.

b) Conservación de arbolado.

c) Preservación del medio ambiente.

d) No desviación o polución de corrientes de aguas superficiales o subterráneas.

5. El no cumplimiento de estos puntos implicará la denegación de la licencia.

Artículo 188. SOLICITUD, CONCESIÓN Y DENEGACIÓN DE LICENCIA MUNICIPAL.

1. La solicitud de licencia municipal tendrá que concretar necesariamente los siguientes extremos:

a) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretende desarrollar, con mención específica de los desmontes o nivelaciones previstos y de la duración estimada de la explotación y del cumplimiento de las condiciones y requisitos a que hace referencia el artículo.

b) Mención específica de las precauciones adoptadas por tal de no afectar a la configuración del paisaje.

c) Título de la propiedad donde se efectuará la extracción de los áridos o movimientos de tierras. Si el solicitante del permiso no fuera el mismo propietario se presentará el correspondiente permiso del propietario.

d) Descripción de las operaciones de excavación o desmontes con plano topográfico a escala 1: 500, con lo perfiles donde se señalan los trabajos a realizar. Con igual detalle se expondrá el estado en que quedará el terreno una vez efectuados los movimientos de tierras y las operaciones que el promotor se compromete a realizar para integrar los suelos afectados a su entorno y al paisaje.

e) Indicación del volumen de tierra y roca a remover y/o áridos a extraer.

f) Garantías de carácter patrimonial sobre el cumplimiento de lo previsto en los apartados anteriores.

2. Concesión y denegación de la licencia municipal.

a) En el supuesto de otorgarse la autorización, esta estará en todo caso condicionada a la formulación de las garantías correspondientes.

b) Cuando la extracción de áridos y movimientos de tierras implique destrucción de arbolado, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuar la repoblación de la finca con arboleda de la misma especie y de cuidar la plantación.

c) En Ayuntamiento podrá dictar las normas complementarias para la ejecución de las disposiciones contenidas en este capítulo.

TITULO VII.- ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN POR EL TIPO DE ORDENACIÓN.

CAP. I.- NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPOS DE LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 189. CONCEPTOS.

1. Esta sección contiene la regulación de las constantes y parámetros que configuran con carácter general el tipo de ordenación aplicable a cada zona.
2. Siempre que se usen en estas Normas conceptos que se indiquen a continuación, tendrán el siguiente significado:
 - a) *Parcela*: porción suelo urbano edificable.
 - b) *Solar*: parcela que por reunir las condiciones de superficie y urbanización establecidas en estas Normas es apta para ser edificada inmediatamente.
 - c) *Planta baja*: Piso bajo del edificio a nivel de suelo o dentro de los límites que con referencia a la rasante señalan las Normas.
 - d) *Planta subterráneo*: La situada debajo de la planta baja.
 - e) *Planta piso*: Toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja.
 - f) *Elementos técnicos de las instalaciones*: Partes integrantes de los servicios del edificio de carácter común, como los siguientes: filtros de aire, depósitos de reserva de agua, de refrigeración a acumuladores; conductos de ventilación o de humo; claraboyas, antenas de telecomunicación, radio y televisión; maquinaria de ascensor; espacios para recorrido extra de los ascensores y también, para acceso de estos al plano del terrado o cubierta; elementos de soporte para atender y secar la ropa; y otros.
 - g) *Cuerpos salientes*: son los que sobresalen de la alineación o línea de fachada, o de la alineación interior, o del espacio libre en el interior de manzana, y tienen el carácter de habitables u ocupables, sean cerrados, semicerrados o abiertos.
 - h) *Elementos salientes*: Son parte integrante de la edificación o elementos constructivos habitables ni ocupables, de carácter fijo, que sobresalen de la alineación o línea de fachada o de la alineación interior o de la alineación de la edificación.
 - i) *Patio interior*: Espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.
 - j) *Patios de ventilación*: con este nombre se designan espacios no edificados, de igual significación que los patios interiores, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que nos sean dormitorios o estancias. Se entiende por estancia, sala o habitación donde se habita normalmente y que no está destinada a dormitorio.

Artículo 190. PLANTA BAJA.

1. La planta baja es la primera planta por sobre de la planta subterráneo real o posible. Pero en el tipo de ordenación según alineaciones de vial la planta baja para cada parcela es aquella el pavimento de la cual este situado entre 0'60 m por encima de la rasante del vial, en los puntos de mayor y menor cota, respectivamente, que corresponden a la parcela. En los casos en que , en el tipo de ordenación según alineaciones, a consecuencia de la pendiente, haya más de una planta que se sitúe dentro de los límites establecidos en el párrafo anterior se entenderá por planta baja para cada tramo frontal de parcela de posición inferior. para este mismo tipo de ordenación, en los casos de parcelas enfrentadas en dos viales opuestos se referirán la cota planta baja a cada frente, como si se tratara de diferentes parcelas la profundidad de las cuales este en el punto medio de manzana.
2. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según la modalidad de semisubterráneo y entresuelo.

Artículo 191. PLANTA SUBTERRÁNEO.

1. Las plantas subterráneo en el tipo de ordenación según el vial son las situadas por debajo de la planta baja, tengan o no aperturas a causa de los desniveles en cualquiera de los frentes de edificación.
2. Las plantas subterráneas, en los otros tipos de ordenación, son toda planta enterrada o semienterrada siempre que su techo sea menos de 0'60 m. por encima del nivel del suelo exterior definitivo, medidos en la superior del forjado. La parte de la planta semienterrada, el techo de la cual sobresalga más de 0'60 m. por encima de este nivel tendrá en toda esta parte, la consideración de planta baja.
3. En los subterráneos no está permitido el uso de vivienda ni la ubicación de habitaciones en uso residencial o sanitario. Los subterráneos, por debajo del primero solo podrán ser dedicados a aparcamientos, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas y similares. Asimismo podrán autorizarse en ellos otros usos que no sean de vivienda y de residencia si se dota el local de medidas técnicas seguras que cubran los riesgos de incendio, explosión, etc. y el desalojamiento de las personas con seguridad en estos casos.
4. La altura libre de las plantas subterráneo será por lo menos de 2'20 m.

Artículo 192. ALTURA DE LAS PLANTAS PISO.

La altura libre de las plantas piso no será inferior a 2'50 m.

Artículo 193. ELEMENTOS TÉCNICOS DE LAS INSTALACIONES.

1. 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.
2. Las dimensiones de los volúmenes correspondientes a estos elementos son función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación.

Artículo 194. CUERPOS SALIENTES.

1. Los cuerpos salientes habitables u ocupables, cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación del espacio libre interior de la manzana o de la alineación del edificio cumplirán, en todo caso lo que se ha dispuesto en este artículo.
2. Son cuerpos salientes cerrados, lo miradores, tribunas y otros similares con todos los costados con cerramientos indesmontables. Son cuerpos los costados con cerramientos indesmontables. Son cuerpos salientes semicerrados los cuerpos volados que tengan cerrado totalmente alguno de sus contornos laterales con cerramientos indesmontables i opacos, como son las galerías y similares que reúnan estas características. Son cuerpos volados abiertos las terrazas, los balcones y otros parecidos.
3. Superficie en planta de los cuerpos salientes.
 - a) La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará a efectos del índice de edificabilidad neto y de la superficie del techo edificable.
 - b) A los cuerpos salientes semicerrados se aplicará la misma regla. Pero a efectos del calculo de la superficie del techo edificable dejará de computarse la parte que está abierta por todos lados a partir de un plano o superficie paralela a la alineación de fachada.
 - c) Los cuerpos salientes abiertos no se computarán a efectos del calculo de la superficie del techo edificable. Se computarán a efectos de la ocupación máxima a la planta baja y en el tipo de ordenación de edificación aislada, además también a efectos de separaciones a los límites de parcela.
4. En cualquier tipo de ordenación están prohibidos los cuerpos salientes en planta baja.

5. Se admiten, con las excepciones o restricciones establecidas en las Normas aplicables a cada zona, los cuerpos salientes a partir de la primera planta.
6. Se entiende por plano límite lateral de vuelo el plano normal a la fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa a un metro de la pared medianera.

Artículo 195. VUELO MÁXIMO DE LOS CUERPOS SALIENTES.

