

NORMAS URBANÍSTICAS

TEXTO REFUNDIDO

Marzo 2006

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE PALMA

ACUERDO DEL CONSELL DE MALLORCA DE DIA 04-09-2006
PUBLICACIÓN AL BOIB nº 170 DE DIA 30-11-2006



Ajuntament de Palma
Àrea d'Urbanisme
i Coordinació Municipal

Sección II - Consejos Insulares Mallorca

Num. 20994

Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca referente a la cumplimentación de prescripciones de la modificación puntual relativa a las normas urbanísticas, texto refundido, del PGOU de Palma.

El Pleno del Consell Insular de Mallorca, en sesión celebrada el día 4 de septiembre de 2006, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

‘Visto el expediente tramitado por el Ayuntamiento de Palma en relación a la cumplimentación de las prescripciones establecidas en los acuerdos del Pleno del Consell Insular de Mallorca, adoptados en fechas 5 de julio de 2004, 4 de octubre de 2004 y 4 de abril de 2005, mediante los cuales se aprobaron definitivamente con prescripciones las modificaciones de las normas urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de aquel municipio; así como dado que el punto 4º del acuerdo de 4 de octubre de 2004 y el punto 2º del acuerdo de 4 de abril de 2005 señalaron que el Ayuntamiento, en el momento oportuno, debería recoger el conjunto de las Normas Urbanísticas en un texto refundido, de conformidad con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y la propuesta de la Comisión Insular, el Pleno del Consell Insular, acuerda:

1º.- Dar por cumplimentadas las prescripciones recogidas en los acuerdos del Pleno del Consell de Mallorca, de 5 de julio y 4 de octubre de 2004.

2º.- Dar su conformidad al contenido Texto Refundido presentado, con la excepción de la inclusión de los apartados 2 y 3 del artículo 86 los cuales no serían objeto de ninguna prescripción y no figuraban a publicación de la aprobación definitiva.

3º.- Como consecuencia de los puntos del anterior acuerdo y para una mayor claridad de la normativa aplicable al término municipal, proceder a la publicación del mencionado texto refundido.’

ÍNDICE

PÁG.

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Naturaleza y ámbito	15
Artículo 2. Vigencia	15
Artículo 3. Efectos del Plan	15
Artículo 4. Revisión	15
Artículo 5. Circunstancias que implican Revisión del Plan General	16
Artículo 6. Revisión del Programa de Actuación	16
Artículo 7. Documentación	16
Artículo 8. Interpretación	17

TÍTULO I. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9. Tramitación simultánea	18
Artículo 10. Incumplimiento de plazos	18
Artículo 11. Precisión de límites. Cartografía oficial	18

CAPÍTULO II. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 12. Planeamiento de Desarrollo	18
---	----

CAPÍTULO III. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

SECCIÓN PRIMERA. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 13. Ordenanzas municipales	18
Artículo 14. Registro de solares	19

CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

Artículo 15. Competencia	19
--------------------------	----

TÍTULO II. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 16. División del suelo en razón a su clasificación	20
Artículo 17. División del suelo en razón a su calificación	20
Artículo 18. División del suelo en razón de su ordenación detallada	20
Artículo 19. División del suelo en razón a su gestión y ejecución	20

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 20. Tipos de ordenación	21
Artículo 21. Condiciones para edificar en Suelo Urbano	21

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 22. Definición	22
Artículo 23. Revisión del Programa de Actuación Urbanística	22
Artículo 24. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado	23
Artículo 25. Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado	23

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 26. Definición	23
Artículo 27. Destino	23
Artículo 28. Parcelaciones urbanísticas ilegales	24

CAPÍTULO V. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 29. Definición y estructura de los Sistemas Generales	24
Artículo 30. Regulación de los Sistemas Generales	24
Artículo 31. Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGEC)	24
Artículo 32. Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SGCI)	25
Artículo 33. Sistema General de Espacios Libres (SGEL)	26

SECCIÓN SEGUNDA. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 34. Desarrollo por planeamiento de detalle	26
---	----

SECCIÓN TERCERA. OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 35. Procedimiento general	27
------------------------------------	----

SECCIÓN CUARTA. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 36. Programación	27
---------------------------	----

TÍTULO III. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I. COMPETENCIA Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

SECCIÓN PRIMERA. INTRODUCCIÓN

Artículo 37. Objeto	28
Artículo 38. Formas de intervención	28

SECCIÓN SEGUNDA. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 39. Actos sujetos a licencia	28
Artículo 40. Procedimiento para el otorgamiento de licencias	28
Artículo 41. Competencia y órgano municipal competente	28
Artículo 42. Tipos básicos de licencias urbanísticas	28
Artículo 43. Iniciación y prórrogas de licencias, y finalización de obras	29

CAPÍTULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 44. Cédula urbanística	29
---------------------------------	----

CAPÍTULO III. DEBERES DE CONSERVACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. DEBER GENERAL DE CONSERVACIÓN

Artículo 45. Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones	29
--	----

TÍTULO IV. RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

Artículo 46. Edificios fuera de ordenación	30
Artículo 47. Edificios construidos al amparo de normativa anterior a la vigente	30
Artículo 48. Edificios existentes en Suelo Rústico	31

TÍTULO V. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 49. Objeto	32
---------------------	----

SECCIÓN SEGUNDA. ESTRUCTURA GENERAL DE LOS USOS Y DEFINICIONES

Artículo 50. Estructura general de los usos	32
Artículo 51. Definiciones	32

SECCIÓN TERCERA. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. DEFINICIONES

Artículo 52. Clasificación de los usos globales y pormenorizados	33
Artículo 53. Uso global Rural (Primario) (0)	34
Artículo 54. Uso global Residencial Unifamiliar (1)	34
Artículo 55. Uso global Residencial Plurifamiliar (2)	35
Artículo 56. Uso global Industrial (Secundario) (3)	35
Artículo 57. Uso global Servicios (Terciario) (4)	36
Artículo 58. Uso global Equipamientos Comunitarios (5)	39
Artículo 59. Uso global Comunicaciones e infraestructuras (6)	40
Artículo 60. Uso global Espacios Libres (7)	42

SECCIÓN CUARTA. RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS, SITUACIÓN

Artículo 61. Régimen de compatibilidad de los usos	43
Artículo 62. Grado según situación	43
Artículo 63. Usos en planta sótano o semisótano	43
Artículo 64. Condiciones acústicas, transmisión de ruidos y emisión de gases	43
Artículo 65. Cuadros de usos de las zonas de Suelo Urbano	44

CAPÍTULO II. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LOS USOS SEGÚN LA CLASE DE SUELO

SECCIÓN PRIMERA. USOS EN SUELO URBANO

Artículo 66. Usos en Suelo Urbano	47
-----------------------------------	----

SECCIÓN SEGUNDA. USOS EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo 67. Usos en Suelo Urbanizable Programado	48
---	----

SECCIÓN TERCERA. USOS EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO Y RÚSTICO

Artículo 68. Usos prohibidos	49
Artículo 69. Usos permitidos	49
Artículo 70. Usos condicionados	49
Artículo 71. Matriz del suelo rústico	49

TÍTULO VI. NORMAS TÉCNICAS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN DE PLANES

CAPÍTULO I. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA. NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE LOS P.A.U

Artículo 72. Formación y Contenido documental de los P.A.U.	50
---	----

SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DE LOS P.A.U.

Artículo 73. Listado de ámbitos para el desarrollo de los P.A.U.	50
--	----

CAPÍTULO II. PLANES PARCIALES

SECCIÓN PRIMERA. NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES

Artículo 74. Formación y Contenido documental de los Planes Parciales	50
Artículo 75. Zonificación	50

SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES

Artículo 76. Fichas de Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable Programado	50
--	----

CAPÍTULO III. PLANES ESPECIALES

SECCIÓN PRIMERA. NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES

Artículo 77. Formación de los Planes Especiales	51
Artículo 78. Avance de los Planes Especiales	51
Artículo 79. Contenido documental de los Planes Especiales	51

SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES

Artículo 80. Planes Especiales en Suelo Urbano	51
Artículo 81. Planes Especiales en Suelo Urbanizable	51
Artículo 82. Planes Especiales en Suelo Rústico	52

TÍTULO VII. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I. NORMAS APLICABLES A LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. TIPOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 83. Tipos de edificación	53
-----------------------------------	----

SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS COMUNES A TODOS LOS TIPOS

Artículo 84. Ámbito de aplicación	53
Artículo 85. Codificación de las distintas zonas	53
Artículo 86. Cumplimiento de los parámetros edificatorios	53
Artículo 87. Cumplimiento de los requisitos de superficie o anchura mínimos de parcela	54
Artículo 88. Cómputos de edificabilidad	54
Artículo 89. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora	55
Artículo 90. Índice de intensidad de uso residencial	55
Artículo 91. Índice de intensidad de uso en establecimientos turísticos	56

Artículo 92. Reordenación de volúmenes	56
Artículo 93. Cuerpos y elementos salientes sobre vía pública o espacio libre público	56
Artículo 94. Chaflanes	57
Artículo 95. Protección del arbolado	57
Artículo 96. Señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos	57
Artículo 97. Edificaciones fronteras a cauces públicos, fronteras a carreteras, a líneas eléctricas aéreas de alta tensión y poliducto de productos petrolíferos, más las servidumbres aeronáuticas	57
Artículo 98. Edificaciones fronteras al mar	57

SECCIÓN TERCERA. EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN VIAL

Artículo 99. Definición del tipo de edificación según alineación a espacio libre público o vial (AV)	58
Artículo 100. Ordenación mediante el tipo de edificación en manzana cerrada (AV.MC)	58
Artículo 101. Ordenación mediante el tipo de edificación en manzana abierta (AV.MA)	59
Artículo 102. Ordenación de manzanas	59
Artículo 103. Patios de manzana. Condiciones de edificación y de uso	59
Artículo 104. Medición de altura en el tipo de edificación AV	59
Artículo 105. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora en el tipo de edificación AV	60
Artículo 106. Áticos	60
Artículo 107. Altura reguladora en parcelas situadas entre edificios existentes con altura superior a la permitida	60
Artículo 108. Plantas Bajas. Adaptación del edificio al terreno	61
Artículo 109. Retranqueos de alineación de fachada	61
Artículo 110. Construcciones y usos permitidos en el espacio de retranqueo	61
Artículo 111. Cercas de separación en el tipo de edificación AV	62
Artículo 112. Cuerpos y elementos salientes permitidos a partir de la alineación de fachada en el tipo de edificación AV	62
Artículo 113. Cuerpos y elementos salientes sobre el patio de manzana	62
Artículo 114. Reordenación de manzanas cerradas	62

SECCIÓN CUARTA. EDIFICACIÓN SEGÚN REGULACIÓN DE PARCELA

Artículo 115. Definición de la ordenación mediante el tipo de edificación según regulación de parcela	64
Artículo 116. Medición de altura en el tipo de edificación según regulación de parcela	64
Artículo 117. Adaptación del edificio al terreno	65
Artículo 118. Superficie de ocupación	65
Artículo 119. Separaciones o retranqueos a linderos	65
Artículo 120. Separaciones entre edificios de un mismo solar	66
Artículo 121. Cercas de separación en el tipo de edificación según regulación de parcela	66

SECCIÓN QUINTA. EDIFICACIÓN SEGÚN VOLUMETRÍA ESPECÍFICA

Artículo 122. Definición de la ordenación mediante el tipo de edificación según volumetría específica	66
Artículo 123. Modalidades de ordenación	66
Artículo 124. Ordenación por Configuración Estricta (CE)	67
Artículo 125. Ordenación por Configuración Flexible (CF)	67
Artículo 126. Cuerpos y elementos volados en el tipo de edificación según volumetría específica	67

CAPÍTULO II. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS EN SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA. ZONAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Artículo 127. Ordenanzas particulares Zonas "A"	68
Artículo 128. Ordenanzas particulares Zonas "B"	69
Artículo 129. Ordenanzas particulares Zonas "C"	70
Artículo 130. Ordenanzas particulares Zonas "D"	71

Artículo 131. Ordenanzas particulares Zonas "E"	72
Artículo 132. Ordenanzas particulares Zonas "F"	75
Artículo 133. Ordenanzas particulares Zonas "G"	76
Artículo 134. Ordenanzas particulares Zonas "H"	77

SECCIÓN SEGUNDA. ZONAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Artículo 135. Ordenanzas particulares Zonas "I"	77
Artículo 136. Ordenanzas particulares Zonas "J"	78
Artículo 137. Ordenanzas particulares Zonas "K"	79

SECCIÓN TERCERA. ZONAS DE USO INDUSTRIAL

Artículo 138. Ordenanzas particulares Zonas "L"	80
Artículo 139. Ordenanzas particulares Zonas "M"	80

SECCIÓN CUARTA. ZONAS DE USO TERCIARIO

Artículo 140. Ordenanzas particulares Zonas "S"	81
Artículo 141. Ordenanzas particulares Zonas "T"	82

SECCIÓN QUINTA. ZONAS DE EQUIPAMIENTO

Artículo 142. Compatibilidad de usos	84
Artículo 143. Condiciones generales de uso	84
Artículo 144. Ordenanzas particulares Zona EQ00	84
Artículo 145. Ordenanzas particulares Zona EQ0a	85
Artículo 146. Ordenanzas particulares Zona EQ0b	85
Artículo 147. Ordenanzas particulares Zona EQ0C	85
Artículo 148. Ordenanzas particulares Zona EQ0d	85
Artículo 149. Ordenanzas particulares Zona EQ0e	85
Artículo 150. Ordenanzas particulares Zona EQ2a	86
Artículo 151. Ordenanzas particulares Zona EQ2b	86
Artículo 152. Ordenanzas particulares Zona EQ2c	86
Artículo 153. Ordenanzas particulares Zona EQ2d	87
Artículo 154. Ordenanzas particulares Zona EQ4a	87
Artículo 155. Ordenanzas particulares Zona EQ4b	87
Artículo 156. Otras ordenanzas de zonas de equipamiento	88

SECCIÓN SEXTA. ZONAS DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 157. Zona EL0a	88
Artículo 158. Zona EL1a	
Artículo 159. Zona EL1b	89
Artículo 160. Zona EL1c	89
Artículo 161. Zona EL1d	89

SECCIÓN SÉPTIMA. ZONAS DE INFRAESTRUCTURA

Artículo 162. Ordenanzas particulares Zona IF0a	90
Artículo 163. Ordenanzas particulares Zona IF0b	90
Artículo 164. Ordenanzas particulares Zona IF0c	90

SECCIÓN OCTAVA. REGULACIÓN DEL ÁREA DE RÉGIMEN SINGULAR DEL PASEO MARÍTIMO

Artículo 165. Ámbito de aplicación	90
Artículo 166. Determinaciones generales	91
Artículo 167. Normativa común a las zonas G8p, E0p y E8p	91
Artículo 168. Entreplanta para conducción de instalaciones	91
Artículo 169. Ordenanzas particulares Zona B3p	91
Artículo 170. Ordenanzas particulares Zona E0p	92
Artículo 171. Ordenanzas particulares Zona E8p	92
Artículo 172. Ordenanzas particulares Zona E5p	93

Artículo 173. Ordenanzas particulares Zona E3p	93
Artículo 174. Ordenanzas particulares Zona G8p	93
Artículo 175. Ordenanzas particulares Zona F0pa	93
Artículo 176. Ordenanzas particulares Zona F0pb	94
Artículo 177. Ordenanzas particulares Zona F0pc	96
Artículo 178. Ordenanzas particulares Zona EQ0p	96
Artículo 179. Ordenanzas particulares Zona EQ2p	96
Artículo 180. Régimen de usos en el A.R.S. Paseo Marítimo	96

SECCIÓN NOVENA. REGULACIÓN DEL ÁREA DE RÉGIMEN SINGULAR PUEBLO ESPAÑOL

Artículo 181. Ámbito de aplicación	96
Artículo 182. Ordenanzas particulares	96

SECCIÓN DÉCIMA. REGULACIÓN DE LAS ÁREAS DE RÉGIMEN ESPECIAL

Artículo 183. Definición de las Áreas de Régimen Especial	97
Artículo 184. A.R.E. situadas en ámbitos de Protección del Patrimonio	97
Artículo 185. A.R.E. núm. 14-01. Cala Major-Sant Agustí	98
Artículo 186. A.R.E. núm. 14-02. Cala Major-Sant Agustí	98
Artículo 187. A.R.E. núm. 38-01. Son Dameto	99
Artículo 188. A.R.E. núm. 42-01. Establiments	99
Artículo 189. A.R.E. núm. 45-01. Son Busquets-Baluard	99
Artículo 190. A.R.E. núm. 58-01. Camí d'en Mallol	100
Artículo 191. A.R.E. núm. 59-01. Son Ametler	100
Artículo 192. A.R.E. núm. 72-03	101
Artículo 193. A.R.E. núm. 77-01. Cala Gamba	101
Artículo 194. A.R.E. núm. 78-01. Son Banyà	101
Artículo 195. A.R.E. núm. 79-01. Cala Estancia	101
Artículo 196. A.R.E. núm. 80-02. Aeropuerto	102
Artículo 197. A.R.E. núm. 88-01. Puerto.	102
Artículo 198. Áreas de Régimen Especial restantes	103

SECCIÓN DECIMOPRIMERA. REGULACIÓN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

Artículo 199. Definición de las Áreas de Planeamiento Incorporado (A.P.I.)	104
Artículo 200. Relación de las Áreas de Planeamiento Incorporado	104
Artículo 201. Áreas de Planeamiento Incorporado con condiciones específicas en su regulación	110
Artículo 202. Índice de intensidad de uso residencial en las A.P.I.	114
Artículo 203. Correspondencias en las A.P.I. con las calificaciones del Plan General de 1985.	115

TÍTULO VIII. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

SECCIÓN PRIMERA. ÁMBITO Y ZONIFICACIÓN

Artículo 204. Ámbito	118
Artículo 205. Calificación	118
Artículo 206. Suelo Rústico protegido	118
Artículo 207. Suelo Rústico común	119
Artículo 208. Núcleos rurales	119

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 209. Segregaciones y parcelaciones en Suelo Rústico	119
Artículo 210. Estudio justificativo de la adaptación al medio físico rural	120
Artículo 211. Condiciones de la edificación. Ámbito de aplicación y disposiciones generales	120
Artículo 212. Condiciones generales de estética y composición de las edificaciones	121
Artículo 213. Volúmenes, plantas y cubiertas	121
Artículo 214. Acabado de fachadas y cubiertas	121
Artículo 215. Piscinas	121
Artículo 216. Construcciones que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca	122
Artículo 217. Aguas residuales	123
Artículo 218. Movimientos de tierras	123
Artículo 219. Zonas pavimentadas	123
Artículo 220. Cercado de fincas	123
Artículo 221. Retranqueo de cercas	124
Artículo 222. Escorrentía de las aguas pluviales	124
Artículo 223. Caminos: su regulación	124
Artículo 224. Regulación de las conexiones	125
Artículo 225. Instalaciones energéticas alternativas	125
Artículo 226. Separación de las edificaciones respecto de carreteras y caminos	125

CAPÍTULO II. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

Artículo 227. Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP)	125
Artículo 228. Áreas naturales de especial interés (ANEI)	126
Artículo 229. Áreas rurales de interés paisajístico (IP)	126
Artículo 230. Zonas de prevención de riesgos (APR)	126
Artículo 231. Áreas de protección territorial (APT)	127
Artículo 232. Áreas de asentamiento dentro de paisaje de interés (AAPI)	127

CAPÍTULO III. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

Artículo 233. Áreas de interés agrario (AIA)	127
Artículo 234. Áreas de transición (AT)	127
Artículo 235. Áreas de suelo rústico de régimen general (ARG)	127

CAPÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES PARA LAS SUBZONAS EN SUELO RÚSTICO

SECCIÓN PRIMERA. NORMAS CON CARÁCTER GENERAL

Artículo 236. Subzonas con carácter general	128
---	-----

SECCIÓN SEGUNDA. SUBZONAS CON CARÁCTER ESPECIAL

Artículo 237. Subzonas de Sistemas Generales	130
Artículo 238. Subzonas de áreas especiales	131

SECCIÓN TERCERA. NÚCLEOS RURALES. REGULACIÓN

Artículo 239. Subzonas de parcelación limitada de núcleo rural (PL-NR)	132
Artículo 240. Zonas de Régimen Especial	132

TÍTULO IX. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 241. Ámbito de aplicación	136
Artículo 242. Vinculación y efectos de la declaración de Bien de Interés Cultural de Centro Histórico	136
Artículo 243. Documentos vinculantes	136
Artículo 244. Unidades de desarrollo	136

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 245. Regulación de la ordenación	137
Artículo 246. Criterios para la delimitación de zonas	137
Artículo 247. Definición y descripción de zonas	137

SECCIÓN SEGUNDA. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN ESPONTÁNEA

Artículo 248. Reformas Jaume III y Olivar	139
---	-----

SECCIÓN TERCERA. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS ZONAS PROFUNDAMENTE DEGRADADAS

Artículo 249. Regulación	142
Artículo 250. Áreas de Planeamiento Incorporado (API) 1-01, 9-01, 10-02 y 26-01	142
Artículo 251. Área de Régimen Especial (A.R.E.) 10-02	144

SECCIÓN CUARTA. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LA ZONA DE INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN

Artículo 252. Zona de Intervención en la Edificación	145
--	-----

SECCIÓN QUINTA. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LA ZONA AVENIDAS

Artículo 253. Zona Avenidas-Plaça Espanya	146
---	-----

CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. PRINCIPIOS GENERALES Y DEFINICIONES

Artículo 254. Patrimonio arquitectónico y ambiental	148
Artículo 255. Patrimonio social y económico	148
Artículo 256. Patrimonio natural y arqueológico	148
Artículo 257. Clasificación de las tipologías edificatorias tradicionales en el Centro histórico de Palma	149
Artículo 258. Tipos de obras e intervenciones	153
Artículo 259. Otras definiciones	154

CAPÍTULO IV. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO AMBIENTAL, CALIFICACIÓN POR PARCELAS

SECCIÓN PRIMERA. EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

Artículo 260. Clasificación del patrimonio arquitectónico	155
Artículo 261. Patrimonio catalogado	155
Artículo 262. Patrimonio no catalogado	155

SECCIÓN SEGUNDA. CATEGORÍAS DE LAS CALIFICACIONES DE PROTECCIÓN

Artículo 263. Protección integral A1 y A2	155
Artículo 264. Protección estructural B	155
Artículo 265. Protección arquitectónica ambiental R y r	156
Artículo 266. Protección ambiental N	156

SECCIÓN TERCERA. REGULACIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

Artículo 267. Ámbito de aplicación	156
Artículo 268. Regulación del Catálogo	156
Artículo 269. Ficha normativa particularizada	156
Artículo 270. Normas de entorno	156
Artículo 271. Regulación genérica de la protección integral A1 y A2	157
Artículo 272. Regulación genérica de la protección estructural B	158

SECCIÓN CUARTA. REGULACIÓN DEL PATRIMONIO NO CATALOGADO

Artículo 273. Regulación genérica de la protección arquitectónica ambiental R y r	160
Artículo 274. Regulación genérica de la protección ambiental N	162
Artículo 275. Resumen, tipos de obras y calificación parcela	165

SECCIÓN QUINTA. REGULACIÓN DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO

Artículo 276. Regulación de las parcelas de equipamiento	166
--	-----

CAPÍTULO V. REGULACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y ARQUEOLÓGICO

Artículo 277. Ámbito de aplicación	166
Artículo 278. Revisión del Catálogo	167
Artículo 279. Ficha normativa particularizada	167
Artículo 280. Delimitación de áreas protegidas	167
Artículo 281. Disposiciones para las áreas protegidas	167
Artículo 282. Disposiciones especiales para yacimientos arqueológicos	167
Artículo 283. Régimen especial para el Centro Histórico	167
Artículo 284. Funciones de la Comisión del Centro Histórico y Catálogo	167
Artículo 285. Composición de la Comisión del Centro Histórico y Catálogo	168

CAPÍTULO VI RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS

Artículo 286. Disposiciones preliminares	168
Artículo 287. Régimen de concesión de licencias con el informe preceptivo de la comisión de centro histórico y catálogo	168

CAPÍTULO VII CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 288. Limitaciones a la publicidad exterior y de diseño de los locales comerciales	170
--	-----

CAPÍTULO VIII REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL CATÁLOGO

Artículo 289. Revisión y Modificación del Catálogo	170
--	-----

CAPÍTULO IX RÉGIMEN JURÍDICO DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. DEBERES DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Artículo 290. Obligaciones de conservación genérica de las edificaciones	171
Artículo 291. Obligación de conservación específica del patrimonio catalogado	171
Artículo 292. Obligaciones y ayudas económicas a la conservación	172
Artículo 293. Condiciones de la declaración de ruina	172

SECCIÓN SEGUNDA. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN

Artículo 294. Edificios y usos fuera de ordenación	172
--	-----

CAPÍTULO X. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 295. Ejecución del Plan	173
Artículo 296. Realojamiento y retorno	173

TÍTULO X. CONDICIONES DE HIGIENE, COMPOSICIÓN INTERIOR Y ESTÉTICA EN LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR

SECCIÓN PRIMERA. COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA

Artículo 297. Dimensiones mínimas, composición y distribución de la vivienda	174
Artículo 298. Escaleras interiores	174
Artículo 299. Viviendas adaptadas a minusválidos	174

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA

Artículo 300. Iluminación y ventilación directa	174
Artículo 301. Huecos de iluminación y ventilación directa	174
Artículo 302. Penetraciones en fachadas	175
Artículo 303. Definiciones y dimensiones de los patios	175
Artículo 304. Iluminación y ventilación desde un patio de 1ª categoría	175
Artículo 305. Iluminación y ventilación desde un patio de 2ª categoría	175
Artículo 306. Iluminación y ventilación desde un patinejo	175
Artículo 307. Ventilación de Cuartos Higiénicos y Dependencias Auxiliares	175
Artículo 308. Evacuación de humos, vahos y gases de cocinas	176
Artículo 309. Condiciones generales de los patios	176
Artículo 310. Luces rectas de iluminación y ventilación	176
Artículo 311. Patios mancomunados	176
Artículo 312. Condiciones de iluminación y ventilación en obras de ampliación	176
Artículo 313. Condiciones de iluminación y ventilación en obras de reforma	176

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE HIGIENE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES

Artículo 314. Dimensiones de los locales comerciales	177
Artículo 315. Accesibilidad de los locales comerciales	177
Artículo 316. Iluminación y ventilación de los locales comerciales	177
Artículo 317. Servicios higiénicos	177
Artículo 318. Galerías comerciales	178
Artículo 319. Condiciones generales de los locales destinados al uso administrativo	178
Artículo 320. Altura libre de los locales industriales	178
Artículo 321. Condiciones de iluminación, ventilación y altura de techo de los restantes usos	178

SECCIÓN CUARTA. ESPACIOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS

Artículo 322. Vestíbulos	178
Artículo 323. Circulación	178
Artículo 324. Escalera	179
Artículo 325. Iluminación y ventilación de escaleras	179

SECCIÓN QUINTA. APARATOS ELEVADORES

Artículo 326. Condiciones generales	179
Artículo 327. Obligatoriedad de instalación de ascensores	179
Artículo 328. Accesibilidad	180
Artículo 329. Escaleras mecánicas	180

SECCIÓN SEXTA. APARCAMIENTOS

Artículo 330. Régimen aplicable	180
Artículo 331. Obligatoriedad	181
Artículo 332. Número de plazas a reservar	181
Artículo 333. Situación de los aparcamientos	182
Artículo 334. Determinaciones de diseño	182
Artículo 335. Aparcamientos al aire libre en solares no edificados	186

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE ESTÉTICA

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 336. Fachadas	186
Artículo 337. Modificación de fachadas	187

TÍTULO XI. DEFINICIONES

Artículo 338. Definiciones sobre el territorio	188
Artículo 339. Definiciones sobre ordenación	188
Artículo 340. Definiciones sobre edificaciones	189
Artículo 341. Definiciones sobre los cálculos	190
Disposición adicional única	190
Disposición transitoria Primera	191
Disposición transitoria Segunda	191
Disposición derogatoria Única	191
ORDENACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN VIAL (CUADRO-RESUMEN)	192
ORDENACIÓN SEGÚN REGULACIÓN DE PARCELA (CUADRO-RESUMEN)	194
ZONAS DE EQUIPAMIENTO (CUADRO-RESUMEN)	197

TÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Naturaleza y ámbito.

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

2. El Plan General ha sido redactado de conformidad con el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la legislación supletoria contenida en el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, la Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y Colegios profesionales, y demás legislación urbanística de desarrollo, todo ello en adelante contenido bajo la denominación "**legislación urbanística vigente**".

Artículo 2. Vigencia.

1. El Plan General de Ordenación Urbana entrará en vigor una vez publicado en el "Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears" el acuerdo de su aprobación definitiva, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en su redacción dada por la Ley 39/1994, de 30 de diciembre; su vigencia será indefinida, contando con unas previsiones programadas para un período de ocho años, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones o revisiones.

2. El presente Plan General sustituye al precedente Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente por el Consell de Govern de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears en fecha 31 de octubre de 1985.

3. El alcance de la sustitución se ciñe al planeamiento y a las Ordenanzas Municipales en los términos establecidos en las Disposiciones Transitorias y Derogatoria de las presentes Normas.

4. El Ayuntamiento tendrá a su cuidado instrumentalizar el régimen de publicidad del Plan General de Ordenación Urbana a través de los medios de información que considere oportunos.

Artículo 3. Efectos del Plan.

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

2. Ejecutividad y Ejecutoriedad. El presente Plan General será inmediatamente ejecutivo una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva en la forma establecida en el art. 2-1º de las presentes Normas Urbanísticas. La ejecutoriedad implicará la facultad para emprender la realización de proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de interés general de los mismos y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbre y, en general, la habilitación para el ejercicio por parte del Ayuntamiento de las facultades enunciadas por la legislación urbanística y por el propio Plan.

3. Obligatoriedad. Conlleva el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto por parte de los particulares como de la Corporación Municipal y Organismos de la Administración Pública.

Artículo 4. Revisión.

Se entiende por revisión del Plan General de Ordenación Urbana la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, por agotamiento de su capacidad o por la aparición de alguna de las circunstancias que a continuación se enumeran.

Artículo 5. Circunstancias que implican Revisión del Plan General.

1. Cuando se apruebe un Plan de Ordenación Territorial o Económico, de ámbito supramunicipal y jerarquía superior, que comprenda el término municipal de Palma, salvo que la Corporación Municipal acuerde no tramitar tal revisión por resultar innecesaria al no afectar sus determinaciones a la estructura general y orgánica del Plan General de Ordenación Urbana.

2. La alteración o variación sustancial en las previsiones sobre población, renta o empleo dentro del ámbito del término municipal.

3. Cuando se produzca la necesidad de acometer alguna actuación que afecte a la estructura que suponga una desviación generalizada en relación con el modelo de ocupación de suelo propuesto por el Plan y que no pueda tramitarse como una modificación puntual.

4. Las modificaciones normativas sustanciales del marco jurídico-urbanístico que impliquen automáticamente la revisión del Plan General.

La Revisión que se imponga o se acuerde se regulará por la legislación urbanística aplicable.

Artículo 6. Revisión del Programa de Actuación.

1. El Ayuntamiento revisará cada cuatro (4) años el Programa de Actuación contenido en el presente Plan General. Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como urbanizable programado, la revisión del Programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones enunciadas para la modificación del Plan General de Ordenación Urbana.

2. Transcurridos ocho (8) años de vigencia del Plan General, el Ayuntamiento considerará la conveniencia de proceder a su revisión por haberse producido alguna de las circunstancias antes reseñadas, o por la aparición de nuevos objetivos o reorientación de los existentes, sobrevenidos durante la ejecución del Plan General.

Artículo 7. Documentación.

1. DOCUMENTACIÓN VINCULANTE.

Con el objetivo de ejecutar las determinaciones básicas que la legislación establece para los planes generales (la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente; definición de los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio y establecimiento de un programa para su desarrollo y ejecución), el Plan General de Ordenación Urbana de Palma de Mallorca integra una serie de documentos normativos:

a) Documentación escrita.

- **Memoria y Anexo Memoria.** En la que se recogen las conclusiones urbanísticas y se exponen los motivos que han llevado a la redacción de los criterios y adopción de las determinaciones del Plan General.

- **Normas Urbanísticas y Anexos del I al VI.** Constituyen la documentación básica de la ordenación urbanística propuesta por el Plan General definiendo el tratamiento específico aplicable a cada tipo y categoría.

- **Programa de actuación.** Establecerá los objetivos, directrices y estrategias para el desarrollo del Plan General a corto, medio y largo plazo (cuatro años, ocho años y fuera de programa) con vistas a alcanzar el modelo territorial propuesto.

- **Estudio Económico-Financiero.** En donde se evalúa el coste económico de la ejecución del Plan en las etapas fijadas, su viabilidad real y el carácter público o privado de las inversiones a realizar.

b) Documentación gráfica.

- PLANOS DE INFORMACIÓN
- PLANOS A (PLANOS GUÍA CARTOGRAFÍA Y SECTORES ESTADÍSTICOS)
- PLANOS B (ORDENACIÓN GLOBAL DEL TERRITORIO)
- PLANOS C (ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE Y RÚSTICO)
- PLANOS D (ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO, ALINEACIONES Y RASANTES)

2. DOCUMENTACIÓN NO VINCULANTE.

La restante documentación del Plan General tiene carácter informativo y pone de manifiesto cuáles han sido los datos.

Artículo 8. Interpretación.

1. La interpretación del Plan General de Ordenación Urbana corresponde al Ayuntamiento en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades atribuidas al Consell Insular de Mallorca y a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en función de sus respectivos ámbitos competenciales, con arreglo a la legislación en vigor.

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

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

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

5. En caso de contradicción entre diferentes tipos de documentos escritos del Plan tendrá prevalencia el especial sobre el general.

6. Toda interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación Municipal sobre cuál es la correcta e incorporándose en los sucesivos como circular aclaratoria del Plan General.

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

8. La referencia al articulado de la legislación, tanto estatal como autonómica, contenida en la documentación del Plan General se entenderá sustituida por las modificaciones legislativas que se lleven a cabo, salvo en el supuesto previsto en el art. 5-4º de las presentes Normas.

TÍTULO I. DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9. Tramitación simultánea.

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

Artículo 10. Incumplimiento de plazos.

El incumplimiento, por la iniciativa privada o pública no municipal de las previsiones vinculantes del programa de actuación, de los plazos de ejecución y de los deberes urbanísticos, facultará al Ayuntamiento, en función de consideraciones de interés urbanístico y previa audiencia del interesado y declaración formal de incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda; modificar la delimitación de que se trate; sustituir el sistema de actuación y expropiar, en su caso, los terrenos que fueren precisos, así como llevar a cabo cuantas medidas establece la legislación urbanística.

Artículo 11. Precisión de límites. Cartografía oficial.

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

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

2. La presentación de las diferentes documentaciones se habrá de realizar sobre cartografía oficial municipal, debiéndose señalar, en su caso, las coordenadas de al menos dos puntos correspondientes a puntos fijos en el terreno.

CAPÍTULO II. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

SECCIÓN PRIMERA, INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Artículo 12. Planeamiento de Desarrollo.

El desarrollo del Plan , se efectuará mediante los instrumentos de planeamiento establecidos por la legislación urbanística vigente.

CAPÍTULO III. GESTIÓN DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL

SECCIÓN PRIMERA. INSTRUMENTOS DE GESTION URBANISTICA

Artículo 13. Ordenanzas municipales.

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas municipales todas aquellas disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal que regulan determinados aspectos relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos del suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

Su tramitación, siempre que no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo a través del procedimiento establecido en el art. 49 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

Artículo 14. Registro de solares.

1. El Ayuntamiento dispondrá de un Registro de solares, cuyo régimen jurídico y de funcionamiento se ajustará a la legislación autonómica y, en su defecto estatal, en vigor.

CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DE PLANAMIENTO MUNICIPAL**Artículo 15. Competencia.**

La ejecución del Planeamiento corresponde al Ayuntamiento, dentro del ámbito de su esfera de actuación, sin perjuicio de la participación del Estado, Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, Consell Insular de Mallorca u otros organismos, dentro de sus respectivas competencias y de la participación de los particulares en dicha ejecución en los términos establecidos en la legislación aplicable.

TÍTULO II. DIVISIÓN URBANÍSTICA DEL TERRITORIO Y RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 16. División del suelo en razón a su clasificación.

1. De conformidad con la legislación urbanística vigente, el Plan General clasifica el término municipal en Suelo Urbano, Suelo Urbanizable Programado, Suelo Urbanizable No Programado y Suelo Rústico, rigiéndose cada uno de ellos por la legislación urbanística vigente. La clasificación se recoge en los planos B.01.

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

Artículo 17. División del suelo en razón a su calificación.

1. Se denomina zona de calificación urbanística al conjunto de terrenos de una misma clase de suelo que se encuentran sujetos a determinadas condiciones homogéneas de uso, edificación, ejecución y, en ciertos casos, de desarrollo del Plan.

2. Se entiende por calificación pormenorizada las condiciones concretas de uso y edificación de cada predio, así como el destino público o privado del suelo.

La pormenorización de los usos en las Áreas de Régimen Especial es función propia del planeamiento de desarrollo correspondiente.

3. Los usos globales y pormenorizados, así como las normas reguladoras de los usos, se recogen en el Título V. La asignación individualizada de usos a cada finca o parcela y sus condiciones particulares son materia propia de la regulación específica de la zona en que se encuentre, contenida en el Título VII.