El vuelo máximo de los cuerpos salientes, cerrados, semicerrados o abiertos es el que se establece en este artículo para los diferentes tipos de ordenación:

1. Tipo de ordenación de edificación según alineaciones de vial.

- a) El vuelo máximo, medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de la décima parte de la anchura de vial. Si aplicando esta regla resultara un vuelo superior a 1.00 m. se aplicaría esta media como vuelo máximo. Si la edificación es de cara a vías o tramos de vías de diferente anchura, para cada uno de los cuerpos salientes se aplicará la regla de anchura correspondiente a la vía o tramo de vía en que recae, con el límite máximo de 1, 00 m, y en todo caso siempre deberán dejar libre una altura mínima inferior de 3'50 m, pudiéndose reducir a 2'50 metros en el caso de que el vuelo sea inferior en 30 cm al ancho de la acera sobre la que vuela.
- b) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior de la manzana no podrá exceder de un veintavo del diámetro de la circunferencia inscribible en el espacio libre interior de la manzana; con un vuelo máximo en todo caso, de 1, 00 m. En el espacio libre interior de manzana no se permiten cuerpos salientes cerrados o semicerrados que ultrapasen la profundidad edificable, y en todo caso siempre deberán dejar libre una altura mínima inferior de 2'50 m.

2. Tipo de ordenación de edificación aislada.

En este tipo de ordenación el vuelo de los cuerpos salientes, cerrados o semicerrados, se ve limitado por la superficie de techo edificable de la parcela. En los porcentajes de ocupación máxima y en las separaciones a los límites de parcela se tendrán en cuenta los cerrados, los semicerrados y los abiertos, y en todo caso siempre deberán dejar libre una altura mínima inferior de 2'50 m.

Artículo 196. ELEMENTOS SALIENTES.

1. Los elementos salientes, como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles y otros similares fijos se limitarán, en cuanto al vuelo, a todo lo dispuesto para los cuerpos salientes con las particularidades siguientes, aplicables a cualquier tipo de ordenación:

- a) Se admiten los elementos salientes en la planta baja de una edificación enfrentada a la calle de más de 6 m. de ancho, y siempre que no sobresalga más de una cincuentava parte de la anchura de vial, de una décima parte de la acera, y de un 0'40 m. Cuando afecten a menos de la cincuentava parte de la longitud de la fachada, o de 0'15 m. si ocupan más de este quinto de fachada.
- b) Se admiten los elementos salientes que se sitúan de forma que ninguno de sus puntos se encuentra a una altura inferior a los 2'50. por encima de la rasante de la acera y que su vuelo no sea superior en ningún punto a la anchura de la acera menos de 0'60 m. con un máximo de 1'50 m. cuando sean opacos y de 3 m. cuando sean translúcidos.
- c) Los aleros podrán volar del plano de fachada hasta un máximo de 0'45 m.

Artículo 197. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN.

1. General.

- a) En los edificios de viviendas los dormitorios y estancias interiores no podrán autorizarse si no reciben ventilación e iluminación a través, por lo menos, de patio interior. La ventilación e iluminación de otras dependencias que no sean las destinadas a dormitorios o estancias, y las de las escaleras o piezas interiores auxiliares, podrán hacerse mediante patios de ventilación.
- b) La ventilación e iluminación mediante medios técnicos, sin utilización de patio interior o patios de ventilación, se admitirá para dependencias y piezas auxiliares de las viviendas no destinadas a dormitorios y estancias cuando se aseguren sus condiciones higiénicas y haya autorización para las normas estatales y municipales sobre condiciones sanitarias e higiénica de las viviendas.
- c) La ventilación y la iluminación de los locales de trabajos y estancias destinados a uso comercial y de oficinas podrá realizarse mediante patios interiores o patios de ventilación. Se permitirá la ventilación o iluminación mediante elementos técnicos de probada eficacia, que aseguren condiciones adecuadas de higiene.

2. *Obras de Ampliación.* Lo dispuesto en este artículo sobre patios y lo que establece en artículos siguientes sobre patios interiores y patios de ventilación es aplicable también a las obras de ampliación, por adición de nuevas plantas. Para autorizar esta ampliación, en los casos en que sean admitidos, se requerirá, además, la adecuación de las características y dimensiones de los patios, incluso de los correspondientes a las plantas edificadas, a las condiciones de medida y forma exigidas en estas Normas.

Artículo 198. PATIOS INTERIORES.

1. Los patios interiores pueden ser interiores o mixtos. Son interiores los que no se abren a otros espacios libres o viales, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

2. La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios interiores depende de su altura. La dimensión del patio interior será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de tres metros (3 m) que no produzca en ningún punto de su planta estrangulaciones de menos de dos metros (2 m) y que sus superficies mínimas obedezcan a la tabla siguiente:

Altura del patio anterior (nº de plantas piso)	Superficie mínima (m ²)
1	10
2	10
3	12

3. Los patios interiores mixtos, que son abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, deberán respetar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que dice el número anterior de este artículo. La superficie mínimas fijadas en la tabla anterior no serán aplicables a estos patios interiores. Las paredes de los patios interiores mixtos se considerarán como fachadas a todos los efectos.

4.- El patio interior será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de estas Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad. Los patios mancomunados se regirán, en cuanto a su forma y dimensiones, con lo dispuesto para los patios interiores y mixtos.

5. A efectos de los dispuesto en este artículo sobre patios interiores se tendrán en cuenta, además, las siguientes reglas:

- a) Las luces mínimas entre muros del patio interior no podrán reducirse a salientes o otros elementos o servicios como son los lavaderos.

- b) La altura del patio interior a efectos de determinación de superficie se medirá en número de plantas desde baja que lo necesite servida por el patio interior hasta la más elevada.
- c) El pavimento del patio interior estará como máximo, un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar y a iluminar.
- d) Los patios interiores se podrán cubrir con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre sin cerramientos de ningún clase entre las paredes del patio interior y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20% superior a la del patio interior.

Artículo 199. PATIOS DE VENTILACIÓN.

1. Los patios de ventilación pueden ser interiores o mixtos como los patios interiores.
2. La dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de ventilación depende de su altura. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de dos metros (2m) que no produzca en ningún punto de su planta, estrangulaciones de menos de dos metros (2m) y con superficie mínima según la tabla siguiente:

Altura del patio (nº de plantas piso incluso ático)	Superficie mínima (m²)
1	5
2	5
3	7

3. En cuanto a los patios de ventilación regirán las siguientes reglas:
 - a) No está permitido reducir las luces mínimas interiores con salientes.
 - b) La altura del patio, a efectos de determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja que lo necesite, hasta la más alta servida del patio.
 - c) El pavimento del patio estará, como máximo a un metro por sobre el nivel del suelo de la dependencia para ventilar o iluminar.
4. Los patios de ventilación mixtos cumplirán condiciones análogas a las establecidas para los patios interiores mixtos.
5. Los patios de ventilación podrán cubrirse con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre, sin ningún tipo de cerramiento, entre la pared superior de las paredes del patio y la claraboya, con una superficie de ventilación mínima del 20 % superior a la del patio.

Artículo 200. ESTRUCTURA EXTERNA.

1. Integran la estructura externa la fachada y la cubierta, como elementos principales y las cajas de escalera de acceso a cubierta y los dispositivos técnicos como secundarios.
2. La fachada se caracteriza por la disposición de las aperturas, las proporciones de estas y el acabado.

Artículo 201. ESTRUCTURA INTERNA.

La estructura interna de una construcción está formada por los elementos que no siendo perceptibles desde el exterior inciden en las posibilidades de su utilización. Estos elementos son: el núcleo de escaleras, los forjados, las paredes de carga y los patios o patios interiores.

Artículo 202. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA EDIFICABLE.

1. Las edificaciones se podrán cubrir con cubierta inclinada o plana, tanto en un caso como en el otro solo se permitirán por encima de la altura máxima: Elementos técnicos de las instalaciones y la caja de escaleras de acceso a la cubierta (la zona de espera de la cual no superará los 4 m²).
2. Tanto los elementos técnicos de las instalaciones, que se hallan relacionados de manera exhaustiva o pormenorizada en el artículo 189.2.f., como la caja de escaleras, estarán inscritas dentro del plano 45º medido desde la altura máxima de las fachadas. En cualquier caso la altura no excederá 4 metros sobre la altura máxima, excepto en la zona de industrial y servicios (I.S.), donde las instalaciones técnicas y las construcciones auxiliares tales como chimeneas, tolvas, silos torres de refrigeración o grúas, necesarios para el desarrollo de la actividad industrial podrán instalarse dentro de todo el plano vertical de las fachadas y sin límite de altura

Artículo 203. ESQUINAS.

1. En el plano nº 13 de ordenación física del suelo urbano se delimitan diferentes esquinas que tendrán una longitud de 4 metros y serán perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman la confluencia de las dos alineaciones de las calles.
2. Cuando la longitud de la esquina figure delimitada en los planos de ordenación será la de aplicación.

CAP. 2.- NORMAS APLICABLES A LA EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIONES DE VIAL

Artículo 204. PARÁMETROS ESPECÍFICOS.