Artículo 18. División del suelo en razón de su ordenación detallada.

1. Según el grado de detalle de la ordenación contenida en el Plan General y en las distintas clases y categorías de suelo se distinguen los siguientes tipos de ordenación:

a) En el SUELO URBANO:

- Áreas de Ordenación Específica
- Áreas de Régimen Singular (ARS)
- Áreas de Régimen Especial (ARE)
- Áreas de Planeamiento Incorporado (API)

b) En el SUELO URBANIZABLE (PROGRAMADO Y NO PROGRAMADO):

- Sectores: Son aquellas porciones de Suelo Urbanizable Programado en los que el Plan General 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.

- Ambitos de Suelo Urbanizable No Programado, en los que el Plan establece las características técnicas y las magnitudes mínimas que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo, que se desarrolla mediante Programas de Actuación Urbanística (PAU).

c) En el SUELO RÚSTICO:

- Protegido
- Común
- Núcleos rurales

Artículo 19. División del suelo en razón a su gestión y ejecución.

1. SUELO URBANO:

Unidades de Ejecución. Contínuas o discontinúas dentro de las Áreas de Reparto, en las que es posible garantizar el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie.

2. SUELO URBANIZABLE:

2.1. En Suelo Urbanizable Programado el Plan General delimita sectores para su desarrollo mediante Planes Parciales.

2.2. En Suelo Urbanizable No Programado el Plan General delimita ámbitos para su desarrollo mediante Programas de Actuación Urbanística y Planes Parciales.

3. En el SUELO RÚSTICO, el Plan General delimita zonas en las que operan las diferentes categorías que se establecen en esta clase de suelo.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

Artículo 20. Tipos de ordenación.

En función de la ordenación detallada se establecen los siguientes tipos de ordenación:

1. Áreas de Ordenación Específica. En Suelo Urbano, y a través de las ordenanzas particulares, el Plan es de aplicación directa y ejecución inmediata sin necesidad de instrumento de desarrollo, sin perjuicio de la necesaria concreción del aprovechamiento urbanístico.

2. Áreas de Régimen Singular (ARS). Su régimen jurídico se establece en el Título VII, Capítulo II, Secciones Octava y Novena de las presentes Normas, donde se definen sus determinaciones.

3. Áreas de Régimen Especial (ARE). Son aquellas áreas en las que el Plan General establece que la ordenación pormenorizada se efectúe mediante Plan Especial de reforma interior o de rehabilitación.

En los Títulos VII, VIII y IX de estas Normas se recogen los usos, intensidades y tipologías edificatorias a las que debe ajustarse la actuación en las diferentes Áreas de Régimen Especial.

En el Programa de Actuación del presente Plan se señalan los plazos en los que debe ser aprobado el planeamiento especial de cada una de las Áreas de Régimen Especial.

4. Áreas de Planeamiento Incorporado. El Plan General define como Áreas de Planeamiento Incorporado los suelos sometidos a la regulación de planeamiento sectorial aprobado y cuyo desarrollo se encuentra ejecutado o en vías de ejecución, la ordenación de los cuales se considera compatible con el modelo de estructura urbana propuesto en el Plan General.

Estas áreas se regirán por sus propias determinaciones y de acuerdo con el Plan de Etapas aprobado, excepto en lo referente al régimen de licencias. Supletoriamente serán de aplicación los plazos establecidos en el Programa de Actuación del Plan para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, así como para solicitar licencia de edificación.

En caso de incumplimiento del Plan de Etapas en los planes correspondientes a éstas áreas, el Ayuntamiento procederá conforme a la legislación urbanística aplicable.

Artículo 21. Condiciones para edificar en Suelo Urbano.

1. El Suelo Urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el presente Plan General y el planeamiento que lo desarrolle, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciere 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 39.1, 40.1 y 3, y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística, para cada caso, y en las presentes Normas.

2. Tendrán la consideración de solar, aquellas superficies del Suelo Urbano aptas para la edificación que cuente con los servicios mínimos que a continuación se señalan en alguno de sus frentes de fachada, correspondientes a la alineación oficial que lindan con vial o espacio libre públicos .

a) En zonas en que el uso residencial se limite a vivienda unifamiliar y en las zonas B2a y D2a cuando se proyecten viviendas unifamiliares que no constituyan promociones de conjunto de más de dos viviendas.

- Abastecimiento de agua.

- Evacuación de aguas residuales

- Suministro de energía eléctrica.

* Red de distribución de energía eléctrica en baja tensión por el borde del vial o espacio libre públicos al que dé frente la parcela, con capacidad suficiente para los usos existentes o que puedan ser necesarios en toda la línea de suministro, según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e instrucciones complementarias.

- Acceso rodado o peatonal público.

* La parcela, en su caso, debe ser accesible desde vial o espacio libre públicos para vehículos automóviles, tipo turismo y deberá estar pavimentado en toda su longitud de fachada. Si da frente a espacio libre público o vial peatonal, el acceso de vehículos podrá ser restringido a los usuarios de las correspondientes parcelas si así lo estima el Ayuntamiento como propietario del vial.

* Los pavimentos deberán ser de aglomerado asfáltico, hormigón de cemento portland, riego asfáltico, losas, adoquines o baldosas, según el caso.

* Tanto el firme como la base de explanación tendrán la capacidad mecánica suficiente para resistir el paso de vehículos.

* Bordillo en el frente de la alineación oficial de la parcela si el Ayuntamiento tuviere prevista la construcción de aceras.

b) En el resto de zonas. Servicios obligatorios mínimos:

- Abastecimiento de agua

* Canalización de la red general en el vial o espacio libre público a que dé frente la parcela.

* Garantía de suministro a razón de trescientos litros (300 l.) por habitante y día tanto para la población existente como para la previsible.

- Evacuación de aguas residuales.

* Tener la canalización capacidad de vertido suficiente en todo su recorrido a razón de trescientos litros (300 l.) por habitante y día, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse.

- Asimismo deberá contar con los servicios previstos en los puntos referentes a acceso rodado, suministro de energía eléctrica del apartado a) de este artículo.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 22. Definición.

1. El Suelo Urbanizable comprende los terrenos que el Plan General declara aptos para ser urbanizados, y cuyo desarrollo y ejecución está contenido en las determinaciones del Programa de Actuación del presente Plan General.

2. Dentro del Suelo Urbanizable, el Plan establece las siguientes categorías:

a) Suelo Urbanizable Programado (SUP), constituido por aquél cuyo planeamiento parcial debe ser aprobado en los plazos previstos en el Programa de Actuación.

b) Suelo Urbanizable No Programado (SUNP), integrado por aquél cuyo desarrollo sólo puede efectuarse mediante la aprobación de un Programa de Actuación Urbanística (PAU).

Artículo 23. Revisión del Programa de Actuación Urbanística.

1. El Programa de Actuación Urbanística del Plan General será revisado por el Ayuntamiento cada cuatro (4) años y como consecuencia de dicha revisión podrá, según los casos:

a) Excluir del Suelo Urbanizable Programado parte del mismo para su incorporación al Suelo Urbano, si en ejecución del Plan estos terrenos llegan a disponer de las condiciones previstas en la legislación urbanística, 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 Urbanizable Programado parte del mismo para su incorporación al Suelo Urbanizable No Programado o al Suelo Rústico, 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 Plan General.

c) Ampliar en otros cuatro (4) años y para parte de dicho suelo, el límite temporal de las previsiones del Programa de Actuación, o en un plazo menor que se estime conveniente a tenor de las circunstancias existentes en aquellas partes del Suelo Urbanizable Programado

2. La revisión del Programa de Actuación se aprobará por el Ayuntamiento de Palma a través del trámite establecido en la legislación urbanística, salvo si dicha revisión conlleva la modificación de la clasificación del Suelo Urbanizable Programado, en cuyo supuesto se sujetará a lo dispuesto en el citado texto legal para la modificación de Planes.

3. La reclasificación de Suelo Urbanizable Programado como No Programado o como Rústico, 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 24. Desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado.

1. El desarrollo del Suelo Urbanizable No Programado se efectuará a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanística. En tanto no se apruebe dicho PAU, los terrenos así clasificados por el Plan General están sujetos al mismo régimen jurídico del Suelo Rústico.

2. El PAU se redactará con arreglo a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable. La aprobación del Programa implica la declaración de interés general y la necesidad de ocupación a los efectos expropiatorios previstos en dicha legislación.

3. Las determinaciones del PAU se desarrollarán mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial, cuya aprobación podrá ser simultánea a la del Programa de Actuación Urbanística.

4. Tanto el PAU como el Plan Parcial que lo desarrolla incorporarán como determinaciones vinculantes aquellas que el Plan establece en el Título VI de estas Normas.

5. La ejecución del Plan Parcial se ajustará al sistema de actuación que determine el PAU. Los promotores de la ejecución, además de las limitaciones, obligaciones y cargas previstas legalmente, habrán de costear las obras exteriores de infraestructura sobre las que se apoya la actuación urbanística que sean necesarias para que el suelo objeto del PAU quede debidamente enlazado con las redes viarias y servicios integrantes de la estructura urbana.

Artículo 25. Desarrollo del Suelo Urbanizable Programado.

1. El Suelo Urbanizable Programado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados en los planos de clasificación B.01.

2. Los Planes Parciales que desarrollen los sectores de Suelo Urbanizable Programado delimitados en el Plan General se sujetarán a las determinaciones y condiciones de actuación que se establecen en el Título VI de las presentes Normas, en las Ordenanzas Municipales y a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable.

CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Artículo 26. Definición.

Constituyen el Suelo Rústico los terrenos del término municipal que el Plan General no incluye dentro de las categorías de urbano y urbanizable; particularmente los terrenos que por sus condiciones naturales, ambientales, paisajísticas, ecológicas, valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, son así clasificados al objeto de que permanezcan al margen del proceso de urbanización.

Artículo 27. Destino.

1. El Suelo Rústico comprende la parte del término municipal que el Plan General destina a actividades propias del medio rural. Cualquiera que sea su calificación carece de aprovechamiento urbanístico. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre él impusieren estas Normas no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee el terreno por el rendimiento no urbanizable.

2. Tendrán la consideración de actividades relacionadas con el destino o con la naturaleza de las fincas en Suelo Rústico las vinculadas a los usos siguientes:

a) Los afectos a la explotación agrícola, forestal, pecuaria y cinegética, así como a la conservación y a la defensa del medio rural.

b) Los recreativos, educativos, culturales y científicos efectuados en el marco de lo que dispone la Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres o al amparo de lo que dispone la Ley 8/1987, de 1 de abril, de ordenación territorial de las Islas Baleares y,

c) Los usos complementarios de la actividad tradicional.

3. El contenido normal del derecho de propiedad en Suelo Rústico viene determinado por el rendimiento agrícola, forestal, ganadero, cinegético o natural, sin perjuicio de las autorizaciones otorgables por el órgano autonómico competente, previstas en la legislación urbanística. En ningún caso y a ningún efecto cabrá reconocer expectativas urbanísticas al Suelo Rústico.

4. Si como consecuencia de sucesos naturales o provocados se causare degeneración de las características que sustentan la pertenencia de un terreno a una calificación determinada de Suelo Rústico dicha circunstancia no será motivo suficiente para modificar la calificación, sino que, por el contrario, deberán ponerse en práctica las medidas apropiadas para la regeneración de las condiciones originarias.

Artículo 28. Parcelaciones urbanísticas ilegales.

En el Suelo Rústico quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, considerándose que existe este tipo de parcelación cuando se den los requisitos recogidos en el art. 209 de las presentes Normas.

CAPÍTULO V. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN PRIMERA. DETERMINACIONES GENERALES

Artículo 29. Definición y estructura de los Sistemas Generales.

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

2. De acuerdo con el modelo urbano adoptado, el Plan establece los siguientes tipos de Sistemas Generales:

- Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGEC)
- Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SGCI)
- Sistema General de Espacios Libres (SGEL)

3. Los Sistemas Generales definidos por el Plan General se delimitan en los planos B.01, con una trama específica para cada uno de los tipos enunciados en el apartado anterior, si bien se incluyen en las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

Artículo 30. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como Sistema General conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en la trama urbana.

2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los Sistemas Generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Título V de estas Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes proyectos técnicos y de urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.

Artículo 31. Sistema General de Equipamiento Comunitario (SGEC).

Los Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario comprenden aquellos suelos destinados a usos dotacionales públicos o colectivos al servicio de todo el Municipio.

El régimen de usos y edificación será el enunciado en el art. 58 y en la normativa o directrices incluidas en las fichas de sistemas.

Por su función pueden ser de los siguientes tipos:

1. SOCIO-CULTURAL (SGEC/SC)

Comprende los equipamientos culturales de nivel o ámbito urbano, tales como Ses Voltes, Lonja, etc.

2. DOCENTE (SGEC/DO)

Comprende los centros destinados a la enseñanza al servicio de todo el municipio, tales como Universitarios, Conservatorios y Centros de Educación Especial o Talleres del mismo tipo.

3. ASISTENCIAL (SGEC/AS)

Comprende los servicios de atención y cuidado a las personas, tales como las Residencias de ancianos, etc.

4. ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL (SGEC/AD)

Comprende los centros y dependencias administrativas o políticas de uso público o no, adscritas al funcionamiento del Gobierno Central y demás Departamentos Ministeriales, del Gobierno Autónomo, sus Consellerías y del Ayuntamiento.

5. DEPORTIVO (SGEC/DP)

Comprende las grandes unidades de equipamiento deportivo de nivel o ámbito de ciudad de dominio público o privado, tales como Hipódromo Son Pardo, Polideportivo de Son Moix, estadios de fútbol, etc.

6. SEGURIDAD (SGEC/SE)

Comprende los centros destinados a las instituciones o cuerpos cuya tarea es la defensa del Estado o la preservación del orden público, tales como acuartelamientos, bomberos, prisión, etc.

7. SANITARIO (SGEC/SA)

Comprende los centros sanitarios de uso público o colectivo que contengan residencia de enfermos o asistidos, o que ostenten un alto grado de especialización, tales como Son Dureta, Policlínica Miramar, 2º Hospital, etc.

8. RELIGIOSO (SGEC/RL)

Comprende los centros religiosos representativos y de uso colectivo tales como la Catedral, etc.

9. CEMENTERIO (SGEC/CE)

Comprende las actividades destinadas a servicios funerarios y de enterramiento, al servicio de toda la comunidad.

10. COMERCIAL (SGEC/CO)

Comprende los establecimientos dedicados al comercio según el Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares (Decreto 217/1996, de 12 de diciembre, de la CAIB).

11. RECREATIVO (SGEC/RE)

Comprende las grandes instalaciones destinadas a la vida de relación y recreo de los ciudadanos tales como Parques de Atracciones, Zoológicos, Acuarios, Plaza de Toros.

Artículo 32. Sistema General de Comunicaciones e Infraestructuras (SGCI).

Los Sistemas Generales de Comunicaciones e Infraestructuras abarcan el conjunto de terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las redes y enclaves de red viaria, transportes, instalaciones, servicios técnicos y telecomunicaciones, y los espacios naturales de evacuación de aguas pluviales y sus encauzamientos que sirven a la totalidad del territorio.

El régimen de usos será el enunciado en el art. 59 y en la normativa o directrices incluidas en las fichas de sistemas, además de la especificada en la normativa aplicable.

Por su función pueden distinguirse los siguientes tipos:

1. RED VIARIA (SGCI-RV)

Comprende los terrenos e instalaciones con sus zonas de protección, existentes o previstos, que forman el conjunto de vías rodadas y peatonales destinadas a mantener unos niveles básicos de movilidad en el interior del término y de accesibilidad desde y hacia el exterior, tales como autopistas, autovías, carreteras primarias, rondas o vías radiales.

Vienen grafiados en el plano escala 1/10000, B.01 (Estructura general y orgánica del territorio. Clasificación del suelo. Sistemas Generales).

2. INSTALACIONES Y SERVICIOS (SGCI-IS)

Comprende los terrenos, instalaciones y reservas de suelo para las infraestructuras generales de los servicios técnicos, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenaje, y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes de alta tensión de 220 y 66 Kv, subestaciones

eléctricas, centrales térmicas, parques de almacenamiento y poliducto de productos petrolíferos, depósitos de vehículos, etc.

3. TRANSPORTES (SGCI-TP)

Comprende los terrenos e instalaciones destinados al transporte de personas y mercancías con ámbito municipal, extramunicipal y extraprovincial, tales como Puerto, Aeropuerto, Ferrocarril de Sóller, Ferrocarril de Mallorca, Estación de autobuses.

4. TELECOMUNICACIONES (SGCI-TC)

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

Artículo 33. Sistema General de Espacios Libres (SGEL)

Comprende los terrenos e instalaciones destinadas al esparcimiento y salubridad de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales a la ciudad de Palma.

El régimen de usos y edificación será el enunciado en la normativa o directrices incluidas en las fichas de sistemas, además de por la normativa específica que le sea de aplicación.

Por su función pueden ser de los siguientes tipos:

1. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DE PARQUES PÚBLICOS (SGEL/PJ).

Comprende los espacios libres públicos destinados al ocio de la población y a la protección de los sistemas naturales, así como al mantenimiento de las condiciones higiénicas, microclimáticas y estéticas de la ciudad, tales como Isla de Cabrera, Bosque de Bellver, Falca Verda y Parque de las Estaciones, entre otros.

2. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES DE ZONAS DE OCIO Y EXPANSIÓN (SGEL-ZO).

Comprende los espacios libres públicos, no necesariamente ajardinados, y destinados a facilitar la relación social y expansión de los ciudadanos, tales como las playas de Cala Mayor, Can Pere Antoni, Cala Gamba y El Arenal.

SECCIÓN SEGUNDA. DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 34. Desarrollo por planeamiento de detalle.

1. Se realizará a través de planes especiales, excepto que el Plan contenga las determinaciones necesarias o que estén incluidos o puedan llegar a estarlo en polígonos a desarrollar por Planes Parciales o Especiales según el propio Plan General.

2. Los Sistemas Generales podrán desarrollarse por unidades completas o por partes diferenciables, a cuyos efectos el Ayuntamiento delimitará los correspondientes polígonos, Unidades de Ejecución o, en su caso, actuaciones aisladas.

3. El desarrollo de los Sistemas Generales cuyas determinaciones vengan contenidas en el Plan o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica.

4. No obstante el párrafo anterior, el Ayuntamiento deberá acordar la necesidad de la ejecución de cualquier elemento de los Sistemas Generales mediante Plan Especial, cuando sea preciso reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato.

5. Hasta tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el apartado anterior, y salvo indicación en contra de estas Normas, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones del Plan y se sujetará a las normas del mismo, en especial, a las clasificaciones de suelo, edificabilidad y demás condiciones vinculantes que el Plan establece.

6. Los elementos de Sistemas Generales incluidos en Suelo Urbanizable, Programado o No Programado, delimitados por el Plan General, requerirán previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores correspondientes, sin perjuicio, en todo caso, de las determinaciones que al respecto puedan contenerse en el Programa de Actuación Urbanística correspondiente y de la facultad municipal de obtener anticipadamente los suelos destinados a Sistemas Generales.

SECCIÓN TERCERA. OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 35. Procedimiento general.

1. Los Sistemas Generales de titularidad pública se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan a través de la resolución de los correspondientes procedimientos expropiatorios, reparcelatorios o compensatorios.

2. La calificación del suelo como Sistema General conlleva el interés general de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican. En virtud del Plan, el Ayuntamiento está facultado para imponer la continuidad de tales usos y actividades de titularidad privada en los Sistemas Generales.

SECCIÓN CUARTA. EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 36. Programación

La ejecución de las obras e instalaciones en los Sistemas Generales se llevará a efecto de acuerdo con la programación y los plazos previstos en el Plan General y exigirá la efectiva coordinación de las actuaciones e inversiones públicas y privadas, según los casos, en consonancia con las previsiones que en este sentido establece el Plan.

No obstante, el Ayuntamiento podrá ejecutar los sistemas generales, una vez obtenidos por cualquiera de los mecanismos previstos en la Legislación y Normativa vigentes, adelantando los plazos previstos en beneficio de la consecución de los objetivos del Plan.

TÍTULO III. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN LA EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPÍTULO I. COMPETENCIA Y FORMAS DE INTERVENCIÓN

SECCIÓN PRIMERA. INTRODUCCIÓN

Artículo 37. Objeto.

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

Artículo 38. Formas de intervención.

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

- a) Licencias urbanísticas.
- b) Ordenes de ejecución, reparación, demolición o suspensión de obras y otros usos.
- c) Inspección urbanística.

SECCION SEGUNDA. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 39. Actos sujetos a licencia.

1. Todo acto de edificación requiere la preceptiva licencia municipal.

2. Están sujetos igualmente a previa licencia los actos de uso del suelo y el subsuelo enumerados en los art. 2 y 6 de la Ley 10/90, de 23 de Octubre, de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (en adelante LDU), y en general cualquier actividad de realización de obras y de uso.

3. En todo caso están sometidas a previa licencia municipal todas las actividades relacionadas con la ejecución de obras de perforación de pozos; las parcelaciones, agregaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en Suelo Rústico; instalación de redes de servicio o su modificación; instalación, apertura, modificación o transformación de establecimientos comerciales, industriales y almacenes y la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas y motores y la instalación de grúas-torre y demás aparatos industriales.

Artículo 40. Procedimiento para el otorgamiento de licencias.

El procedimiento para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase se ajustará a lo dispuesto en la legislación aplicable, en estas Normas y en las Ordenanzas Municipales.

Artículo 41. Competencia y órgano municipal competente.

1. La competencia para otorgar licencias de toda clase corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio del procedimiento regulado en el art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

2. El órgano municipal competente para el otorgamiento de licencias de toda clase es el que establece el Reglamento de la Gerencia de Urbanismo.

Artículo 42. Tipos básicos de licencias urbanísticas.

Las licencias urbanísticas corresponden a los siguientes tipos:

- a) parcelación
- b) urbanización
- c) obras de edificación, tanto las de nueva planta como las de ampliación o reforma, así como las de conservación, reparación y mejora

- d) obras menores.
- e) primera utilización de las edificaciones o modificación de uso
- f) instalación
- g) apertura
- h) obras y usos de carácter provisional

Las cuales se desarrollarán, en cuanto haga referencia a tramitación o características de tipo técnico, mediante las Ordenanzas Municipales relacionadas en la disposición adicional única. En ningún caso estas Ordenanzas alterarán parámetros urbanísticos establecidos en las Normas Urbanísticas.

Artículo 43. Iniciación y prórrogas de licencias, y finalización de obras.

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

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

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

4. El certificado final de obras Municipal, se emitirá con carácter general, haciendo uso del certificado final de obras, emitido por la dirección facultativa, en el que se acredite que las obras se han ejecutado de acuerdo con la Licencia concedida..

CAPÍTULO II. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 44. Cédula urbanística.

1. El Ayuntamiento podrá crear a través de Ordenanza Municipal la Cédula Urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca, Unidad de Ejecución o sector y demás circunstancias que concurran en los terrenos comprendidos en el término municipal.

2. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

CAPÍTULO III. DEBERES DE LA CONSERVACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. DEBER GENERAL DE CONSERVACIÓN

Artículo 45. Adecuación al ambiente de las obras sobre edificaciones.

Las edificaciones deberán construirse y mantenerse en condiciones ornamentales adecuadas al ambiente donde se ubiquen. El Ayuntamiento denegará, llegado el caso, licencia para la ejecución de obras para la instalación de elementos visibles en las fachadas de los edificios si desvirtuasen o afearen el aspecto exterior de éstas o vinieran a resultar estéticamente inadecuadas al entorno circundante, pudiendo exigir la demolición de las ya existentes y la restitución del inmueble a su aspecto originario. Las actuaciones sobre fachadas existentes se ajustarán a lo regulado en las normas generales de la edificación.

TÍTULO IV. RÉGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES



Artículo 46. Edificios fuera de ordenación.

1. Se consideran exclusivamente fuera de ordenación:

a) Las edificaciones o instalaciones que estén afectadas por el sistema viario y en la zona de protección, sin que, a tal efecto, se considere el espacio triangular originado por la obligatoriedad de dejar en las futuras construcciones un chafalán de longitud igual o inferior a cuatro (4) metros.

b) Las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente, suelo destinado a equipamientos y espacios libres públicos, si el uso actual resulta disconforme con el previsto en dichas zonas por el Plan General.

c) Las edificaciones situadas en suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran la total demolición de aquéllas.

d) Las edificaciones ocupadas en su totalidad por los usos de industria (4.1), talleres (4.3) y estaciones de servicio, prohibidos en cada zona.

e) Los edificios emplazados en cualquier clase de suelo que se hayan implantado sin licencia y no sean legalizables, y los que siendo legalizables no han procedido a su legalización, mediante la oportuna solicitud de licencia y su otorgamiento.

2. En los edificios fuera de ordenación no se pueden realizar obras de consolidación, aumento de volumen, de modernización o de incremento de valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigen la higiene de las personas que deban residir o deban ocupar los citados edificios.

En los edificios señalados en el apartado e) mientras se mantenga la condición de fuera de ordenación no podrá realizarse ningún tipo de obra, ni siquiera las permitidas en el resto de edificios que se encuentran fuera de ordenación.

Artículo 47. Edificios construidos al amparo de normativa anterior a la vigente.

1. En los edificios existentes, construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se hallen en ninguno de los supuestos previstos en el artículo anterior, podrán realizarse las obras reguladas a continuación para cada una de las siguientes situaciones:



Situación 1ª:

Cuando la edificación supere la edificabilidad permitida, se permitirán las obras de reforma y cambio de uso entre los permitidos en las ordenanzas particulares de cada zona.

En las edificaciones existentes en espacios libres públicos que cumplan las condiciones citadas y sean un claro exponente de la arquitectura tradicional, una vez hayan pasado a dominio público, podrán realizarse obras de reforma y destinarlas a usos socio-culturales.

Se podrá ampliar el edificio existente hasta un 10% de la superficie edificada exceptuando sótanos, compensando dicha ampliación con la demolición de una superficie mayor de la ampliada y siempre que dicha ampliación se ajuste al resto de los parámetros de la zona. También se autorizarán las obras que permitan adecuar la edificación a la situación siguiente.

Situación 2ª:

Que sin exceder de la edificabilidad en el solar, incumple algún otro parámetro de zona, o bien en la edificación no existe el chafalán preceptivo de 4 m. Podrán hacerse reformas y cambio de uso, dentro de los permitidos en la zona, y se podrán realizar ampliaciones hasta alcanzar el 80% de la edificabilidad permitida en la zona. La ampliación deberá ajustarse al resto de los parámetros de la zona, si bien en los casos en que en la edificación no exista el chafalán preceptivo de 4 m., en las obras de ampliación no deberá preverse el mismo. También se autorizarán las obras permitidas en la regulación de la situación 1ª y las que permitan subsanar los incumplimientos de parámetros de zona.

No se considerará incumplimiento de parámetros de zona, a efectos de las obras contempladas en este artículo, las dimensiones de los voladizos en fachadas de viales y espacios libres públicos.

En los sistemas de equipamientos comunitarios existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación se permitirán ampliaciones hasta agotar el aprovechamiento máximo dado por el Plan General. La ampliación propuesta deberá adaptarse a las condiciones de edificación definidas en su ordenanza correspondiente, excepto la separación mínima a linderos. Se permitirán, asimismo, ampliaciones de los tamaños máximos de los usos existentes legalmente establecidos con las limitaciones debidas a sus condiciones de edificación.

2. En los edificios existentes situados en zonas de uso principal residencial y destinados actualmente a usos distintos de dicho uso, cuando se realicen obras de reforma para destinarlos al mismo, el número máximo de viviendas permitido será el resultante de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial a la superficie de la parcela donde estén construidos, debiendo destinarse en su caso la superficie edificada restante al resto de usos compatibles en las ordenanzas.

En edificios actualmente destinados a viviendas que superen el número máximo resultante de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial, podrá mantenerse o reducirse el número de viviendas existente, pero en ningún caso aumentarse.

En edificios que no lo superen podrá agotarse dicho número máximo.

3. En las situaciones 1ª y 2ª se podrán realizar las obras necesarias con la finalidad exclusiva de dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios previa tramitación de un estudio de detalle, aun en el caso de que dichas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o los parámetros de ocupación, separaciones y altura.

4. En todas las obras de ampliación, éstas deberán realizarse adecuándose a la tipología del resto del edificio y a la correcta integración del mismo en su entorno, sin perjuicio de las normas especiales de protección aplicables a los edificios incluidos en el Catálogo.

5. Los edificios inconclusos y con licencia ajustada a una anterior normativa y que no se encuentren dentro del plazo de licencia o prórroga, y que a su vez excedan en su edificabilidad proyectada respecto a la normativa vigente, podrán finalizarse solicitando nueva licencia, siempre y cuando el exceso de edificabilidad se reduzca como mínimo en un 50%, debiendo para ello presentar la documentación técnica, así como las soluciones arquitectónicas demostrativas de tal reducción.

6. En edificios construidos al amparo de cualquier normativa anterior, y que incumplan la profundidad edificable permitida por el Plan, se permitirá construir sobre los elementos resistentes actuales, siempre que no se sobrepase el aprovechamiento permitido por el Plan, ni un 10 % de la profundidad edificable.



Artículo 48. Edificios existentes en Suelo Rústico.

1. En los edificios existentes construidos al amparo de normativa anterior a la vigente en Suelo Rústico serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en los arts. 46 y 47.

2. Cuando estos edificios se hallen en parcelas de superficie inferior a las mínimas que exige el Plan General, se aplicarán los parámetros edificables que correspondan a la zona, siempre que no se sobrepasen los parámetros contenidos en la Legislación de rango superior y en la normativa de aplicación supramunicipal vigente.

TÍTULO V. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 49. Objeto.

Los preceptos reguladores de este Título son los que establecen las diferentes utilidades del suelo y de las edificaciones fijando los usos que en ellas pueden desarrollarse, según las distintas categorías de suelo que se definen en el presente Plan General.

SECCIÓN SEGUNDA. ESTRUCTURA GENERAL DE LOS USOS Y DEFINICIONES

Artículo 50. Estructura general de los usos.

Para la fijación de los usos a los suelos y para su adecuada regulación se definen los siguientes conceptos funcionales:

1. Según su asignación urbanística:

- Uso global
- Uso pormenorizado

2. Según su utilización, los usos se clasifican en tres grupos:

- Uso público
- Uso colectivo
- Uso privado

3. Según su titularidad:

- Usos de dominio público
- Usos de dominio privado

4. Según su compatibilidad:

- Usos permitidos
- Usos condicionados
- Usos prohibidos

Artículo 51. Definiciones

Usos Global y Pormenorizado:

Uso **Global**, es el establecido por el Plan para definir el destino genérico de cada zona. Esta categorización de uso únicamente tiene efectos en relación con la estructura orgánica del territorio.

Los usos globales pueden ser:

- a) usos globales lucrativos, esto es, susceptibles de tráfico jurídico privado y
- b) usos globales no lucrativos, cuya característica básica es de ser usos públicos impuestos por las necesidades de servicios y de equipamientos para la comunidad.

Uso **Pormenorizado**, es el contemplado de forma más detallada por el Plan para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos globales en cada zona.

Grupos de usos Público, Colectivo y Privado:

1. Uso **Público**, es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en este caso, en beneficio de la comunidad mediante los mecanismos que al efecto establece la Ley.

2. Uso **Colectivo**, es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada con carácter público o semipúblico y al que se accede por la pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

3. Uso **Privado**, es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo.

Usos de Dominio Público y Privado:

Usos de **Dominio Público**. En cumplimiento de los artículos 19.1 c) y 29.1 d) y e) del Reglamento de Planeamiento, el Plan General determina la titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos, cuya existencia con dicha titularidad se considere de interés público y social.

Usos de **Dominio Privado**. En cumplimiento de los artículos 19.1 c) y 29.1 d) del Reglamento de Planeamiento el Plan General propone la titularidad privada o patrimonial del resto de los usos asignados no incluidos en el anterior apartado.

Usos Permitido, Condicionado y Prohibido:

Uso **Permitido** es aquel que se autoriza por el Plan de forma alternativa para cada una de las zonas.

Uso **Condicionado** es aquel que está sujeto a una autorización previa en base al cumplimiento de unos requisitos legales.

Uso **Prohibido** es aquel cuya implantación no es permitida por el planeamiento ni siquiera acogiendo al trámite de interés general. Se consideran prohibidos también los usos que estén así conceptuados por las disposiciones estatales o autonómicas promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestias o peligrosidad.

Todos los usos no incluidos como permitidos en cada régimen de usos se considerarán prohibidos

SECCIÓN TERCERA. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS. **DEFINICIONES**

Artículo 52. Clasificación de los usos globales y pormenorizados.

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

<u>Generales</u>	<u>Globales</u>	<u>Pormenorizados</u>
Rural	0. Rural (Primario)	0.1. Agrícola-ganadero 0.2. Extractivo 0.3 Complementarios
Residencial	1. Residencial unifam. 2. Residencial plurifam.	1.1. Vivienda unifam. 2.1. Vivendacolectiva o plurifam. 2.2. Residencias comunitarias
Productivo	3. Industrial (Secundario) 4. Servicios (Terciario)	3.1. Industrial 3.2. Almacenes 3.3. Talleres industriales 4.1 Comercial 4.2 Administrativo y Servicios Personales 4.3. Turístico 4.4. Establecimientos públicos
Dotacional	5. Equipamientos comunitarios	5.1. Socio-cultural 5.2. Docente 5.3. Asistencial 5.4. Administrativo-institucional 5.5. Deportivo 5.6. Seguridad 5.7. Sanitario 5.8. Religioso 5.9. Cementerio 5.10. Comercial

5.11. Recreativo

6. Comunicac. y infraestruct.

- 6.1. Red viaria
- 6.2. Instalaciones y servicios
- 6.3. Transporte
- 6.4. Telecomunicaciones
- 6.5. Aparcamientos de vehiculos

7. Espacios libres

- 7.1. Esp. libres de uso y dominio púb.
- 7.2. Espacios libres privados

Artículo 53. Uso Global Rural (Primario) (0)

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

Clasificación y definición de los usos pormenorizados. Se subdivide en los siguientes usos pormenorizados:

0.1. USO AGRÍCOLA-GANADERO.

Comprende todas aquellas actividades de carácter extensivo y/o intensivo relacionadas con la siembra, cuidado, recolección y almacenamiento provisional de productos vegetales cultivados o la explotación de masas arbóreas y arbustivas naturales, así como las actividades relacionadas con la cría y aprovechamiento de especies animales.

No se considera incluido dentro de este uso la elaboración de productos derivados ni las actividades o instalaciones destinadas a la matanza y despiece de animales y transformación de sus productos.

La plantación de especies ornamentales se considera asimismo contenida en el uso agrícola-ganadero.

0.2. USO EXTRACTIVO.

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

0.3 ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS.

Serán consideradas como tales el agroturismo, el turismo rural, las granjas cinegéticas, los albergues, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones destinadas a la estancia y alojamiento de grupos y , en general, las ofertas complementarias compatibles con los objetivos de conservación y protección del suelo rústico.

En cualquier caso se entenderán comprendidas dentro de este apartado, las actividades complementarias a que se refiere la Ley 19/1995, de 4 de Julio , de modernización de las explotaciones agrarias, que vinculará a los instrumentos de planeamiento general a los efectos de la aplicación transitoria de la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico de la Ley 9/1999 , de 6 de Octubre, de medidas cautelares y de emergencia , relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Islas Baleares.

Artículo 54. Uso Global Residencial Unifamiliar (1)

Definición del uso global. Es el uso correspondiente al alojamiento de una familia.

A efectos de la aplicación de las ordenanzas municipales para la protección del Medio Ambiente, el Plan General considera el uso pormenorizado Vivienda Unifamiliar (1.1) como de especial protección.

Clasificación y definición de los usos pormenorizados:

1.1. VIVIENDA UNIFAMILIAR.

Es la que albergando a una sola familia en el total de un edificio, constituye junto con la parcela una única unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía de uso más o menos restringido pero público.

En solares cuya superficie sea mayor del doble de la establecida como mínima, se permitirá presentar, proyecto único, sin que se sobrepase la densidad máxima permitida, con la condición de vincular a cada vivienda una superficie de parcela igual o mayor que la mínima de manera que formen una unidad registral independiente.

En la parte de la parcela original directamente accesible desde la vía pública se deberán ubicar los accesos y zonas comunes que se vincularán a una parcela única, que será inedificable, de uso público y dominio privado, distinta

de las asignadas a cada vivienda. Desde ella se producirá el acceso a todas y a cada una de las parcelas vinculadas a las viviendas.

La densidad máxima de población será de una vivienda por la unidad de superficie equivalente a la parcela mínima establecida en cada zona.

Artículo 55. Uso Global Residencial Plurifamiliar (2)

Definición del uso global. Es el uso correspondiente al alojamiento comunitario y/o temporal de personas.

A efectos de la aplicación de las ordenanzas municipales para la protección del Medio Ambiente, el Plan General considera los usos pormenorizados Vivienda Colectiva o Plurifamiliar (2.1) y Residencial Comunitaria (2.2) como de especial protección.

Clasificación y definición de los usos pormenorizados:

2.1. VIVIENDA COLECTIVA O PLURIFAMILIAR.

Es la que, agrupada con otras, utiliza conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente de acceso desde el exterior, así como el régimen jurídico de propiedad horizontal.

2.2. RESIDENCIAL COMUNITARIA.

Es el correspondiente al alojamiento de personas en régimen de interrelación como Colegios Mayores, Residencias, albergues, etc.