1. En el tipo de ordenación de la edificación según alineaciones de vial los parámetros que determinan las características de la edificación son de carácter principal y de carácter secundario.
2. Son principales:
 - a) Alineación de vial.
 - b) Línea de fachada.
 - c) Altura de la calle o vial.
 - d) Altura reguladora máxima.
 - e) Número máximo de plantas.
 - f) Paredes medianeras.
 - g) Manzana.
 - h) Profundidad edificable.
 - i) Espacio libre interior de manzana.
3. Son secundarias:
 - a) Retranqueo de la edificación.
4. Siempre que se usen en estas Normas los conceptos citados tienen el significado siguiente:
 - a) Alineación de vial: Es la línea que establece a lo largo de los viales los límites de la edificación.
 - b) Línea de fachada: Es el tramo de alineación que pertenece a cada parcela.
 - c) Ancho de vial: Es la medida lineal, que, como distancia entre dos lados de la calle, sirve para determinar ciertas características de la edificación (elementos salientes, etc.).
 - d) Altura reguladora máxima: La que pueda alcanzar las edificaciones.

- e) Número máximo de plantas: número máximo de plantas permitidas dentro de la altura reguladora. Deben respetarse conjuntamente estas dos constantes: altura y número de plantas.
- f) Medianera: es la pared lateral, límite entre dos edificaciones o parcelas, que se eleva desde los cimientos a la cubierta, aunque su continuidad se interrumpa por patios interiores o patios de ventilación, de carácter mancomunado.
- g) Manzana: Superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.
- h) Profundidad edificable: Es la distancia normal a la línea de fachada que limita la edificación por la parte posterior.
- i) Espacio libre interior de manzana: Es el espacio libre de edificación o solo edificable en planta baja y subterráneo, cuando sea el caso, que resulta de aplicar las profundidades edificables.
- j) Reculada de la edificación: Es el retroceso del edificio respecto a la alineación de vial o a las medianeras. Pueden ser de manzana, de edificación o de plantas.

Artículo 205. ALINEACIÓN DE VIAL.

1. En el tipo de ordenación regulada en esta sección la alineación de la edificación coincide con la de calle o vial, excepto en los casos de reculada permitida.
2. Las reculadas permitidas son la que disponen las Normas Subsidiarias en regular el régimen de las diferentes zonas. Cuando las Normas permiten reculadas deberán sujetarse a los dispuesto en el correspondiente artículo.

Artículo 206. ANCHURA DE VIAL.

1. *Conceptos.*

- a) Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas y curvas paralelas con una distancia constante en cualquier tramo del vial entre dos transversales se tomará esta distancia como anchura de vial.
 - b) Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o se presentan ensanchamientos, estreñimientos u otra irregularidad, se tomará como anchura de vía para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales la mínima anchura puntual en el lado y tramo de que se trate.
 - c) Se entenderá por ancho puntual de vial para un punto de una alineación de vialidad la menor de las distancias entre este punto y los puntos de la alineación opuesta del mismo vial.
 - d) Cuando por aplicación de la regla anterior resulten anchuras de vial diferentes para frontales opuestos y tramos próximos de un mismo vial, y en suelo de igual zonificación se tomará como anchura media que asegure un número máximo de plantas uniforme.
2. *La anchura del vial* es la que resulta de la real afectación al uso público. Cuando se trate de parcelas enfrentadas a viales de nueva apertura la anchura vial será la que en virtud del plano y del proyecto de urbanización se afecte realmente al uso público y, a este efecto se ceda y urbanice con sujeción a las normas sobre ejecución. Solo los viales efectivamente urbanizables, o aquellos para los cuales se asegure la urbanización simultánea a la edificación, servirán de parámetro regulador de las alturas de los edificios o de los vuelos permitidos.

Artículo 207. ALTURA.

1. La altura reguladora de la edificación y el número máximo de plantas es el establecido para cada tipo de Ordenación física del suelo urbano.
2. La altura se medirá verticalmente en el plano exterior de la fachada, hasta la intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arrancada de la cubierta o con el plano superior de los elementos resistentes en el caso del terrado o cubierta plana.
3. Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán:
 - a) La cubierta terminal del edificio, de pendiente inferior al treinta por ciento, los arrancamientos de la cual sean líneas horizontales paralelas a los parámetros exteriores de las fachadas, a una altura no superior a la reguladora máxima y vuelo máximo determinado por la salida de los aleros. Los desvanes que resulten de ello no serán habitables.
 - b) Las cámaras de aire y elementos de cobertura en casos en que haya terrado o cubierta plana, con una altura total máxima de sesenta (60) centímetros.
 - c) Las barandas de fachada anterior y posterior y la de los patios interiores que se alcen directamente sobre la altura reguladora máxima. la altura de estas barandas no podrá exceder los 1'80 m.
 - d) Los elementos de separación ente terrados, situados directamente sobre la altura máxima reguladora. La altura máxima de estos elementos no podrá pasar de 1'80 m. si son opacos y 2'50 m. si son transparentes, rejas o similares.
 - e) Los elementos técnicos de las instalaciones.
 - f) Los coronamientos decorativos de las fachadas.

Artículo 208. REGLAS SOBRE DETERMINACIÓN DE ALTURA.

1. La altura se mide de acuerdo con las disposiciones del número dos del artículo anterior. 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:
2. Edificios en fachada a una sola vía:
 - a) Si la rasante de la calle, tomada en la línea de fachada, presenta una diferencia de niveles entre el extremo de la fachada de cota más alta y su centro menor de 0'60 m., la altura reguladora máxima se medirá en el centro de la fachada, a partir de la rasante de la acera en este punto.
 - b) Si la diferencia de niveles es más de 0'60 m., la altura reguladora máxima se medirá a partir de un nivel situado a 0'60 m. por debajo de la cota del extremo de la línea de fachada de más alta cota.
 - c) Cuando la aplicación de esta regla de lugar a que, en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 3 m. por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada deberá dividirse en los ramos necesarios para que esto no pase. En cada uno de los tramos la altura reguladora se deberá medir de acuerdo con las reglas anteriores, como si cada tramo fuera fachada independiente.
3. Edificios con fachada a dos o más vías que hagan esquina o chaflán: como que la altura es la misma en cada cara de vial se aplicarán las condiciones del número 1 anterior pero operando con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.
4. Edificación con fachada enfrentada a dos o más vías que no hagan esquina o chaflán. Los edificios en solares con fachada a dos o más vías que no hagan esquina o chaflán si su edificación en cada cara está separada de la otra por el espacio libre interior de manzana se regularán, en cuanto a la altura, como si se tratara de edificios independientes.

Artículo 209. REGLAS SOBRE MEDIANERAS.

1. Cuando a consecuencia de diferentes alturas, reculadas, profundidad edificable o otras causas puedan salir medianeras al descubierto se deberán acabar con materiales de fachada u, optativamente, deberá retirarse el trozo necesario para permitir la aparición de aperturas como si se tratara de una fachada.
2. Si la medianera que resultaría de la edificación de dos solares contiguos no es norma a la línea de fachada, solo se podrán edificar los solares cuando el ángulo formado por la medianera con la norma de la fachada al punto de intersección sea inferior a 25 grados. En los otros casos para poder edificar se deberán regularizar los solares para que cumplan la condición indicada. Los casos especiales, o que den lugar a particiones de parcelas curvadas o quebradas o parcelas en ángulo, se resolverán aplicando los criterios técnicos inspirados en las reglas que contiene este artículo.

Artículo 210. PROFUNDIDAD EDIFICABLE.

La profundidad edificable se delimita por la línea de fachada y la línea posterior de edificación.

Artículo 211. ESPACIO LIBRE INTERIOR.

Es el espacio libre de edificación, o solo edificable en planta baja cuando sea el caso y en subterráneo si se destina exclusivamente a garage-aparcamiento, trastero con una superficie máxima de un 5% de o las plantas sótano, e instalaciones comunitarias, que resulta de aplicar las profundidades edificables y que además, aunque quede dentro de dicha profundidad edificable si es necesario, ha de disponer de una superficie mínima equivalente al resultado de multiplicar por tres (3) metros la anchura de la fachada, en el caso de solares con fachada a una sola calle, o la anchura de la fachada de mayor longitud para el caso de solares con fachada a más de una calle.

Artículo 212. RETRANQUEO DE LA EDIFICACIÓN.

Es el retroceso de la edificación respecto a la alineación de vial o a las medianeras. Puede ser de manzana, de edificación o de plantas.

CAP. 3. NORMAS APLICABLES AL TIPO DE ORDENACIÓN DE EDIFICACIÓN AISLADA

Artículo 213. PARÁMETROS UTILIZADOS EN ESTE TIPO DE ORDENACIÓN.

Los parámetros propios del tipo de ordenación en edificación aislada son:

1. Ocupación máxima de parcela.
2. Altura reguladora máxima.
3. Separaciones mínimas.

Artículo 214. DESARROLLO DEL VOLUMEN EDIFICABLE.