Artículo 56. Uso Global Industrial (Secundario) (3)

Definición del uso global. Es el correspondiente a la transformación y almacenaje de materias y productos elaborados.

Clasificación y definición de los usos pormenorizados. Dentro del uso global industrial (secundario) se definen los siguientes usos pormenorizados:

3.1. INDUSTRIAL.

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

- Industria de transformación agraria
- Industria en general

3.2. ALMACENES.

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

Dentro de este uso se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª

Los bienes o materiales objeto de almacenaje que no producen molestias debidas a producción de olores, desprendimiento de gases, polvo, ruido inevitable en su manipulación, ni pueden ser causa de peligros de explosión o incendios.

Se entenderán dentro de esta categoría las actividades que reúnan las siguientes características :

- a) La superficie total ocupada por esta actividad no supere los 200 m².
- b) Cuando la carga de fuego ponderada y corregida, según el Apéndice I, del Reglamento c.i. de Establecimientos Industriales, o norma que lo sustituya, no sea superior a 333 MJ/m² (80 Mcal/m²) .
- c) Cuando existan instalaciones de índole mecánica, eléctrica o térmica de potencia total no superiores a 10 Kw . No computará a estos efectos la potencia eléctrica destinada a alumbrado y/o a resistencias eléctricas.

Categoría 2ª

Los bienes o materiales objeto de almacenaje que no producen molestias debidas a producción de olores, desprendimiento de gases, polvo, ruido inevitable en su manipulación, ni pueden ser causa de peligros de explosión o incendios.

Se entenderán dentro de esta categoría las actividades que reúnan las siguientes características :

- d) La superficie total ocupada por esta actividad supere los 200 m².
- e) Cuando la carga de fuego ponderada y corregida, según el Apéndice 1, del Reglamento c.i. de Establecimientos Industriales, o norma que lo sustituya, no sea superior a 833 MJ/m² (200 Mcal/m²) y 500.000 MJ (119400 Mcal.) Totales.
- f) Cuando existan instalaciones de índole mecánica , eléctrica o térmica de potencia total no superiores a 25 Kw . No computará a estos efectos la potencia eléctrica destinada a alumbrado y/o a resistencias eléctricas.

Categoría 3ª

Los bienes o materiales objeto de almacenaje que originan algún tipo de las molestias o peligros citados en las anteriores categorías.

Todos los almacenes que superen los 200 m². de superficie útil,(categoría 2ª y 3ª) deberán tener zona de descarga.

3.3. TALLERES INDUSTRIALES.

Correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción artesanal y las artes plásticas, lavanderías, tintorerías ,talleres de reparación de vehículos, Túneles de lavado de coches y similares.

Dentro de este uso se distinguen las siguientes categorías:

Categoría 1ª

Los destinados a actividades que no producen molestias debidas a producción de olores, desprendimiento de gases, polvo, ruido inevitable en su manipulación, ni pueden ser causa de peligros de explosión o incendios.

Se entenderán dentro de esta categoría las actividades que reúnan las siguientes características :

- g) La superficie total ocupada por esta actividad no supere los 200 m².
- h) Cuando la carga de fuego ponderada y corregida, según el Apéndice I, del Reglamento c.i. de Establecimientos Industriales, o norma que lo sustituya, no sea superior a 333 MJ/m² (80 Mcal/m²) .
- i) Cuando existan instalaciones de índole mecánica o eléctrica de potencia total no superiores a 10 Kw . No computará a estos efectos la potencia eléctrica destinada a alumbrado y/o a resistencias eléctricas.
- j) Cuando existan instalaciones de índole térmica, con un máximo de potencia equivalente a 50 Kw (43200 Kcal/ h).

Categoría 2ª

Los destinados a actividades que producen molestias consideradas de índice bajo o medio, debidas a producción de olores, desprendimiento de gases, polvo, ruido inevitable en su manipulación, pero que no entrañen peligros de explosión o incendios.

Se entenderán dentro de esta categoría las actividades que reúnan las siguientes características :

- k) La superficie total ocupada por esta actividad supere los 200 m².
- l) Cuando la carga de fuego ponderada y corregida, según el Apéndice 1, del Reglamento c.i. de Establecimientos Industriales, o norma que lo sustituya, no sea superior a 833 MJ/m² (200 Mcal/m²) y 500.000 MJ (119400 Mcal.) Totales.
- m) Cuando existan instalaciones de índole mecánica o eléctrica de potencia total no superiores a 25 Kw . No computará a estos efectos la potencia eléctrica destinada a alumbrado y/o a resistencias eléctricas.
- n) Cuando existan instalaciones térmicas, con un máximo de potencia térmica equivalente a 100 Kw (86400 Kcal/ h)

Categoría 3ª

Los destinados a actividades no incluidas en las anteriores categorías y que entrañen peligros de explosión o incendios.

Todos los talleres que superen los 200 m². de superficie útil (cat. 2ª y 3ª), deberán tener zona de descarga.

Artículo 57. Uso Global Servicios (Terciario) (4)

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

Clasificación y definición de los usos pormenorizados. Dentro del uso global Servicios (terciario) se definen los siguientes usos pormenorizados:

4.1. USO COMERCIAL.

Actividades así definidas en el art. 1 del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares (Decreto 217/96, de 12 de diciembre; BOCAIB núm. 9, de 21/1/97) , salvo las definidas específicamente en este plan , relativas al uso Global Industrial y Estaciones de Servicio.

La actividad de alquiler de coches requerirá la justificación de la existencia de plazas de aparcamiento suficientes , para albergar toda la flota de coches adscritos a la actividad.

Los comercios a partir de una superficie superior a 500 m2 las labores de carga y descarga, deberán ser realizadas en su interior.

4.1.1. ESTACIONES DE SERVICIO DE COMBUSTIBLES Y/O CARBURANTES.

1. A los efectos de estas normas y sin ningún perjuicio de lo que establezcan las vigentes reglamentaciones o normativas de ámbito estatal o autonómico, en materia de almacenaje y expedición de carburantes y/o combustibles, líquidos o gases licuados, se entenderá por estación de servicio de combustibles y/o carburantes toda estación, parada o establecimiento, con depósito o depósitos de almacenaje y uno o más aparejos (surtidores) para la expansión de los mencionados productos, destinados básicamente a los vehículos automóviles.

2. El uso de estas instalaciones queda prohibido en todas las zonas del suelo urbano del termino municipal de Palma, excepto en la agrupación de zonas M, agrupación de zonas S, Equipamiento Comunitario Comercial, Sistemas Generales incluidos en el ARE/80-02 Aeropuerto, siguientes:

SGC1/TP-P, 80-02-E
SGC1/TP-P, 80-01-P
SGC1/TP-P, 80-03-P
SGC1/TP-P, 80-04-P
SGC1/TP-P, 80-01-E
SGC1/TP-P, 80-05-P

Sistemas Generales incluidos en el ARE/88-01, Puerto, siguientes:

SGC1/TP-P, 88-01-E
SGC1/SE-P, 15-03-E
SGC1/SE-P, 15-04-E

Sistemas Generales incluidos en la zona Marítimo - terrestre, siguientes:

SGEL/20-P, 15-01-E
SGEL/20-P, 14-01-E
SGEL/20-P, 77-02-E
SGEL/20-P, 77-03-E
SGEL/20-P, 79-06-P
SGEL/20-P, 79-01-E
SGEL/20-P, 79-07-P
SGEL/20-P, 79-02-E
SGEL/20-P, 81-01-E
SGEL/20-P, 82-01-E

Así como en las zonas IFOa a las cuales se permite únicamente en situación 4, excepto a la agrupación de zonas M, donde también se permite en situación 2, en edificio de uso de garage o aparcamiento y/o de otros usos con los cuales la compatibilidad con las instalaciones de almacenaje y expedición de carburantes o combustibles no esté prohibida por la normativa específica de instalaciones de suministro de combustibles y/o carburantes, o por la normativa en materia de actividad clasificadas (Decreto 18/1996, de 8 de febrero de la CAIB).

3. Dentro del suelo urbanizable, en todas sus categorías, solamente se podrá permitir el uso de suministro de combustible y/o carburante a los usos globales de secundario y de terciario, de Equipamiento Comunitario Comercial, y de infraestructura, por lo cual los planeamientos de desenvolvamiento correspondientes, deberán tener en cuenta estas prohibiciones del uso del suministro de combustible o carburante, haciendolo constar expresamente a su normativa. Igualmente este artículo será de aplicación a los urbanizables que cuenten con su planeamiento de desenvolvamiento ya aprobado, y para las zonas señaladas.

Respecto al suelo urbanizable no programado, y por lo que hace a la obtención de autorizaciones de interés general para el uso de suministro de combustible y/o carburante, el órgano competente habrá de acreditar y estimar que este uso no dificultará el cumplimiento de los objetivos previstos por el Plán General para este tipo de suelo, y será requisito necesario para poder obtener la autorización que se respeten los usos declarados incompatibles y otras determinaciones del Plán General.

4. En estas instalaciones se permitirá asociar el uso de servicios de automóviles, venta de aceites, aditivos para carburantes, recambios de automóviles, baterías, neumáticos, cubiertas, planos de comunicaciones por carretera y otros elementos o productos relacionados con los vehículos automóviles, en grado de situación 2 dedicado íntegramente a este uso asociado, quitado que el uso de "servicio del automóvil" esté permitido por el régimen de usos permitidos de la zona. En este caso, para los grados de situación registrarán los que figuren en dicho régimen de usos permitidos.

5. Las condiciones de edificabilidad, serán las siguientes:

1. Sin perjuicio de las disposiciones específicas que regulen la materia, las construcciones e instalaciones se adecuarán al servicio que presten.
2. Altura máxima y total: se limita a dos plantas, seis metros (6 m.) de altura máxima y ocho metros (8 m.) de altura total.
3. Para las nuevas actuaciones se habrá de realizar un estudio de detalle de acuerdo con las condiciones especificadas en las Ordenanzas Generales.

6. Para aquellas estaciones de servicio de combustible y/o carburante, existentes sin licencia y en trámite de legalización a la fecha de entrada en vigor de la presente normativa, les será de aplicación la normativa vigente en aquella fecha.

7. Las estaciones de servicio de combustible y/o carburantes existentes, debidamente autorizadas, y las actividades que obtengan licencia de apertura y/o funcionamiento, pero que resulten prohibidas por esta modificación del Plán General, quedarán fuera de ordenación y únicamente se autorizarán las obras e instalaciones de mejora de las condiciones de seguridad, de adaptación a la nueva normativa de protección contra incendios, mejora de las condiciones higiénicas, y las encaminadas a reducir o suprimir los efectos molestos, como puede ser insonorización, aislamiento acústico y/o térmico, emisión de humos, mejora de fachadas y rótulos, etc., todo esto en los términos previstos por la Ley 8/1988, del 1 de Julio, sobre edificios e instalaciones fuera de ordenación.

8. Aquellas estaciones de servicio de combustibles y/o carburantes existentes o que se instalen al amparo del apartado 6 que según este artículo del Plán General resulten como usos prohibidos, podrán ser objeto de revocación de su licencia, cuando haya cesado el ejercicio de la actividad por un período superior a un año o cuando no cumplan lo que les hayan ordenado la administración municipal por lo que hace a medidas correctoras (de seguridad, ornato e higiene). Esto sin perjuicio de la posibilidad de revocación general por cambio de los criterios que establezca la presente modificación, de acuerdo con lo que determina el artículo 16 del Reglamento de servicios de las corporaciones locales.

9. El régimen que establece este artículo del Plán General, se entiende sin perjuicio de las intervenciones y autorizaciones que correspondan a otros organismos de la administración dentro de la esfera de sus competencias respectivas.

4.2. USO ADMINISTRATIVO Y DE SERVICIOS PERSONALES .

Actividades destinadas a la realización de tareas administrativas, técnicas, creativas o monetarias, excepto las incluidas en los usos globales de equipamientos comunitarios.

Se incluyen en este uso, a título de ejemplo, las oficinas, gestorías, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, servicios de arrendamientos, etc.

Asimismo, se incluirán en este grupo las actividades de servicios personales, tales como salones de belleza y estética , Salones de mantenimiento físico corporal , modista, peluquería, funerarias y similares. Se exceptuarán las consultas veterinarias , que deberán estar siempre en situación 2ª .

4.3. USO TURÍSTICO.

Actividades destinadas a la residencia ocasional y transitoria, no incluíbles por sus específicas características en el uso global de equipamientos comunitarios.

Se considera todo el Término Municipal apto para la ubicación de hoteles de ciudad, con excepción de las zonas definidas en el POOT.

Se incluyen en este uso a título de ejemplo, los hoteles, hostales, pensiones, apartamentos turísticos, etc.Excepto las actividades complementarias incluidas en el uso Rural , definidas en el artículo 68.

4.4. USO DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS.

Establecimiento de actividades integradas en el sector de la oferta de restauración, conceptuados en el Art. 33 de la Ley 2/1999 de 24 de marzo, "General Turística de las Islas Baleares", como los que abiertos al público se dedican a suministrar de manera profesional y habitual comidas o bebidas para consumir en el mismo establecimiento.

Este uso comprende los establecimientos de restaurante, cafetería, bar y similares, de servicio directo al usuario, ordenados y definidos en el Art. 34 de la Ley antes mencionada, así como los que con la misma denominación figuran relacionados en el grupo IV "establecimientos públicos" del anexo nomenclator del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas (RD 2816/1982 de 27 de agosto).

Artículo 58. Uso Global Equipamientos Comunitarios (5)

Definición del uso global. Actividades destinadas a satisfacer las distintas necesidades colectivas o personales para la sociedad, tales como defensa, administración, ocio, sanidad, asistencia social, educación, religión, etc.

A efectos de la aplicación de las ordenanzas municipales para la protección del Medio Ambiente, el Plan General considera los usos pormenorizados Asistencial (5.3) y Sanitario (5.7) como de especial protección.

Clasificación y definición de los usos pormenorizados. El uso de equipamiento se clasifica en función del carácter de la actividad y del grupo social a que se dirige, en los siguientes usos pormenorizados:

5.1. SOCIO-CULTURAL.

Actividades destinadas a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y la investigación, las actividades socio culturales, de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal.

Se incluyen a título de ejemplo, casas de cultura, palacios de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, centros de asociaciones vecinales culturales, agrupaciones cívicas, sedes de clubs, salas de conferencias, etc.

5.2. DOCENTE.

Actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles.

Se incluyen a título de ejemplo, los centros universitarios (facultades, escuelas técnicas y universitarias), COU, Enseñanza Infantil, Primaria y Secundaria, Formación Profesional, Guarderías, Centros de Idiomas, etc., educación especial, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

5.3. ASISTENCIAL.

Actividades destinadas a la información, orientación y prestación de servicios o ayudas sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías, pobreza extrema y desprotección jurídica de las personas.

Incluye a título de ejemplo albergues de transeúntes, residencias, miniresidencias, pisos tutelados o protegidos, centros de rehabilitación, centros de día, centros de información y orientación, etc. Ocasionalmente cohabita con usos sanitarios en cuyo caso habrán de cumplir los preceptos exigibles para ambos usos.

5.4. ADMINISTRATIVO-INSTITUCIONAL.

Actividades de uso público de representación, burocráticas o técnicas de la Administración Estatal, Autonómica o Local.

Incluye a título de ejemplo las sedes del Ayuntamiento, Govern Balear, Consellerías, Servicios Periféricos del Estado, Delegación de Hacienda, etc.

5.5. DEPORTIVO.

Actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física.

No incluye actividades ligadas física y funcionalmente a otros usos, tales como universitarios, docentes, etc.

Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, los gimnasios, polideportivos, así como los contenidos en los apartados 2 y 3 del anexo del vigente Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

5.6. SEGURIDAD.

Actividades de servicio público realizadas por cuerpos e instituciones del Estado o de la Comunidad destinadas a la defensa del Estado, la preservación del orden público y la protección de los individuos o de los bienes, y las actividades servidoras de las anteriores.

Se incluyen a título de ejemplo, cuarteles de los ejércitos, de las fuerzas de seguridad locales y estatales, comisarías, instalaciones militares, protección civil, prisiones, etc.

5.7. SANITARIO.

Actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios.

No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma concepción que el resto de profesionales.

Se incluyen a título de ejemplo, hospitales, clínicas, residencias de enfermos, ambulatorios, dispensarios, centros de salud de atención primaria y preventiva, casas de socorro, consultorios, psiquiátricos, laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

5.8. RELIGIOSO.

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

5.9. CEMENTERIO.

Actividades destinadas a servicios funerarios en general.

Los tanatorios se admitirán exclusivamente en aquellas zonas de edificación aislada no residencial y únicamente en planta baja.

5.10. COMERCIAL.

Actividades así definidas en el art. 1 del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales de las Islas Baleares (Decreto 217/96, de 12 de diciembre; BOCAIB núm. 9, de 21/1/97), salvo las definidas específicamente en este plan.

Corresponde a aquellas reservas de suelo calificadas como tal en el Plan General.

5.11. RECREATIVO.

Este uso comprende establecimientos de actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y, aquellos similares no incluidos en otros usos, que se realicen en edificios, locales e instalaciones tales como salas de cine, teatros, salas de conciertos, salas de juego, casinos, parques de atracciones, zoológicos, jardines botánicos, acuarios, plazas de toros, circos, etc y todos los que figuran en el apartado 1 del grupo I y, apartados 4, 5 y 6 del grupo III del Reglamento General de Policía y Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Así mismo en este uso está incluida la oferta de entretenimiento que el Art. 35 de la Ley 2/1999 de 24 de marzo "General Turísticas de las Islas Baleares" conceptúa como establecimientos abiertos al público que se dedican a ofrecer servicios de actuaciones que se hacen para entretener a los asistentes, que el Art. 36 de la citada Ley ordena y define en los grupos 1. Sala de fiesta, 2. Sala de baile, 3. Discoteca, 4. Café-concierto, y 5. Centros Recreativos turísticos.

Artículo 59. Uso global Comunicaciones e Infraestructuras (6).

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

2. Incluye los modos de transporte por carretera, ferrocarril, aéreo, marítimo y los elementos funcionales vinculados a la ejecución y servicio de los mismos.

3. Comprende asimismo todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, tales como comercial, establecimientos públicos, áreas de estacionamiento, aparcamientos, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor desarrollo de la circulación, así como las instalaciones necesarias para el aprovechamiento de subproductos, e igualmente aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte. Los usos complementarios se regularán mediante el Plan especial correspondiente en los ámbitos delimitados en las áreas del Aeropuerto, Puerto y Estaciones.

Clasificación y definición de los usos pormenorizados:

6.1. RED VIARIA.

a) El uso de las redes viarias es el tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de los segundos en las áreas reguladas al efecto.

b) El régimen de usos vendrá determinado por lo dispuesto en la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y en sus desarrollos reglamentarios; por las disposiciones de Consell Insular de Mallorca y la Autoridad Portuaria en las vías de su competencia; por el propio Plan General y cuantas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación (Normativas sobre estaciones de servicio, Reglamentos de actividades en la vía pública, servidumbres para infraestructuras, etc.).

c) Además de las limitaciones establecidas por la legislación de carreteras respecto a las edificaciones, construcciones, instalaciones y usos, sin perjuicio de las mismas, se establece por este Plan General y por razones de ordenación unas franjas señaladas en los planos de la RED VIARIA PRINCIPAL como "banda de protección" y "banda de reserva" en la que se prohíbe la edificación, salvo en los casos previstos en la Ley 5/1990, antes citada. El carácter de estas bandas es orientativo, debiendo el interesado obtener del organismo titular competente el señalamiento del deslinde de la zona de protección o zona de reserva, previamente a la tramitación de los instrumentos de Planeamiento, licencia de obras para el desarrollo del Plan General. En suelo urbano con alineación definida en los planos de ordenación, coincidirán con ésta las zonas de protección y reserva.

El esquema de las redes principales de comunicaciones admite pequeñas correcciones de trazado en los correspondientes instrumentos de desarrollo del Plan, que deberán definir las secciones y las soluciones concretas de enlaces e intersecciones.

6.2. INSTALACIONES Y SERVICIOS.

a) Corresponde a las actividades destinadas a las infraestructuras y servicios de la ciudad, tales como grandes redes y servicios, arterias de riego de agua depurada, arterias de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenaje, y feeders de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida, tratamiento y eliminación de residuos sólidos, vertederos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas, centrales térmicas, parques de almacenamiento y poliducto de productos petrolíferos, chatarrerías, desgüace de vehículos y los similares a todos los anteriormente citados.

b) Se permite el uso residencial en vivienda unifamiliar y únicamente al servicio del mantenimiento y vigilancia de las instalaciones.

c) Dentro de estos recintos se podrán ubicar dotaciones o servicios que por sus características especiales (molestia, peligrosidad, insalubridad, etc.) sea aconsejable su alejamiento de núcleos urbanos. No obstante, deberá cumplirse la normativa que sea de aplicación.

d) La ejecución en dominio público de las redes de servicios y las condiciones de uso de las mismas se regirá por lo dispuesto en las ordenanzas municipales, por las normas sobre servicios de los entes locales, por los pliegos de condiciones de la concesión y el correspondiente contrato administrativo, y por los reglamentos sectoriales que las regulan.

e) Los usos permitidos en las zonas grafiadas de forma cautelar en los planos B.04 "Torrentes y vaguadas. Protección y encauzamiento. Zonas inundables" como zona de protección de cauces, tanto de dominio público como privado, se regularán por lo dispuesto en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y desarrollos reglamentarios, hasta la aprobación del deslinde definitivo que lo sustituya o ratifique.

f) Las servidumbres del poliducto de productos petrolíferos, sus ramales y sus instalaciones están reguladas por la Dirección General de Industria, de la Consellería de Comercio e Industria del Govern Balear, y aparecen publicadas en el Boletín Oficial del Estado, de fecha 22.03.88.

g) Será preceptivo el informe de la empresa titular del poliducto o sus ramales para la solicitud de cualquier licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas al eje del poliducto, situadas una a cada lado del eje del poliducto y a una distancia de veinticinco (25) metros del mismo.

h) Las servidumbres de las líneas eléctricas se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y demás normativa aplicable.

i) Además de lo establecido en los apartados anteriores, a los efectos de servidumbres, será preceptivo el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad, o sus modificaciones en terrenos situados en la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas al eje de la línea eléctrica aérea de alta tensión de doscientos veinte mil y sesenta i seis mil voltios, situadas una a cada lado del eje de la línea y a una distancia de treinta (30) metros del mismo.

j) En los suelos de "Tratamiento de residuos Son Reus" y de "Vertedero Son Reus", se permiten los siguientes usos: vertederos controlados de residuos sólidos urbanos, planta de incineración de residuos sólidos urbanos con o sin producción de energía eléctrica, instalaciones de reciclado de residuos sólidos urbanos, vertederos de escombros de obras, de objetos domésticos y de residuos industriales asimilables a urbanos, almacén de pilas y de materias y productos reciclados, instalaciones de tratamiento de residuos del matadero, surtidores de combustible e instalaciones de limpieza de los vehículos de recogida de residuos y de limpieza, depósitos de vehículos e instalaciones similares y complementarias de las descritas anteriormente.

Por lo que respecta a los residuos sólidos urbanos, se estará a lo que prevé el Plan Director para la Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos de la Isla de Mallorca.

6.3. TRANSPORTES.

1. Comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas, mercancías y vehículos de cualquier clase, tanto de transporte público, privado o colectivo.

2. Está constituido por los terrenos e instalaciones destinadas al transporte de mercancías y viajeros. Comprende el Aeropuerto, Puerto, Ferrocarril de Sóller, Ferrocarril de Mallorca y Estación de autobuses.

3. Aeropuerto. El uso corresponde a las actividades ligadas al transporte aéreo, incluyendo en éste todos los servicios, equipamiento y espacios libres públicos necesarios para el funcionamiento del uso, así como el industrial relacionado con la reparación y fabricación de aeronaves y vehículos auxiliares.

4. Puerto. Uso correspondiente a las actividades ligadas a la explotación portuaria, incluyendo en éste todos los servicios, equipamiento y espacios libres públicos necesarios para el funcionamiento del uso, así como el industrial relacionado con la reparación y fabricación de barcas y buques, todo ello de acuerdo con lo que dispone el art. 3 de la Ley 27/92, de 24 de Noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante (BOE nº 283, de 25 de Noviembre).

5. Ferrocarriles. Las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, según sean zonas de dominio público, servidumbre o afección se regularán por lo dispuesto en el Título VIII del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres (R.D. 1.211/1990, de 28 de septiembre).

6. Comprende asimismo todos aquellos usos permitidos y complementarios del principal, tales como comercial, establecimientos públicos, áreas de estacionamiento, aparcamientos, talleres, etc., destinados a cubrir las necesidades de un mejor desenvolvimiento de la actividad principal, así como aquellos necesarios para facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios del transporte. Los usos complementarios se regularán mediante el Plan especial correspondiente en los ámbitos delimitados en las áreas del Aeropuerto, Puerto y Estaciones.

6.4. TELECOMUNICACIONES.

Corresponden a este uso pormenorizado las instalaciones de telecomunicación.

Se incluyen en este uso los servicios de correos, telégrafos, teléfonos, radio, televisión, transmisión de datos, etc.

6.5. APARCAMIENTOS DE VEHÍCULOS.

1. Comprende los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados al estacionamiento de vehículos tipo turismo o motocicletas, ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto.

Asimismo se incluye en este uso el correspondiente al depósito o guarda de grandes vehículos automóviles tales como autobuses y camiones permitiéndose en este caso únicamente en las zonas L, M y S.

2. No se consideran incluidos en este uso los aparcamientos obligatorios o voluntarios ligados al uso pormenorizado de acuerdo con la regulación contenida en el Título X.

3. Los aparcamientos de vehículos automóviles diferentes a los señalados en el apartado 1 sólo se permitirán en las zonas L, M y S.

Artículo 60. Uso Global Espacios Libres (7)

Definición del uso global. Comprende los espacios libres de edificación destinados al recreo, esparcimiento y reposo de la población y a la protección y aislamiento de vías y edificaciones, dirigida a la mejora de las condiciones higiénicas, climatológicas y estéticas de la ciudad y el municipio.

Clasificación de los usos pormenorizados. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

7.1. ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICOS.

Zonas de uso y dominio público..

7.2. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Áreas ajardinadas de dominio y uso privado clasificadas por el Plan General o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada ordenanza de edificación.

SECCIÓN CUARTA. RÉGIMEN DE COMPATIBILIDAD DE LOS USOS, SITUACIÓN

Artículo 61. Régimen de compatibilidad de los usos.

1. Se establecerán para cada zona, los usos y situaciones que resulten compatibles o incompatibles con el uso principal establecido en cada zona.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior, los Planes Especiales de Protección y Conservación podrán regular de forma más restrictiva la asignación de usos en el suelo urbano, en cuanto a su ámbito de localización, las categorías permitidas y su distribución en el interior de las edificaciones.

Artículo 62. Grado según situación.

Se definen cinco categorías:

- 1) En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondiente a planta sótano o semisótano así como las incluidas en la situación 2.
- 2) En planta baja con acceso directo desde la vía pública; en planta baja con acceso directo desde la vía pública y asociada a planta de semisótano, sótano o planta primera.
- 3) En planta o plantas inmediatamente superiores a la planta baja con acceso directo desde la vía pública, diferente al de las viviendas. En edificios ya existentes se considerará que se encuentran en esta situación las plantas inmediatamente superiores a la baja, destinadas a usos diferentes al de vivienda.
- 4) Edificio de actividad exclusiva
- 5) En espacio no edificable de parcela.

Artículo 63. Usos en planta sótano o semisótano.

Independientemente de los usos que se permitan en las condiciones establecidas para la situación 2, en las plantas sótano se permitirán los siguientes usos cuando éstos estén permitidos en la zona:

- Almacenes (3.2)
- Seguridad (5.6)
- Sanitario (5.7), excepto hospitalización, en edificios de uso exclusivo.
- Religioso (5.8) en edificio de uso exclusivo.
- Aparcamientos de vehículos (6.5)

Artículo 64. Condiciones acústicas, transmisión de ruidos y emisión de gases.

En cuanto a condiciones acústicas de los edificios, se estará a lo dispuesto en la NBE-CA-82, y demás disposiciones que la modifiquen, complementen, amplíen o sustituyan.

Por lo que se refiere a niveles de transmisión de ruidos y emisión de gases se estará a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica, y en todo caso, a lo establecido en las ordenanzas municipales redactadas al efecto.

Artículo 65. Cuadros de usos de las zonas de Suelo Urbano.

CUADRO DE USOS Nº 1

CORRESPONDE A LAS ZONAS : A, B, D, E, G, H, F0pb, F0pc, F0a, Zonas Avenidas.

USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
1.1 Viv. Unifamiliar	1,2,4
2.1 Viv. Plurifamiliar	1,2,4
2.2 Res. Com.	1,2,4
3.2 Almacenes 1C ^a y 2C ^a	2
3.3 Tall. Ind. 1 C ^a y 2C ^a	2
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	1,2,3
4.3 Turístico	1,2,4
4.4 Establecimiento Público	2
5 Equipamientos	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5 Aparcamiento Vehículos.	1,2,4,5

NOTAS :

- Se exceptua el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior.
- La situación 5 en Equipamientos, solo se permite en Equipamientos Deportivos.
- La situación 1 en Equipamientos, no se permitirá en Eq. Seguridad y Sanitario.
- En las zonas residenciales incluidas en el ámbito de la zona 36 del Plan de Ordenación de la Oferta Turística no se permitirá el uso turístico.
- El Uso 5.11 Recreativo , no se permitirán en situación 1 y 3.
- En Zonas AV no se permitirán aparcamientos descubiertos más allá de la profundidad edificable.

CUADRO DE USOS Nº 2

CORRESPONDE A LAS ZONAS : C3x, C4a, C5a, C6a .

USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
1.1 Viv. Unifamiliar	1
2.1 Viv. Plurifamiliar	1
2.2 Res. Com.	1
4.1 Comercial	1,2,4
4.2 Administrativo	1,2,3,4
4.3 Turístico	1,2,4
4.4 Establecimiento Público	2,4
5 Equipamientos	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4
6.5 Aparc. Vehic.	1,2,4

NOTAS :

- Se exceptua el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior.
- La situación 5 en Equipamientos, solo se permite en Equipamientos Deportivos.
- El Uso 5.11 Recreativo , no se permitirán en situación 1 y 3.
- En Zonas AV no se permitirán aparcamientos descubiertos más allá de la profundidad edificable.

CUADRO DE USOS Nº 3

CORRESPONDE A LAS ZONAS : I2a, I2b, I2c, I2e, J2a, J2b, K2a .

USOS PORMENORIZADOS	SITUACION
1.1 Viv. Unifamiliar	1,2,4
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	2,3
4.4 Establecimiento Público	2
5 Equipamientos	4

6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5 Aparc. Vehic.	2,5

NOTAS :

- Se exceptua el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior.
- En Equipamientos Deportivos , se permitirán en todas las situaciones.
- El Uso 5.11 Recreativo , no se permitirán en situación 1 y 3.

CUADRO DE USOS Nº 4

CORRESPONDE A LAS ZONAS : L2a, M3a, M3b, M3c, M3d.

USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
3.1 Industrial.	1,2,3,4
3.2 Almacenes 1ª,2ª y 3ª C	1,2,3,4
3.3 Tall. Ind. 1ª, 2ª y 3ª C	1,2,3,4
4.1 Comercial	1,2
4.2 Administrativo	1,2,3
4.4 Establecimiento Público	2
5 Equipamientos	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5 Aparc. Vehic.	1,2,4,5

NOTAS :

- Se exceptua el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior.
- La situación 5 en Equipamientos, solo se permite en Equipamientos Deportivos.
- El Uso 5.11 Recreativo , no se permitirán en situación 1 y 3.

CUADRO DE USOS Nº 5

CORRESPONDE A LAS ZONAS : S2a, S2b, S2c, S2d, S9a.

USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
3.2 Almacenes 1ª y 2ª C	1,2,4
3.3 Tall. Ind. 1º y 2ª C	2
4.1 Comercial	1,2,4
4.2 Administrativo	1,2,3,4
4.3 Turístico	1,2,4
4.4 Establecimiento Público	1,2,4
5 Equipamientos	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5 Aparc. Vehic.	1,2,4,5

NOTAS :

- Se exceptua el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior.
- La situación 5 en Equipamientos, solo se permite en Equipamientos Deportivos.
- El Uso 5.11 Recreativo , no se permitirán en situación 1 y 3.

CUADRO DE USOS Nº 6

CORRESPONDE A LAS ZONAS : T4a, T4b, T5a, T5b, T6a.

USOS PORMENORIZADOS	SITUACION
4.1 Comercial	2,4
4.2 Administrativo	2,4
4.3 Turístico	1,2,4
4.4 Establecimiento Público	1,2,4
5 Equipamientos	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4

6.4 Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5 Aparc. Vehic.	1,2,4

NOTAS :

- Se exceptua el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior.
- La situación 5 en Equipamientos, solo se permite en Equipamientos Deportivos.
- El Uso 5.11 Recreativo , no se permitirán en situación 1 y 3.

CUADRO DE USOS Nº 7

CORRESPONDE A LAS ZONAS : Equipamientos excepto Cementerios.

USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
2.2 Res. Com.	1,2,4
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	1,2,3
4.4 Establecimiento Público	2,3
5 Equipamientos	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2
6.5 Aparc. Vehic.	1,2,4

NOTAS :

- Se exceptua el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior.
- La situación 5 en Equipamientos, solo se permite en Equipamientos Deportivos.
- El Uso 5.11 Recreativo , no se permitirán en situación 1 y 3.

CUADRO DE USOS Nº 8

CORRESPONDE A LOS Catálogos : A1,A2, B.

USOS PORMENORIZADOS	SITUACION
1.1 Viv. Unifamiliar	1,2,3,4
2.1 Viv. Plurifamiliar	1,2,3,4
2.2 Res. Com.	1,2,3,4
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	1,2,3,4
4.3 Turístico	1,2,4
4.4 Establecimiento Público	2,4
5 Equipamientos	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5 Aparc. Vehic.	1,2,4

NOTAS :

- Se exceptua el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior.
- El Uso 5.11 Recreativo , no se permitirán en situación 1 y 3.
- La situación 5 en Equipamientos, solo se permite en Equipamientos Deportivos.
- En Zonas AV no se permitirán aparcamientos descubiertos más allá de la profundidad edificable.

CUADRO DE USOS Nº 9

CORRESPONDE AL A.R.S. PUEBLO ESPAÑOL.

USOS PORMENORIZADOS	SITUACION
3.3 Tall. Ind. 1ª C	2
4.1 Comercial	1,2,4
4.2 Administrativo	1,2,3,4
4.4 Establecimiento Público	1,2,3,4
5 Equipamientos	1,2,3,4
6.2 Inst./ Serv.	1,2,4

6.4 Telecomunicaciones	1,2,4
6.1 Red Viaria.	1,2,4
6.3 Transporte.	1,2,4

NOTAS :

- Se exceptua el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior.
- El Uso 5.11 Recreativo , no se permitirán en situación 1 y 3.

CUADRO DE USOS Nº 10

CORRESPONDE A LAS ZONAS : Zonas de Renovación Espontánea y Zonas de Intervención de la Edificación.

USOS PORMENORIZADOS	SITUACIÓN
1.1 Viv. Unifamiliar	1,2,4
2.1 Viv. Plurifamiliar	1,2,4
2.2 Res. Com.	1,2,4
3.2 Almacenes 1C ^a	2
3.3 Tall. Ind. 1 C ^a	2
4.1 Comercial	2
4.2 Administrativo	1,2,3
4.3 Turístico	1,2,4
4.4 Establecimiento Público	2
5 Equipamientos	1,2,3,4,5
6.2 Inst./ Serv.	2,4
6.4 Telecomunicaciones	1,2,4,5
6.5 Aparcamiento Vehículos.	1,2,4,5

NOTAS :

- Se exceptua el Equipamiento Cementerio del cuadro anterior.
- La situación 5 en Equipamientos, solo se permite en Equipamientos Deportivos.
- La situación 1 en Equipamientos, no se permitirá en Eq. Seguridad y Sanitario.
- En las zonas residenciales incluidas en el ámbito de la zona 36 del Plan de Ordenación de la Oferta Turística no se permitirá el uso turístico.
- El Uso 5.11 Recreativo , no se permitirán en situación 1 y 3.
- En Zonas AV no se permitirán aparcamientos descubiertos más allá de la profundidad edificable.

CAPÍTULO II. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LOS USOS SEGÚN LA CLASE DE SUELO

SECCIÓN PRIMERA. USOS EN SUELO URBANO

Artículo 66. Usos en Suelo Urbano.

El régimen de compatibilidad de usos en Suelo Urbano se regulará en cada finca en función de la ordenanza particular de edificación que sea de aplicación. Esta ordenanza incluye entre sus determinaciones la ficha de compatibilidades donde se define qué usos globales y pormenorizados pueden coexistir con el uso propio de la ordenanza y dentro de estos usos en qué categorías y situaciones.

SECCIÓN SEGUNDA. USOS EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO.

Artículo 67. Usos en Suelo Urbanizable Programado.

1. El Plan General asigna a esta clase de suelo los usos globales definidos en el art. 52 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 Plan General.

3. A los efectos de aplicación del cálculo del aprovechamiento medio, sólo tienen aprovechamiento los usos lucrativos. Los usos no lucrativos no consumen aprovechamiento.

4. Son usos lucrativos los siguientes:

- a) Residencial Unifamiliar (1)
- b) " Plurifamiliar (2)
- c) Industrial (Secundario) (3)
- d) Servicios (Terciario) (4)
- e) Dotacional, de carácter privado

5. Son usos no lucrativos los siguientes:

- f) Dotacional, de carácter público

6. Los datos de aprovechamientos y superficies se entenderán, para los usos lucrativos, como máximos. Por el contrario la superficie de los usos no lucrativos se entenderá mínima, sin perjuicio del cumplimiento de los estándares definidos en el anexo al Reglamento de Planeamiento.

7. Los usos globales que se definen en las presentes normas son los siguientes:

1. USO GLOBAL RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (1)

a) Es el definido en el art. 54 de las Normas.

b) Los usos pormenorizados, tipologías edificatorias y tipos de ordenación permitidos son los correspondientes a las ordenanzas "I", "J" y "K" definidas en este Plan General.

2. USO GLOBAL RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR (2)

a) Es el definido en el art. 55 de las Normas.

b) Los usos pormenorizados, tipologías edificatorias y tipos de ordenación permitidos son los correspondientes a las ordenanzas "B", "C", "D", "E", "F", "G" y "H" definidas en este Plan General.

3. USO GLOBAL INDUSTRIAL (SECUNDARIO) (3)

a) Es el definido en el art. 56 de las Normas.

b) Los usos pormenorizados, tipologías edificatorias y tipos de ordenación permitidos son los correspondientes a las ordenanzas "L" y "M" definidas en este Plan General.

4. USO GLOBAL SERVICIOS (TERCIARIO) (4)

a) Es el definido en el art. 57 de las Normas.

b) Los usos pormenorizados, tipologías edificatorias y tipos de ordenación permitidos son los correspondientes a las ordenanzas "S" y "T" definidas en este Plan General.

5. USO GLOBAL EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (5)

a) Es el definido en el art. 58 de las normas.

b) Los usos pormenorizados, tipologías edificatorias y tipos de ordenación permitidos son los correspondientes a las ordenanzas "EQ" definidas en este Plan General.

6. USO GLOBAL COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS (6)

a) Es el definido en el art. 59 de las Normas.

b) Los usos pormenorizados, tipologías edificatorias y tipos de ordenación permitidos son los correspondientes a las ordenanzas "IF" definidas en este Plan General.

7. USO GLOBAL ESPACIOS LIBRES (7)

a) Es el definido en el art. 60 de las Normas

b) Los usos pormenorizados, tipologías edificatorias y tipos de ordenación permitidos son los correspondientes a las ordenanzas "EL" definidas en este Plan General.

SECCIÓN TERCERA. USOS EN SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO Y RÚSTICO.

Artículo 68. Usos prohibidos.

Se consideran usos prohibidos, aquellos en relación con los cuales no es posible autorizar ninguna actividad, teniendo en cuenta que la incidencia de las actuaciones que se vinculan resulta incompatible con la protección del suelo rústico, de acuerdo con la matriz del suelo rústico.

Artículo 69. Usos permitidos.

Se consideran usos permitidos:

Los usos relacionados con el destino o la naturaleza de la fincas de acuerdo con la matriz del suelo rústico.

Artículo 70. Usos condicionados

Son usos condicionados aquellos que se condicionan a un procedimiento de autorización encaminados a garantizar que la incidencia de las actividades que se vinculen es admisible o resulta minimizada, de acuerdo con la matriz del suelo rústico.

Artículo 71. Matriz del suelo rústico.

Será la correspondiente a la legislación vigente en cada momento.

TÍTULO VI. NORMAS TÉCNICAS DE PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN DE PLANES

CAPÍTULO I. PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN PRIMERA NORMAS GENERALES PARA LA REDACCION DE LOS P.A.U.

Artículo 72. Formación y Contenido documental de los P.A.U.

Se estará a lo dispuesto en la ley del suelo y sus reglamentos.

SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DE LOS P.A.U.

Artículo 73. Listado de ámbitos para el desarrollo de los P.A.U.

Los datos exigibles en cuanto a la superficie de los distintos ámbitos para el desarrollo de los PAU, así como la determinación de los usos incompatibles y los Sistemas Generales son los contenidos en el anexo II de las presentes Normas.

CAPÍTULO II. PLANES PARCIALES

SECCIÓN PRIMERA. NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES.

Artículo 74. Formación y Contenido documental de los Planes Parciales.

Se estará a lo dispuesto en la ley del suelo y sus reglamentos.

Artículo 75. Zonificación.

1. Al objeto de hacer más flexible el replanteo de la ordenación se permite, dentro de cada respectivo conjunto de usos lucrativos, la reconversión de unas zonas en otras, con el límite de que ninguna de ellas gane o pierda más del 20% de su aprovechamiento inicial ni se modifique el uso característico de la ordenación. Esta reconversión no podrá implicar variación del aprovechamiento tipo.

2. Cuando la reconversión se haga en favor de usos globales no previstos en la ficha de características no se podrá traspasar más del 10% del total del techo del Sector, ni modificar el uso característico del mismo.

SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES PARCIALES.

Artículo 76. Fichas de Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable Programado.

1. Los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de edificación, así como los criterios particularizados de ordenación para cada sector de planeamiento parcial se recogen sintéticamente en la correspondiente ficha de Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable Programado, cuyas determinaciones son de obligada observancia para cada Plan Parcial, junto con las restantes condiciones urbanísticas recogidas en estas normas. Los planos de ordenación complementan estas determinaciones.

2. Estas fichas se recogen en el Anexo II de las presentes Normas.

CAPÍTULO III. PLANES ESPECIALES

SECCIÓN PRIMERA. NORMAS GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES

Artículo 77. Formación de los Planes Especiales.

1. El Ayuntamiento o, en su caso, los particulares, redactarán los Planes Especiales de acuerdo con lo dispuesto en el art. 143 del Reglamento de Planeamiento.

2. El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, velará para que los Planes Especiales se adecúen a las determinaciones y criterios del Plan General.

3. El Ayuntamiento podrá impulsar la elaboración de Planes Especiales redactando de oficio los documentos necesarios, tanto de planeamiento como de gestión, con independencia de que posteriormente repercuta su coste sobre los propietarios beneficiados por la nueva ordenación, que deberán abonarlo en metálico o incrementar la cesión de aprovechamiento tipo en la cantidad correspondiente a dicho coste, si aquellos son en Suelo Urbano.

Artículo 78. Avance de los Planes Especiales.

En los Planes Especiales de iniciativa particular se podrá presentar un Avance orientativo de la ordenación que se propone.

Las determinaciones de este Avance serán las mismas que las del planeamiento parcial de las presentes Normas.

Artículo 79. Contenido documental de los Planes Especiales.

Los Planes Especiales, además de contener las determinaciones que señala el Reglamento de Planeamiento en sus artículos 76 y siguientes y demás legislación urbanística vigente, deberán establecer los índices de intensidad de uso turístico o residencial, de acuerdo con dicha legislación.

SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS PARTICULARES PARA LA REDACCIÓN DE PLANES ESPECIALES.

Artículo 80. Planes Especiales en Suelo Urbano.

La descripción, criterios de ordenación particulares y normativa transitoria para el desarrollo de las Áreas de Régimen Especial en Suelo Urbano vienen determinadas en el Título VII, Capítulo II, Sección Decima de las presentes Normas.

Artículo 81. Planes Especiales en Suelo Urbanizable.

1. FALCA VERDA DE SA RIERA

1.1. Descripción. Con objeto de ordenar el espacio de la vaguada de Sa Riera, delimitado en los planos, se podrá actuar directamente con un proyecto de obras o bien, en su caso si procede, mediante un Plan especial de reforma interior o en su caso con una modificación del Plan General de Ordenación Urbana. Será preceptivo el trámite de exposición pública y aprobación por el pleno.

1.2. Condiciones para la redacción del PERI, caso de que se considere necesario.

- a) Creación de zonas ajardinadas y espacios deportivos.
- b) Conexión con los diferentes barrios, estudiando la accesibilidad de los adyacentes, así como la conexión con el Centro Histórico de la Rambla, cauce de la Riera y Paseo Mallorca.
- c) Previsión de usos como instalaciones feriales.
- d) El coeficiente de edificabilidad global no puede ser superior a 0,01 m²/m².

1.3. Normas transitorias de edificación.

- a) Podrán realizarse obras de conservación y consolidación en las instalaciones existentes.
- b) Podrán realizarse demoliciones y desmantelamientos de construcciones impidiéndose su reconstrucción hasta tanto no se redacte el Plan Especial.

c) Podrán permitirse el uso o instalaciones provisionales feriales.

Artículo 82. Planes Especiales en Suelo Rústico.

Las determinaciones de las Zonas de Régimen Especial en Suelo Rústico vienen enunciadas en el Título VIII de las presentes Normas.

TÍTULO VII. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO

CAPÍTULO I. NORMAS APLICABLES A LOS TIPOS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. TIPOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 83. Tipos de edificación.

Los tipos de edificación o tipologías edificatorias establecidos en la ordenación detallada del Suelo Urbano prevista en el Plan General o en los instrumentos de Planeamiento que lo desarrollen o se incorporen son los siguientes:

A) <u>SEGÚN ALINEACIÓN DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO O VIAL:</u>	AV
- En manzana cerrada	MC
* En manzana cerrada con alineación de fachada coincidente con la alineación oficial	MC.V
* En manzana cerrada con alineación de fachada retranqueada de la alineación oficial	MC.R
- En manzana abierta	MA
* En manzana abierta con alineación de fachada coincidente con la alineación oficial	MA.V
* En manzana abierta con alineación de fachada retranqueada de la alineación oficial	MA.R
B) <u>SEGÚN REGULACIÓN DE PARCELA:</u>	RP
- Suburbana: edificación mixta con separaciones posibles a linderos o adosada regulada	RP.S
- Aislada: con separaciones mínimas a todos los linderos	RP.A
C) <u>SEGÚN VOLUMETRÍA ESPECÍFICA:</u>	VE
- Por configuración estricta	CE
- Por configuración flexible	CF

SECCIÓN SEGUNDA. NORMAS COMUNES A TODOS LOS TIPOS

Artículo 84. Ámbito de aplicación.

1. Este Capítulo contiene la reglamentación de la ordenación de las edificaciones y, por lo tanto, de las obras de nueva planta a realizar en todas las clases de suelo.

2. La aplicación de estas normas será directa en todo el suelo clasificado como urbano salvo en las Áreas de Régimen Singular, en las Áreas de Régimen Especial y en las Áreas de Planeamiento Incorporado reguladas por Plan Especial, en las que será de aplicación subsidiaria. En dichas áreas se establecen normas específicas para cada tipo de edificación aunque siempre será de aplicación lo establecido en la presente Norma respecto a cómputos de edificabilidad.

3. Las presentes Normas serán también de aplicación en Suelo Urbanizable, aunque su desarrollo se realizará mediante los correspondientes Planes Parciales.

4. Las presentes Normas serán de aplicación supletoria en Suelo Rústico en lo que hace referencia a la definición de los parámetros edificatorios y a las mediciones de terrenos y edificabilidades.

Artículo 85. Codificación de las distintas zonas.

Las distintas zonas en Suelo Urbano se codifican mediante un grupo de dígitos compuesto por letras y números en un orden determinado que tiene el siguiente significado:

- En primer lugar, se disponen una o dos letras mayúsculas que corresponden a una tipología edificatoria y un uso predominante.

- A continuación se dispone un número que corresponde al número de plantas permitido en la zona, excepto cuando es 0, que supone una regulación específica de la altura permitida en la calificación o bien que no está permitida la edificación en la misma, o que el número de plantas permitido es superior a nueve (9).

- A continuación se dispone un letra minúscula, que diferencia las distintas regulaciones de parámetros edificatorios o de condiciones de uso para una misma tipología y altura permitidas.

- Cuando las letras son **x**, **y** o **z**, el significado es el siguiente:

x: Se permite una planta ático sobre el número de plantas indicado en el dígito anterior.

y: Se permite la realización de porche en el espacio de retranqueo de fachada.

z: Se permite una planta ático y la realización de un porche en el espacio de retranqueo de fachada.

Artículo 86. Cumplimiento de los parámetros edificatorios.

1. En cada proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límite fijados en las normas generales y en las específicas de la zona. El cumplimiento de uno de ellos no justifica la transgresión de otro u otros, y así condicionará la edificación el o los que más estrictos resulten para cada caso particular.

2. Las alturas máximas edificables serán las que se indican en las ordenanzas específicas de cada zona cuando éstas se aplican de forma directa, y superiores a ellas en dos plantas y seis metros cuando se realice la ordenación de volúmenes prevista en el art. 114, apartado 2.a).

3. La ocupación máxima de los edificios será la que se indica en las ordenanzas específicas de cada zona cuando éstas se aplican de forma directa. La ocupación máxima permitida en planta baja será del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la manzana en el tipo de ordenación MC.V y del setenta por ciento (70%) en el tipo MC.R, cuando se realice la reordenación de una manzana de acuerdo con lo previsto en el art. 114.2.b).

Artículo 87. Cumplimiento de los requisitos de superficie o anchura mínimos de parcela.

1. Se entenderá por anchura mínima de parcela la longitud mínima que debe tener el frente de separación de la misma con espacios libres públicos o viales. Dicha longitud se medirá sobre la alineación oficial. Cuando una parcela dé frente a dos calles, ambas deben cumplir dicha condición. Cuando exista chaflán, la medición se realizará prolongando la alineación de cada calle hasta la intersección de la otra. En los fondos de saco se admitirá una reducción máxima del 20% de la anchura mínima de la parcela.

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

a) Si la parcela procede de una parcelación anterior a la aprobación inicial del presente Plan General (11 de julio de 1994), la parcela será edificable siendo su edificabilidad la que determinan las ordenanzas.

b) Si la parcela cumple las condiciones de superficie o anchura mínimas a la entrada en vigor del presente Plan General y como consecuencia de una actuación pública posterior, o debido a la previsión de una nueva alineación en el mismo, no incluida en una Unidad de Ejecución, la parcela remanente incumple dichos mínimos, será edificable siendo su edificabilidad la que determinan las ordenanzas particulares.

c) Si como consecuencia de una segregación la parcela ha sido constituida como unidad independiente con posterioridad a la aprobación inicial del presente Plan General, salvo si se encuentra en el caso previsto en el subapartado anterior, la parcela será inedificable, mientras no se proceda a su regulación.

3. Cuando se solicite licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el apartado 2.a) deberá acreditarse fehacientemente que la parcelación es anterior a la aprobación inicial del presente Plan General.

Artículo 88. Cómputos de edificabilidad.

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

2. La superficie de los porches computará al 50% cuando sus aberturas sean superiores a un tercio de su perímetro y al 100% cuando dichas aberturas sean inferiores a un tercio de su perímetro.

3. La superficie de las terrazas, balcones, patios descubiertos, sótanos y semisótanos, no computará en ningún tipo de edificación.

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

5. En todos los tipos de ordenación no computará la superficie de los cuerpos de edificación permitidos por encima de la altura máxima.

6. En el tipo de edificación según alineación vial o espacio libre público y según volumetría específica donde no se establezca un coeficiente de edificabilidad proporcional a la superficie de la parcela, la superficie edificable será la suma de la superficie correspondiente a todas las plantas permitidas, comprendida dentro de las alineaciones de fachada o medianeras que las limiten, más la superficie edificable de los cuerpos y elementos salientes permitidos, excepto la de sótanos y semisótanos

Artículo 89. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora.

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

a) El forjado de techo de la última planta.

b) La formación de azoteas y cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total.

c) Los pretilos y barandillas con una altura máxima de uno veinte (1'20) metros sobre el pavimento.

d) La caja de escalera sin sobrepasar en más de tres coma cincuenta (3'50) metros la altura reguladora del edificio y con una superficie máxima del descansillo de acceso a la azotea de cuatro (4) m².

Se podrá construir una caja de escalera por cada modulo igual a la parcela mínima establecida en cada zona.

e) La maquinaria del ascensor, si lo hubiere, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos (2) m² a la mínima exigida por la normativa reguladora.

f) Depósitos de agua que ocuparán un recinto descubierto de superficie máxima de diez (10) m².

g) Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que por razones técnicas tengan que ubicarse al aire libre.

h) Antenas, chimeneas, conductos de aireación, artefactos captadores de energía solar.

i) Los paramentos de cierre de los elementos relacionados en el apartado 2.

j) Los armarios de instalaciones con las dimensiones mínimas requeridas por la compañía suministradora.

k) Los anuncios y rótulos según se establece en las Ordenanzas Municipales.

2 Las tuberías, torres de refrigeración y depósitos deberán quedar ocultos de vistas desde la vía pública

3. Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública deberán estar convenientemente decorados a tono con la fachada del edificio.

4. Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio o de la planta ático, en el caso de estar permitida, deberán estar agrupados, en lo posible.

Artículo 90. Índice de intensidad de uso residencial.

1. El índice de intensidad de uso residencial (**Ir**) se define como la limitación que establece la superficie mínima en m² de suelo por vivienda en cada calificación.

En el tipo de edificación AV y en las parcelas N de nueva construcción del Centro Histórico, se refiere a la superficie de suelo incluida dentro de la profundidad edificable (**Ir_p**).

2. Por aplicación del índice correspondiente a cada calificación a la superficie de la parcela objeto de cada proyecto de edificación se obtendrá el número máximo de viviendas que es posible realizar en dicha parcela.

Esta cifra será el número entero por exceso que se obtiene mediante la operación del producto de dicho índice por la superficie en metros cuadrados de la parcela.

3. El tamaño de las viviendas proyectadas solamente estará condicionado por esta cifra y las condiciones de higiene y composición interior.

Por tanto, en el caso de que parte de la edificabilidad permitida en cada zona se destine a otros usos permitidos distintos del residencial se podrá agotar el número de viviendas resultante de la aplicación del índice de intensidad de uso

residencial a cada parcela, estando limitado el tamaño de las mismas solamente por las ordenanzas de composición interior establecidas en el Plan General.

4. En determinadas zonas consolidadas por la edificación se establece asimismo un índice de intensidad de uso residencial (**Irc**) referido a la superficie edificable, expresando la limitación en número de viviendas/superficie edificada.

Artículo 91. Índice de intensidad de uso en establecimientos turísticos.

El Índice de Intensidad de uso turístico (**It**), que determina para cada plaza de alojamiento turístico la superficie mínima de parcela neta necesaria para su construcción, será para todas las zonas donde el uso esté permitido cuando se realicen establecimientos de nueva planta, de 1 plaza/60 m² en las zonas donde sea de aplicación dicho estándar según el Decreto 54/1995, de 6 de abril, por el que se aprobó el Plan de Ordenación de la Oferta Turística (BOCAIB núm. 69, de 30/5/95).

Artículo 92. Reordenación de volúmenes.

1. Se permitirá la modificación de la ordenación establecida por el Plan en cualquiera de las zonas mediante Estudio de Detalle cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación Municipal claras ventajas urbanísticas para la ciudad.

2. Ninguna ordenación de volúmenes podrá suponer incremento de la ocupación del suelo ni de la altura máxima de cada manzana, ni de la superficie y el volumen edificables fijados con carácter general por la ordenanza específica prevista en los apartados a) y b) del art. 114.2, en concordancia con los párrafos 2 y 3 del art. 86. No se podrán alterar los usos establecidos con carácter limitativo, exclusivo o predominante en la zona o zonas. Tampoco podrá ser incrementada la densidad de población. En este sentido, no se podrá transferir al uso residencial superficie edificable destinada a otros usos. En todo caso, se deberán respetar las restantes determinaciones del Plan General.

3. En ningún caso dicha reordenación podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios próximos o colindantes.

4. El ámbito mínimo del Estudio de Detalle será una manzana.

5. Previamente a la redacción del Estudio de Detalle se podrá presentar un Avance del mismo en el que se contendrá un esquema de la propuesta a desarrollar.

6. En caso de aprobación del Estudio de Detalle, el Ayuntamiento fijará el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

7. No se podrá transferir edificabilidad del patio de manzana para su utilización residencial.

Artículo 93. Cuerpos y elementos salientes sobre vía pública o espacio libre público.

1. Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte del mismo como si se trata de instalación adosada a su fachada, podrá volar sobre el vial o espacio libre público a altura inferior a tres cincuenta (3'50) metros sobre la rasante de la acera y cuatro (4) metros sobre la rasante de la vía cuando ésta carezca de aceras.

2. Las bajantes de aguas, tanto pluviales como residuales, aunque sean de recogida de las procedentes de terrazas y balcones, deberán colocarse por el interior del edificio o empotradas en la pared de fachada, en la primera planta, de forma que no resalten de la misma ni sean visibles desde la vía pública. Podrán ser vistas a partir de la primera planta piso y superiores. La conducción general de gas cumplirá las mismas condiciones y deberá quedar debidamente integrada en la fachada del edificio.

3. Los voladizos máximos sobre vial o espacio libre público vendrán determinados por la ordenanza específica de zona, que en ningún caso será superior a uno coma cincuenta (1'50) metros. Asimismo la separación mínima de los cuerpos y elementos volados respecto a cualquier vertical trazada por el borde exterior del encintado de la acera existente frente al edificio deberá ser de ochenta (80) centímetros, salvo aleros descritos en el apartado 5.

4. Salvo aleros o cornisas, en cada propiedad el plano límite lateral de vuelo será un plano perpendicular a la fachada y separado de la medianería una distancia igual o superior al vuelo máximo permitido sobre el espacio público en la ordenanza de cada zona.

5. En los casos en que estén permitidos los cuerpos volados cerrados y se realicen en la última planta piso autorizable de manera que alcancen el vuelo máximo permitido en las ordenanzas particulares de cada zona o instrumento de Planeamiento que regule la ordenación detallada, se podrá realizar un alero de cubierta sobre estos cuerpos que no supere en más de cincuenta (50) centímetros dicho vuelo máximo. Ese alero de cubierta, podrá incluir los porches adosados a dichos cuerpos.

Artículo 94. Chaflanes.

1. Los chaflanes serán de obligatoria ejecución cuando estén grafiados en el plano de ordenación del Suelo Urbano. La dimensión del tramo correspondiente a la previsión del chaflán en la alineación oficial tendrá una longitud de cuatro (4) metros y se trazará perpendicularmente a la bisectriz de las alineaciones de las dos calles confluyentes.

2. En el tipo de ordenación MC.R no será obligatoria la previsión del chaflán en la alineación de fachada, aunque en la esquina se incumpla el retranqueo al chaflán de 4 metros previsto en la alineación oficial.

Artículo 95. Protección del arbolado.

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

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

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

4. En los patios o espacios libres existentes en la actualidad, ya sean públicos o privados, que se encuentren ajardinados, se procurará conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, a no ser que por causa de fuerza mayor sea necesario eliminar algunos ejemplares, en cuyo caso se procurará que sean afectados los ejemplares de menos edad y porte.

5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente, señalando su situación en los planos topográficos que se aporten. En estos casos se exigirá y garantizará durante el transcurso de las obras la protección de los troncos de arbolado hasta una altura mínima de uno coma ochenta (1'80) metros, con adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, siendo sustituidos, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionales.

Artículo 96. Señalamiento de alineaciones y rasantes en determinados casos.

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

Artículo 97. Edificaciones fronteras a cauces públicos, fronteras a carreteras, a líneas eléctricas aéreas de alta tensión y poliducto de productos petrolíferos, más la Servidumbres aeronáuticas.

1. Se estará a lo que dispongan las distintas Normativas Sectoriales vigentes.

Artículo 98. Edificaciones fronteras al mar.

En las edificaciones próximas al mar se estará a lo dispuesto en la *Ley 22/88, de 28 de Julio, de Costas* (BOE nº 181, de 29 de Julio) modificada por la *Ley 53/2002 de Medidas fiscales, administrativas y de orden social* (BOE nº 313, de 31 de diciembre), así como en el Reglamento que la desarrolla aprobado por *Real Decreto 1471/89, de 1 de Diciembre* (BOE nº 297, de 12 de Diciembre), y a la modificación parcial de éste, aprobada por *Real Decreto 1112/92, de 18 de setiembre* (BOE nº 240, de 6 de Octubre), en la Ley autonómica 10/2005 de 14 de junio de puertos de las *Illes Balears*, así como, en su caso, en la *Ley 27/1992, de 24 de Noviembre, de Puertos del Estado y de la Marina Mercante* (BOE nº 283, de 25 de Noviembre).

En la zona de servidumbre de protección, los usos estarán a lo dispuesto en los art. 24 y 25 de la *Ley 22/88*. Las autorizaciones en dicha zona estarán a lo dispuesto en el art. 26 de la citada Ley, en el art. 49 del R.D. 1112/92, y en el Decreto 73/1994 (BOCAIB núm. 76, de 23 de Junio de 1994), sobre competencia de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares en la zona de servidumbre de protección de la Ley de Costas y por la *Ley autonómica 2/2001 de 7 de marzo (BOIB nº 32 de 15 de marzo) de Atribución de competencias a los Consells Insulars en materia de ordenación del territorio* que transfiere dichas competencias a los Consells Insulars.

En las obras e instalaciones existentes, tanto en el dominio público marítimo-terrestre como en la servidumbre de protección, se estará a lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas, y Decimosegunda y Decimotercera de su Reglamento.

SECCIÓN TERCERA. EDIFICACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN VIAL.

Artículo 99.(Definición del tipo de edificación según alineación a espacio libre público o vial (AV).

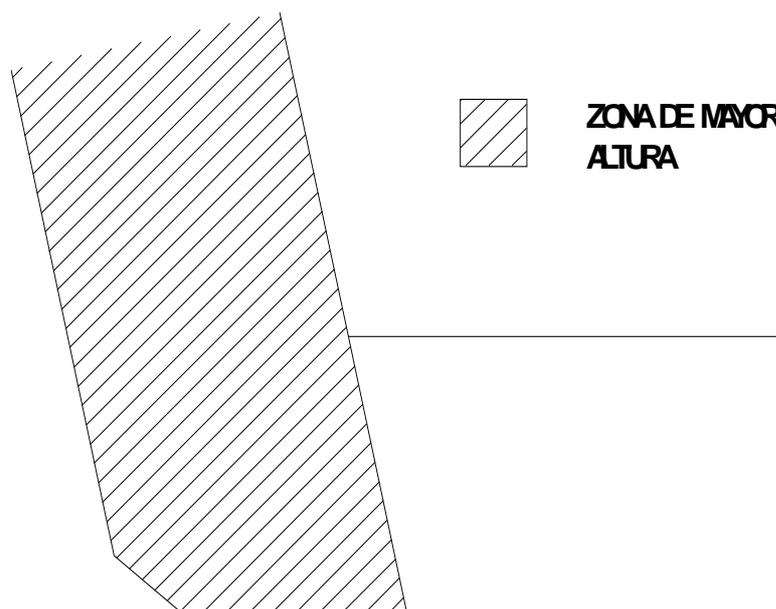
Es aquella en que las fachadas de las edificaciones deben situarse lindantes con la alineación del vial o espacio libre público o a una distancia determinada de los mismos. El espacio edificable de cada parcela vendrá determinado por una profundidad edificable constante medida a partir de la alineación de fachada.

Artículo 100. Ordenación mediante el tipo de edificación en manzana cerrada (AV.MC)

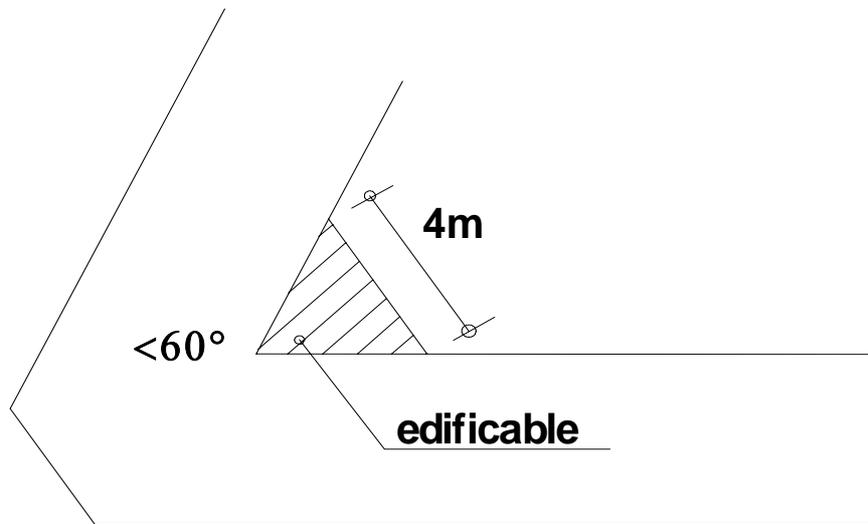
1. El espacio edificable quedará delimitado por las alineaciones interior y exterior de manzana separadas entre sí una distancia denominada profundidad edificable. Ambas alineaciones son polígonos de figura semejante a la de la manzana, formadas por líneas paralelas en cada punto a la alineación oficial. El espacio delimitado por la alineación interior de la manzana correspondiente a la profundidad edificable se denomina patio de manzana.

2. La profundidad edificable será la que se especifica en los planos de ordenación del Suelo Urbano para cada manzana.

3. En las parcelas en esquina donde existen dos calificaciones en las que se permiten alturas máximas diferentes, el plano vertical que separa las zonas de distinta altura coincide con la profundidad edificable y tendrá asimismo la consideración de alineación de fachada, por lo que se permitirán aberturas en él y su tratamiento estético será el correspondiente a toda fachada, siendo de aplicación la normativa de cuerpos y elementos salientes correspondiente a la alineación interior al patio de manzana.



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



5. Cuando en una misma manzana coexistan zonas correspondientes a las agrupaciones A, y otras de las agrupaciones B o D, será edificable la totalidad de la planta baja de la manzana salvo el espacio de retranqueo de la zona D.

Artículo 101. Ordenación mediante el tipo de edificación en manzana abierta (AV.MA)

Es la ordenación mediante el tipo de edificación según alineación de espacio libre público o vial, de una manzana cuyas aberturas en su perímetro no permiten que pueda ser considerada como ordenación en manzana cerrada.

Artículo 102. Ordenación de manzanas.

1. Se establece el criterio general de que las profundidades edificables sólo pueden dar frente a viales rodados y espacios libres públicos.
2. Cuando en el interior de una manzana exista el cauce de un torrente, exclusivamente se considerará como alineación oficial a la que dé frente a viales o espacios libres públicos pero no la que dé frente a dicho torrente

Artículo 103. Patios de manzana. Condiciones de edificación y uso.

1. La posibilidad de edificar en el patio de manzana quedará determinada en las ordenanzas de cada zona.
2. La superficie no edificable del patio de manzana situada más allá de la profundidad edificable deberá destinarse al uso de espacio libre privado o deportivo al aire libre, admitiéndose la ubicación de piscinas. En esta área de la parcela se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos con la exclusiva finalidad de destinarlos a aparcamientos de vehículos tipo turismo, pero no podrán ubicarse las salidas de los conductos de evacuación de humos o los de ventilación forzada de los aparcamientos, con una altura sobre el pavimento superior a dos coma cuarenta (2'40) metros.
3. Podrán ubicarse las rampas de acceso a los aparcamientos, siempre y cuando queden cubiertas sin sobrepasar una altura máxima de 1,80 metros, medido desde el punto de referencia.

Artículo 104. Medición de altura en el tipo de edificación AV.

1. En el tipo de edificación según alineación a espacio libre público o vial se denominará altura reguladora a la dimensión vertical medida sobre el plano vertical de alineación de la fachada general desde el punto de referencia, tal y como se define en el apartado siguiente, hasta el plano inferior del forjado de techo de la última planta de pisos. La altura reguladora no podrá superar el límite que se establece en la ordenanza particular de cada zona y que se denomina altura máxima. Se denomina altura total a la dimensión vertical medida desde el punto de referencia, hasta el punto más elevado de coronación de cubierta, y no podrá superar el límite establecido en la ordenanza particular de cada zona.
2. La determinación del punto de referencia o punto de origen para la medición de la altura es distinta para cada uno de los supuestos siguientes:

a) Edificios con frente a una sola vía:

Se considerará la fachada en uno o varios tramos siempre que la diferencia de cotas entre los extremos de cada uno de ellos no exceda de 1,50 metros, tomándose como punto de referencia la cota de la acera en el punto medio de cada tramo .

En los solares que formen esquina , y en la zona delimitada por las alineaciones de fachada y la prolongación de las líneas de profundidad edificable en su intersección con aquellas, el nivel de la planta baja podrá situarse según los criterios anteriores, y tomando como punto de referencia cualquiera de los dos más próximos a la esquina, según convenga.

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

- Se aplicará lo dispuesto en el apartado 2.a) anterior, pero operando con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sola.

c) Edificios con frente a dos o más vías que no formen esquina ni chaflán.

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

Artículo 105. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora en el tipo de edificación AV.

1. Serán las enumeradas en el art. 89, así como una planta ático, cuando esté permitida en las ordenanzas particulares.

2. La cota de coronación de las cubiertas inclinadas podrá alcanzar una altura de dos (2) metros superior a la altura reguladora o cuatro coma cincuenta (4'50) metros superior a la altura reguladora cuando esté permitida la construcción de una planta ático.

3. Las construcciones referidas en los apartados d, e, f y g del art. 89 deberán quedar por debajo del plano que forme ángulo de cuarenta y cinco grados (45⁰) con la horizontal y cuya arista de arranque esté definida por la intersección de la alineación de fachada con el plano situado a 1,20 metros por encima de la parte inferior del forjado de techo de la última planta.

Artículo 106. Áticos.

1. Siempre que en la ordenanza particular de la zona se permita, se podrá construir una planta-ático retranqueada como mínimo cuatro (4) metros de la alineación de fachada. En ningún caso se autorizará otra planta sobre el ático.

2. En dicho espacio de retranqueo, únicamente se permiten construir los siguientes elementos:

- a) Un alero de vuelo no superior a un (1) metro sobre la zona de retranqueo.
- b) Pérgolas que en ningún caso podrán cerrarse con acristalamientos, lamas u otros elementos aunque sean desmontables o de carácter provisional.
- c) Los antepechos o barandillas, que no podrán tener una altura superior a uno coma veinte (1'20) metros.
- d) Las paredes medianeras divisorias entre las terrazas laterales que no podrán tener una altura de pared maciza de más de uno coma cincuenta (1,2) metros. Se podrá incrementar dicha altura mediante cerramientos diáfanos de tipo acristalado, verja metálica o seto vegetal hasta dos coma cuarenta (2'40) metros como máximo.
- e) Se permitirán la existencia de shunt.

Artículo 107. Altura reguladora en parcelas situadas entre edificios existentes con altura superior a la permitida.

1. La altura reguladora máxima permitida será la establecida en la ordenanza particular de cada zona salvo cuando se realice la reordenación de volúmenes prevista en el art. 114.

2. Cuando en un mismo tramo de calle se pretenda construir en una parcela que esté situada entre otras dos en las que existan edificaciones que no tengan declaración de ruina y no estén fuera de ordenación ni tengan iniciado expediente de disciplina urbanística y cuya altura sea superior a la permitida de manera que el número de plantas existente sobre el punto de referencia supere el permitido, excluyéndose los áticos en ambos casos, se permitirá que la altura reguladora máxima del edificio a construir en dicha parcela sea la menor de las dos siguientes:

- a) Cuando el solar dé frente a un vial o espacio libre público de trece o menos metros de anchura, una planta completa más que las permitidas de manera que si en la zona se permite una planta ático dicha planta podrá ser una planta completa; en el resto de los casos dos plantas completas más que las permitidas de manera que si en la zona se permite un ático dicha planta podrá ser planta completa.
- b) La menor de las alturas de los forjados de techo de la última planta-piso excluidos áticos de los dos edificios colindantes.

3. No se podrá incrementar la superficie edificable, por lo que se deberá disminuir la profundidad edificable lo necesario para compensar el incremento de edificabilidad resultante del aumento de alturas. No se podrá acumular edificabilidad procedente del patio de manzana cuando éste sea edificable.

Artículo 108. Plantas bajas. Adaptación del edificio al terreno.

1. En este tipo de ordenación se denominará como Planta Baja para cada parcela o tramo de parcela a aquella planta cuyo pavimento se halle situado entre cero coma cuatro (0,4) metros por debajo y un (1) metro por encima del punto de referencia. Será obligatorio que en todo edificio se proyecte una planta que cumpla dicha definición.

Si la parcela da frente a dos viales o espacios libres públicos que no formen esquina o chaflán, situados a diferentes cotas, las cotas del pavimento de la planta baja respecto a cada frente de fachada podrán prolongarse hasta la línea equidistante de las dos alineaciones.

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

3. Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial del presente Plan General (11 de julio de 1994), terraplenados o a la existencia de edificaciones, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y en caso de duda, éstas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

Artículo 109. Retranqueos de alineación de fachada.

1. En este tipo de edificación según alineación de espacio libre público o vial únicamente es edificable en plantas-piso el espacio comprendido en la profundidad edificable, por lo que cualquier separación que se proyecte respecto a la alineación de fachada se realizará dentro de los límites de lo regulado y sin que quepa la posibilidad de compensación o reordenación por la parte de edificabilidad correspondiente a la profundidad edificable no utilizada.

2. La alineación de fachada correspondiente al patio de manzana en la ordenación AV será un plano límite que no pueden sobrepasar las edificaciones, excepto aleros o cornisas y balcones, hasta cincuenta (50) centímetros de vuelo. Se permitirá que la fachada se retranquee libremente de dicha alineación. Las porciones de muro medianero que queden vistos como consecuencia de dicho retranqueo deberán tratarse con los mismos acabados que los de fachada.