1. El volumen máximo edificable permitido en cada parcela, incluidos los vuelos de cuerpos salientes y de elementos salientes, podrá desarrollarse, según la zona, en una o más edificaciones principales y destinarse, parte del volumen a edificaciones auxiliares.
2. Cuando en la regulación de la zona se fijen, en función de la medida de la parcela, límites máximos al número de unidades independientes resultantes de las posibles distribuciones de la edificación de cada parcela, deberá respetarse, aunque esto comporte que no se puedan aprovechar el techo máximo posible según el índice de edificabilidad.

Artículo 215. OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA.

1. La ocupación máxima de parcela que se podrá edificar es la establecida en las Normas Aplicables en la zona. La ocupación se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación, incluidos los cuerpos salientes.
2. Las plantas subterráneas resultantes de rebajes, nivelaciones o excavaciones no podrán sobrepasar la ocupación máxima de parcela, y solo se permitirá su uso para garaje-aparcamiento, trastero con una superficie máxima de un 5% de o las plantas sótano, e instalaciones comunitarias, que resulta de aplicar las profundidades edificables.

Artículo 216. SUELO LIBRE DE EDIFICACIÓN.

1. Los terrenos que quedarán libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcelas no podrán ser objeto, en superficie de ningún otro aprovechamiento más que del correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.
2. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.
3. Los propietarios podrán ceder gratuitamente al municipio, el deber de su conservación con sujeción a las normas sobre jardines públicos siempre que el municipio considere que concurren razones de interés público, social o comunitario.

Artículo 217. ALTURA MÁXIMA Y NUMERO DE PLANTAS.

1. Las diferencias de estas medidas verticalmente entre cualquier punto del borde exterior de la planta baja medido desde el nivel del pavimento de la misma ya sea en zona cerrada o en terrazas o porches y el terreno natural será como máximo de un metro (1 m) en terrenos llanos y de uno coma noventa metros (1'90 m) en los terrenos sensiblemente inclinados.
2. Se considerará que un terreno es llano cuando la diferencia de cotas expresada en centímetros entre dos puntos cualesquiera del terreno natural situados en la proyección del edificio sea igual o inferior al resultado de multiplicar diez (10) con la distancia entre ambos puntos expresada en metros caso contrario se considerará el terreno sensiblemente inclinado.
3. Los valores de las alturas máximas y el número límite de plantas se determinan en las Normas de cada zona.
4. Por encima de la altura máxima solo se permitirá:
 - a) La cubierta definitiva del edificio, dependiente inferior al 30% y la arrancada de la cual se sitúa sobre una línea horizontal que sea paralela a los parámetros exteriores de las fachadas situadas altura no superior a la máxima y el vuelo de la cual no supere el máximo admitido para las voladas. El desván resultante no será habitable.
 - b) Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de terrado o cubierta plana, con altura total de sesenta centímetros (60 cm)
 - c) Las barandas dentro de una altura máxima de uno coma ochenta metros (1'80 m).
 - d) Los elementos técnicos de la edificación y las instalaciones.

Artículo 218. SEPARACIONES MÍNIMAS.

1. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones principales en la fachada de la vía pública, al fondo de parcela en sus particiones laterales y entre edificaciones de una parcela, son las establecidas en cada caso en estas Normas.

2. Estas separaciones son distancias mínimas a las cuales se puede situar la edificación y sus cuerpos salientes. Se definen por la menor distancia hasta los planos o superficies regladas verticales, la directriz de los cuales es la partición de cada parcela, desde los puntos de cada cuerpo de edificación, incluidos los cuerpos salientes. En ciertas zonas se determinan valores mínimos absolutos.
3. La separación entre dos cuerpos de edificación independientes situados en una misma parcela, se regula por la distancia mínima que hay entre cada edificación y los cuerpos de edificación próximos que están contruidos y que sena los más altos. También se establecerán valores mínimos a estas separaciones en algunas zonas.
4. Las plantas subterráneo resultantes de rebajes, nivelamientos de terrenos o excavaciones, deberán respetar, en el caso de viviendas unifamiliares, las distancias mínimas a las particiones de parcela.

Artículo 219. CERCADOS EN ZONA URBANA.

1. Los cercados que dan frente a viales públicos, dotaciones y espacios verdes, no ultrapasarán una altura de 1,80 m.
2. Los cercados que den a espacios públicos se deberán sujetar en toda su longitud a las alineaciones y rasantes de estos.
3. La altura máxima de los cercados opacos a los limites restantes en ningún caso podrá ultrapasar la altura de 1,50 m. medidos desde la cota natural del terreno en este limite.

TITULO VIII.- CONDICIONES GENERALES DE HIGIENE SEGURIDAD Y ESTÉTICA

CAP. 1.- CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Artículo 220. COMPOSICIÓN Y DISEÑO.

1. En los Sectores ya edificados, las nuevas construcciones deberán responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente urbano de su emplazamiento, según dispone el Artículo 73 de la ley del Suelo. Con la finalidad de garantizar la correspondiente adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de fonografías de calles o casas próximas. Se procurará armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de agujeros composición, materiales, color y detalles constructivos.
2. En los sectores de nueva ordenación y por medio de los oportunos estudios de detalle, o unidades de actuación se procurará la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal.
3. Es obligación de los propietarios o comunidad de propietarios de los edificios públicos o privados, el conservar, en estado decoroso las fachadas de los edificios, la vía pública y espacios libres públicos y privados. En caso de que fueran requeridos por el Ayuntamiento a realizar obras de conservación y adorno y no lo hicieran en el plazo indicado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a cargo de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones posibles.
4. Las fachadas laterales y posteriores, así como las paredes medianeras de patios, se trataran con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.
5. Las cajas de escaleras y recintos de instalaciones permitidos serán tratados armónicamente con la fachada con materiales y colores parecidos.
6. No podrán ser visibles desde la vía publica y espacios libres y privados (excepto desde los patios de manzana), los tendederos de ropa, depósitos, tuberías, conexiones de antenas de televisión o radio, conducciones eléctricas y telefónicas.
7. Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos extractores, no podrán sobresalir del plano exterior de las fachadas. Su instalación no perjudicará la estética de las fachada ni producirá molestias a los transeúnte.
8. Los equipos de acondicionamiento, situados en alineación exterior, no podrán tener salida en fachada a menos de tres metros(3 m, por sobre el nivel de la acera.

Artículo 221. TOLDOS.

1. No se admitirán toldos en las plantas bajas de edificios alineados con viales sin acera.
2. Los toldos que puedan instalarse en planta baja, estarán en todos los puntos a una altura mínima de dos coma cinco metros (2, 5 m) sobre la rasante de la acera. Su vuelo será tal que ningún punto pueda resultar situado a distancia inferior de ochenta centímetros (80 cm) de la vertical trazada desde el exterior de la acera, sin sobrepasar los tres metros (3m) y respetando si existe, el arbolado.
3. Los toldos que se instalen en fachadas de plantas piso no podrán sobrepasar en su vuelo más de cero coma dos (0'2 m) de los voladizos permitidos.
4. Es de obligatoria petición la licencia municipal para la instalación de toldos, deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio que garantice su conformidad la simultanea colocación y la adopción de uniformidad del sistema de colocación, color y dibujos.

Artículo 222. MARQUESINAS.

1. Se prohíben las marquesinas en viales sin acera.
2. La altura libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será superior a dos coma cinco metros (2'5 m). El perímetro de la marquesina estará situado a una distancia superior a ochenta centímetros (80 cm) del plan vertical trazado desde el exterior de la acera, sin sobrepasar la anchura de tres metros (3m).
3. Si la marquesina no está prevista en el proyecto del edificio o en la reforma de fachada o de planta baja, su instalación sera objeto de licencia municipal. Con la solicitud de licencia se presentarán fonografías de la fachada existente y de la acera.

Artículo 223. ANUNCIOS Y CARTELES.

1. En cada edificación se permite un solo anuncio o cartel por fachada a partir de los tres coma cinco metros (3'5 m) de altura por encima del pavimento de la acera. la anchura del anuncio o cartel no superará un metro (1m).
2. Queda prohibida la instalación de anuncios o carteles adosados a barandas o balcones
3. Los anuncios o carteles cumplirán la siguientes condiciones:
 - a) No sobresalir en las calles sin acera más de cero coma quince metros (0'15m) del plano de la fachada.
 - b) En las calles con acera, el plano vertical del perímetro exterior del anuncio o cartel, quedará separado como mínimo cero coma ocho metros (0'8 m) del extremo exterior de la acera y no excederá su longitud, en dirección perpendicular a la fachada un metro (1 m).
 - c) Su composición, forma o color no podrán confundirse con señales de tráfico ni perjudicar el paisaje urbano.

Artículo 224. CARTELES PUBLICITARIOS.

1. Está prohibida la instalación de carteles publicitarios en los espacios libres privados y en todo el suelo no urbanizable.

2. Por motivo de protección del paisaje, del casco antiguo o por una excesiva proliferación, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de la instalación de carteles en un sector determinado.

Artículo 225. CERRAMIENTOS DE PARCELAS Y SOLARES.

Los solares no edificados y terrenos se mantendrán limpios y en estado decoroso. Estarán delimitados por medio de un cerramiento de obra de fábrica y con un cerramiento adecuado al portal de acceso. La altura del cerramiento en todo el perímetro del solar o parcela, no será inferior a dos coma cinco metros (2'5 m).

Artículo 226. TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

1. El tratamiento de los espacios privados de parcela será preferentemente ajardinado, respetando las plantaciones existentes.
2. Los espacios libres privados se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad publica, limpieza decoro y adorno.

Artículo 227. PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.

1. El arbolado existente en el espacio viario será protegido y conservado. Si es necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor, se procurará afectar a los de menos edad.
2. Toda pérdida de arbolado en la vía publica será repuesta de forma inmediata, a ser posible , por especies iguales a las anteriores o similares tradicionalmente existentes en la localidad.

Artículo 228. INSTALACIONES DE SERVICIOS.

1. En general todas las instalaciones tanto existentes como las futuras y las que se modifiquen y que sirven de soporte a líneas de alta y baja tensión, líneas de telecomunicaciones o de otro género, serán de trazado subterráneo. Las casetas transformadoras de energía eléctrica, estaciones de telecomunicaciones, o de otro género, se emplazarán en lugares que no desentonen con el paisaje y sus acabados formas y colores, deberán ser armónicos con el entorno.
2. Todas las instalaciones de infraestructura deberán estar soterradas antes del 31 de diciembre de 2010, este soterramiento se realizará a cuenta de los titulares de dichas instalaciones, sin derecho a indemnización. En el caso en que se incumpla este precepto, el Ayuntamiento podrá ejecutar las obras de soterramiento, repercutiendo los gastos a los titulares responsables.
3. Sin que sea preceptivo podrá existir un acuerdo entre los titulares de las instalaciones para que las obras de soterramiento puedan ser compartidas. Este acuerdo servirá para evitar la realización de obras paralelas de las mismas características.

CAP. 2.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Artículo 229. SOLIDEZ DE LA CONSTRUCCIÓN.

1. Cualquier edificio en construcción y todo aquel en el que se realicen obras de ampliación o reforma, deberá reunir, en todo momento, las disposiciones legales y las condiciones de solidez adecuadas, correspondiendo la responsabilidad a las personas que tengan la dirección técnica de los trabajos y obras que en ellos se realicen, así, del constructor o empresa que tenga a cargo su realización.
2. En las obras menores que no precisen dirección técnica, la responsabilidad sera del constructor o empresa que las ejecute.
3. El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar las medidas que estime convenientes para su ejecución.
4. Todos los materiales empleados en las obras serán de buena calidad y exentos de defectos visibles y tendrán una resistencia adecuada a los esfuerzos a que estarán sometidos, deberán mantenerse en buen estado de conservación.

Artículo 230. VALLAS DE PROTECCIÓN.

1. El frente del edificio o solar objeto de obras de reforma, ampliación o nueva construcción, deberá protegerse de forma que se evite el peligro de los transeúntes y el deterioro de la vía publica.
2. Si las obras se realizan a planta baja o subterráneo, no afectando la fachada, no será preceptiva la colocación de la valla, es suficiente que lo agujeros de fachada este dotados de cerramientos solidos o tapiados.
3. Si las obras se realizan afectando a la fachada de la propiedad o excavaciones contiguas a la vía publica o subsuelo de la misma y a una altura inferior a tres metros por encima de la rasante del vial, 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 cemento, paneles prefabricados, etc.
4. El espacio máximo que se podrá ocupar con la valla será de dos coma cinco metros (2'5 m). De existir acera se dejará paso de ochenta centímetros (80 cm) como mínimo, contados desde el exterior del encintado de la acera fin de la valla.
5. En el caso de no existir acera o ser esta de una anchura inferior a uno coma cuatro metros (1'4 m) se construirá una valla que deje una anchura de calzada superior a cuatro metros (4m), hasta la realización del forjado de cubierta de la planta situada al nivel de la rasante de acera o durante la realización de trabajos de reforma que afecten a la citada planta. la anchura máxima del espacio ocupado por la valla será de uno coma ocho metros (1'8 m). En este caso será obligatoria la instalación de luces de señalización de intensidad suficiente a cada extremo o ángulo saliente de las vallas. Durante la ejecución del resto de las obras de nueva planta o cuando las obras de reforma no afecten a la pared indicada, la valla será sustituida por una protección volada de la forma que se indica en el apartado nueve (9).
6. 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 publica que la admitida en los apartados cuatro y cinco.
7. La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional mientras dure la obra. Por esto desde el momento que transcurra un mes sin comenzar las obras o si se interrumpen durante un plazo igual, se deberá suprimir la valla y dejar libre la acera para el tránsito publico. sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.
8. La licencia para la colocación de vallas y elementos de protección, con las limitaciones que se establecen en el presente Artículo, se entenderá concedida al autorizarse la licencia de obras correspondiente.
9. Si las obras se realizan en plantas piso o cubiertas afectando a la fachada del edificio, 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, con un vuelo que en ningún caso esté al menos de cuatro metros (4 m) de altura de la rasante de la calzada. La citada protección se ejecutará con tablonos o elementos metálicos, de forma que resista el impacto de los materiales que puedan caerle encima, con pendiente hacia el interior del edificio y rematado con un zócalo vertical de cuarenta centímetros (40 cm) de altura, al cual se sujetará una red consistente hasta el punto más alto donde se realicen las obras.

Artículo 231. ANDAMIOS.

1. En relación con los andamios se hace especial remisión a las normas vigentes y obligatorias de seguridad e higiene en el trabajo.

2. Los andamios y pasarelas situadas a más de dos metros (2m) de altura sobre el suelo, tendrán una anchura mínima de sesenta centímetros (60 cm), tendrán las tablas de piso unidas, barandas a una altura no inferior a noventa centímetros (90 cm) y zócalos de veinte centímetros (20 cm) de altura de tal manera que se evite todo peligro a los operarios, así como la caída de materiales y utensilios.
3. Se dispondrán asimismo barandas y zócalos de igual forma que en los andamios en los extremos y agujeros de los pisos en construcción así como en el perímetro de las escaleras.

Artículo 232. APUNTALAMIENTOS.

Los apuntalamientos de edificios se efectuarán siempre dirigidos por técnico competente.

Artículo 233. ESCALERAS DE OBRAS.

Las escaleras portátiles que pongan en comunicación a los diferentes pisos podrán salvar únicamente la altura de una planta, serán de una sola pieza de anchura no inferior a sesenta centímetros (60 cm) y de longitud tal que sobresalgan cincuenta centímetros (50 cm) por encima del nivel del piso superior al cual dan acceso. Su inclinación será tal que la separación del soporte inferior respecto del plano vertical que pasa por el soporte superior, sea superior a veinticinco centímetros (25 cm) por cada metro de altura salvada.

Artículo 234. FUNCIONAMIENTO DE GRÚAS Y OTROS APARATOS PARA TRANSPORTAR MATERIALES.

1. El carro que cuelga del gancho de la grúa no rebasará el área del solar y el área cerrada permitida o la vía pública.
2. La facultad de otorgamiento o denegación de la licencia por parte del Ayuntamiento será discrecional si pudiera existir peligro en la vía pública o en líneas de conducción de electricidad próximas.
3. Los materiales o elementos que transporte la grúa serán colocados de forma que presenten la necesaria garantía de seguridad a criterio del técnico que dirija en las obras, los citados trabajos.
4. La utilización de la grúa se hará dentro de las cargas máximas, en las posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas en los diferentes supuestos de uso.
5. Se cumplirá exactamente lo dispuesto sobre grúas en la Ordenación General de Seguridad e Higiene en el trabajo aprobada por orden de 9 de marzo de 1971 y disposiciones concordantes.
6. No se podrán utilizar para transportar personas.

Artículo 235. OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.

1. A la zona no ocupada por la valla permitida, el constructor de una obra dejará libre el paso a los viandantes y la calle sin materiales y escombros después de haber verificado la carga y descarga de los mismos, los cuales serán retirados inmediatamente de la vía pública.
2. Si determinadas operaciones de una obra pueden ofrecer peligro a los viandantes o dificultar el tráfico, el constructor lo comunicará al Ayuntamiento para que la autoridad municipal de las ordenes oportunas.
3. Los materiales se guardarán y prepararán dentro de la obra y cuando no sea posible se solicitará un permiso especial del Ayuntamiento o de los diferentes organismos competentes.