3. En el tipo de ordenación MC.R la alineación de fachada correspondiente al espacio público será una línea paralela a la alineación oficial con una separación constante respecto a ésta, que se establece en la ordenanza de cada zona.

En dicha alineación de fachada, tanto si el tipo de ordenación es MC.V como MC.R, no se admitirán retranqueos en los cuatro (4) metros inmediatos a las medianerías, aunque sí en el resto de la alineación. Dichos retranqueos estarán exclusivamente limitados por las normas de iluminación y ventilación.

4. Cuando en una esquina confluyan una zona con un tipo de edificación MC.R y otra con un tipo de edificación MC.V, la alineación de fachada correspondiente a la primera se hará en continuidad a lo largo de todo el frente de la manzana correspondiente hasta la esquina incluso en la zona con un tipo de edificación MC.V, tal y como se refleja en los planos de ordenación del Suelo Urbano.

Artículo 110. Construcciones y usos permitidos en el espacio de retranqueo.

1. En el espacio de retranqueo a espacio libre público o vial únicamente se permitirán:

- a) Un porche cuando así lo permita la ordenanza específica.
- b) Las cercas de separación entre parcelas o entre distintos locales y viviendas.
- c) Los toldos y marquesinas con las mismas limitaciones que sobre las aceras.
- d) Los jardines, con terraplenado que no podrá exceder del nivel de planta baja.
- e) El estacionamiento de vehículos en superficie, con un máximo de un vado por parcela mínima.
- f) Cajas de Contadores con altura similar al del cerramiento.

2. Se prohíbe expresamente la ubicación en este espacio de:

a) Instalaciones aéreas y depósitos no enterrados

Artículo 111. Cercas de separación en el tipo de edificación AV.

1. Las cercas de separación de la parcela con el espacio libre público o vial podrán ser de obra hasta una altura máxima de un (1'20) metros sobre el punto de referencia, pudiéndose completar hasta dos coma cuarenta (2'40) metros con cerramientos diáfanos, de tipo verja metálica o seto vegetal.

2. Entre parcelas, así como en las cercas interiores de parcela correspondientes a distintos locales o viviendas, las separaciones podrán ser de obra hasta una altura máxima de uno noventa (1,90) metros en todos los puntos del terreno, pudiendo completarse hasta dos coma cuarenta (2'40) metros con protecciones diáfanos, de tipo verja metálica o pantalla vegetal.

Si las cercas están situadas en el espacio de retranqueo al vial en el tipo de edificación MC.R las alturas máximas serán las señaladas en el apartado 1.

Si las cercas se encuentran situadas sobre el nivel del pavimento de la planta primera más allá de la profundidad edificable, sobre el pavimento del ático en las zonas donde estén permitidos, o sobre el pavimento de la azotea, la altura máxima de la parte maciza podrá ser de uno coma veinte (1'20) metros, pudiéndose completar hasta una altura de dos coma cuarenta (2'40) metros con cerramientos diáfanos de tipo acristalado, verja metálica o seto vegetal.

Artículo 112. Cuerpos y elementos salientes permitidos a partir de la alineación de fachada en el tipo de edificación AV.

1. Siempre que no se indique lo contrario en las ordenanzas particulares, se permitirán cuerpos salientes cerrados, elementos salientes y cuerpos salientes abiertos (porches, balcones). Los cuerpos y elementos salientes permitidos a partir de la alineación de fachada, excepto los situados en el forjado de techo de la última planta piso completa, como máximo podrán disponer de un frente de fachada en cada planta de la magnitud que resulta de descontar a la longitud total de fachada de la parcela las separaciones mínimas permitidas de dichos cuerpos y elementos volados a las medianeras.

2. Solo se permitirá que se ocupe con cuerpos cerrados un máximo de un cincuenta por ciento (50 %) del volumen que de acuerdo a las ordenanzas sea susceptible de vuelo cubierto. A los solos efectos del cálculo del frente máximo de fachada de los voladizos, los lavaderos tendrán la consideración de cuerpos cerrados.

A tal efecto podrán realizarse compensaciones entre las distintas plantas piso completas de manera que la suma del volumen que dispongan los cuerpos y elementos volados correspondientes a todas las plantas piso completas no supere el máximo permitido por la ordenanza.

En las zonas B2a, B3a, D2a, D3a y K2a únicamente se permitirá el vuelo de balcones y cuerpos salientes abiertos.

3. En el caso de ordenaciones con retranqueo de la alineación de vial o espacio libre público, cuando se permita la construcción de porche en la planta baja éste no podrá prolongarse en voladizo sobre el vial o espacio libre público.

4. En los solares en esquina, el vuelo permitido en los chaflanes será el correspondiente al de la calle de mayor ancho. En el chaflán, el voladizo se medirá perpendicularmente a la alineación oficial.

5. Cuando en una esquina confluyan dos zonas cuyos vuelos máximos permitidos sean diferentes, la alineación correspondiente al menor vuelo se prolongará hasta la intersección con la alineación del vuelo mayor o, en el caso de existir chaflán, hasta la intersección con el vuelo del chaflán tal como queda definido en el apartado 3. Todo ello con la finalidad de que la alineación de los vuelos se realice con continuidad.

6. En el tipo de edificación AV-MC.R, en el cual los cuerpos y elementos salientes se sitúan sobre el espacio de retranqueo, asimismo en cada propiedad el plano límite lateral de vuelo será un plano perpendicular a la fachada y separado de la medianería una distancia igual o superior al vuelo máximo permitido en la ordenanza de cada zona, excepto para aleros y cornisas.

Artículo 113. Cuerpos y elementos salientes sobre el patio de manzana.

Se permiten la construcción en plantas-piso de balcones sobre el patio de manzana, hasta un máximo de cincuenta centímetros, así como los aleros y cornisas, así como las bajantes pluviales y conducciones general de gas y agua.

Artículo 114. Reordenación de manzanas cerradas.

1. Se permitirá la reordenación de volúmenes de una manzana cerrada mediante un Estudio de Detalle de acuerdo con las condiciones generales estipuladas en el art. 92 y con las siguientes condiciones particulares.

2. Las finalidades de dicha reordenación podrán ser:

a) Integrar la ordenación a la Ciudad mediante la creación de un espacio libre de uso público tipo plaza. Las condiciones de esta reordenación serán estas:

- Los tipos de ordenación permitidos serán de manzana abierta y manzana cerrada.
- No se podrá incrementar ni la superficie ni el volumen edificables máximos.
- No se podrá aumentar la ocupación de las edificaciones.
- La altura máxima podrá ser superior en dos plantas y seis metros a la que se indica en las ordenanzas específicas de cada zona de la manzana. Este aumento de la altura máxima permitida no podrá establecerse en ningún punto de las alineaciones oficiales establecidas en el Plan General.

Para ello la alineación de fachada correspondiente al aumento de altura se habrá de retranquear respecto a la alineación oficial una distancia igual o superior al aumento de altura máxima permitida que se establezca.

- Se tendrán que ajardinar y ceder gratuitamente al Ayuntamiento el uso público de terrenos cuya superficie, debidamente justificada, no sea inferior a la del patio de manzana. En caso de ser la manzana totalmente edificable, dichos terrenos no tendrán una superficie inferior a un veinte por cien (20%) de la superficie de la manzana.
- La conservación de dicha zona ajardinada será a costa de la comunidad de propietarios.
- La orientación de dichos espacios libres públicos será tal que permita su asoleamiento el mayor número de horas al día. Este espacio libre público será fácilmente accesible desde todas las vías de acceso a la manzana.
- Si existieran usos obligatorios de equipamiento, éstos se mantendrán.
- No se aumentarán los ángulos de asoleo que forman los edificios permitidos por la ordenanza respecto a la base de alineación de fachadas de los edificios vecinos.
- Se deberá ordenar la totalidad de la manzana.

b) Ubicar un uso permitido por el Plan que por sus necesidades funcionales no se puedan fácilmente integrar en la ordenación de la manzana. Las condiciones de esta ordenación serán las siguientes:

- El uso que justifica la necesidad de la reordenación de la manzana deber ser dotacional o comercial.
- La ordenación debe afectar a la totalidad de la manzana.
- La ocupación máxima en planta baja será del ochenta por cien (80%) de la superficie de la manzana en el tipo de ordenación MC.V y del setenta por cien (70%) en el tipo MC.R.
- Los tipos de ordenación permitidos serán los de volumetría específica y según alineación de vial.
- Las medianerías correspondientes a las profundidades edificables deberán taparse con cuerpos de edificación.
- Cuando el uso que se quisiera implantar fuere una estación de servicio, ésta se situará en zona independiente separada del resto de la ordenación por espacio de ancho no inferior a nueve (9) metros.

La ordenación deberá realizarse de forma que se resuelva adecuadamente la circulación rodada en cada una de las vías públicas existentes y la conexión con la misma. La solución que se proponga deberá justificarse mediante estudio basado en la naturaleza e intensidad de tránsito en dichas vías públicas, y será preceptivo informe favorable del Servicio de Tráfico del Ayuntamiento.

- La altura de los edificios deberá ser igual o inferior a la mayor de las alturas máximas permitidas en las distintas zonas de la manzana. En ningún punto de las alineaciones de fachada establecidas en el Plan General podrá aumentarse la altura máxima permitida para la zona en el mismo.

Para ello las alineaciones de fachada definidas en el Estudio de Detalle deberán retranquearse respecto a aquellas una distancia igual o superior al aumento de la altura máxima permitida que se establezca.

c) Redistribución de la edificabilidad y ordenación de volúmenes en manzanas ordenadas por el Plan General en manzana cerrada, en las que exista en parte de ella edificaciones realizadas según otro tipo de ordenación.

Los propietarios de parcelas no edificadas, antes de realizar obras, podrán realizar un Estudio de Detalle o modificar el Estudio de Detalle en base al cual se construyó el edificio o edificios, con la finalidad de reordenar la edificabilidad que el Plan General asigna a dichas parcelas.

En ambos casos, dicho Estudio de Detalle deberá satisfacer las siguientes condiciones:

- Afectar a la totalidad de la manzana.
- Se permiten todos los tipos de ordenación.
- No se podrá modificar ninguno de los siguientes parámetros-límite regulados por el Plan General para la manzana cerrada: altura máxima, superficie edificable, ocupación en planta baja y ocupación en plantas-piso.

No podrá establecerse un aumento de la altura máxima permitida para la zona en ningún punto de las alineaciones de fachada establecidas en el Plan General.

Para ello las alineaciones de fachada definidas en el Estudio de Detalle deberán retranquearse respecto a aquellas una distancia igual o superior al aumento de la altura máxima permitida que se establezca.

- Los usos permitidos serán los de la zona.

d) Mejorar las condiciones funcionales, estéticas o paisajísticas de la manzana o manzanas.

Además de las condiciones generales impuestas por el art. 92, este tipo de reordenaciones deberán satisfacer las siguientes condiciones:

- La planta baja debe ordenarse en más de un sesenta por ciento (60%) del perímetro de forma coincidente o sensiblemente paralela a la alineación oficial, de tal forma que, aunque existan aberturas a espacios libres, en su conjunto la calle no pierda su conformación.

3. Previamente a la redacción del Estudio de Detalle se podrá presentar un Avance del mismo en el que se contendrá un esquema de la propuesta a desarrollar.

4. El Estudio de Detalle contendrá los documentos suficientes tales como, planos, perspectivas, fotografías, maquetas, etc. en los que se justifique la solución propuesta, estudiando comparativamente dicha solución con la permitida por las ordenanzas vigentes.

Se propondrá un esquema de los servicios que se pretenden instalar y de los aparcamientos públicos y privados que se proyecten.

5. En caso de aprobación del Estudio de Detalle, el Ayuntamiento fijará el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

SECCIÓN CUARTA. EDIFICACIÓN SEGÚN REGULACIÓN DE PARCELA

Artículo 115. Definición de la ordenación mediante el tipo de edificación según regulación de parcela.

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

Artículo 116. Medición de altura en el tipo de edificación según regulación de parcela.

1. La altura máxima de un edificio será la dimensión vertical medida en cada punto del pavimento de la planta baja desde la cota del mismo hasta la cota de la cara inferior del forjado de techo de la planta más elevada. El valor límite de dicha altura se establece en las ordenanzas particulares de cada zona.

2. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno natural, fraccionándose la planta baja en el número conveniente de partes, en cada una de éstas deberá cumplirse independientemente la altura reguladora máxima según se define en el apartado anterior.

3. Las cubiertas inclinadas podrán alcanzar una altura de coronación dos (2) metros superior a la altura máxima del edificio. Dicha altura se llamará altura total y sus valores límite se señalan en las ordenanzas particulares de cada zona. La diferencia entre las alturas máxima y total del edificio, por tanto, en ningún caso podrá ser superior a dos (2) metros.

Artículo 117. Adaptación del edificio al terreno.

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

- a) excavar el hueco en el que se van a construir sótanos, semisótanos, algibes (o cisternas) o piscinas;
- b) adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.

2. Las adaptaciones del edificio al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportes de tierras. Para ello, los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.

3. En este tipo de edificación se denominará como Planta Baja a aquella planta o parte de planta cuyo pavimento se encuentre situado como máximo un (1) metro por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de la misma, ya sea en superficie cerrada o en terrazas o porches, si el terreno es llano.

Si el terreno es inclinado esta diferencia de cotas será como máximo uno coma noventa (1'90) metros por encima del terreno natural.

4. Se considerará que un terreno es llano cuando la línea recta imaginaria que una dos puntos cualesquiera del terreno natural situados en la proyección del edificio o terraza disponga de una pendiente inferior al 10% respecto a un plano horizontal.

5. Cuando debido a excavaciones anteriores a la aprobación inicial del presente Plan General (11 de julio de 1994), terraplenados o a la existencia de edificaciones antiguas no sea posible conocer las cotas del terreno natural se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y en caso de duda éstas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

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

Artículo 118. Superficie de ocupación.

1. Es la superficie de la proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de todas las plantas incluso los semisótanos, incluyendo porches y cuerpos o elementos salientes. Se define como porcentaje respecto a la superficie total de la parcela.

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

3. Con la única finalidad de destinar la totalidad del sótano a garaje, podrá aumentarse la ocupación de la parcela hasta el 100%, y sin la obligación de retranquearse a los linderos de los vecinos, excepto para las zonas residenciales unifamiliares " I ", que mantienen su ordenanza particular.

En su caso, se permitirá la ubicación en sótano de servicios del edificio, hasta una superficie máxima del 10% de la ocupación total permitida.

Artículo 119. Separaciones o retranqueos a linderos.

1. Salvo ordenanza específica que lo permita, las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes Normas regirán no solamente por encima, sino también por debajo del nivel de la planta baja. Salvo indicación expresa en contra, se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación inclusive voladizos salvo los simples aleros de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

2. Se excluyen de la obligación del retranqueo a vial o espacio libre público, las bombonas y depósitos cuando se construyan completamente enterradas respecto al terreno natural, así como las construcciones exclusivamente destinadas a servicios de la edificación: porterías, garaje, rampas de acceso, escaleras de emergencia, lavadero, instalaciones técnicas. Estas construcciones ocuparán, como máximo, un diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela, tendrán una altura máxima de tres coma cincuenta (3,50) metros incluido pretil, y deberán tener acabados exteriores similares a los de las fachadas del edificio principal. Su edificabilidad y ocupación deberá computarse dentro de los límites máximos establecidos para la parcela.

3. Cuando en parcelas inferiores a las mínimas se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones a lindes establecidas, se autorizarán disminuciones de dichas separaciones siempre que se disminuya en igual proporción

la altura máxima del edificio computada en metros y número de plantas. La separación mínima, en todo caso, será de dos (2) metros.

4. Las piscinas y los correspondientes recintos de instalaciones de las mismas deberán respetar los retranqueos obligatorios para las edificaciones.

5. En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones aunque se permitirán los muretes, bancos y macizo de separación de medianería, así como toldos y marquesinas.

6. Las instalaciones aéreas y depósitos no podrán ubicarse en el espacio de retranqueo, con la salvedad señalada en el apartado 1. Podrán ubicarse las cajas de contadores, a excepción del caso de viviendas unifamiliares siempre que se sitúen en las cercas de separación, dispongan de nicho individual y la altura exigida por la normativa técnica de aplicación.

7. En las parcelas con terreno inclinado en sentido descendente a partir del vial podrán realizarse en el espacio de retranqueo pasarelas descubiertas con una cota del pavimento cuya diferencia respecto a la de la acera sea como máximo de un (1) metro, que permitan el acceso directo al edificio a través de una planta superior a la baja.

La anchura máxima de dichas pasarelas será de dos (2) metros y bajo las mismas no se permitirá la ubicación de pilares ni de ningún elemento de obra, debiendo quedar totalmente abiertas lateralmente y mantenerse el terreno natural bajo las mismas.

8. Se permitirá realizar en el espacio de retranqueo, para el acceso a las edificaciones, una rampa con una pendiente que no supere el 20%.

Artículo 120. Separaciones entre edificios de un mismo solar.

1. La distancia entre cuerpos diferenciados de edificación, que no sean sótanos ni semisótanos, en un mismo solar, será igual o superior a dos tercios de la altura máxima del cuerpo de edificación más alto.

2. Se podrá reducir la distancia determinada en el apartado anterior a la mitad de la altura máxima del cuerpo de edificación más alto y como mínimo a tres (3) metros, cuando a las fachadas enfrentadas del cuerpo de edificación correspondiente no abran espacios habitables que requieran iluminación y ventilación desde un patio de 1ª categoría.

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

Artículo 121. Cercas de separación en el tipo de edificación según regulación de parcela.

Las cercas de separación de las parcelas podrán disponer de una altura máxima en su parte maciza de uno coma veinte (1'20) metros en todos los puntos del terreno, pudiéndose completar hasta una altura de dos (2'00) metros con cerramientos diáfanos de tipo verja metálica o seto vegetal.

1. En terrenos inclinados se permitirá que puedan incrementar su altura de forma que en ningún punto del terreno superen en más de cero coma ochenta (0,80) metros las alturas señaladas en el apartado 1.

2. Las cercas de separación deberán quedar debidamente acabadas o realizarse en muros de mampostería.

3. Se permitirán los armarios para contadores, con las dimensiones que las compañías suministradoras establezcan.

SECCIÓN QUINTA. EDIFICACIÓN SEGÚN VOLUMETRÍA ESPECÍFICA

Artículo 122. Definición de la ordenación mediante el tipo de edificación según volumetría específica.

La ordenación mediante el tipo de edificación según volumetría específica es aquella en la que la forma y situación de las edificaciones viene determinada por el propio Plan General o por un instrumento de planeamiento sectorial que se incorpore o lo desarrolle, estableciéndose una ordenación de volúmenes específica.

Artículo 123. Modalidades de ordenación.

1. La ordenación de los volúmenes edificatorios se realizará delimitando el espacio edificable de cada parcela. Esta delimitación deberá conformar los volúmenes de las edificaciones según alguna de las siguientes modalidades:

a) Configuración estricta (CE) ó

b) Configuración flexible (CF)

2. La superposición de la distribución de la edificabilidad por parcela y la configuración de las edificaciones delimitan las unidades de edificación independientes y las paredes que se deberán construir en régimen de medianería.

3. Parámetros. Cualquier parámetro o norma de los definidos en general para todos los tipos de ordenación podrán ser utilizados en cualquier modalidad del tipo de ordenación según volumetría específica, según sea uno u otro tipo de ordenación, sin perjuicio de las precisiones que se hagan en los artículos siguientes.

Con carácter general se establece que el sistema de cómputos de edificabilidad y de altura será el del tipo de ordenación según regulación de parcela.

Cuando el volumen a ordenar se sitúe paralelamente a un vial o espacio libre público, se podrá descomponer dicho volumen en partes de forma que la medición de altura en cada una de ellas, se efectúe de acuerdo al tipo de ordenación "según alineación de vial".

Cuando la pendiente acusada de un terreno lo requiera, se podrá establecer una cota de referencia para la totalidad o parte de un edificio a la cual se referirán las plantas a construir por encima y por debajo de la misma.

Artículo 124. Ordenación por Configuración Estricta (CE).

1. Se trata de una ordenación unívoca y precisa. En esta modalidad de ordenación el espacio edificable se define exactamente al señalarse las alineaciones de fachada que deberán tener las edificaciones. La superficie edificable será, por consiguiente, el resultado de multiplicar la superficie de los espacios edificables por el número de plantas permitidas en cada uno de ellos.

2. Los parámetros específicos de esta modalidad son:

a) Alineación de fachadas.

b) Altura máxima expresada en metros y en número de plantas.

Artículo 125. Ordenación por Configuración Flexible (CF).

1. En este tipo de ordenación las edificaciones se sitúan como en el anterior caso en un espacio edificable de la parcela especialmente delimitado en el Plan o Estudio de Detalle aunque permitiendo al planificador y al arquitecto proyectista mayor libertad de disposición de volúmenes.

2. Los parámetros específicos de esta modalidad son:

a) El perímetro regulador. Se entiende por tal a la figura poligonal que determina la zona ocupada por las edificaciones. Podrán existir en el espacio edificable perímetros poligonales diferentes para diversas plantas.

b) El perfil regulador. Se entiende por tal a la o las secciones dibujadas con la finalidad de determinar el máximo envolvente dentro del cual deberá inscribirse el volumen de la edificación que corresponde a cada parcela.

c) La altura máxima y total.

El Plan o Estudio de Detalle deberá determinar la altura en metros y el número de plantas que tiene cada parte de la edificación. Dicha determinación se podrá realizar dibujando un perfil regulador. Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de las alturas máximas fijadas por el Plan General.

Cuando un plan contenga exclusivamente la determinación de altura máxima en número de plantas, se entenderá que la altura máxima en metros es el resultado de multiplicar dicho número de plantas por tres coma dos (3,2).

3. Parámetro no específico de la ordenación. En el caso en que se desee una mayor flexibilidad en la disposición de las edificaciones, mientras se asegure la armonía y estética del conjunto, se admitirá la fijación de coeficientes de edificabilidad netos de parcela.

Artículo 126. Cuerpos y elementos volados en el tipo de edificación según volumetría específica.

En ambas modalidades de ordenación y salvo indicación expresa del propio Plan o Estudio de Detalle, únicamente se permitirá que sobresalgan de los planos de alineación de fachadas los balcones y los elementos volados, hasta un máximo de un (1) metro de vuelo.

CAPÍTULO II. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS EN SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA. ZONA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Artículo 127. Ordenanzas particulares Zonas "A". Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: AV-MC.V.

1. Descripción. La ordenanza abarca principalmente aquellas áreas del primer ensanche decimonónico contiguo al Centro Histórico.

Las edificaciones se sitúan perimetralmente a la manzana con unas alturas teóricamente homogéneas y dejando en el centro un patio interior de manzana conformado por los fondos no edificados de las parcelas. El criterio de mantener la sección de la calle es fundamental en este tipo de ordenación.

2. Zonas. Se distinguen cinco zonas: A4a, A5a, A6a, A7a y A8a, diferenciándose únicamente por las distintas alturas que pueden alcanzar.

3. Condiciones mínimas de parcela. Se fijan las siguientes condiciones iguales para las cinco zonas:

- a) Superficie mínima de parcela 320 m²
- b) Anchura mínima de parcela 14 m.

4. Condiciones de edificación. Para cada una de las zonas se establecen los siguiente parámetros:

	A4a	A5a	A6a	A7a	A8a
H (nº P)	4	5	6	7	8
H máx (m)	13'3	16'4	19'5	22'6	25'7
H tot (m)	15'3	18'4	21'5	24'6	27'7
V máx	0'7	1'50	1'50	1'50	1'50
lrp (viv/m²)	1/23	1/18	1/15	1/13	1/11

Siendo:

H (nº P): Altura en núm. de plantas.

H máx (m): Altura máxima en metros.

H tot (m): Altura total en metros.

V máx: Vuelo máximo en metros de cualquier tipo de cuerpo o elemento volado.

lrp: Índice de intensidad de uso residencial (viviendas por m² de suelo comprendido dentro de la profundidad edificable).

Altura máxima en metros a que debe situarse el plano inferior del techo de la planta baja respecto al punto de referencia en las cinco zonas: cuatro coma treinta (4'30).

Se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un (1) metro sobre el punto de referencia.

La ocupación de la parcela en planta baja podrá ser del 100% con la limitación señalada en el apartado 5.

Asimismo, se permite la construcción de sótanos y semisótanos más allá de la profundidad edificable con la limitación señalada en el apartado 5.

La ocupación en plantas piso quedará limitada por la profundidad edificable que será la definida para cada manzana en los planos de ordenación escala 1:1000.

5. Condiciones de uso.

a) Si se construye en planta baja más allá del límite de la profundidad edificable, la parte de la planta baja que supere dicho límite no podrá destinarse a uso residencial.

b) En las zonas A6a, A7a y A8a estarán permitidos los usos comercial y administrativo en situaciones 4.

c) Los usos distintos del residencial permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a dichos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso principal.

d) El resto de condiciones de uso se regulará por el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.

Artículo 128. Ordenanzas particulares Zonas "B". Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: AV-MC.V.

1. Descripción. Esta ordenanza es de aplicación en las zonas del ensanche periférico.

La edificación se sitúa perimetralmente a la manzana con alturas homogéneas, dejando en el centro patios interiores de manzana libre de edificación configurados a partir de los fondos edificables de las parcelas.

2. Zonas. Se distinguen nueve zonas, diferenciándose en las distintas alturas que pueden alcanzar: B2a, B3a, B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a, B7a.

3. Condiciones mínimas de parcela.

- Zonas B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a, B7a:
 - a) Superficie mínima de parcela 320 m²
 - b) Anchura mínima de parcela 14 m.
- Zonas B2a y B3a:
 - a) Superficie mínima de parcela 100 m²
 - b) Anchura mínima de parcela 5 m.

4. Condiciones de edificación. Para cada una de las nueve zonas se establecen los siguientes parámetros:

	B2a	B3a	B3x	B4a	B4x
H (nº P)	2	3	3 + a	4	4 + a
H máx (m) (*)	6'5	9'6	10'2 + 3	13'3	13'3 + 3
H tot (m) (*)	8'5	11'6	10'2 + 5	15'3	13'3 + 5
V máx	0'4	0'4	0'7	0'7	1'50
Irp (viv/m²)	1/45	1/30	1/26	1/23	1/20

	B5a	B5x	B6a	B7a
H (nº P)	5	5+a	6	7
H máx(m)(*)	16'4	16'4+3	19'5	22'6
H tot(m)(*)	18'4	16'4+5	21'5	24'6
V máx	1'50	1'50	1'50	1'50
Irp (viv/m²)	1/18	1/17	1/15	1/13

La definición del parámetro **Irp** es la misma que para las zonas A.

(*): La altura máxima y la altura total se han descompuesto en las que corresponden al cuerpo principal de edificación y al ático respectivamente, separadas por el signo +

Altura máxima en metros a que debe situarse el plano inferior del techo de la planta baja respecto al punto de referencia en las nueve zonas:

- Zonas B2a y B3a 3'7
- Zonas B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a y B7a 4'3

Se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un (1) metro sobre el punto de referencia.

La ocupación de la parcela en planta baja podrá ser del 100% en las siguientes zonas: B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a y B7a, siempre que se cumpla que en la misma manzana no exista alguno de los siguientes parámetros de zona: B2a, D, I o J.

En el caso de que se ocupe el total de la parcela en planta baja, esta deberá destinarse a usos no residenciales, incluida la parte contenida en la profundidad edificable y no podrán ubicarse nuevas viviendas.

La profundidad edificable en las plantas piso será la fijada para cada manzana en los planos de ordenación escala 1:1000.

5. Condiciones de uso.

a) Los usos distintos del residencial permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a dichos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso principal.

b) El resto de condiciones de uso de las zonas B2a, B3a, B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a y B7a, se regula en el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.

Artículo 129. Ordenanzas particulares Zonas "C" Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: AV-MC.V.

1. Descripción. Este tipo de ordenación se aplica a lo largo de los ejes cívicos.

La característica principal de la normativa de estas zonas se produce con referencia al régimen de usos en planta baja, que obligatoriamente deben ser terciarios o de equipamiento comunitario dentro de los límites de la profundidad edificable.

2. Zonas. Se establecen cuatro zonas (C3x, C4a, C5a y C6a) distinguiéndose por las distintas alturas que pueden alcanzar, variando en razón de las distintas zonas donde se insertan los distintos ejes cívicos.

3. Condiciones mínimas de parcela:

- a) Superficie mínima de parcela 320 m²
b) Anchura mínima de la parcela 14 m.

4. Condiciones de edificación.

Para las zonas C3x, C4a, C5a y C6a se establecen los siguientes parámetros:

	C3x	C4a	C5a	C6a
H (nº P)	3+a	4	5	6
H máx (m) (*)	10'2+3	13'3	16'4	19'5
H tot (m) (*)	10'2+5	15'3	18'4	21'5
V máx	0'7	0'7	1'50	1'50
l_{rp} (viv/m²)	1/36	1/30	1/22	1/18

La definición del parámetro **l_{rp}** es la misma que para las zonas "A".

(*): La altura máxima y la altura total se han descompuesto en las que corresponden al cuerpo principal de edificación y al ático respectivamente, separadas por el signo +

Altura máxima en metros a que debe situarse el plano inferior del techo de la planta baja respecto al punto de referencia en las cuatro zonas: cuatro coma treinta (4'3).

Se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un metro sobre el punto de referencia.

La ocupación de la parcela en la planta baja podrá ser del 100% y la profundidad edificable en las plantas piso será la fijada para cada manzana en los planos de ordenación escala 1:1000.

Se permite la construcción de sótanos y semisótanos que superen la profundidad edificable con la limitación señalada en el apartado 5.

5. Condiciones de uso.

a) En planta baja se permitirá el uso de aparcamiento de vehículos cuando se sitúen más allá del límite de la profundidad edificable.

b) Los usos distintos del residencial permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a dichos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso principal.

c) El resto de condiciones de uso se regulará por el CUADRO DE USOS NÚM. 2 del art. 65.

Artículo 130. Ordenanzas particulares Zonas "D". Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: AV-MC.R.

1. Descripción. En esta ordenanza la alineación de fachada de las edificaciones está retranqueada respecto de la alineación de vial, con lo que queda un espacio libre de edificación privado entre la alineación de fachada y la alineación de vial.

2. Zonas. Se distinguen doce zonas, de las cuales las que llevan la letra "y" o "z" se distinguen por ser las únicas en las que se permite realizar porche en el espacio de retranqueo.

3. Condiciones mínimas de parcela.

- Zonas D3x, D3z, D3m, D4x, D4a, D4y, D5a, D5x:
 a) Superficie mínima de parcela 320 m²
 b) Anchura mínima de parcela 14 m.

- Zonas D2a, D3a y D3y:
 a) Superficie mínima de parcela 100 m²
 b) Anchura mínima de parcela 5 m.

- Zona D2y:
 a) Superficie mínima de parcela 200 m²
 b) Anchura mínima de parcela 10 m.

4. Condiciones de edificación. Para cada una de las trece zonas se establecen los siguientes parámetros:

	D2a	D2y	D3a	D3y	D3x
H (nº P)	2	2	3	3	3 + a
H máx (m) (*)	6'50	6'50	10'20	10'20	10'20 + 3
H tot (m) (*)	8'50	8'50	12'20	12'20	10'20 + 5
V máx	1	1	1	1	1
R (m)	3	3	3	3	3
Irp (viv/m ²)	1/45	1/43	1/30	1/28	1/23

	D3m	D3z	D4a	D4y	D4x	D5a	D5x
H (nº P)	3 + a	3 + a	4	4	4 + a	5	5 + a
H máx (m) (*)	10'20 + 3	10'20 + 3	13'30	13'30	13'30 + 3	16'40	16'40 + 3
H tot (m) (*)	10'20 + 5	10'20 + 5	15'30	15'30	13'30 + 5	16'40	16'40 + 5
V máx	1	1	1	1	1	1	1
R (m)	3	3	3	3	3	3	3
Irp (viv/m ²)	1/26	1/25	1/23	1/21	1/20	1/18	1/15

R (m): retranqueo de fachada respecto de la alineación oficial en metros.

(*): La altura máxima y la altura total se han descompuesto en las que corresponden al cuerpo principal de edificación y al ático respectivamente, separadas por el signo +

Altura máxima en metros a que debe situarse el plano inferior del techo de la planta baja respecto al punto de referencia en las trece zonas:

- Zonas D3x, D3z, D3m, D4x, D4a, D4y, D5a, D5x 4'3
- Zonas D2a, D2y, D3a, D3y 3'7

Se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un (1) metro sobre el punto de referencia.

El espacio de retranqueo de fachada será inedificable en todas las plantas incluso sótanos y semisótanos con las siguientes salvedades:

- Un porche exclusivamente en planta baja en las zonas D2y, D3z y un porche en todas las plantas en las zonas D3y y D4y. En estas cuatro zonas asimismo se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos.

La profundidad edificable será para todas las plantas la señalada para cada manzana en los planos de ordenación escala 1:1000. Se podrán construir sótanos y semisótanos en el patio de manzana con la limitación señalada en el apartado 5.

5. Condiciones de uso.

a) Los usos distintos del residencial permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a dichos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso principal.

b) El resto de condiciones de uso para las zonas, se regula en el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.

Artículo 131. Ordenanzas particulares Zonas "E". Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: RP.A.

1. Descripción. Incluye esta ordenanza aquellas zonas que se destinan a edificios básicamente de uso plurifamiliar con ordenación abierta. En ellas la situación del edificio en la parcela se ha regido por separaciones a los linderos y a las alineaciones.

2. Zonas. Se establecen dieciseis zonas dentro de la ordenanza, diferenciándose entre ellas por los distintos parámetros de edificación que las definen.

3. Condiciones mínimas de parcela.

	E3a, E3b
S. mín.	400
A. mín.	15

	E4a	E4b	E4c	E4d	E4e	E4f	E4g	E4h
S. mín.	500	400	500	400	400	400	400	8000
A. mín.	16	15	16	15	15	15	15	40

	E5a	E5b	E5c	E5d
S. mín.	600	1500	400	600
A. mín.	17	30	15	17

	E6a, E8a
S. mín.	800
A. mín.	20

Siendo:

S. mín.: Superficie mínima de parcela en m²

A. mín.: Anchura mínima de parcela en metros.

4. Condiciones de edificación.

	E3a	E3b
H (nº P)	3	3
H máx (m)	9'60	9'60
H tot (m)	11'60	11'60
Oc %	40	40
O pp (%)	30	30
E (m²/m²)	0'65	0'75
R pb (m)	3	3
R pp (m)	3	3
S máx (m²)	2.200	2.200
Ir (viv/m²)	1/125	1/110

	E4a	E4b	E4c	E4d	E4e	E4f	E4g	E4h
H (nº P)	4	4	4	4	4	4	4	4
H máx (m)	12'80	13'00	12'80	13'00	13'00	13'00	13'00	12'00
H tot (m)	14'80	15'00	14'80	15'00	15'00	15'00	15'00	14'00
Oc (%)	40	35	40	35	35	35	38	20
O pp (%)	40	35	40	35	35	35	38	20
E (m²/m²)	1	0'91	1'13	0'8	0'43	0'66	1'61	0'33
R pb (m)	3	4	3	4	4	4	4	10 (vial) (1)
R pp (m) (2)	3 y H/3	4 y 1/2H	3 y H/3	4 y H/2	4 y H/2	4 y H/2	4 y H/2	10 (vial) (1)
S máx (m²)	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Ir (viv/m²)	1/80	1/90	1/75	1/140	1/380	1/250	1/87	1/455

(1): Resto 5 m.

	E5a	E5b	E5c	E5d
H (nº P)	5	5	5	5
H máx (m)	16'00	16'00	16'00	16'00
H tot (m)	18'00	18'00	18'00	18'00
Oc (%)	40	40	75	40
O pp (%)	40	30	50	40
E (m²/m²)	1'5	1	2'4	1'62
R pb (m)	3	5	0	3
R pp (m) (2)	4 y H/3	5 y H/3	3	4 y H/3
S máx (m²)	15.000	15.000	15.000	15.000

Ir (viv/m²)	1/55	1/80	1/35	1/50
-------------------------------	------	------	------	------

	E6a	E8a
H (nº P)	6	8
H máx (m)	19'20	25'60
H tot (m)	21'20	27'60
Oc (%)	40	40
O pp (%)	40	40
E (m²/m²)	2	3'43
R pb (m)	3	3
R pp (m) (2)	5 y H/3	5 y H/3
S máx (m²)	15.000	15.000
Ir (viv/m²)	1/40	1/25

Siendo:

H (nºP): Altura en número de plantas.

H máx (m.): Altura máxima en metros.

H tot (m.): Altura total en metros.

Oc (%): Ocupación en %

O pp (%): Ocupación de las plantas piso en %

E (m²/m²): Edificabilidad en m²/m².

R pb (m): Separación mínima a linderos de las planta baja en metros. (2)

R pp (m): Separación mínima a linderos de las plantas piso en m. (2)

S máx (m²): Superficie máxima edificable por edificio en m².

Ir (viv/m²): Índice de intensidad de uso residencial (nº viv/m²).