Artículo 236. SEGURIDAD Y BALIZAMIENTO.

1. Cualquier obra realizada en terrenos de dominio público se efectuará de manera que no produzca perjuicio a la circulación rodada, los viandantes o los vecinos.
2. El contratista de la obra será responsable de la señalización y balizamiento de la misma sea de día como en la noche, a portando en número suficiente a criterio del técnico municipal, los elementos necesarios vallas, farolas rojas, señales de tráfico etc.

Artículo 237. EXCAVACIONES POR DEBAJO DE LA RASANTE.

1. Cuando se proceda a la excavación de un solar por debajo de la rasante de la calle, o espacio libre público o por debajo del plan de asentamiento de cimentaciones de edificios vecinos y esta excavación se realice a menos de tres metros (3m) 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 comenzar la excavación de las tierras vecinales.
2. A más de la limitación anterior, la altura de excavación por debajo del vial, espacio libre público, plan de asentamiento de cimentaciones de edificios vecinales o muros de contención, no será superior tres metros (3m).
3. Cuando se solicite efectuar muros anclados al vial o espacio libre público, se habrán de presentar mapas detallados y memoria descriptiva por la obtención de la licencia correspondiente, la cual podrá ser denegada si así lo aconseja la existencia de servicios públicos en la calle.

Artículo 238. DEMOLICIONES.

1. Para la realización de cualquier derribo será obligatoria la obtención previa de licencia. Antes del comienzo de los trabajos de demolición se dará conocimiento a la autoridad municipal.
2. Si las fincas vecinas no tienen un perfecto estado de solidez, se colocará previamente en ellas apuntalamientos y coderas para evitar desperfectos. Los gastos correspondientes correrán a cargo del propietario de la casa a derribar. Para la colocación de dichos apuntalamientos y coderas se pondrán de acuerdo el facultativo escogido por el promotor de derribo con el nombrado por los vecinos. En caso de discrepancia conjuntamente se nombrará un tercero. Si los vecinos no escogiesen a su perito en el plazo concedido por el Ayuntamiento, dictaminará el arquitecto municipal.
3. No se permitirá tirar escombros desde la parte alta si no que se usarán tubos u otros aparejos. Sea como fuere se adoptarán precauciones como el riego de los escombros con la finalidad de que el polvo no moleste a las zonas habitables próximas.
4. Cuando la ruina o peligro sea inminente 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.

Artículo 239. UTILIZACIÓN DE EXPLOSIVOS.

1. Para la utilización de explosivos en las obras referidas en el Artículo anterior o en los desmontes o excavaciones de tierras, será necesaria la obtención de licencia municipal.
2. La solicitud de dicha licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por el ministerio de industria.
3. El Ayuntamiento, en función de los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar la licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes, para garantizar en todo momento, la seguridad pública.

Artículo 240. SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS.

Los propietarios de edificaciones, vallas y carteles están obligados a conservar todas las partes de los mismos, en perfecto estado de solidez para que no comprometan la seguridad pública.

Artículo 241. PUERTAS Y VENTANAS EN PLANTA BAJA.

Todas las puertas y ventanas situadas en planta baja y en las fachadas a la vía pública, no podrán sobresalir de la línea de fachada o alineación oficial, para que no invadan en ningún caso la vía pública.

CAP. 3.- CONDICIONES TÉCNICAS.

Artículo 242. PAREDES MEDIANERAS.

1. Las paredes medianeras tendrán como mínimo un espesor de veinte centímetros (20 cm) las paredes propias adosadas a ejes de medianería, sean de carga o de cerramiento, tendrán un espesor como mínimo de quince centímetros (15 cm),
2. Los muros, sean de carga, cerramientos o contención, a sí como las cimentaciones se situarán siempre en el terreno propio, como máximo adosados al eje de medianería o límite respecto a la vía pública.
3. No obstante de existir pacto previo entre las propiedades vecinas, se admitirán las paredes y elementos sostenedores medianeros.

Artículo 243. CONSTRUCCIÓN DE ACERAS.

1. La construcción de la acera juntamente de la fachada de un inmueble es obligación de la propiedad siempre que limite con la vía pública en la que exista o esté prevista la construcción de acera. Esta obligación incluye no solo el pavimento en general, si no también la colocación de la correspondiente acera.
2. Para la construcción de la acera será preceptiva la previa orden de la autoridad municipal o la obtención de la correspondiente licencia municipal, en ambos casos los servicios técnicos municipales señalarán la rasante. Al otorgar licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se supone concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.
3. No se podrá conceder la certificación municipal de finalización de obras de nueva planta, ampliación o reforma, autorizando el uso del inmueble sin la construcción de la acera.
4. La conservación y la reparación de la acera será a cargo del Ayuntamiento.

Artículo 244. PAVIMENTO DE ACERAS.

1. Las baldosas serán del modelo reglamentario tipo «Panot». Pegadas con mortero, de cemento portland de dosificación 1: 3 encima de una solera de hormigón de cemento portland de diez centímetros (10 cm) de espesor mínimo y dosificación 1: 4: 8.
2. En casos excepcionales y previa justificación el Ayuntamiento, a petición del interesado podrá conceder permiso para pavimentar la acera con el losado de piedras naturales o baldosas especiales, depositando en los almacenes municipales un 25% de baldosas correspondientes en previsión de futuras reparaciones.
3. Las aceras o encintados de aceras serán normalmente de piedra dura de 40 cm. de largada mínima, la altura de treinta y cinco centímetros (35 cm) (Incluido su empotramiento en el terreno), la anchura mínima de veinticinco centímetros (25 cm); la cara vertical vista no superará quince centímetros (15 cm). Las caras vistas serán lisas y las aristas se asentarán sobre hormigón de cemento portland (1: 4: 8), conjuntas de mortero portland (1:3).
4. En sectores de nueva urbanización el Ayuntamiento previa petición de los interesados podrá autorizar la colocación de acera de hormigón de 350 kg de cemento portland y resistencia característica no inferior a 200 kg/cm², la cara exterior en contacto con la calzada formará talud, el ángulo del cual con la vertical no será superior a 20 grados. las dimensiones de las aceras están definidas en el Artículo anterior.

Artículo 245. PASO PARA LA ENTRADA DE VEHÍCULOS.

1. Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares por encima de las aceras ser realizarán rebajando la acera y el bordillo con una pendiente máxima del quince por ciento (15%) y dando a la misma la forma de badén conveniente.
2. Se prohíbe expresamente rellenar de una forma permanente, de hormigón u otros materiales la parte próxima al bordillo formando un plano inclinando que salve el desnivel entre la acera y la calzada, aunque permita la circulación de las aguas de lluvia por medio de tubos u otros sistemas.
3. Los actuales pasos de entrada de vehículos, existentes y no realizados de forma reglamentaria, deberán adaptarse a las normas indicadas.

CAP. 4.- DOTACIÓN DE SERVICIOS.

Artículo 246. DOTACIÓN DE AGUA POTABLE.

1. Se aplicará la NBE para Instalaciones Interiores de Agua y NTE de Fontanería, Abastecimiento y Saneamiento.
2. Toda vivienda estará dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes, de la red municipal de agua, la que deberá cumplir con lo estipulado en el REAL DECRETO 140/2003, de 7 de febrero, por el que se establecen los criterios sanitarios de la calidad del agua de consumo humano y en especial en sus artículos 10 y 12. Además todo edificio de nueva planta o que se reforme íntegramente, esto es que se respete solo su estructura, deberá contar con un aljibe de agua potable a razón de 5 m³ por vivienda con un mínimo de 10 m³, el cual deberá ajustarse al mencionado REAL DECRETO 140/2003 y en especial a lo establecido en sus artículos 11 y 14, relativo a sus materiales de construcción y a la obligatoriedad de vigilancia y limpieza, que incluye desincrustación, desinfección y aclarado de agua.
3. El consumo medio por habitante y día será de 150 litros, para el cálculo de la red.
4. El consumo máximo para el cálculo de la red se obtendrá multiplicando el consumo medio por 2,5.
5. En las zonas de jardines público y parques, se dispondrán redes de riego derivadas de la red general.
6. En suelo no urbanizable se permitirá el suministro por aljibe, la reserva será como mínimo de veinte (20) m³. por vivienda o por cada doscientos cincuenta (250) m² construidos dedicados a otro uso.
7. Distancia mínima del aljibe: a aparceros: cinco (5) m. a fosas sépticas: diez (10) m. Estas distancias se medirán horizontalmente desde el extremo interior del aljibe hasta el extremo interior de la fosa séptica o hasta la aparcería entre sus puntos más próximos.
8. El suministro de agua potable de la red municipal a las viviendas y locales solo podrá efectuarse por medio de contadores individuales, para lo que será preceptivo por parte de los titulares de los inmuebles realizar las instalaciones oportunas para ello.
9. Así mismo las viviendas deberán conducir las aguas pluviales que recojan sus cubiertas al aljibe de reserva de agua de su edificio. Los aljibes deberán disponer de rebosadero que permita la evacuación del exceso de agua pluvial que no sea capaz de almacenar el aljibe. La conexión desde la red municipal no podrá alcanzar nunca más de un 30 % de la capacidad del depósito, pudiéndose llenar el resto únicamente con agua de lluvia. Se deberán cuidar las condiciones sanitarias de dicho depósito.

Artículo 247. INSTALACIÓN DE AGUA CALIENTE.

1. En los edificios de nueva planta, y obras de reforma, rehabilitación y renovación, deberá proyectarse la instalación de agua caliente en todos los aparatos sanitarios dedicados a la higiene de las personas, así como en los utilizados para la limpieza doméstica.
2. La red de agua caliente cumplirá las prescripciones de la Norma Técnica.

Artículo 248 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA.

1. Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán como mínimo las condiciones siguientes:
 - a) La dotación mínima de Energía Eléctrica para uso doméstico será de 3 KW por vivienda.
 - b) Las líneas de distribución de Energía Eléctrica de baja tensión deberán ser subterráneas.
 - c) Respecto a la previsión de Estaciones Transformadoras de energía eléctrica, se tendrá presente lo dispuesto por el Reglamento Electrotécnico 3 T aprobado por Decreto 2413/73.

Artículo 249 VERTIDO DE AGUAS PLUVIALES

El desagüe de aguas pluviales sobrantes o que no puedan ser aprovechadas deberán conducirse a la red municipal de aguas pluviales, transitoriamente y mientras esta no exista se podrán verter por debajo de la acera hasta la cuneta.

Artículo 250. SERVICIOS TELEFÓNICOS.

Todos los edificios de nueva construcción y de destino diferente del de vivienda unifamiliar, se construirán con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

Artículo 251. ANTENAS DE TELEVISIÓN Y RADIO.

A todas las edificaciones destinadas a viviendas o todas aquellas en las que esté prevista la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de diferente propiedad o usuario se instalará antena colectiva de TV y FM.

Artículo 252. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

1. El saneamiento se realizará por el sistema separativo. Las aguas residuales se conducirán al alcantarillado por medio de atarjeas, al extremo de las cuales se instalará un sifón hidráulico inodoro.
2. La red horizontal de desagüe tendrá una pendiente mayor o igual al uno coma cinco por ciento (1'5 %).
3. El desagüe de lavabos, bidés, baños y duchas se producirá con grifos individuales o registrables, antes de su presa a las pendientes.
4. Los lavabos, bidés, baños y lavaderos deberán instalarse con rebosadero.
5. Las pendientes se ventilarán por su extremo superior para evitar succiones.
6. En los cruces de las pendientes con la red horizontal de saneamiento se dispondrán arquetas cuando la red esté enterrada y registro cuando esté colgada.
7. Se observarán todas las disposiciones vigentes que afecten a la evacuación de aguas residuales.
8. Cualquier atarjea se separará un mínimo de tres metros (3 m) de los aljibes en todos sus puntos.

Artículo 253. EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES POR MEDIO DE SISTEMA INDIVIDUAL.

1. Queda prohibida la evacuación por sistemas de simple absorción.
2. En suelo no urbanizable está permitida la evacuación por medio de sistemas individuales, será obligatoria la construcción, uso y mantenimiento de fosas sépticas.
3. Condiciones mínimas de la fosa séptica:
 - a) Tendrá una cámara anaerobia y otra aerobia y un tercer compartimiento para depósito para la acumulación del agua tratada, todo ello estanco.
 - b) La cámara anaerobia será cerrada y estanca, por medio de cerramientos sifónicos por la entrada de aguas fecales y salida del efluente. Su volumen será de, como mínimo, de cero coma ocho (0'8) m³. por vivienda o por cada cien m² de edificación residencial, o por cada doscientos cincuenta (250) m² de construcción destinada a otros usos.
 - c) La cámara aerobia recibirá el efluente de la cámara anaerobia. Deberá tener un conducto de ventilación en el exterior, una superficie libre mínima de cero coma cuatro metros (0'4 m), por vivienda o por cada cien metro cuadrados (100 m²) de edificación residencial o por cada doscientos cincuenta (250) m² de construcción dedicada a otros usos, y una altitud libre mínima de un (1) metro.
 - d) El tercer compartimiento o depósito para la acumulación del agua tratada deberá vaciarse periódicamente por empresa autorizada y esta lo enviará a la depuradora municipal o bien se podrá utilizar esta agua para regar solicitando autorización administrativa a la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consejería de Medio Ambiente, de acuerdo con el reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).
 - e) En cualquier caso no están permitidos los pozos absorbentes ni las acequias filtrantes para verter aguas fecales, excepto que se disponga de una autorización específica concedida por la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consejería de Medio Ambiente

Artículo 254. POZOS FILTRANTES O ABSORBENTES.

1. Para poder arrojar las aguas residuales a los pozos absorbentes será necesaria una depuración previa que será objeto del oportuno proyecto facultativo que garantice las siguientes condiciones mínimas para las aguas depuradas:
 - a) Materiales decantables: 0'3 ml/l.
 - b) KMn 04: 100 mg/l
 - c) DB05: 25 mg/l.
2. Los materiales decantables se medirán después de dos horas y el consumo de permanganato, así como de DBO, se determinará en el agua que sobrenada.
3. En las instalaciones de depuración se garantizará además que el ruido producido no supere los veinte decibelios (20 dB(A)) medidos a diez metros de cualquier instalación y que no produzcan malos olores.
4. Para las aguas residuales industriales polucionadas químicamente el sistema de depuración tendrá que merecer la aprobación previa de la Consejería de Industria.
5. Para construir y/o utilizar estos pozos se deberá solicitar autorización administrativa a la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consejería de Medio Ambiente, de acuerdo con el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986).

CAP. 5.- CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR.

Artículo 255. CRITERIOS.

Además de obedecer las condiciones mínimas que se establece para las diferentes Administraciones y Organismos superiores así como la Ley 3/1993 de 4 de mayo, Para la Mejora de la Accesibilidad y de la Supresión de las Barreras Arquitectónicas, de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, y en tanto no se contradiga con ellas, serán de cumplimiento las del presente CAP. .

Artículo 256. COMPOSICIÓN Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE UNA VIVIENDA.

1. La composición mínima comprende: una cocina comedor de 14 m² mínimo, un dormitorio doble de 10 m² mínimo, una pieza con excusado y ducha, inodoro y lavabo de 3 m² mínimos y un lavadero de 2 m² mínimos.
2. Si la sala comedor es independiente de la cocina tendrá una superficie mínima de 10 m² y en este caso la cocina tendrá una superficie de 5 m².
3. La superficie mínima para dormitorios será de 6 m² y existirá como mínimo en cada vivienda un dormitorio de 10 m².
4. Los pasillos tendrán una anchura mínima de 85 cm.

Artículo 257. DISTRIBUCIÓN.

1. La distribución interior del edificio será tal que todas las piezas habitables, de día y de noche tengan luz y ventilación directa y capacidad indispensable para la salud de los ocupantes.
2. Las habitaciones serán independientes entre si, de tal forma que ninguna podrá utilizar como único paso posible un dormitorio.
3. El acceso al excusado quedará independizado por medio de un distribuidor de 1 m² como mínimo.
4. En dormitorios, cocinas, y como mínimo un excusado no se permitirá que la única comunicación posible con el resto de la vivienda sea exterior o a través de terrazas, tanto si son cubiertas como si no.
5. Se excluirán de esta prohibición los dormitorios independientes dotados del correspondiente cuarto de baño.

Artículo 258. ALTURAS INTERIORES MÍNIMAS.

1. Las alturas mínimas exigibles serán:
 - a) Vivienda: 2'50 m.
 - b) Residencial: 2'50 m.
 - c) Comercial en planta baja: 3'00 m.
 - d) Comercial en otras plantas : 2'50 m.
 - e) Oficinas : 2'30 m.
 - f) Zaguanes, espacios de acceso y paso comunitarios de la edificación: 2'50 m.
2. Estas alturas se medirán verticalmente entre el pavimento y el techo o falso techo acabados.

Artículo 259. VENTILACIÓN DE BAÑOS Y EXCUSADOS.