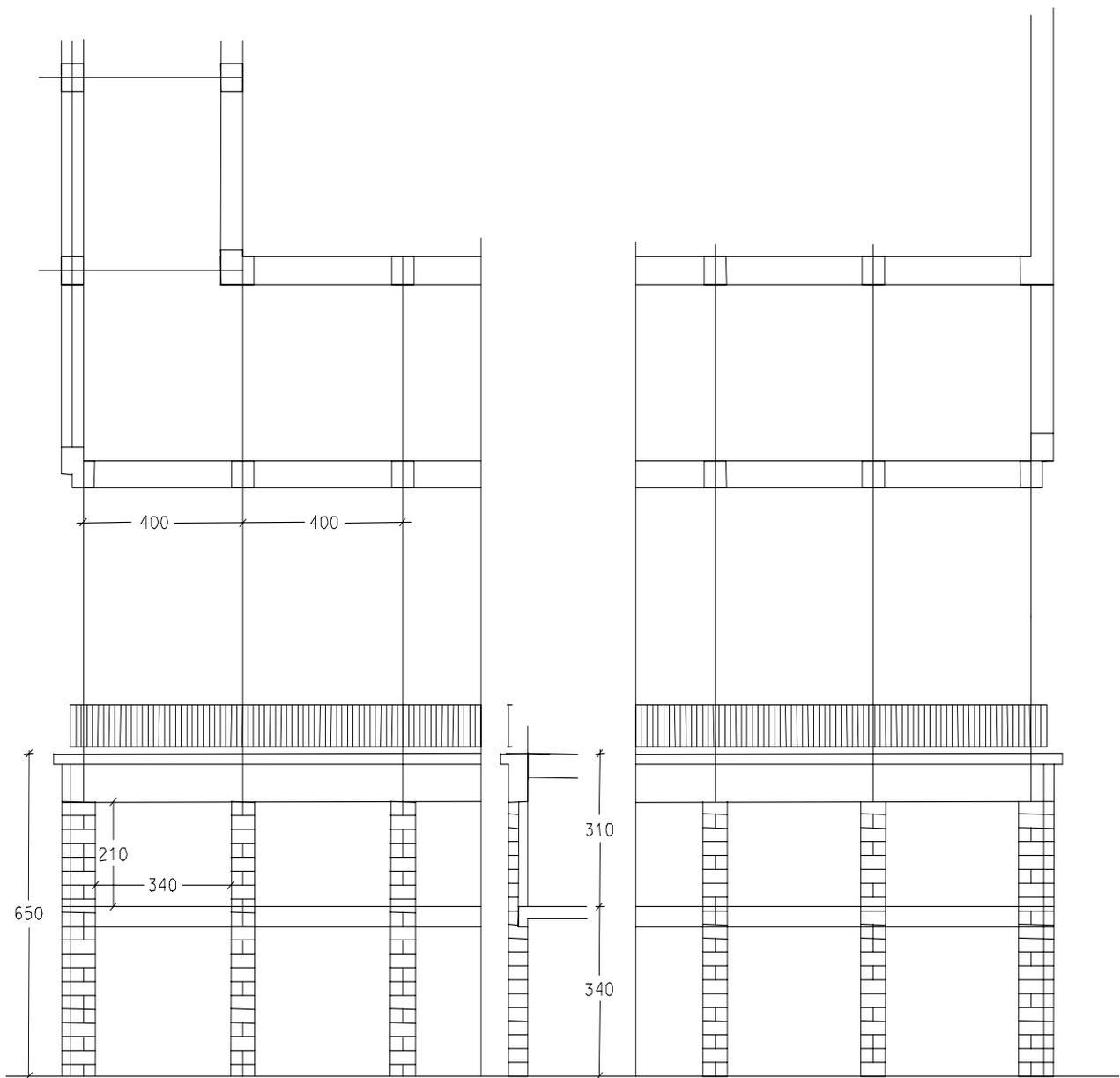
(2): "H" es la altura máxima en m.

En las parcelas calificadas "E" que se hallan situadas en el polígono 35 del Plan General de 1.963 (Torre de Pelaires) y que dan frente a la Avenida Ingeniero Gabriel Roca (Paseo Marítimo), se dispondrá, lindante con la alineación oficial, un pórtico cuyo uso en planta baja será público según el esquema de la página siguiente, pudiéndose sustituir la planta superior por una pérgola manteniendo la misma composición. Lindante con dicho pórtico deberá construirse un cuerpo de edificación de una profundidad de ocho (8) metros que computará en la edificabilidad del solar aunque no en ocupación. No perderán condición de sótano las construcciones destinadas a aparcamientos de vehículos tipo turismo adosadas a dicho cuerpo de edificación.

5. Condiciones de uso.

a) Los usos distintos del residencial permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a dichos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso principal.

b) El resto de condiciones de uso de las zonas E se regulará por el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.



Artículo 132. Ordenanzas particulares Zonas "F". Uso principal: residencial plurifamiliar o terciario (según parcela). Tipo de edificación: VE.

1. Descripción. Pertenecen a esta calificación aquellas áreas destinadas principalmente a vivienda plurifamiliar y/o usos terciarios para las que el Plan General o instrumento de planeamiento que lo desarrolle o incorpore prevé una ordenación de volúmenes específica.

2. Zonas. Se establece una única zona: F0a

3. Condiciones mínimas de parcela.

- | | |
|---|-----|
| a) Superficie mínima de parcela en m ² | 320 |
| b) Anchura mínima de parcela en metros | 14 |

4. Condiciones de edificación. Para esta zona se indican en los planos de ordenación del Suelo Urbano las especificaciones estrictas por las que han de regirse: alturas máximas en metros y/o número de plantas de cada parte de la edificación, alineaciones de fachada acotadas de las distintas plantas, etc.

Cuando dichos planos contengan exclusivamente la determinación de la altura máxima en número de plantas se entenderá que la altura máxima en metros es el resultado de multiplicar dicho número de plantas por tres coma dos (3'2).

Índice de intensidad residencial (**Irc**): 1 vivienda/90 m² de superficie edificable.

5. Condiciones de uso.

a) En edificios que se destinen al uso residencial el resto de usos permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a dichos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso residencial.

b) El resto de condiciones de uso se regula en el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.

Artículo 133. Ordenanzas particulares Zonas "G". Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: RP.S.

1. Descripción. Esta ordenanza se aplica en donde hay una mezcla de edificaciones entre medianeras, con otras en bloque aislado, sin que se dé una preponderancia de un tipo de edificación sobre el otro. Es por ello que la ordenanza exige cumplir un mínimo con las medianeras y permite dentro de la parcela construir en edificación aislada.

2. Zonas. Se distinguen dos zonas: G3a y G4a, en función de la altura máxima permitida.

3. Condiciones mínimas de parcela:

- a) Superficie de la parcela en m² 200
b) Anchura mínima de la parcela en m. 10

4. Condiciones de edificación.

	G3a	G4a
H (nº P)	3	4
H máx (m)	10'20	13'30
H tot (m)	12'20	15'30
Oc (%)	50	50
E (m²/m²)	1'00	1'60
Ir (viv/m²)	1/90	1/60

Altura máxima en metros a que debe situarse el plano inferior del techo de la planta baja respecto al punto de referencia en las dos zonas: cuatro coma treinta (4'3)

Se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un (1) metro sobre el punto de referencia.

Separaciones. Es obligatorio construir cuerpos de edificación tapando los muros medianeros con una anchura mínima de cinco (5) metros en el sentido de la alineación de fachada y retranqueados tres (3) metros respecto a la alineación oficial. Se situarán dentro de los límites de la profundidad edificable de la manzana calculada según el criterio del círculo máximo inscribible en la misma, según se establece en la Memoria para el tipo de ordenación en manzana cerrada con retranqueo de fachada. No se podrán construir estos cuerpos si no existen construcciones en las parcelas colindantes en la mitad de la profundidad edificable próxima a la alineación oficial que dispongan de una altura mínima de 2 plantas en la zona G4a y de 1 planta en la zona G3a.

La cota del pavimento en el espacio de retranqueo de 3 metros a la alineación oficial deberá situarse a nivel de la rasante de la acera de la calle para formar una continuidad espacial con la misma.

La edificabilidad restante se deberá ordenar "según regulación de parcela" (aislada) pudiendo estar unido a los cuerpos adosados a medianería. Cuando no sea obligatorio construir cuerpos de edificación, tapando muros medianeros, la edificación deberá realizarse según el tipo de ordenación "según regulación de Parcela", debiéndose retranquear de las medianeras y de la alineación oficial un mínimo de tres (3) metros y H/3 en todas las plantas, siendo H la altura máxima del edificio proyectado.

5. Condiciones de uso.

Los usos distintos del residencial permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a dichos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso principal.

El resto de condiciones de uso de la zona G se regulará por el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.

Artículo 134. Ordenanzas particulares Zona "H". Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: AV-MC.R.

1. Descripción. Esta calificación es similar a las Zonas D, con la diferencia de que el espacio de retranqueo de fachada tiene una profundidad de 4 metros en lugar de 3 metros y en este espacio se permite la construcción de porches en todas las plantas. Esta tipología edificatoria es característica de algunas zonas de primera línea de la Playa de Palma.

2. Zonas. Se establece una única zona (H4y).

3. Condiciones mínimas de parcela:

- a) Superficie mínima de parcela 320 m²
b) Anchura mínima de parcela 14 m.

4. Condiciones de edificación:

	H4y
H (nº P)	4
H máx(m)	13'30
H tot (m)	15'30
V máx	1
R (m)	4
Irp (viv/m²)	1/22'50

R (m): Retranqueo de fachada respecto de la alineación oficial en metros.

- Altura máxima en metros a que debe situarse el plano inferior de techo de planta baja respecto al punto de referencia: cuatro coma treinta (4'30).

- Se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un (1) metro sobre el punto de referencia.

- En el espacio de retranqueo de fachada se permitirán terrazas dentro de los límites establecidos para el pavimento de la planta baja, así como un porche en todas las plantas.

- La profundidad edificable será para todas las plantas la señalada para cada manzana en los planos de ordenación del Suelo Urbano a escala 1:1000. Se podrán construir sótanos y semisótanos en el patio de manzana con la limitación señalada en el apartado 5.

5. Condiciones de uso.

a) Los usos distintos del residencial permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a dichos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso principal.

b) El resto de condiciones de uso se regulará por el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.

SECCIÓN SEGUNDA. ZONAS DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Artículo 135. Ordenanzas particulares Zonas "I". Uso principal: residencial unifamiliar. Tipo de edificación: RP.A.

1. Descripción. Esta ordenanza corresponde a las zonas de carácter más extensivo en el Suelo Urbano, correspondiendo en general a zonas periféricas, de baja densidad.

2. Zonas. Dentro de la ordenanza se distinguen cuatro zonas: I2a, I2b, I2c e I2d, cuyas diferencias vienen determinadas fundamentalmente por los tamaños de las parcelas.

3. Condiciones mínimas de parcelación.

	I2a	I2b	I2c	I2d
S. mín.	400	800	1000	2000
A. mín.	15	20	20	24

Siendo:

S. mín.: Superficie mínima de parcela en m²

A. mín.: Anchura mínima de parcela en metros.

4. Condiciones de edificación. Para todas las zonas de la ordenanza se fijan los siguientes parámetros:

- | | |
|--------------------------------|-----|
| a) Altura en número de plantas | 2 |
| b) Altura máxima en metros | 7 |
| c) Altura total en metros | 8'5 |

Y para cada una de las zonas se establecen los siguientes parámetros:

	I2a	I2b	I2c	I2d
Oc (%)	40	25	20	25
Ra (m)	3	5	5	10 (*)
Rm (m)	3	4	4	5
E (m²/m²)	0'5	0'4	0'25	0'33
Ir (viv/parcela mínima)	1	1	1	1

Siendo:

Oc (%): Ocupación máxima sobre parcela.

Ra (m): Separación mínima a alineaciones en m.

Rm (m): Separación mínima a medianeras en m.

E (m²/m²): Edificabilidad en m².

Ir (viv/parcela mínima): Índice de intensidad de uso residencial (nº de viviendas por parcela mínima).

(*): En la zona I2d no será obligatorio que los garages se retranqueen de la alineación de viales y espacios libres públicos. Dichos garages deberán tener unas dimensiones máximas de cinco (5) metros de anchura y seis (6) metros de profundidad.

5. Condiciones de ordenación. El tipo de ordenación será "regulación de parcela aislada", sin embargo se permiten las viviendas pareadas en las zonas I2a, I2b e I2c, aunque manteniendo el uso unifamiliar en cada solar. Se entenderá por viviendas pareadas a aquellas adosadas entre sí sobre una alineación de medianería, aunque manteniendo las separaciones obligatorias a las restantes alineaciones de la parcela. Dicha ordenación precisa de la aprobación previa a la concesión de licencia de un Estudio de Detalle.

6. Condiciones de uso. Las condiciones de uso se regularán por el CUADRO DE USOS NÚM. 3 del art. 65.

Artículo 136. Ordenanzas particulares Zonas "J". Uso principal: residencial unifamiliar. Tipo de edificación: RP.S.

1. Descripción. La ordenanza consiste en dejar una casi total libertad de disposición de la edificación en planta baja y fijar retranqueos en la planta piso sólo a partir de 10 metros desde la alineación de vial. La planta piso debe retranquearse de las medianerías tres (3) metros salvo en la franja de la parcela de diez (10) metros de profundidad medidos desde la alineación a espacio público o vial.

2. Zonas. Se distinguen dos zonas dentro de esta ordenanza: J2a y J2b, dependiendo cada una de ellas de condiciones de ocupación y edificabilidad de la parcela.

3. Condiciones mínimas de parcela:

- | | J2a | J2b |
|---|-----|-----|
| a) Sup. mín. de parcela en m ² | 200 | 100 |
| b) Anchura mín. de parcela en m. | 10 | 5 |

4. Condiciones de edificación. Para todas las zonas se establecen los siguientes parámetros:

a) Altura en número de plantas	2
b) Altura máx. en metros	6,5
c) Altura total en metros	8,5

Para cada una de las zonas se establecen los siguientes parámetros:

	J2a	J2b
Ocupación sobre parcela en %	40	50
Edificabilidad en m ² /m ²	0,6	0,7

Índice de Intensidad de Uso Residencial (**I_r**): 1 vivienda por parcela mínima.

Retranqueos. La planta baja no tiene obligación de retranqueo. La altura total de dicha planta en el caso de adosarse a linderos será de tres coma ochenta (3'80) metros cuando se sitúe fuera de la franja de diez (10) metros de profundidad medidos desde la alineación a espacio público o vial.

Se podrá, pues, disponer un cuerpo de edificación cuya fachada coincida con la alineación oficial en cuyo caso se permitirán voladizos sobre la vía pública de balcones y elementos volados con un vuelo máximo de cuarenta (40) centímetros. Si se opta por retranquearse de la alineación oficial, la separación mínima de cualquier cuerpo de edificación será de dos (2) metros.

En las promociones conjuntas de viviendas unifamiliares podrán proyectarse aparcamientos con un único acceso de vehículos de forma que se establezcan aparcamientos separados físicamente en correspondencia con las distintas parcelas, debiendo garantizarse el acceso a cada uno de los mismos.

5. Condiciones de uso. Las condiciones de uso se regularán por el CUADRO DE USOS NÚM. 3 del art. 65.

Artículo 137. Ordenanzas particulares Zona "K". Uso principal: residencial unifamiliar. Tipo de edificación: AV-MC.R.

1. Descripción. Esta ordenanza corresponde a aquellas áreas de edificación unifamiliar entre medianeras que, formando hileras de edificación, conforman calles y manzanas cerradas.

2. Zonas. Se establece una única zona: K2a.

3. Condiciones mínimas de parcela:

a) Superficie mínima de parcela en m ²	100
b) Anchura mínima de parcela en metros	5

4. Condiciones de edificación:

Altura en número de plantas	2
Altura máxima en metros	6'5
Altura total en metros	8'5
Retranqueo en metros	3
Vuelo máximo de cuerpos y elementos volados en metros	0'4
I _{rp}	1 viv/parcela

La definición del parámetro I_{rp} está referida a la unidad parcelaria.

La profundidad edificable será, en las dos plantas, la señalada para cada manzana en los planos de ordenación a escala 1:1000.

En la superficie restante de la parcela únicamente se permitirá ocupar un diez por ciento (10%) de la parte de la parcela situada en el patio de manzana. Esta construcción tendrá una altura máxima de dos coma treinta (2'30) metros y total de tres coma cuarenta (3'40) metros, su uso será de servicio o auxiliar (trastero, taller) de la vivienda por lo que no deberá destinarse a piezas habitables. No se permite la construcción de sótanos o semisótanos fuera de la profundidad edificable, excepto con la finalidad de ubicar en ellos aparcamientos obligatorios.

Las partes no edificables de las parcelas deberán ajardinarse.

En las promociones conjuntas de viviendas unifamiliares podrán proyectarse aparcamientos con un único acceso de vehículos de forma que se establezcan aparcamientos separados físicamente en correspondencia con las distintas parcelas, debiendo garantizarse el acceso a cada uno de los mismos.

5. Condiciones de uso. Las condiciones de uso se regularán por el CUADRO DE USOS NÚM. 3 del art. 65.

SECCIÓN TERCERA. ZONAS DE USO INDUSTRIAL

Artículo 138. Ordenanzas particulares Zona "L". Uso principal: secundario. Tipo de edificación: RP.A.

1. Descripción. Esta ordenanza se aplica en aquellas áreas donde se fija un uso industrial o de almacenaje próximo.

2. Zonas. Se establece una única zona: L2a.

3. Condiciones mínimas de parcela.

a) Superficie mínima de parcela en m ²	400
b) Anchura mínima de parcela en metros	15

4. Condiciones de edificación.

Altura en número de plantas	2
Altura máxima en metros	7'5
Altura total en metros	9'5
Ocupación en %	50
Separaciones mínimas a linderos en metros	3
Edificabilidad en m ² /m ²	0'8

Se admitirán las edificaciones pareadas, entendiéndose por tales aquellas adosadas entre sí sobre una medianería. Dicha ordenación precisa de la aprobación previa a la concesión de licencia de un Estudio de Detalle.

Se permitirán en sotanos, no guardar las separaciones mínimas a linderos y vial.

Los muros de separación entre edificios deberán ser cortafuegos.

5. Condiciones de uso.

a) Por cada mil (1.000) m² de superficie construida destinada a un uso comprendido dentro del global industrial se permitirá una vivienda de superficie construida máxima de ciento cincuenta (150) m² para vigilancia y mantenimiento de uso o instalación.

b) El resto de condiciones de uso se regulará por el CUADRO DE USOS NÚM. 4 del art. 65.

Artículo 139. Condiciones particulares Zonas "M". Uso principal: secundario. Tipo de edificación: RP.A.

1. Descripción. Corresponde a las 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. Zonas. Se distinguen cuatro zonas dentro de la normativa: M3a, M3b, M3c y M3d.

3. Condiciones mínimas de parcela.

	M3A, M3c	M3b, M3d
a) Superficie mínima de parcela en m ²	1.000	2.500
b) Anchura mínima de parcela en metros	20	30

4. Condiciones de edificación:

	M3a, M3b	M3c	M3d
H máx (m)	13'50	13'50	13'50
H tot (m)	15'50	15'50	15'50
Ra (m)	5	10	20
Rm (m)	3	3	5

Se (m)	5	5	5
---------------	---	---	---

Siendo:

- H máx (m):** Altura máxima en metros
- H tot (m):** Altura total en metros
- Ra (m):** Separación mínima a alineación oficial en metros
- Rm (m):** Separación mínima a medianeras en metros
- Se (m):** Separaciones entre edificios en metros

Se permitirá que las construcciones auxiliares tales como chimeneas, tolvas, silos, torres de refrigeración o grúas, necesarios para el desarrollo de la actividad industrial, sobrepasen la altura total.

Estas construcciones deberán situarse a una distancia superior a quince (15) metros de la alineación oficial, salvo que se necesario ubicarlas en los quince (15) metros inmediatos a dicha alineación. Esta circunstancia, así como la necesidad de sobrepasar la altura total deberá ser debidamente justificada en el proyecto de obras.

En la Zona M3a se permitirá que los edificios se adosen a las medianeras perpendiculares a las alineaciones oficiales previa ordenación de las fachadas, que deberá ser tramitado como Estudio de Detalle. Los muros de separación se construirán de forma tal que los edificios sean sector de incendio de acuerdo con el uso a ubicar.

Se permitirán en sótanos, no guardar las separaciones mínimas a linderos y vial.

Se admitirán las industrias clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, siempre que adopten las medidas correctoras para suprimir la causa de su clasificación.

En todo caso se prohíben las siguientes industrias peligrosas:

- a) Fábricas y almacenes de explosivos y pirotecnia.
- b) Fábricas y almacenes de productos inflamables, salvo los instalados en edificio exclusivo, siempre que cumplan lo establecido en la vigente reglamentación específica.
- c) Industrias de importancia militar.
- d) Industrias relacionadas con el empleo de energía nuclear o atómica o material radioactivo, salvo los instalados en edificio exclusivo, siempre que cumplan lo establecido en la vigente reglamentación específica.
- e) Cuadras u otra clase de recintos para animales.

5. Condiciones de uso.

- a) Por cada mil (1.000) m² de superficie construida destinada a un uso comprendido dentro del global industrial se permitirá una vivienda de superficie construida máxima de ciento cincuenta (150) m² para vigilancia y mantenimiento de uso o instalación.
- b) El resto de condiciones de uso se regulará por el CUADRO DE USOS NÚM. 4 del art. 65.

SECCIÓN CUARTA. ZONAS DE USO TERCIARIO

Artículo 140. Ordenanzas particulares Zonas "S". Uso principal: terciario. Tipo de edificación: RP.A.

1. Definición. Esta ordenanza se refiere a las áreas donde se prevé uso comercial y administrativo en manzana o parcela exclusiva. Se posibilita la coexistencia con otros usos dotacionales y con pequeños almacenes o talleres.

2. Zonas. Se establecen cinco zonas: S2a, S2b, S2c, S2d y S9a.

3. Condiciones mínimas de parcela.

	S2a, S2b, S2c, S2d	S9a
S. mín.	400	800
A. mín.	15	20

Siendo:

S. mín.: Superficie mínima de parcela en m².

A. mín.: Anchura mínima de parcela en metros

4. Condiciones de edificación.

	S2a, S2b, S2c, S2d	S9a
Altura en número de plantas	2	9
Altura máxima en metros	10	28'80
Altura total en metros	12	30'80

Para cada una de las zonas se establecen los siguientes parámetros:

	S2a	S2b	S2c	S2d	S9a
Oc (%)	80	70	70	40	40
Ra (m)	5 y H máx/2	5 y H máx/2	5	5	5 y H máx/3
Rm (m)	5 y H máx/2	5 y H máx/2	3	3	5 y H máx/3
E (m²/m²)	1'5	0'7	0'80	0'4	2'4

Siendo:

Oc (%): Ocupación máxima sobre parcela en %.

Ra (m): Separación mínima a alineaciones en metros

Rm (m): Separación mínima a medianeras en metros

E (m²/m²): Edificabilidad en m²/m².

"H máx" es la altura máxima del edificio en metros.

Se permitirán en sotanos, no guardar las separaciones mínimas a linderos y vial.

En la Zona "S9a" la superficie máxima edificable por edificio será de quince mil (15.000) m².

En la Zona "S2d" dentro de las áreas libres del solar deberá reforestarse el 50% de la superficie de la parcela.

5. Condiciones de uso.

a) Por cada mil (1.000) m² de superficie construida se permitirá una vivienda de superficie máxima de ciento cincuenta (150) m² para vigilancia y mantenimiento de las instalaciones.

b) En la zona S2c estará permitido el uso de industrias alimentarias en cualquiera de sus clases y modalidades de transformación de primeras materias o de producción, elaboración, preparación, conservación, envasado, con las siguientes limitaciones:

Situación: Todas

c) El resto de condiciones de uso se regularán por el CUADRO DE USOS NÚM. 5 del art. 65.

Artículo 141. Ordenanzas particulares Zonas "T". Uso principal: turístico. Tipo de edificación: RP.A.

1. Descripción. Se trata de zonas turísticas en las que las edificabilidades son bajas para conseguir instalaciones con predominio de los espacios verdes y deportivos sobre los edificados.

2. Zonas. Se distinguen cinco zonas: T4a, T4b, T5a, T5b y T6a.

3. Condiciones mínimas de parcela:

	T4a	T4b	T5a	T5b	T6a
S. mín.	8.000	500	600	1.500	16.000
A. mín.	40	16	17	30	50

Siendo:

- S. mín.:** Superficie mínima de parcela en m².
A. mín.: Anchura mínima de parcela en metros.
4. Condiciones de edificación:

	T4a	T4b	T5a	T5b	T6a
H (nº P)	4	4	5	5	6
H máx (m)	12	12'80	16'00	16'00	21
H tot (m)	14	14'80	18'00	18'00	23
Oc (%)	20	40	40	40	10
O pp (%)	20	40	40	30	10
E (m²/m²)	0'33	1	1'5	1	0'33
Rm pb (m)	5	3	3	5	10
Ra pb (m)	5	3 y H máx/3	4 y H máx/3	5 y H máx/3	10
Rm pp (m)	10	3	3	5	10
Ra pp (m)	10	3 y H máx/3	4 y H máx/3	5 y H máx/3	10
It (plazas/m²)	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60

Siendo:

H (nº P): Altura número plantas.

H máx (m): Altura máxima en metros.

H tot (m): Altura total en metros.

Oc (%): Ocupación en %.

O pp (%): Ocupación en plantas piso en %.

E (m²/m²): Edificabilidad en m²/m².

Rm pb (m): Separación mínima a medianeras de la planta baja en metros.

Ra pb (m): Separación mínima a viales y espacios libres públicos de la planta baja en metros.

Rm pp (m): Separación mínima a medianeras planta piso en metros.

Ra pp (m): Separación mínima a viales y espacios libres públicos de plantas piso en metros.

It (plazas/m²): Índice de intensidad de uso turístico.

En las zonas turísticas incluidas en el ámbito de la Zona 36 del POOT, los nuevos establecimientos de alojamientos turísticos, deberán cumplir con carácter general los siguientes parámetros:

- La longitud máxima de la fachada será de tal manera que la planta de cada edificio se ha de poder inscribir en un círculo de 60 m. de diámetro como máximo y se permitirán conexiones puntuales entre edificios en la planta baja, con cerramientos transparentes.

- Superficie mínima de aparcamiento por plaza turística: 3 m², incluyendo parte proporcional de accesos y carriles de circulación, debiendo destinarse el resto de la superficie de la parcela a espacios libres ajardinados e instalaciones deportivas.

- Superficie mínima de espejo de agua en piscinas: 1 m²/plaza, y su superficie habrá de superar los 50 m².

- Volumen mínimo de piscinas: 1,2 m³ de agua por cada m² de espejo de agua proyectado.

- Superficie mínima de terrazas destinadas a solariums: 3 m²/plaza.

- La categoría mínima para cada tipo de establecimiento será el previsto en la correspondiente zona del POOT.

El cómputo del número de plazas para las que se solicita autorización se efectuará de la siguiente forma:

a) Para los establecimientos de alojamiento extrahotelero, dos plazas por estudio proyectado y tres plazas por apartamento de un dormitorio, añadiéndose otras dos plazas por cada dormitorio más que se proyecte.

b) Para los establecimientos hoteleros y similares, dos plazas por habitación, pudiéndose computar hasta el 10% del total de habitaciones de que disponga como individuales. Las habitaciones con salón computarán como dos plazas por cada baño del que dispongan.

La superficie del suelo que para el cumplimiento de la superficie mínima de solar por plaza figure en el proyecto y en la escritura del solar, y en base a la cual se otorgue la autorización, quedará exclusivamente afectada a dicho uso turístico y no podrá albergar más instalaciones o construcciones que las estrictamente ligadas a la explotación turística que se pretenda, según las normas que la ordenan.

La utilización del solar afectado para finalidad distinta a la contemplada en el proyecto autorizado, dará lugar a la revocación de la autorización concedida, previa instrucción del oportuno expediente con audiencia del interesado.

5. Condiciones de uso. Las condiciones de uso se regularán por el CUADRO DE USOS NÚM. 6 del art. 65.

6. Concesión de licencias.

Para el otorgamiento de las licencias de edificaciones de nueva planta y ampliaciones de establecimientos de alojamiento turístico, hoteleros o extrahoteleros, así como el cambio de uso de edificaciones para destinarlas a dichos fines, será necesaria, en los términos que determina el art. 3.3 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística, la autorización previa de la Consellería de Turismo.

Serán nulas de pleno derecho las licencias para las licencias antes señaladas que sean otorgadas u obtenidas por silencio administrativo positivo, sin autorización previa o contraviniendo las condiciones de la misma.

SECCIÓN QUINTA. ZONAS DE EQUIPAMIENTO.

Artículo 142. Compatibilidad de usos.

1. El uso asignado a la parcela de equipamiento será compatible con la relación de usos permitidos y el nivel de permisividad de cada uno de ellos, en cada zona normativa diferenciada.

2. La suma de la superficie edificada destinada a usos permitidos diferentes del uso asignado a la parcela de equipamiento y del residencial comunitario, no superará el 45% de la superficie edificada en la parcela.

3. Los usos señalados en el apartado anterior deberán tener siempre en su funcionamiento un carácter complementario o subordinado al uso principal.

Artículo 143. Condiciones generales de uso.

1. Se permite la construcción de un máximo de ciento cincuenta (150) m² con destino a vivienda ligado al uso asignado, cuando la superficie destinada a dicho uso sea superior a quinientos (500) m².
2. Cuando el uso sea deportivo o seguridad, las edificaciones e instalaciones no tendrán su altura limitada, debiendo realizarse cumpliendo las normas y reglamentos de cada especialidad.
3. No se admitirá dentro de estas zonas la actividad de venta de carburantes.
4. Se admitirá una ocupación máxima para el uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones en planta sótano de un 35% en la ordenanza EQ2b y de un 85% en el resto, con la limitación de no poder ocupar el espacio de retranqueo.

Artículo 144. Ordenanzas particulares Zona EQ00.

Se aplica esta calificación a las parcelas destinadas a equipamientos y que se incluyen en el ámbito de las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) cuya regulación queda establecida en las figuras de Planeamiento que las desarrollaron y sus posibles modificaciones posteriores.

Se exceptúan de esta calificación las parcelas destinadas a uso dotacional que, aun estando situadas en el ámbito de un API, se encuentran incluidas en el Catálogo de protección del patrimonio arquitectónico.

Artículo 145. Ordenanzas particulares Zona EQ0a. Tipo de edificación: AV.

1. Definición. Esta calificación se refiere a las parcelas destinadas a uso dotacional que forman parte de manzanas en las que el resto de la misma está calificada con un tipo de edificación según alineación vial y se regulan por los parámetros de altura y profundidad edificable permitidos en el resto de la manzana.

2. Condiciones mínimas de parcela. La superficie y anchura mínimas serán las correspondientes a las calificaciones establecidas en el resto de la manzana.

3. Condiciones de edificación. Las alturas máximas y totales permitidas serán las correspondientes a las calificaciones colindantes establecidas en el resto de la manzana, de manera que en los solares en esquina de manzanas calificadas con zonas distintas donde se permiten alturas diferentes, la línea que limita la distinta regulación de altura será prolongación de la profundidad edificable, tal y como se establece en las normas sobre medición de altura en el tipo de ordenación según alineación vial.

Cuando la fachada de una parcela calificada como EQ0a ocupe totalmente uno de los lados de una manzana que dé frente a calles con distinta anchura, de manera que la Revisión del Plan General establece distintas alturas máximas en el área donde se ubica la manzana, la altura máxima permitida será la establecida para las manzanas colindantes en los mismos viales con el criterio de establecer una continuidad en la sección de las calles.

La profundidad edificable máxima será la establecida para el resto de la manzana.

4. Condiciones de uso. Están reguladas por el CUADRO DE USOS NÚM. 7 del art. 65.

Artículo 146. Ordenanzas particulares Zona EQ0b. Tipo de edificación: RPA.

1. Definición. La ordenanza se refiere especialmente a las parcelas destinadas a usos dotacionales que, sin tener definida su altura, permiten una ocupación alta y una edificabilidad media.

2. Condiciones mínimas de parcela.

a) Superficie mínima de parcela en m ²	400
b) Anchura mínima de parcela en metros	15

3. Condiciones de edificación.

Altura máxima y total: será la adecuada a las necesidades de la instalación requerida.

Edificabilidad en m ² /m ²	1'2
Ocupación en %	75
Separaciones mínimas a linderos en metros	5 y H máx/2 (*)

(*) "H máx" es la altura máxima del edificio en metros.

4. Condiciones de uso. Están reguladas por el CUADRO DE USOS NÚM. 7 del art. 65.

Artículo 147. Ordenanzas particulares Zona EQ0c.

Esta ordenanza se refiere a equipamientos en elementos catalogados y regulados en el art. 272.

Artículo 148. Ordenanzas particulares Zona EQ0d.

1. Definición. Se refiere a las áreas destinadas a usos funerarios en general.

2. Condiciones de edificación. Sin perjuicio de las disposiciones específicas que regulan la materia, las construcciones e instalaciones se adecuarán a las necesidades del servicio que prestan.

3. Condiciones de uso. Se permite el uso cementerio (5.9) así como todas las actividades y usos ligados al mismo.

Artículo 149. Ordenanzas particulares Zona EQ0e. Sanitario Supramunicipal. Tipo de edificación: RPA.

1. Definición. Esta ordenanza se refiere al área ocupada por el complejo sanitario de Son Dureta con sus edificaciones de Residencia Sanitaria de la Seguridad Social "Virgen de Lluch", de clínica maternoinfantil y ambulatorio así como todas las edificaciones anexas.

2. Condiciones mínimas de parcela.

Superficie mínima de parcela en m ²	20.000
--	--------

3. Condiciones de edificación.

Altura en nº de plantas	11
Altura máxima en metros	40

Altura total en metros	42
Edificabilidad en m ² /m ²	1'20
Ocupación en %	60
Separaciones mínimas a linderos en metros	5 y H máx/3 (*)

(*) "H máx" es la altura máxima del edificio en metros.

4. Condiciones de uso. Están reguladas en el CUADRO DE USOS NÚM. 7 del art. 65.

Artículo 150. Ordenanzas particulares Zona EQ2a. Tipo de edificación: RPA.

1. Definición. Esta ordenanza se refiere a parcelas destinadas a usos dotacionales con muy baja densidad.

2. Condiciones mínimas de parcela.

a) Superficie mínima de parcela en m ² .	10.000
b) Anchura mínima de parcela en metros	30

3. Condiciones de edificación.

Altura en nº de plantas	2
Altura máxima en metros	10
Altura total en metros	12
Edificabilidad en m ² /m ²	0'15
Ocupación en %	60
Separaciones mínimas a linderos en metros	15

4. Condiciones de uso. Están reguladas en el CUADRO DE USOS NÚM. 7 del art. 65.

Artículo 151. Ordenanzas particulares Zona EQ2b. Tipo de edificación: RPA.

1. Definición. Esta calificación se refiere a parcelas con edificabilidad y ocupación bajas.

2. Condiciones mínimas de parcela.

a) Superficie mínima de parcela en m ²	800
b) Anchura mínima de parcela en metros	20

3. Condiciones de edificación.

Altura en nº de plantas	2
Altura máxima en metros	10
Altura total en metros	12
Edificabilidad m ² /m ²	0'25
Ocupación en %	20
Separaciones mínimas a linderos en metros	5 y H máx/2 (*)

(*): "H máx" es la altura máxima del edificio en metros

4. Condiciones de uso.

- a) En puertos deportivos se permitirá el uso de talleres industriales en cualquier tamaño y situación.
- b) El resto de las condiciones de uso quedan reguladas en el CUADRO DE USOS NÚM. 7 del art. 65.

Artículo 152. Ordenanzas particulares Zona EQ2c. Tipo de edificación: RPA.

1. Descripción. Esta calificación corresponde a parcelas destinadas a usos dotacionales en las que se han establecido unos parámetros edificatorios similares a los establecidos para las zonas circundantes donde se ubican y que no se adaptaban a los parámetros del resto de las zonas de equipamiento.

2. Condiciones mínimas de parcela.

a) Superficie mínima de parcela en m ²	400
b) Anchura mínima de parcelas en metros	20

3. Condiciones de edificación:

Altura en nº de plantas	2
Altura máxima en metros	10

Altura total en metros	12
Edificabilidad en m ² /m ²	1'50
Ocupación en %	80
Separaciones mínimas a alineaciones en metros	5 y H máx/2
Separaciones mínimas a medianeras en metros	5 y H máx/2

"H máx" es la altura máxima del edificio en metros.

4. Condiciones de uso.

a) Cuando el uso dotacional sea el recreativo, la compatibilización con el uso Establecimiento Público no tendrá limitación de tamaño permitiéndose en cualquier caso como actividad complementaria del uso permitido y no superando el 45% de la superficie edificable de la parcela.

b) El resto de condiciones de uso se regularán por el CUADRO DE USOS NÚM. 7 del art. 65.

Artículo 153. Ordenanzas particulares Zona EQ2d. Tipo de edificación: RPA.

1. Descripción. Esta calificación corresponde a parcelas destinadas a usos dotacionales en las que se han establecido unos parámetros edificatorios similares a los establecidos para las zonas circundantes donde se ubican y que no se adaptaban a los parámetros del resto de las zonas de equipamiento.

2. Condiciones mínimas de parcela.

a) Superficie mínima de parcela en m ²	200
b) Anchura mínima de parcelas en metros	10

3. Condiciones de edificación:

Altura en nº de plantas	2
Altura máxima en metros	10
Altura total en metros	12
Edificabilidad en m ² /m ²	0'7
Ocupación en %	50
Separaciones mínimas a alineaciones en metros	(*)
Separaciones mínimas a medianeras en metros	(*)

(*): La regulación de retranqueos será la misma que se establece en las Zonas J, excepto en manzana completa donde la separación a las alineaciones será de 5 y H máx/2.