1. Los baños y excusados tendrán ventilación directa, o podrán ventilarse por medio de patios o conductos de ventilación, abiertos por la parte superior. la superficie y forma será tal que se podrá inscribir un círculo de 0'60 m de diámetro y la superficie en planta no será inferior a 0'75 m². Estos serán registrables.
2. Se admitirán los conductos de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que reúnan las condiciones siguientes:
 - a) Todos los conductos (colectivos e individuales) habrán de ser totalmente verticales (no existirá desviación) y ser de materiales incombustibles.
 - b) La sección mínima del colector será de 400 cm² y la de los conductos individuales de 150 cm².
 - c) La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura al colector general será de dos metros (2 m).
 - d) El entroncamiento del conducto individual con el colector general se hará con un ángulo menor de 45 grados. Se prohíbe la salida perpendicular al eje vertical del colector.
 - e) El conducto individual servirá solamente para la ventilación de un solo local. Cuando sea preciso ventilar por un mismo colector dos locales de una planta se hará por medio de dos conductos individuales independientes.
 - f) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el pavimento de 2. 20 m como mínimo.
 - g) Cada local ventilado estará dotado de una entrada inferior de aire de 200 cm² de sección como, mínimo, situada a la menor altura posible.
 - h) La salida exterior del colector sobrepasará como mínimo un metro (1 m) la cubierta. A las cubiertas planas con pendiente suave será 1. 20 m a partir de la salida al exterior.
 - i) La parte superior del colector de ventilación se coronará con un aspirador estático.
 - j) Todos los conductos estarán protegidos térmicamente del ambiente a fin de tener un tiro correcto.
 - k) Aún mismo colector no han de tener acceso conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

Artículo 260. SALIDA DE HUMOS.

1. Se prohíbe la salida libre de humos por la fachada, patios comunes, balcones y ventanas, aunque tengan carácter provisional.
2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor se cuele a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.
3. Los conductos sobrepasaran como mínimo un metro por encima de la cubierta.
4. Es preceptiva la utilización de purificaciones a las salidas de humo de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafetería.
5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime convenientes cuando una salida de humos, según criterio del mismo, pueda causar molestias o perjuicios.

Artículo 261. AISLAMIENTO ACÚSTICO.

1. Los tabiques de separación ente dos viviendas confrontadas tendrán una anchura de 15 cm. se podrá reducir si se utiliza un material adecuado que garantice un mejor aislamiento acústico.
2. Los locales destinados a usos públicos vendrán obligados a adoptar las medidas de insonorización suficiente, para la no transmisión de ruidos molestos de tal manera que no sobrepasen los 25 decibelios medidos en el exterior del local a 1 metro de sus paredes y cubiertas perimetrales y a la justificación y el cumplimiento del Decreto 20/1987 para la protección del medio ambiente contra la contaminación por emisión de ruidos y vibraciones.

3. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que considere pertinentes cuando, según su criterio, se puedan causar molestias o perjuicios.

Artículo 262. BARRERAS ARQUITECTÓNICAS

En todas las actuaciones públicas o privadas en materia de transporte, urbanismo o edificación que supongan una nueva construcción, una ampliación o una reforma que permita simultáneamente la eliminación de los elementos que impiden su accesibilidad será de aplicación la Ley 3/1993 de 4 de Mayo y el Decreto 20//2003 de 28 de febrero de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Artículo 263. ESPACIOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS.

1. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

a) Los edificios en general y en particular, sus vestíbulos, su circulación, y sus escaleras, además de cumplir con lo indicado a continuación, se sujetarán a lo estipulado en el capítulo II de barreras arquitectónicas en la edificación del Decreto 20//2003 de 28 de febrero de Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2. Vestíbulos.

a) En los edificios de viviendas plurifamiliares, el espacio destinado a zaguanes de entrada o vestíbulo deberá contar con una anchura mínima de dos (2) metros y una longitud mínima de dos (2) metros, medidos perpendicularmente al plano formado por la puerta de acceso, no pudiendo ser invadida esta superficie por ningún elemento constructivo como columnas y tabiques ni tampoco por ninguna instalación como recintos de contadores, debiendo disponer de una altura libre mínima de dos coma cincuenta (2'50) metros. La anchura mínima de la puerta de acceso será de un (1) metro. Cuando sirva de acceso a más de siete (7) viviendas deberá disponer de una superficie útil mínima de cinco (5) metros cuadrados, y de ocho (8) m² cuando sean más de diez (10).

b) En los vestíbulos de entrada no se instalaran locales comerciales ni industriales, ni se permitirá a través de ellos el acceso del público ni de mercancías a los que pudieran estar instalados en la planta baja del edificio.

3. Circulación.

a) 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 un ancho mínimo de uno coma veinte (1'20) metros y permitirán el paso sin retroceso incluso sobre las barandillas de un rectángulo horizontal de dos por cero coma setenta (2x0'70) metros.

b) En el caso de que se instale un ascensor, el espacio situado frente a la puerta del mismo, tanto en el vestíbulo como en el resto de las plantas, deberá poder inscribirse un círculo cuyo diámetro no sea inferior a uno coma cincuenta (1'50) metros. Las paradas de los ascensores en cada planta se producirá al mismo nivel que el del acceso a las viviendas y locales. Todo ello aunque la previsión de la instalación del ascensor sea voluntaria

c) En las obras de instalación de ascensor en edificios existentes con objeto de mejorar las condiciones de habitabilidad del inmueble no será de aplicación lo establecido en los dos apartados anteriores.

4. Escalera.

a) El ancho mínimo de la escalera se fija en un (1) metro. La altura de la escalera, medida verticalmente en cada punto, no será inferior a dos coma veinte (2'20) metros.

b) Los rellanos que den acceso a locales y viviendas tendrán una anchura mínima de uno coma veinte (1'20) metros, y en caso contrario, dicha anchura no será inferior a la de la escalera. No se admitirán rellanos partidos. La longitud mínima de los rellanos será de un (1) metro.

c) Entre rellanos existirán, al menos tres (3) alturas de peldaño, pero nunca más de dieciséis (16).

d) Los peldaños de cualquier escalera cuyo uso no sea estrictamente privado cumplirán las condiciones de la Norma Básica de Protección contra Incendios NBE-CPI-96 o cualquier otra de rango superior o que la pueda sustituir en un futuro.

e) La distancia mínima de los huecos de acceso a locales, viviendas o ascensores a entrega o arranque de los tramos de escalera será como mínimo de cero coma veinticinco (0'25) centímetros.

f) La altura mínima de la barandilla en tramos y rellanos será de un (1'00) metros

5. Iluminación y ventilación de escaleras.

a) Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directa, que se podrá realizar desde la vía pública, espacio libre público o privado, patio de manzana o patio interior en el que se pueda inscribir un círculo de al menos 2 metros de diámetro, directamente o a través de un porche.

b) En cada planta existirá un hueco de iluminación y ventilación de una superficie no inferior a un (1) m². En planta baja esta condición no será obligatoria, aunque si aconsejable. En caso de ventilarse a través de un porche y destinarse el mismo a lavadero-tendedero, el lado inferior del hueco de iluminación y ventilación deberá situarse al menos a una altura de uno coma cincuenta (1'50) metros sobre la cota del pavimento de dicho porche.

c) Se permitirá también la iluminación y ventilación de la escalera por medio de lucernarios. La superficie en planta de los lucernarios no será inferior a los dos tercios (2/3) de la caja de escalera, debiendo tener ojo de la escalera un ancho mínimo de ochenta(80) centímetros. En los casos en los que la iluminación y ventilación se realice desde el cuerpo de la caja de escaleras situado en la azotea se admitirán lucernarios laterales de manera que su superficie se incluya en la superficie mínima de dos tercios (2/3), pero siempre deberá preverse un lucernario cenital en correspondencia vertical con el ojo de la escalera y con una superficie mínima en planta igual a la superficie en proyección horizontal del mismo.

Consell, 23 de marzo de 2007.

ANEXO I.- CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

ANEXO II.- CUADRO RESUMEN DE LAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

ANEXO III.- LISTA DE USOS PROHIBIDOS

ANEXO IV.- ESQUEMA DEL RETRANQUEO DE LAS CERCAS EN LOS CRUCES

ANEXO V.- FICHAS IDENTIFICATIVAS DEL INVENTARIO DE LOS VALORES DE INTERÉS CULTURAL DEL TERMINO MUNICIPAL DE CONSELL.

ANEXO VI.- CROQUIS DEL CERRAMIENTO TIPO PARA EL CERCADO DE SOLARES DE LA ZONA INDUSTRIAL Y SERVICIOS

ANEXO VII.- LISTADO DE EDIFICIOS SINGULARES

ANEXO VIII.- DE PRESCRIPCIONES GENERALES SOBRE POLICÍA DE FERROCARRILES