4. Condiciones de uso. Están reguladas en el CUADRO DE USOS NÚM. 7 del art. 65.

Artículo 154. Ordenanzas particulares Zona EQ4a. Tipo de edificación: RPA

1. Definición. Esta calificación se refiere a las parcelas destinadas a usos dotacionales que por su uso o situación precisan de una gran flexibilidad en cuanto a normativa, incluyéndose en la misma a numerosos equipamientos existentes y que tienen un elevado grado de aprovechamiento.

2. Condiciones mínimas de parcela.

a) Superficie mínima de parcela en m ²	400
b) Anchura mínima de parcela en metros	15

3. Condiciones de edificación.

Altura en nº de plantas	4
Altura máxima en m.	15'50
Altura total en m.	17'50
Edificabilidad en m ² /m ²	1'7
Ocupación en %	85
Separaciones mínimas a linderos en m.	3 y H máx/3 (*)

(*) "H máx" es la altura máxima del edificio en metros.

La altura total podrá ser sobrepasada por torres representativas, campanarios, antenas o por instalaciones con requerimientos técnicos singulares.

4. Condiciones de uso. Están reguladas en el CUADRO DE USOS NÚM. 7 del art. 65.

Artículo 155. Ordenanzas particulares Zona EQ4b. Tipo de edificación: RPA.

1. Definición. Esta ordenanza se aplica fundamentalmente a zonas dotacionales con ocupación y edificabilidad bajas.

2. Condiciones mínimas de parcela.

- a) Superficie mínima de parcela en m² 800
- b) Anchura mínima de parcela en metros 20

3. Condiciones de edificación.

- Altura en nº de plantas 4
 - Altura máxima en metros 15'50
 - Altura total en metros 17'50
 - Edificabilidad en m²/m² 0'6
 - Ocupación en % 40
 - Separaciones mínimas a linderos en metros 3 y H máx/3
- La altura total podrá ser sobrepasada por torres representativas, campanarios y antenas.

4. Condiciones de uso. Están reguladas en el CUADRO DE USOS NÚM. 7 del art. 65.

Artículo 156. Otras ordenanzas de zonas de equipamiento.

1. En el Área de Régimen Singular del Paseo Marítimo se consideran dos zonas de equipamiento: EQ0p y EQ2p, reguladas en los art. 178 y 179, respectivamente.

2. Las zonas de equipamiento en el ámbito de protección y conservación del patrimonio se regulan en el art. 272.

SECCIÓN SEXTA. ZONAS DE ESPACIOS LIBRES.

Artículo 157. Zona EL0a

1. Definición. Esta ordenanza se aplica a los espacios libres definidos como tales en los planos de ordenación de dominio privado que forman parte de una parcela edificable y que por sus especiales características se ha de proteger de la edificación.

2. Condiciones de edificabilidad. En esta zona no se admite ningún tipo de construcción, no obstante su superficie es computable a efectos de cálculo de la superficie edificable del resto de la parcela.

Tratamiento del suelo. Será el dispuesto en la Ordenanza de Espacios Libres Públicos y Vegetación en las Vías Públicas.

3. Condiciones de uso. Se permiten los usos con carácter de esparcimiento, no admitiéndose los usos deportivos ni de aparcamiento, ya sea en superficie, suelo o subsuelo.

En las parcelas de uso público se habrá de garantizar en su caso los accesos públicos a la zona libre.

4. Condiciones de urbanización. En las parcelas de uso privado no se establecen condiciones de urbanización. En las parcelas de uso público regirán las condiciones de urbanización reguladas en la Ordenanza de Espacios Libres Públicos y Vegetación en las Vías Públicas.

Artículo 158. Zona EL1a

1. Definición. Esta ordenación se aplica a los espacios libres de uso y dominio público incluidos dentro de la trama residencial cuya superficie, en general, no excede de los dos mil metros cuadrados (2.000 m²).

2. Condiciones de edificabilidad. En esta zona la edificabilidad permitida se limitará a la necesaria para materializar los usos recreativos permitidos, de acuerdo con los siguientes parámetros máximos de edificabilidad:

- a) Altura máxima y total: una planta, cuatro (4) metros de altura máxima y cinco (5) metros de altura total.
- b) Coeficiente de edificabilidad neta: cero coma cero cinco (0'05) m²/m².
- c) Tratamiento del suelo. Será el dispuesto en la Ordenanza de Espacios Libres Públicos y Vegetación en las Vías Públicas.

3. Condiciones de uso. Se permiten exclusivamente los usos públicos, con carácter de esparcimiento, y la práctica de deportes al aire libre.

Las superficies de instalaciones deportivas no podrán superar en ningún caso el 35% de la superficie del espacio libre computándose la misma como superficie pavimentada.

En el subsuelo podrán, asimismo, situarse estacionamientos de vehículos y permitirse el uso de infraestructuras, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo.

4. Condiciones de urbanización. Las condiciones de urbanización vienen reguladas en la Ordenanza de Espacios Libres Públicos y Vegetación en las Vías Públicas.

Artículo 159. Zona EL1b

1. Definición. Esta ordenanza se aplica a las grandes zonas verdes urbanas y a los parques urbanos de uso y dominio público cuya superficie, en general, se encuentra entre dos mil uno (2001) y cinco mil (5000) metros cuadrados.

2. Condiciones de edificabilidad. En esta zona, la edificabilidad permitida se limitará a la necesaria para materializar los usos recreativos permitidos de acuerdo con los siguientes parámetros máximos:

a) Altura máxima y total: una planta, cuatro (4) metros de altura máxima y cinco (5) metros de altura total.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: cero coma cero cinco (0'05) m²/m².

c) Tratamiento del suelo. Será el dispuesto en la Ordenanza de Espacios Libres Públicos y Vegetación en las Vías Públicas.

3. Condiciones de uso. Se permiten exclusivamente los usos públicos, con carácter de esparcimiento, y la práctica de deportes al aire libre.

Las superficies de instalaciones deportivas no podrán superar en ningún caso el 20% de la superficie del espacio libre, computándose la misma como superficie pavimentada.

En el subsuelo podrán, asimismo, situarse estacionamientos de vehículos y permitirse el uso de infraestructuras, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo.

4. Condiciones de urbanización. Las condiciones de urbanización vienen reguladas en la Ordenanza de Espacios Libres Públicos y Vegetación en las Vías Públicas.

Artículo 160. Zona EL1c

1. Definición. Esta ordenanza se refiere a los grandes parques y espacios al aire libre de uso y dominio público cuya superficie, en general, se encuentra entre cinco mil uno (5.001) y diez mil (10.000) metros cuadrados.

2. Condiciones de edificabilidad. En esta zona la edificabilidad permitida se limitará a la necesaria para materializar los usos recreativos permitidos, de acuerdo con los siguientes parámetros máximos de edificabilidad:

a) Altura máxima y total: una planta, cuatro (4) metros de altura máxima y cinco (5) metros de altura total.

b) Coeficiente de edificabilidad neta: cero coma cero dos (0'02) m²/m².

c) Tratamiento del suelo. Será el dispuesto en la Ordenanza de Espacios Libres Públicos y Vegetación en las Vías Públicas.

3. Condiciones de uso. Se permiten exclusivamente los usos públicos, con carácter de esparcimiento, y la práctica de deportes al aire libre.

Las superficies de instalaciones deportivas no podrán superar en ningún caso el 15% de la superficie del espacio libre computándose como superficie pavimentada.

En el subsuelo podrán, asimismo, situarse estacionamientos de vehículos y permitirse el uso de infraestructuras, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo.

4. Condiciones de urbanización. Las condiciones de urbanización vienen reguladas en la Ordenanza de Espacios Libres Públicos y Vegetación en las Vías Públicas.

Artículo 161. Zona EL1d.

1. Definición. Esta ordenanza se refiere a los grandes espacios libres de uso y dominio público que por sus

características naturales requieren una protección especial y cuya superficie, en general, excede de diez mil (10.000) metros cuadrados.

2. Condiciones de edificabilidad. En esta zona la edificabilidad permitida se limitará a la necesaria para materializar los usos recreativos permitidos, de acuerdo con los siguientes parámetros máximos de edificabilidad:

a) Altura máxima y total: una planta, cuatro (4) metros de altura máxima y cinco (5) metros de altura total.

b) edificabilidad: cero coma cero uno (0'01) m²/m².

c) Tratamiento del suelo. Será el dispuesto en la Ordenanza de Espacios Libres Públicos y Vegetación en las Vías Públicas.

3. Condiciones de uso. Se permiten exclusivamente los usos públicos, con carácter de esparcimiento, y la práctica de deportes al aire libre.

Las superficies de instalaciones deportivas no podrán superar en ningún caso el 5% de la superficie del espacio libre computándose la misma como superficie pavimentada.

En el subsuelo podrán, asimismo, situarse estacionamientos de vehículos y permitirse el uso de infraestructuras, siempre que se respeten las condiciones mínimas de tratamiento del suelo.

4. Condiciones de urbanización. Las condiciones de urbanización vienen reguladas en la Ordenanza de Espacios Libres Públicos y Vegetación en las Vías Públicas.

SECCIÓN SÉPTIMA. ZONAS DE INFRAESTRUCTURA.

Artículo 162. Ordenanzas particulares Zona IF0a.

1. Definición. Esta ordenanza se refiere a las áreas dedicadas a infraestructuras y servicios generales de la ciudad y comprende las actividades enunciadas en el art. 59, excepto cauces de torrentes.

2. Condiciones de edificación. Sin perjuicio de las disposiciones específicas que regulan la materia, las construcciones e instalaciones se adecuarán a las necesidades del servicio.

3. Condiciones de uso. Se permiten únicamente usos de infraestructura, usos especiales al servicio de la ciudad e instalaciones complementarias.

Artículo 163. Ordenanzas particulares Zona IF0b.

1. Definición. Se refiere a las áreas ocupadas por los viales públicos.

2. Condiciones de edificación. No se establecen condiciones de edificación, permitiéndose únicamente construcciones e instalaciones al servicio de los mismos, tal como se establece en el apartado 6.1, uso de la red viaria, del art. 59.

3. Condiciones de uso. Se regulan en el apartado 6.1, antes citado.

Artículo 164. Ordenanzas particulares Zona IF0c.

1. Definición. Se refieren a las áreas ocupadas por cauces.

2. Condiciones de edificación. No se establecen condiciones de edificación, permitiéndose únicamente lo establecido en la legislación vigente en la materia.

3. Condiciones de uso. Se regulan en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y desarrollos reglamentarios.

SECCIÓN OCTAVA. REGULACIÓN DEL ÁREA DE RÉGIMEN SINGULAR DEL PASEO MARÍTIMO.

Artículo 165. Ámbito de aplicación.

La presente normativa se aplicará al Area de Régimen singular del Paseo Marítimo, que comprende la franja de terreno delimitada por las Avenidas Joan Miró y Gabriel Roca, calle Torrent y la rampa de acceso del Paseo Marítimo a la Avda. Joan Miró.

Los planos que contienen la ordenación de la presente A.R.S. son los señalados como D.03.

Artículo 166. Determinaciones generales.

1. Sótanos y semisótanos. Se prohíben los sótanos y semisótanos, por debajo de la rasante del Paseo Marítimo.
2. Voladizos. Los voladizos a espacios públicos, excepto para la Avda. Ingeniero Gabriel Roca y camino de enlace en los que no estarán permitidos, se regularán por la Normativa General.
3. Dotación de aparcamientos. Será obligatoria la construcción de plazas de aparcamiento de vehículos de acuerdo a lo regulado en la normativa general. Para las zonas G8p, E0p, se asignan dos coeficientes de edificabilidad, uno de ellos destinado al uso de aparcamiento y el otro destinado al resto de usos permitidos. En el caso de que la edificabilidad exclusiva para aparcamientos sea insuficiente para cubrir el número de plazas obligatorias, deberá computarse la restante en el coeficiente correspondiente a usos generales.

Artículo 167. Normativa común a las zonas G8p, E0p y E8p.

1. Cuerpos de edificación adosados a muros de contención. En los solares en que existan o se proyecte realizar excavaciones, será obligatorio adosar cuerpos de edificación a los muros de contención que no sean de medianería. Dichos cuerpos de edificación tendrán una profundidad comprendida entre siete (7) y veinte (20) metros medidos perpendicularmente a la cara exterior del muro de contención y no podrán sobrepasar el punto de referencia del vial más próximo.
2. Cuerpos de edificación alineados con el Paseo Marítimo. Se permite la construcción de cuerpos de edificación lindantes con la alineación del Paseo Marítimo, cuya altura sea de seis coma cinco (6,5) metros de altura sobre el punto de referencia del Paseo Marítimo. Serán obligatorios como mínimo dos cuerpos de estas características adosados a cada medianera y la alineación del Paseo Marítimo, de dimensiones mínimas de cinco (5) metros de ancho por cinco (5) metros de largo.
3. Medición de alturas. La altura de las edificaciones se medirá a partir de la cota del punto del bordillo de la Avenida Gabriel Roca, situado en la perpendicular al eje longitudinal de dicha avenida trazada desde el punto medio de la alineación oficial del solar.
4. Retranqueos. A los efectos de determinar las separaciones mínimas se considerará Paseo Marítimo, no exclusivamente al vial peatonal y de tráfico rodado sino, asimismo, los ensanchamientos en forma de plaza o aparcamiento que se suceden a lo largo de la Avda. Gabriel Roca.
5. Deben computarse en los coeficientes de edificabilidad, la totalidad de las superficies y volúmenes a edificar incluso las destinadas a aparcamientos, aunque estén situados en sótano o semisótano.

Artículo 168. Entreplanta para conducción de instalaciones.

En las zonas G8p, E0p, E8p, y subzonas 1 y 2 del A.P.I. 19-02, no se considerará planta a un espacio situado entre dos plantas de un máximo de uno coma dos (1,2) metros de altura libre destinado exclusivamente a la conducción de instalaciones. No será computable a efectos de superficie edificable pero sí a efectos de altura.

Artículo 169. Ordenanzas particulares Zona B3p. Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: AV-MCV.

1. Condiciones mínimas de parcela.

- | | |
|---|-----|
| a) Superficie mínima de parcela en m ² | 200 |
| b) Anchura mínima de parcela en m. | 10 |

2. Condiciones de edificación.

- Altura máxima: diez (10) metros sobre rasante calles correspondientes a planta baja más dos plantas.
- Edificabilidad sobre la superficie total de parcela: 1,62 m²/m².

- Ocupación máxima. Se han establecido unas profundidades edificables máximas en planta baja y plantas piso que se definen en los planos de ordenación y que provienen de una ocupación máxima de la manzana de un 60% en planta baja y de un 50% en plantas piso.

- Retranqueos mínimos:

- * A calles y medianeras: sin separación.
- * A fondo: en función de la profundidad edificable.

En el patio de manzana solo se podrán construir sótanos y semisótanos con la finalidad exclusiva de realizar aparcamientos de vehículos tipo turismo.

- Cuerpos y elementos salientes: se permiten los cuerpos salientes abiertos de tipo balcón y los elementos salientes con un vuelo máximo de 0'70 m.

- Índice de intensidad de uso residencial (Ir): 1 vivienda/50 m².

3.Condiciones de uso. Están reguladas en el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.

Artículo 170. Ordenanzas particulares Zona E0p. Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: RPA.

1. Condiciones mínimas de parcela.

- | | |
|---|-----|
| a) Superficie mínima de parcela en m ² | 800 |
| b) Anchura mínima de parcela en m. | 20 |

2. Condiciones de edificación.

- Altura máxima: treinta y dos (32) metros medidos sobre la rasante del Paseo Marítimo correspondiente a planta baja más nueve plantas.
 - Edificabilidad: 3,9 m²/m², de los que 0'7 m²/m² se podrán destinar exclusivamente a aparcamientos de vehículos de tipo turismo.
 - Ocupación máxima: 75%. Ocupación por encima de la cota 6,50 m. del Paseo Marítimo: 60%.
- Retranqueos mínimos:
- * Paseo Marítimo: ocho (8) metros.
 - * Otras calles: cuatro (4) metros.
 - * Medianeras:

- a) Cinco (5) metros si el solar tiene más de 20 m. en el sentido de la separación.
- b) Tres coma cincuenta (3'50) metros si el solar tiene entre 15 y 20 m. en el sentido de la separación.
- c) Dos coma cincuenta (2'50) metros si el solar tiene menos de 15 m. en el sentido de la separación.

- Índice de intensidad de uso residencial (Ir): 1 vivienda/25 m².

3. Condiciones de uso. Se regulan por el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.

Artículo 171. Ordenanzas particulares Zona E8p. Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: RPA.

1. Condiciones mínimas de parcela.

- | | |
|---|-----|
| a) Superficie mínima de parcela en m ² | 600 |
| b) Anchura mínima de parcela en m. | 20 |

2. Condiciones de edificación.

- Altura máxima: veintiseis (26) metros sobre el Paseo Marítimo, correspondiente a Planta baja más siete plantas.
- Edificabilidad: 2'3 m²/m²
- Ocupación máxima: 75%. Ocupación por encima de la cota 6,50 m. del Paseo Marítimo: 60%.

- Retranqueos mínimos:
 - * Avenida Joan Miró: tres (3) metros.
 - * Camino de enlace: tres (3) metros.
 - * Medianeras:
 - a) Cinco (5) metros si el solar tiene más de 20 m. en el sentido de la separación.
 - b) Tres coma cincuenta (3'50) si el solar tiene entre 15 y 20 m. en el sentido de la separación.
 - c) Dos coma cincuenta (2'50) metros si el solar tiene menos de 15 m. en el sentido de la separación.
- Índice de intensidad de uso residencial (Ir): 1 vivienda/35 m².
- 3. Condiciones de uso. Se regulan por el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.

Artículo 172. Ordenanzas particulares Zona E5p. Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: RPA.

1. Descripción. Esta zona está ubicada en el antiguo predio denominado Son Catleret.
2. Condiciones mínimas de parcela.

a) Superficie mínima de parcela en m ²	600
b) Anchura mínima de parcela en m.	18
3. Condiciones de edificación.
 - Altura máxima: quince (15) metros correspondientes a cinco (5) plantas.
 - Edificabilidad: 1,6 m²/m².
 - Ocupación máxima: 40%.
 - Separaciones mínimas a linderos: cuatro (4) metros.
 - Índice de intensidad de uso residencial (Ir): 1 vivienda/50 m².
4. Condiciones de uso. Se regulan por el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.

Artículo 173. Ordenanzas particulares Zona E3p. Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: RPA.

1. Condiciones de parcelación.

a) Superficie mínima de parcela en m ²	300
b) Anchura mínima de parcela en m.	15
2. Condiciones de edificación.
 - Altura máxima: nueve (9) metros equivalentes a tres plantas sobre la rasante de la c/Federico García Lorca. Se permitirá ubicar plantas por debajo de dicha calle hasta, como máximo, la rasante de la c/ S'Aigo Dolça.
 - Edificabilidad : 2 m²/m²
 - Retranqueos mínimos:
 - * Calle Federico García Lorca: cinco (5) metros.
 - * Calles: tres (3) metros.
 - * Medianeras: tres (3) metros.
 - Índice de intensidad de uso residencial (Ir): 1 vivienda/40 m².
3. Condiciones de uso. Se regulan por el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.

Artículo 174. Ordenanzas particulares Zona G8p. Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: RPS.

1. Descripción. Es la zona comprendida entre la c/ Torrent y la c/ Salt.
2. Condiciones mínimas de parcela.

a) Superficie mínima de parcela en m ²	600
b) Anchura mínima de parcela en m.	20
3. Condiciones de edificación.

- Altura máxima: veintiseis (26) metros sobre el Paseo Marítimo, correspondientes a planta baja más siete plantas.

- Edificabilidad: 3,9 m²/m², de los que 0,7 m²/m² se podrán destinar exclusivamente a aparcamientos de vehículos tipo turismo.

- Ocupación máxima: 75%. Ocupación por encima de la cota 6,50 m. del Paseo Marítimo: 60%.

- Retranqueos mínimos:

* Paseo Marítimo: cinco (5) metros.

* Otras calles y medianeras: sin separación.

Con excepción de los cuerpos de edificación obligatoria regulados por los apartados 1 y 2 del art. 167, la edificabilidad restante se ubicará de forma tal que la fachada coincida con la alineación oficial de las calles Salt, Guillem Costa, Pedregar, Llinás, Furió y Torrent y, asimismo, que la profundidad edificable sea uniforme y paralela a la alineación oficial.

En los solares que se encuentran en la prolongación de los ejes de las calles Guillem Costa y Furió, sólo podrá edificarse hasta la altura de un (1) metro por debajo de la rasante de las mismas, con el fin de permitir las vistas desde el final de dichas calles sobre el mar.

- Índice de intensidad de uso residencial (Ir): 1 vivienda/25 m².

4. Condiciones de uso. Se regulan por el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.

Artículo 175. Ordenanzas particulares Zona F0pa. Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: VECE.

1. Para esta zona se fija la ordenación de volúmenes edificables definida en los planos D.03.

2. Índice de Intensidad de Uso Residencial (Irc): 1 viv/80 m² de superficie edificable.

3. Las condiciones de uso se regulan en el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.

Artículo 176. Ordenanzas particulares Zona F0pb. Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: VECE.

1. Condiciones mínimas de parcela. Se considerará que la superficie y fachada mínimas son las grafiadas en el plano de ordenación D.03 del Paseo Marítimo, no tolerándose por consiguiente nuevas subdivisiones en solares con fines edificatorios.

2. Condiciones de edificación.

2.1. En el plano de ordenación D.03 a escala 1:500 se define el número de plantas permitido, así como la situación de las mismas respecto a la Avda. Joan Miró.

2.2. El punto de referencia a partir del cual se contabilicen las alturas, según lo prescrito en el plano D.03, a escala 1:500, será el siguiente:

a) Edificación entre medianeras: la cota promedia de la más alta y más baja del pavimento de la acera frente al solar en su intersección con la alineación de la Avda. Joan Miró. Se halla definido en el plano de ordenación D.03, a escala 1:500.

El edificio podrá situarse a cero coma cincuenta (0'50) metros sobre o bajo este punto.

b) Edificación aislada: el mismo procedimiento del apartado anterior considerando el tramo de calle comprendido entre las prolongaciones de las fachadas laterales perpendiculares a c/Joan Miró, hasta la intersección con la alineación de la calle. Se halla definido en el plano de ordenación D.03, a escala 1:500.

El edificio podrá situarse a cero coma cincuenta (0'50) metros sobre o bajo este punto.

2.3. Por encima de la altura máxima, media según las normas de los anteriores artículos y salvo lo que se disponga, en normativas especiales, podrán levantarse únicamente:

- El forjado de techo de la última planta normal de pisos.

- Las pendientes de azotea y cubierta.

- Los pretilos y barandillas de azotea, con una altura máxima de 1,30 m.

- Los cuartos de máquina y ascensores y cajas de escaleras y elementos de calefacción y similares, comprendidos dentro del plano a 45° apoyado en la arista definida por la línea de fachada y la parte inferior del forjado de la última planta, con una altura máxima de cuatro metros por encima de la cubierta general del edificio o de la planta ático, pudiendo situarse adosados a medianería.

- Los depósitos de agua, placas de captación de energía solar, torres de refrigeración, salidas de humo, conductos de aireación, todo ello salvo chimeneas, a distancia no inferior a tres metros de pared de fachada del edificio frente a vía pública y con una altura máxima de dos metros por encima de la cubierta general del edificio o de la planta ático.

- Las antenas de televisión y radio.

- Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio o de la planta ático deberán estar agrupadas en lo posible. Las tuberías, instalaciones, torres de refrigeración y depósitos deberán resultar ocultos mediante paramentos verticales de fábrica de forma que no resulten visibles de la vía pública.

Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública deberán estar convenientemente decorados de forma similar a la fachada del edificio y formar conjunto o conjuntos, unificando convenientemente los niveles de sus bordes superiores.

2.4. La ocupación de cada solar será la definida por la ubicación de los cuerpos edificatorios en el plano de ordenación D.03 a escala 1:500.

Los voladizos no podrán sobrepasar el límite de la Zona Marítimo Terrestre.

2.5. El volumen y la superficie edificables serán las obtenidas aplicando a la ocupación permitida en cada solar el número de plantas asignado.

Será obligatorio reservar un 10% de la ocupación de cada edificación a porches.

Se admitirá que las edificaciones a ubicar en áreas edificables con la finalidad exclusiva de realizar balcones, admitan un vuelo máximo de un (1) metro sobre la parte de las áreas que no sean edificables sin que ello pueda implicar un incremento sobre las edificabilidades permitidas en cada planta.

2.6. Serán de carácter obligatorio las siguientes normas particulares de estética y protección del paisaje:

a) Cualquier solicitud de licencia para reforma u obra nueva irá documentada con una relación de arbolado existente.

b) En cualquier proyecto de edificación que incluya espacios libres ajardinados se deberá acompañar de la ordenación de los mismos. El arbolado existente deberá mantenerse.

Índice de Intensidad de Uso Residencial (Irc): 1 viv/80 m² de superficie edificable.

3. Condiciones de uso. Se regulan por el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.

Artículo 177. Ordenanzas particulares Zona F0pc. Uso principal: residencial plurifamiliar. Tipo de edificación: VECE.

1. Descripción. El conjunto de viviendas que de forma escalonada se han ido desarrollando entre los jardines de Nazaret y el pasaje denominado la Portassa, grafadas en los planos adjuntos con esta denominación, se regirán por las normas edificatorias específicas que se refieren a continuación.

2. Condiciones de edificación.

a) La altura de las nuevas edificaciones o reformas será la de los antiguos edificios, permitiéndose variaciones de cero coma cincuenta (0'50) metros en más o en menos.

b) No se permitirán aumentos de superficie ni de volumen con respecto a los actualmente existentes, salvo para la realización de instalaciones imprescindibles para la funcionalidad del edificio. Dichos volúmenes vienen determinados en el plano de ordenación D.03, a escala 1:500.

c) No se podrá reducir la superficie total actualmente destinada a patios, jardines o espacios ineditados en planta baja.

d) Los edificios terminarán con alero y alguna parte del mismo (torre) podrá terminar en azotea.

e) Las modificaciones a introducir en el conjunto se grafian en el plano de ordenación D.03, a escala 1:500. Se respetarán las siguientes determinaciones:

- No se permitirán en ningún caso la colocación de puertas metálicas enrollables ni de otras de tipo industrial.
 - Toda obra de reforma se adaptará al estilo de conjunto. En las nuevas aperturas dominará la dirección vertical sobre la horizontal.
 - El acabado de las edificaciones será a base de cubierta de teja.
 - No se permitirán los derribos si estos no estuvieran debidamente justificados y siempre que la nueva construcción sea similar a la que se propone derribar.
 - El color a utilizar será el blanco en los distintos paramentos de la obra.
- La carpintería será de madera que se dejará con su color natural o pintada de verde o blanco.
- Índice de Intensidad de Uso Residencial (Irc): 1 viv/80 m² de superficie edificable.
3. Condiciones de uso. Se regulan en el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 64.

Artículo 178. Ordenanzas particulares Zona EQ0p.

1. Descripción. Corresponde a parcelas destinadas a uso dotacional dentro del ámbito del ARS Paseo Marítimo, con parámetros edificatorios coincidentes con la zona E0p.
2. Condiciones de uso. Están reguladas en los arts. 142 y 143, así como en el CUADRO DE USOS NÚM. 7 del art. 65.

Artículo 179. Ordenanzas particulares Zona EQ2p. Tipo de edificación: AV junto a la Avda. Joan Miró y RPA en el resto.

1. Descripción. Esta calificación se refiere a parcelas destinadas a uso dotacional de baja edificabilidad en el ámbito del ARS Paseo Marítimo.
2. Condiciones de edificación.
 - Altura máxima: dos plantas, nueve (9) metros.
 - Edificabilidad: 0,5 m²/m².
 - Ocupación máxima: 25%.
 - Separaciones mínimas a linderos: cuatro (4) metros.
3. Condiciones de uso. Están reguladas en los arts. 142 y 143, así como en el CUADRO DE USOS NÚM. 7 del art. 65.

Artículo 180. Régimen de usos en el ARS Paseo Marítimo.

En edificios que se destinen al uso residencial el resto de los usos permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a dichos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso residencial.

SECCIÓN NOVENA. REGULACIÓN DEL ÁREA DE RÉGIMEN SINGULAR PUEBLO ESPAÑOL.

Artículo 181. Ámbito de aplicación.

Esta normativa será de aplicación en el ámbito grafiado en los planos D.01 con el código SGEC/SC 24-01-E.

Artículo 182. Ordenanzas particulares.

1. Condiciones de edificabilidad.

1. Tanto el Pueblo Español como el Palacio de Congresos tendrán la consideración a todos los efectos de parcelas únicas e indivisibles.
2. Tipo de Ordenación: ordenación específica de la zona con parámetros de ocupación y tipología según lo existente y correspondiendo a una zona de carácter ambiental, para ser preservada su edificación y características

estéticas, cuya única variación será mediante obras interiores de adaptación que garanticen a su vez la conservación y mantenimiento de la edificación en su singularidad, con arreglo a su estado actual y la documentación gráfica aprobada en su día, así como a la nota registral cuya copia forma parte de la documentación que integra el presente expediente.

3. La edificabilidad queda fijada por la actualmente existente en cada edificio. Y como consecuencia del apartado anterior sólo se podrá modificar la distribución interior de cada edificio para su acondicionamiento y con el fin de mejorar las condiciones de funcionalidad y/o de adecuación a las normativas vigentes que le sean de aplicación principalmente en materias de higiene y de seguridad, y todo ello supeditado a que no se desvirtúe la singularidad del propio edificio.

4. Asimismo, para esta Área regirá, con las limitaciones anteriores del apartado 3, lo previsto en el art. 272.2 como zona asimilada a protección arquitectónica ambiental "r" es como sigue:

2. Condiciones de uso.

Los usos permitidos se regularán según el CUADRO DE USOS NÚM. 9 del art. 65 y condiciones siguientes:

a) De los usos a que se refieren los art. 56, 57 y 58 (Usos de Servicios y de Equipamientos), en el A.R.S. Pueblo Español quedan prohibidos los siguientes usos pormenorizados:

- Del 3.3 (Talleres Ind.): Solamente se permiten los talleres artesanales, limitados a la producción artesanal y a la reparación de tales productos.
- Del 4.4 (Establecimientos públicos): Los de bar, café-cantante, café-concierto, tablaos flamencos, así como los piano-bar, pub y similares a cualquiera de todas las antes indicadas en este uso. En cualquier caso quedan prohibidas actividades musicales complementarias definidas en la vigente Ordenanza para la Protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones.
- Del 5.1 (Socio Cultural) o relacionados con éste se admiten como complementarios del uso principal y ocasionalmente, espectáculos y/o fiestas, previa autorización puntual de la autoridad competente.
- Del 5.5 (Deportivo): Las pistas deportivas al aire libre.
- Del 5.6 (Seguridad): Limitado a Protección Civil.
- Del 5.11 (Recreativo): Los circos y los espectáculos taurinos, las atracciones y casetas de feria, parques de atracciones, zoológicos, safari park, discotecas, salas de fiesta de juventud, salas de baile y salas de fiesta con espectáculos. Se admiten ocasionalmente y como actividades complementarias las tómbolas y/o rastrillos de carácter benéfico, quedando expresamente prohibidos todos los demás usos como salas de reunión (Bingos, Casinos, etc.), excepto con autorización expresa de la autoridad competente.

b) Queda prohibido en el espacio que constituye el Teatro Romano y demás zonas exteriores del A.R.S. toda actividad musical, verbenas o fiestas, salvo expresa autorización puntual por parte de la autoridad competente.

c) Como excepción a las prohibiciones de usos concretos, indicados en el anterior apartado a), en el ámbito del área ocupada por el Palacio de Congresos, se permite el uso de BAR, únicamente como actividad complementaria de los usos permitidos en dicha área.

d) En las zonas exteriores anexas a establecimientos de usos permitidos, podrán montarse veladores y sillas con horario limitado, que fije la autoridad competente, quedando prohibida cualquier utilización en el exterior de aparatos de sonido.

e) El vial central que separa la parcela del Pueblo Español de la del Palacio de Congresos debe mantenerse como vial de uso público. Salvo permiso puntual, se prohíbe cualquier uso en la explanada contigua que no sea el de aparcamiento.

SECCIÓN DÉCIMA. REGULACIÓN DE LAS ÁREAS DE RÉGIMEN ESPECIAL.

Artículo 183. Definición de las Áreas de Régimen Especial.

Se trata de áreas que por su carácter peculiar se les ha dado un tratamiento específico y diferenciado del resto del suelo urbano, de manera que para su ordenación se establece la necesidad de redacción de un Plan Especial de acuerdo a las condiciones que el Plan General determina para cada una de las mismas, estableciéndose unas normas transitorias de edificación en tanto no se apruebe el Plan Especial.

Artículo 184. A.R.E. situadas en ámbitos de protección del patrimonio.

Nº	A.R.E.
10-02	Temple

Esta A.R.E. se regula por lo establecido en el art. 251.

Artículo 185. A.R.E. núm. 14-01. Cala Major-Sant Agustí.

1. Descripción. Se trata del área comprendida entre los siguientes límites: por el Norte el límite del Suelo Urbano y la Autopista de Poniente; por el Sur la Avda. Joan Miró y por Poniente el límite del término municipal.

2. Condiciones para la redacción del Plan Especial. Las directrices del Plan Especial se han de dirigir preferentemente a dar solución a los siguientes problemas:

2.1. Red viaria peatonal. Establecimiento y mejora de la red viaria peatonal, estudiando la posible recuperación del Camí de Can Estade para su integración en la misma.

2.2. Red viaria rodada. Estudio de las conexiones con la Autopista de Levante y el enlace de la Avda. Joan Miró con la C/ Joan de Saridakis frente al Palacio de Marivent, estudiando los sentidos de circulación, así como estudio general de la red viaria en relación con la planta hotelera.

2.3. Recuperación del paisaje. Protección de la topografía y paisaje originales (bancales, etc.), así como de los torrentes.

2.4. Infraestructura hotelera. Análisis y propuestas de mejora en la infraestructura hotelera así como de eliminación o transformación de la estructura hotelera inadecuada u obsoleta.

2.5. Dotaciones. Nuevas dotaciones en concordancia con las necesidades del barrio.

2.6. Alineaciones y rasantes. Reestudio de las mismas.

2.7. Se programa en el 2º cuatrienio.

3. Normas transitorias de edificación. Transitoriamente, en tanto no se redacte el Plan Especial, serán de aplicación las normas correspondientes a la ordenación y calificaciones definidas en la Revisión del Plan General.

Por otra parte, no se podrán conceder licencias de ampliación o de obra nueva en los edificios hoteleros existentes, en tanto no se haya aprobado el Plan Especial de la zona, que prevea las operaciones de intercambio de aprovechamiento y de reconversión, según se indica en el artículo 22 del Plan de Ordenación de la Oferta Turística.

Artículo 186. A.R.E. núm. 14-02. Cala Major-Sant Agustí.

1. Descripción. Se trata del área comprendida entre los siguientes límites: por el Norte la Avda. Joan Miró y la Autopista de Poniente; por el Sur el mar; por Levante la carretera del Dique del Oeste y por Poniente el límite del término municipal.

2. Condiciones para la redacción del Plan Especial. Las directrices del Plan Especial se han de dirigir preferentemente a dar solución a los siguientes problemas:

2.1. Red viaria peatonal. Establecimiento y mejora de la red viaria peatonal, estudiando la conexión con el final del Paseo Marítimo y los accesos peatonales al mar, miradores y playas.

2.2. Estudio general de la red viaria en relación con la planta hotelera.

2.3. Zonas verdes. Recuperación de zonas verdes en primera línea.

2.4. Recuperación del paisaje. Protección de la topografía y paisaje originales (bancales, etc.) así como de los torrentes y recuperación de las vistas al mar.

2.5. Infraestructura hotelera. Análisis y propuestas de mejora en la infraestructura hotelera así como de eliminación o transformación de la estructura hotelera inadecuada u obsoleta.

2.6. Dotaciones. Nuevas dotaciones en concordancia con las necesidades del barrio.

2.7. Alineaciones y rasantes. Reestudio de las mismas.

2.8. Relación con el mar. Adecentamiento de la cornisa marina (paseos, zonas verdes...) y estudio del impacto visual desde el mar.

2.9. Se programa en el 2º cuatrienio.

3. Normas transitorias de edificación. Transitoriamente en tanto no se redacte el Plan Especial serán de aplicación las normas correspondientes a la ordenación y calificaciones definidas en la Revisión del Plan General.

Artículo 187. A.R.E. núm. 38-01. Son Dameto.

1. Descripción. Se trata del área con los siguientes límites: por el Nordeste la C/ Pascual Ribot, el Camino de La Vileta y el API Son Pizá; por el Sureste la C/ Vicenç Joan i Rosselló y la C/ Sargento Provisional; por el Suroeste las C/ Llibertat, Dragonera y Camino de Son Rapinya y por el Norroeste la urbanización Son Moix Blanc.

2. Condiciones para la redacción del Plan Especial. Reestudiar conjuntamente la parcelas destinadas a equipamientos así como a espacios libres sin ejecutar y su ubicación, con la finalidad en este caso de agrupar en lo posible los de menor tamaño, a efectos de conseguir la ejecución de zonas verdes de tamaño superior.

El Plan Especial podrá reordenar las condiciones de edificación resultantes de las calificaciones de equipamientos y espacios libres establecidos transitoriamente en la Revisión del Plan General.

Asimismo, se estudiará la previsión de un espacio para su uso como aparcamiento público.

Se programa en el 1^{er} cuatrienio.

3. Normas transitorias de edificación. Transitoriamente en tanto no se redacte el Plan Especial serán de aplicación las normas correspondientes a la ordenación y calificación definidas en la Revisión del Plan General.

Artículo 188. A.R.E. núm. 42-01. Establiments.

1. Descripción. Se trata de una zona situada al oeste de la carretera de Esporlas entre el Secar de la Real y Establiments Vells.

2. Condiciones para la redacción del PERI. Son las siguientes:

* Densidad máxima 16 viv/ha.

* Se permitirán las siguientes zonas o agrupaciones de zonas de ordenación en suelo urbano que se citan a continuación y con los siguientes porcentajes máximos (no son acumulativos) con respecto a la superficie edificable:

- Zona F: 2% (altura máxima permitida PB-2P).
- Zona I: 90%.
- Zona J: 40%
- Zona L: 2% (se permite el uso industrial y en las situaciones 3 y 4.

* Techos para usos anejos a la vivienda: 15 m²/viv.

* Suelo de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento:

- Espacios libres públicos: 15 m²/viv. (jardines, plazas, áreas de juego, etc.)
- Guarderías: 3 m²/viv.
- Deportivos: 2 m²/viv.
- Servicios de interés público y social: 2 m²/viv.
- Coeficiente de edificabilidad global: 0,30 m²/m²

Se programa en el 1^{er} cuatrienio del Plan General.

3. Normas transitorias de edificación. En tanto no se apruebe el PERI, seguirá la siguiente normativa transitoria:

a) En las edificaciones existentes podrán realizarse las siguientes obras: consolidación, mantenimiento, rehabilitación y reestructuración hasta un 30% del techo edificado.

b) Podrán realizarse demoliciones pero no proceder a la reconstrucción en tanto no se redacte el Plan Especial.

c) Podrá realizarse obras para la dotación de infraestructuras en el viario principal al objeto de suministrar los servicios mínimos a la vivienda.

Artículo 189. A.R.E. núm. 45-01. Son Busquets-Baluard.

1. Descripción. Corresponde a la zona comprendida en los planos de ordenación a escala 1:1000 y que integran los terrenos del cuartel de artillería de Son Busquets.

2. Condiciones para la redacción del PERI.

2.1. El Plan Especial tendrá como objeto la ordenación de la zona con el fin de hacer viable la adquisición de los terrenos del Baluarte del Príncipe para su destino como espacio libre público.

2.2. Los usos permitidos serán los regulados con carácter general en el Plan General, siendo principalmente el residencial plurifamiliar y prohibiéndose expresamente la ubicación de zonas industriales (Zonas M y L).

2.3. La edificabilidad global máxima será de 1,70 m²/m².

2.4. Reservas mínimas de suelo de cesión obligatoria:

- Viales 5%
- Equipamientos públicos de cesión 5'40 %.
- Espacios libres públicos 22'70%

2.5. Densidad máxima de viviendas: 150 viv/Ha.

2.6. Las condiciones de ordenación serán las mismas que las reguladas en el Plan General para el desarrollo de los Planes Parciales.

2.7. Se programa en el 2º cuatrienio.

3. Normativa transitoria de edificación. Se permite la reforma y mantenimiento de las instalaciones existentes.

Artículo 190. A.R.E. núm. 58-01. Camí d'en Malloí.

1. Descripción. Es la que viene señalada en los planos a escala 1:1000.

2. Condiciones para la redacción del PERI.

2.1. La ordenación que proponga el Plan deberá respetar el carácter suburbano de la zona.

2.2. Los usos permitidos serán los predominantes en el área.

2.3. El Plan diseñará el viario de forma que respetando la morfología del área, permita una mayor accesibilidad.

2.4. Deberá mantenerse el ancho del Camí d'en Malloí grafiado en los planos de ordenación, al objeto de enlazar con el paso a distinto nivel del ferrocarril.

2.5. El Plan deberá dotar al área de las infraestructuras mínimas necesarias.

2.6. Condiciones de edificabilidad:

- El viario y los espacios libres públicos serán como mínimo el 23% de la superficie total del PERI.
- El coeficiente de edificabilidad neto de parcela máximo será 0'34 m²/m².
- El coeficiente de edificabilidad global máximo será de 0'26 m²/m².

2.7. Se programa en el 1^{er} cuatrienio del Plan General.

3. Normas transitorias de edificación. En tanto no se apruebe el Plan Especial de Reforma Interior se permitirán obras de consolidación, mantenimiento, rehabilitación y reestructuración de las edificaciones existentes.

Artículo 191. A.R.E. núm. 59-01. Son Ametler.

1. Descripción. Su ámbito queda limitado en los planos de ordenación del suelo urbano a escala 1:1000.

2. Condiciones para la redacción del PERI.

a) El Plan Especial tiene por objeto la ordenación de la zona.

b) El plan estudiará la apertura de viales, estableciendo una gradación de viales rodados y peatonales. La superficie de viales y espacios libres públicos será como mínimo el 24% de la superficie total del PERI.

c) La edificabilidad global del PERI no podrá sobrepasar 0,38 m²/m², sin perjuicio de que la edificabilidad neta sobre parcela respete las tipologías existentes.

Se programa en el 1^{er} cuatrienio.

3. Normas transitorias de edificación. Podrán realizarse obras de consolidación, mantenimiento, rehabilitación y reestructuración.

Artículo 192. A.R.E. núm. 72-03.

1. Descripción. Se trata del área grafiada en los planos de ordenación del Suelo Urbano comprendida entre los límites de la Autopista de Levante, la Avda. de México y la C/ Puerto Rico.

2. Condiciones para la redacción del Plan Especial.

2.1. Reordenación de las condiciones de edificación resultantes de las calificaciones previstas transitoriamente en la Revisión del Plan General con la redefinición del viario rodado y peatonal, teniéndose en cuenta la relación e integración con el sistema viario existente.

2.2. La edificabilidad máxima será la resultante de la suma de las permitidas en las superficies de las distintas calificaciones previstas en la Revisión del Plan General.

2.3. Los usos permitidos serán los correspondientes a dichas calificaciones con la limitación de que como máximo un 30% de la edificabilidad podrá destinarse al uso residencial.

2.4. No podrá reducirse la superficie total de suelo destinada actualmente a viales y espacios libres públicos.

2.5. La altura máxima permitida será de 9 plantas.

2.6. Se programa en el 1^{er} cuatrienio.

3. Normas transitorias de edificación. Transitoriamente en tanto no se redacte el Plan Especial serán de aplicación las normas correspondientes a la ordenación y calificaciones definidas en la Revisión del Plan General.

Artículo 193. A.R.E. núm. 77-01. Cala Gamba.

1. Definición. Corresponde a la zona comprendida en los planos de ordenación.

2. Condiciones para la redacción del Plan Especial. Se habrán de determinar los recorridos peatonales y rodados, estudiando su conexión con el frente marítimo y las zonas colindantes. También incluirá propuestas de mejora de la fachada marítima.

3. Normas transitorias de edificación. Transitoriamente en tanto no se redacte el Plan Especial serán de aplicación las normas correspondientes a la ordenación y calificaciones definidas en la Revisión del Plan General.

Además, podrán realizarse obras que posibiliten la mejora del viario, así como actuaciones de continuidad de recorridos.

Artículo 194. A.R.E. núm. 78-01. Son Banya.

1. Definición. Corresponde al área de Son Banya, grafiada en los planos de ordenación a escala 1:1000.

2. Condiciones para la redacción del Plan Especial. Para su reordenación será precisa la tramitación de un Plan Especial de Reforma Interior permitiéndose una edificabilidad máxima de $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$, para un uso global residencial plurifamiliar.

Se programa en el 1^{er} cuatrienio.

Artículo 195. A.R.E. núm. 79-01. Cala Estancia.

1. Definición. Corresponde a la zona comprendida en los planos de ordenación.

2. Condiciones para la redacción del Plan Especial. Se habrán de determinar los recorridos peatonales y rodados, estudiando su conexión con el frente marítimo y las zonas colindantes. También incluirá propuestas de mejora de la fachada marítima.

3. Normas transitorias de edificación. Transitoriamente en tanto no se redacte el Plan Especial serán de aplicación las normas correspondientes a la ordenación y calificaciones definidas en la Revisión del Plan General.

Además, podrán realizarse obras que posibiliten la mejora del viario, así como actuaciones de continuidad de recorridos.

Por otra parte, no se podrán conceder licencias de ampliación o de obra nueva en los edificios hoteleros existentes, en tanto no se haya aprobado el Plan Especial de la zona, que prevea las operaciones de intercambio de aprovechamiento y de reconversión, según se indica en el artículo 22 del Plan de Ordenación de la Oferta Turística.

Artículo 196. A.R.E. núm. 80-02. Aeropuerto.

1. Descripción. Se trata del área ocupada por el Aeropuerto. En el plano de Sistemas Generales viene delimitada la zona aeroportuaria, la cual se podrá desarrollar a través de la redacción de un Plan Especial.

2. Condiciones para la redacción del Plan Especial.

a) El Plan se ajustará a la delimitación antes mencionada.

b) Los usos permitidos serán los ligados al servicio y actividades propias del aeropuerto.

c) El Plan Especial deberá estudiar detenidamente los usos industriales a instalar en la zona aeroportuaria imponiendo las restricciones que considere convenientes, en especial referentes a evitar contaminaciones a las zonas agrícolas adyacentes por vertidos, adoptando las medidas oportunas para evitar la contaminación de acuíferos en las zonas colindantes.

d) Asimismo se permite el uso residencial en vivienda familiar y únicamente al servicio del mantenimiento o vigilancia de las instalaciones.

3. Plazo para la redacción del Plan Especial. En un período de 24 meses, contados desde la aprobación definitiva del Plan General se habrá de presentar por el órgano competente del Ministerio de Fomento, la documentación del Plan Especial que satisfaga las determinaciones del presente Plan General y del Reglamento de Planeamiento. Previamente a la tramitación del Plan Especial deberá elaborarse un Estudio de Impacto Ambiental.

Se programa en el 1^{er} cuatrienio.

4. Normas transitorias de edificación. Se permitirá la reforma, consolidación, el mantenimiento y adecuación de todas las instalaciones hoy existentes.

Artículo 197. A.R.E. núm. 88-01. Puerto.

1. Descripción. En la zona de servicios del Puerto, cuyo ámbito aparece grafiado en los planos de ordenación, deberán redactarse Planes Especiales para proceder a su desarrollo y ordenación.

Incluirá el ámbito de dichos planes especiales tanto las actuaciones en tierra firme como las que se sitúen en terreno ganado al mar, pontones, escolleras, etc.

2. Criterios para la redacción de los Planes Especiales.

2.1. La actuación prevista deberá adecuarse a las necesidades reales de crecimiento u ordenación, las cuales deberán ser debidamente justificadas.

2.2. Con carácter general se establece que la altura máxima de las edificaciones será de tres (3) plantas y diez metros (10 m.) de altura. En el caso de equipamientos especiales se permitirá aumentar la altura máxima, a desarrollar. Los Planes Especiales estudiarán en su caso la ubicación de dichas instalaciones al efecto de respetar las condiciones paisajísticas de la fachada de la ciudad.

2.3. Las edificabilidades las establecerán los Planes Especiales de acuerdo con los apartados 1 y 2 de este artículo.

2.4. Se deberá tener en cuenta tanto en la creación de la superficie portuaria y muelles, como en las construcciones que se prevean la adecuación a las condiciones paisajísticas que ofrece el conjunto urbano de Palma.

2.5. Se deberá tener en cuenta en la redacción del Plan Especial, los grandes objetivos generales a nivel de ciudad, así como todas las circunstancias particulares que concurren en cada situación.

A título de ejemplo señalamos los objetivos y actuaciones más importantes:

a) Intención de aumentar la apertura de la ciudad hacia el mar en todos los aspectos, tanto visuales, como recreativos, culturales, de imagen, ordenando las actividades ciudadanas de tipo cultural, recreativas y comerciales, así como las deportivas a lo largo del eje del Paseo Marítimo y la recuperación del Paseo de la Riba.

b) Revalorización del perfil urbano de la Catedral y de sus murallas.

c) Propuestas de viario encaminadas a la disminución del tráfico en el Paseo Marítimo mediante soluciones alternativas: Vía de Cintura, etc.

2.6. El Plan Especial podrá proponer el traslado del Edificio de Aduanas y la Comandancia de Marina a otro lugar al objeto de recuperar completamente la fachada noble de la Ciudad.

3. Normas transitorias de edificación. En tanto no se redacte y apruebe definitivamente el/los Plan/es Especial/es, regirá la siguiente normativa transitoria:

3.1. Se admitirán todos los usos permitidos en la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

3.2. Se permitirán las obras de infraestructuras.

3.3. La regulación de las zonas será la contenida en el Plan Especial aprobado definitivamente en fecha 30/01/97.

Artículo 198. Áreas de Régimen Especial restantes.

1. Definición. Corresponden a áreas ya ejecutadas y consolidadas o incluso, en algún caso, a áreas con unas determinaciones bien definidas y que se encuentran actualmente en ejecución amparadas en licencias de edificación ya otorgadas.

La relación es la siguiente:

NÚM.	EMPLAZAMIENTO
24-01	C/ Andrea Doria, Avda. Picasso, C/ Baltasar Forteza, C/ Son Dureta.
31-01	C/ Cap Blanc, Cap Formentor, Cap Salines, Cap Enderrocat (Son Roca).
34-01	Cno. Son Rapinya, C/ Lago Sanabria, Catalina March, Vicari Joan Catany, C/ Llac Enol, C/ Presbítero Seguí.
46-01	C/ General Riera, Colliure, Felipe II, Alfonso El Sabio.
52-01	Cno. Viejo de Buñola, Gremio Tintorers, Santiago Alvarez Avellán, José Salazar Belmar, Pza. Licinio de la Fuente.
57-01	C/ Aragón, Cardenal Cisneros, Greco, Son Adolça (Mare de Deu de Lluc).
58-02	C/ Bartomeu Calatayud, Canonge Antoni Sancho, Camí Son Cladera, Camí Nou.
65-01	C/ Indalecio Prieto, Camí de Son Gotleu.
65-02	C/ Indalecio Prieto, Tomás Rullán, Santa Florentina.
71-01	C/ Joan Maragall, Joan Montaner Bordoy, Ca'n Pere Antoni, Pare Ventura.
71-02	C/ Manuel Azaña, Pare Miquel Mir.
72-01	C/ Montevideo, C/ 327, C/ 328.
72-02	C/ Valparaíso, Manacor, Caracas.

2. Condiciones de edificación. Han de considerarse dos supuestos:

a) Renovaciones o sustituciones puntuales de edificaciones. Se considerará que el actual edificio define en forma y edificabilidad la normativa a tener en cuenta para su renovación o sustitución.

Las condiciones de uso serán las correspondientes a la zona F0a.

b) Renovación de un conjunto de edificios. Se deberá redactar y tramitar un Plan Especial de Reforma Interior.

3. Condiciones para la redacción del Plan Especial. La altura máxima en número de plantas será la menor de las siguientes:

- La altura del edificio más alto existente.

- Cinco (5) plantas.

La edificabilidad tendrá como límites máximos la menor de las siguientes cantidades:

- La superficie edificada actualmente.

- El resultado de multiplicar cero coma setenta y cinco (0,75) por la superficie total de la actuación expresada en metros. Se incluirán en esta superficie los viales interiores y los de borde hasta su eje.

Se destinará al uso residencial como máximo el 80% de la superficie edificable.

El número de viviendas a proyectar tendrá como límite máximo la menor de las siguientes cantidades:

- El número de viviendas existentes.

- El resultado de multiplicar por sesenta la superficie total expresada en hectáreas.

La superficie mínima de suelo de cesión será en metros cuadrados de suelo por vivienda o por cada noventa (90) metros cuadrados de edificación residencial de:

Espacios libres públicos	(18) dieciocho
Docente	(12) doce
Zona deportiva	(6) seis
Equipamiento comercial o social	(4) cuatro
Aparcamientos públicos	(5) cinco

En el caso de que por aplicación de estos parámetros la zona deportiva resultara de una superficie inferior a novecientos (900) m², ésta se integrará en la zona docente.

SECCIÓN DECIMOPRIMERA. REGULACIÓN DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.

Artículo 199. Definición de las Áreas de Planeamiento Incorporado (API).

1. Se trata de determinadas áreas de suelo urbano que se han ordenado mediante la tramitación y aprobación de algún instrumento de planeamiento sectorial que contiene la ordenación detallada de las mismas, ya sea Plan Especial, Plan Parcial, Estudio de Detalle o Modificación Puntual del Plan General de 1985, que la Revisión del Plan General asume e incorpora, y por tanto quedan reguladas a todos los efectos por las determinaciones establecidas en las figuras de planeamiento que las desarrollaron y sus posibles modificaciones posteriores, así como las modificaciones que la propia Revisión del Plan General establezca en las presentes normas o en los planos de ordenación, en su caso.

2. Las API que se regulan mediante un Plan Parcial provienen de antiguos sectores de S.U.P. que se encuentran ejecutados o en avanzado estado de ejecución, habiendo alcanzado las condiciones necesarias para clasificarse como suelo urbano. El Plan Parcial, cuyas determinaciones incorpora la Revisión del Plan General, establece calificaciones con normas de edificación difícilmente asimilables al resto de zonas de Suelo Urbano y por ello se hace remisión a dicho instrumento de planeamiento detallado en cuanto a las normas de aplicación.

3. Por lo que respecta a las API que se regulan mediante Estudio de Detalle, en los planos de ordenación se han grafiado en los respectivos ámbitos las calificaciones equivalentes a las zonas del Plan General de 1985 sobre las que se realizó la reordenación, de forma que las condiciones de edificación y de uso que corresponden a estas zonas quedan sustituidas por las de las correspondientes a la Revisión.

Asimismo, en caso de nueva reordenación, se partirá de las condiciones de aprovechamiento resultantes de las calificaciones establecidas en la misma.

Artículo 200. Relación de las Áreas de Planeamiento Incorporado.

API NÚM.	SITUACIÓN	PLANEAM.	APR. DEF.	FECHA BOCAIB	OBSERVACIONES
01-01	Puig de Sant Pere	PERI E.D.	04/07/80 29/03/94	-- --	Regulado en el art. 250
03-01	Protectora, Pino, Ribera y Bordoy	E.D.	28/02/91	30/03/91	Regulado en el art. 252
04-01	Cavalleria, Ermitaño y Cavalgata	P.E.	30/01/92	09/04/92	Regulado en el art. 252
05-01	Constitució, Paraires, Soledat y Pl. de la Reina	E.D. Modif. E.D.	31/05/90 29/04/93	10/07/90 --	Regulado en el art. 252

API NÚM.	SITUACIÓN	PLANEAM.	APR. DEF.	FECHA BOCAIB	OBSERVACIONES
09-01	La Calatrava	PEPRI Modif. PEPRI Modif. PEPRI E.D.	30/03/89 25/03/93 29/04/93 29/07/93	-- -- -- --	Regulado en el art. 250
10-01	Gabriel Alomar y Villalonga, Intendente Garau y Mateo Enrique Lladó	E.D.	26/11/87	05/01/88	Regulado en el art. 253
10-02	Sa Gerreria	PEPRI Modif. PEPRI	30/11/95 26/03/98	20/01/96	Regulado en el art. 250
11-01	Caputxins, Bastió den Sanoguera, Comtat del Rosselló y Mercat Municipal	Modif. PGOU 1973 PGOU 1985	07/09/82 31/10/85	--	Regulado en el art. 248
11-02	Sant Miquel, Crist Verd	E.D.	23/02/89	04/05/89	Regulado en el art. 248
12-01	Missió, Can Burgos, Perpinyà	E.D.	23/03/95	27/04/95	Regulado en el art. 252
13-01	Juan Luis Estelrich, Pedro Dezcallar y Net, Parelladas y Vble. Jerónimo Antich	E.D.	24/09/92	03/11/92	Regulado en el art. 253
14-01	Joan Miró, Escocia	E.D.	24/09/86	14/10/86	Regulado en el art. 202
15-01	Juan de Saridakis	Modif. PGOU E.D.	09/06/88 28/02/91	-- 30/03/91	
15-02	Son Matet	E.D.	28/02/91	30/03/91	Regulado en el art. 202
15-03	Cno. de Génova	E.D.	09/09/88	29/10/88	Regulado en el art. 202
15-04	Joan de Saridakis,Urb. Can Morro, viales A y B	E.D. Modif. E.D.	27/04/89 23/03/95	-- 29/04/95	Regulado en el art. 202
16-01	Porto Pí	Modif. PGOU E.D.	04/05/92 30/07/92	16/06/92 18/08/92	
17-01	Cno. de Génova, ang. Francisco Vidal Sureda	E.D.	28/09/89	02/11/89	Regulado en el art. 202
17-02	Puig de Pollensa	E.D.	26/09/91	24/10/91	Regulado en el art. 202
17-03	Puig de Pollensa	E.D.	25/04/96	--	Regulado en el art. 202
17-04	Mirador Bahía, s/n	E.D.	31/10/96	23/11/96	Regulado en el art. 202
18-01	Rector Vives y Camí de Na Burguesa	E.D.	23/02/89	04/05/89	Regulado en el art. 202
19-01	Paseo Marítimo, Joan Miró y Pedrera	E.D.	26/04/90	03/07/90	Regulado en el art. 202
19-02	Paseo Marítimo, Pedrera	E.D.	27/09/84	--	Regulado en el art. 202
19-03	Robert Graves y Joan Miró	E.D.	28/07/94	--	Regulado en el art. 202
21-01	Federico García Lorca, Marqués de la Cenía e Ingeniero Roca	E.D.	30/01/86	13/02/86	Regulado en el art. 202
21-02	Avinguda Gabriel Roca, Monseñor	E.D.	29/09/88	08/11/88	Regulado en el art.

API NÚM.	SITUACIÓN	PLANEAM.	APR. DEF.	FECHA BOCAIB	OBSERVACIONES
	Palmer, Torrent y Plaça Pont				202
21-03	Pedregal, Paseo Marítimo, Furió y Llinás	E.D.	31/01/91	02/03/91	Regulado en el art. 202
22-01	Sa Teulera	P.P. Modif. P.P. E.D. E.D.	24/09/75 27/02/86 27/11/86 26/05/94	07/11/75 03/04/86 -- --	Regulado en los art. 201 y 202
23-01	Sagrado Corazón	P.P. Modif. P.P. E.D. (Parc. 8) (* E.D. (Parc. 8) (* E.D. (Parc. 11) E.D. (Parc. 12) E.D. (Parc. 13)	12/04/84 31/01/86 27/09/90 18/05/95 31/05/90 27/10/88 30/04/87	09/06/84 20/02/86 -- -- -- -- --	(* Regulado en los art. 201 y 202
24-01	Padre Cerdà, Salvia, Falguera y Mata	E.D.	17/10/96	23/11/96	Regulado en el art. 202
25-01	Escultor Vila	Modif. PGOU E.D.	26/03/86 24/03/88	-- --	Regulado en el art. 202
25-02	Industria, Pou, Murillo y Avda. Argentina	E.D.	27/03/91	15/06/91	Regulado en el art. 202
25-03	Joan Crespí, Villalonga, Monterrey y Colubí	E.D.	27/07/95	26/08/95	
25-04	Murillo, Despuig, Villalonga y Antich	E.D.	28/09/95	16/10/95	
25-05	Argentina, Sant Magí, Joan Santander y Servet	E.D.	30/10/97	27/11/97	Regulado en el art. 202
25-06	Mestres d'Aixa, Monterrey, Tomás Vila	E.D.	30/10/97	06/12/97	Regulado en el art. 202
26-01	El Jonquet	PERI	18/12/85	--	Regulado en el art. 250
28-01	Son Flo	PERI	26/09/91	24/10/91	Regulado en el art. 202
29-01	Valent y Lirio	E.D.	27/10/88	29/11/88	Regulado en el art. 202
32-01	Cabo Formentor ang. Ferragut	E.D.	24/09/87	30/10/87	Regulado en el art. 202
33-01	Presbítero Seguí y Madroño	E.D.	26/10/90	01/12/90	Regulado en el art. 202
34-01	Lago Cuatro Cantones, Lago Mayor y Zaragoza	E.D.	25/11/92	07/01/93	Regulado en el art. 202
35-01	Son Xígala II	P.P. Modif. P.P. Modif. P.P. E.D. (RU 2 y 3) E.D. (RU 3) E.D. (RP 2-1) E.D. (RP 2-2)	30/04/87 25/02/93 27/02/97 27/09/90 30/11/95 04/06/91 18/05/95	-- -- -- -- -- -- --	Regulado en el art. 202
35-02	Zaragoza, Pere Capellá y Pardo Bazán	E.D.	27/05/93	01/07/93	Regulado en el art. 202
35-03	Parcela 1 (antes 1 y 4) de Son Xígala	E.D.	27/11/86	24/03/88	Regulado en el art. 202

API NÚM.	SITUACIÓN	PLANEAM.	APR. DEF.	FECHA BOCAIB	OBSERVACIONES
35-04	Parcelas 5 y 6 , calles B, N, F y Emilia Pardo Bazán	E.D.	24/08/88	--	Regulado en el art. 202
35-05	Florencia, Venecia y Pisa	E.D.	29/01/87	--	Regulado en el art. 202
35-06	Concha Espina, Escritora y Con. Vec. de la Vileta	E.D.	31/10/91	05/12/91	Regulado en el art. 202
37-01	Pascual Ribot, Legionario Aleixo, Cronista Muntaner Bujosa y Jaime Lladó Ferragut	E.D.	26/03/87	30/04/87	Regulado en el art. 202
38-01	Son Pizá	P.P. Modif. P.P.	29/11/90 17/10/96	28/05/91	Regulado en el art. 202
38-02	San Fernando y Pascual Ribot	E.D.	26/11/87	05/01/88	Regulado en el art. 202
38-03	Andrés J. Nadal y José Socías Gradolí	E.D.	29/04/93	03/06/93	Regulado en el art. 202
38-04	Pascual Ribot, Dalmau de Rocaberti	E.D.	26/05/88	28/06/88	Regulado en el art. 202
41-01	Secar de la Real	P.P. Modif. P.P. Modif. PGOU Modif. PGOU Modif. PGOU E.D. Manzana IV E.D. Manzana X E.D. Manzana VI E.D. Manzana XI E.D. Manz. XVIII E.D. Manz. VIII E.D. Manzana IX E.D. Manz. XVII	30/10/86 29/12/88 02/05/94 02/10/95 23/12/97 25.02.88 22.05.91 26.03.92 26.03.92 26.03.92 30.09.93 30.09.93 26.01.95	29/11/86 23/03/89 -- -- -- -- -- -- -- -- -- -- --	Regulado en el art. 202
41-02	Coronel Beorlegui	E.D.	28/09/89	02/11/89	Regulado en el art. 202
42-01	Molí des Compte, 23	E.D.	27/07/89	14/11/89	Regulado en el art. 202
42-02	Acacia, Garballó y Estepa	E.D.	26/07/90	30/08/90	Regulado en el art. 202
44-01	Franch	E.D.	26/02/87	24/03/87	Regulado en el art. 202
44-02	Verd, Poeta Miguel Ferrá y Cra. de Sóller	E.D.	24/03/88	30/04/88	Regulado en el art. 202
45-01	General Riera, San Vicente de Paul, Santa Catalina de Labourne	E.D.	29/12/88	07/03/89	Regulado en el art. 202
45-02	Manzana F del P.P. Cas Capiscol I	E.D.	24/11/94	--	
46-01	Camp Redó	P.P.	26/01/89	--	Regulado en los art. 201 y 202
46-02	Capitán Salom, Joaquín togores, Jorge Villalonga y Pedagogo Juan Capó	E.D.	24/05/89		Regulado en el art. 202
46-03	General riera, 75	E.D.	28/01/93	23/02/93	

API NÚM.	SITUACIÓN	PLANEAM.	APR. DEF.	FECHA BOCAIB	OBSERVACIONES
47-01	Son Vallori y Son Borrás	P.P. E.D. 1 Modif. E.D. 1 E.D. 2	31/07/86 29/12/88 18/11/91	-- -- -- --	Regulado en los art. 201 y 202
47-02	General Riera, Lluís Vives y José Alemany Vich	E.D.	29/09/88	12/11/88	
47-03	San Juan de la Salle, Jesús, Alfredo Bonet y Tomás Valentí	E.D. Modif. E.D.	29/04/93 17/07/97	29/05/93 --	
47-04	Ticià, Blanquerna, Ausías March, Ramón Muntaner	E.D.	29/09/94	--	Regulado en el art. 202
48-01	Teniente Oyaga, Comandante Alorda Bujosa y otras	E.D.	26/06/86	--	Regulado en el art. 202
48-02	Eusebi Estada, Balmes, Jacinto Verdaguer y Jaume Vallespir	E.D.	30/10/97	--	Regulado en el art. 202
49-01	La Fertilizadora-Eusebio Estada	P.P. Modif. P.P. E.D.(Manz. 6) E.D.(Manz. 1-3) E.D.(Manz. 2) E.D.(Manz. 1-2)	30/10/78 28/01/83 27/04/89 26/04/90 29/03/90 26/03/98	11/01/79 -- -- -- -- --	Regulado en los art. 201 y 202
55-01	Aragón, Marqués de fuensanta y Bisbe Massanet	E.D.	24/05/89	15/07/89	
55-02	Marqués de Fuensanta, Margarita Caimari, Bisbe Maura y Viñaza	E.D.	27/12/90	31/01/91	Regulado en el art. 202
55-03	Alejandro Rosselló, Aragón, Gilibert de Centellas y Costa y Llobera	Modif. PGOU	01/03/93	22/04/93	Regulado en el art. 202
58-01	Son Fuster	P.P. P.E.	15/10/82 15/11/91	-- --	Regulado en los art. 201 y 202
58-02	Ca Na Paula y Son Cladera	E.D.	26/10/89	02/12/89	Regulado en el art. 202
58-03	Aragón, Manzana I (U.A. 16-2)	E.D.	25/02/93	27/03/93	Regulado en el art. 202
58-04	Aragón, Manzana II (U.A. 16-2)	E.D.	10/06/93	20/07/93	Regulado en el art. 202
59-01	Aragón, Camí Salard, Tenor Bou Roig	E.D.	26/01/95	16/02/95	Regulado en el art. 202
60-01	Ses Salines y Selva	E.D.	26/11/87	05/01/88	Regulado en el art. 202
60-02	Son Gibert	P.P.	29/12/93	19/05/94	Regulado en el art. 202
61-01	Mirto, Jazmín	E.D.	27/07/89	16/09/89	Regulado en el art. 202
61-02	Alamo, Adelfa	E.D.	26/09/91	24/10/91	Regulado en el art. 202
61-03	Heure, Lledoner, Cirerer y Aragó	E.D.	26/09/91	22/10/91	
61-04	Aragón, Virgen de Monserrat y Jacinto Benavente	E.D.	28/07/94	01/09/94	Regulado en el art. 202
65-01	Son Gotleu	E.D.	30/03/89	27/04/89	Regulado en el art. 202

API NÚM.	SITUACIÓN	PLANEAM.	APR. DEF.	FECHA BOCAIB	OBSERVACIONES
67-01	Alberca, Antillón, Reyes Católicos y Pasaje Son Real	E.D.	28/02/91	30/03/91	Regulado en el art. 202
68-01	Sant Damas, Sant Ignaci, Via de Cintura y Tomás Rullán	E.D.	31/07/96	12/10/96	Regulado en el art. 202
70-01	Médico José Darder, Bartolomé Torres, Isidoro Antillón y Cardenal Despuig	E.D.	28/04/88	--	Regulado en el art. 202
71-01	Manacor y Foners	E.D.	30/12/87	04/02/88	Regulado en el art. 202
71-03	Pérez Galdós, Manuel Azaña, Muntaner Bordoy y Centuria Expedicionaria	E.D.	23/12/91	28/01/92	Regulado en el art. 202
71-04	Pérez Galdós, Tomás Forteza, Miguel Santandreu, Gabriel Alomar y Villalonga	E.D.	30/12/87	--	Regulado en el art. 202
72-01	Polígono de Levante	P.P. Modif. P.P.	15/07/64 03/11/72	-- --	Regulado en los art. 201 y 202
72-02	Ciudad de Querétaro, Montevideo y Lima	E.D.	29/01/87	--	Regulado en el art. 202
72-03	Montevideo y Lima	E.D.	31/07/96	10/09/96	
74-01	Camí Fondo, Brigada Solana, Sargento Gracia Armengol	E.D. E.D.	27/09/90 26/02/98	03/11/90 --	
75-01	Portixol	P.E. E.D.	23/02/89 28/05/98	15/08/89 30/06/98	Ver art. 202
76-01	Curtidora y Capitán Ramonell Boix	E.D.	18/09/91	--	
76-02	Capitán Ramonell Boix y Alemany	E.D.	28/10/89		Regulado en el art. 202
77-01	Can Caimari, Bailén, Sant Joan de Déu y Bruc	E.D.	25/10/90	08/12/90	
77-02	Can Caimari, Cra. Can Pastilla, San Juan de Dios y Arcipreste Borrás	E.D.	28/04/88	31/05/88	
77-03	Mercapalma	P.E.	27/09/90	26/02/91	Ver art. 202
79-01	Tramuntana	E.D.	24/07/91	13/09/91	
79-02	Ses Fontanelles	E.D.	28/04/88	11/06/88	
81-01	Mar Egeo ang. Mar de Java	E.D.	22/05/91	22/06/91	Regulado en el art. 202
81-02	Marbella	E.D.	27/11/86	18/12/86	Regulado en el art. 202
81-03	Pingüino, Garza, Pelicano	E.D.	29/01/87	21/02/87	Regulado en el art. 202
81-04	Mar de les Antilles	E.D.	24/12/96		Regulado en el art. 202
84-01	Cno. Viejo Sineu, Camí Son Majoral	E.D.	26/07/90	30/08/90	Regulado en el art. 202
86-01	Bisbe Ecònom Caldentey, Nicolau Pizà, Guillem Ramis, Carrer de nova creació, Camí de Can Cota y Camí de	E.D.	28/11/96	23/01/97	

API NÚM.	SITUACIÓN	PLANEAM.	APR. DEF.	FECHA BOCAIB	OBSERVACIONES
	Sant Jordi				
86-02	Cas Quitxero	E.D.	27/07/95	--	Regulado en el art. 202

Artículo 201. Áreas de Planeamiento Incorporado con condiciones específicas en su regulación.

1. A.P.I. núm. 22-01. SA TEULERA.

Las reservas mínimas del número de aparcamientos serán las definidas en el Plan General para los distintos usos.

2. A.P.I. núm. 23-01. SAGRADO CORAZÓN.

2.1. En la parcela 8, los usos serán los del CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.

2.2. Las zonas 8-I₁, 8-I₂ y 8-I₃ quedan desclasificadas para el uso residencial. La zona 8-I₄ se habrá de reordenar mediante un nuevo Estudio de Detalle al objeto de ajustar su volumen a los nuevos parámetros y los retranqueos a la zona de equipamiento.

Los parámetros de la zona 8-I₄ serán:

- Tipo de ordenación: VE.CF
- Tipo de ordenación de aplicación subsidiaria para los aspectos no regulados en la ordenación: AV.
- Normativa aplicable a efectos de uso: CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.
- Altura máxima en núm. de plantas: 7
- Altura máxima/altura total en metros: 21,00/23,00.
- Superficie máxima edificable en m²: 12.557.
- M² de uso terciario: 1.890.
- Núm. de viviendas: 75.

3. A.P.I. núm. 46-01. CAMP REDÓ.

Se regula por el Plan Parcial aprobado definitivamente en fecha 26.01.89, con las modificaciones establecidas en los planos de ordenación del Suelo Urbano relativas a las parcelas destinadas a Equipamientos y Sistema General, que se corresponden con la modificación puntual del Plan General de 1985 relativa a dichas parcelas. Asimismo, en la zona correspondiente al minipolígono industrial serán de aplicación las condiciones de uso establecidas para la zona L2a de la Revisión del Plan General.

4. A.P.I. núm. 47-01. SON VALLORI Y SON BORRÀS.

Condiciones de uso. Las condiciones de uso serán las correspondientes a la zona F0a.

5. A.P.I. núm. 49-01. LA FERTILIZADORA-C/ EUSEBIO ESTADA.

5.1. Descripción. Corresponde al ámbito de ordenación del Plan Parcial La Fertilizadora (ap. def. 30.10.78, BOP 17513, de 11.01.79) y su modificación (ap. def. 28.01.83), y a tal efecto se transcriben las determinaciones del mismo, que son de aplicación.

5.2. Condiciones de edificación. Edificación entre medianeras con un retranqueo de tres (3) metros a alineación oficial.

La zona de retranqueo indicada, podrá ser ocupada sólo en planta primera por un terraza descubierta sobre pilares y con porche privado abierto en planta baja.

Dicho porche, cualquiera que sea el uso de la planta baja, no podrá tener cerramiento alguno, ni frontal, ni lateral ni siquiera acristalado.

Vuelo. Ningún elemento de un edificio podrá sobresalir de la alineación oficial. En la zona de retranqueo se permitirá un vuelo máximo de uno con cincuenta (1,50) metros desde la fachada.

La parcela mínima edificable tendrá una fachada mínima de ocho (8) metros y una superficie mínima de doscientos (200) m².

Alturas máximas y mínimas. Las alturas interiores entre forjados quedan fijadas como siguen:

- Planta Baja comercial:

- * mínimo: tres (3) metros.
- * máximo: tres coma cincuenta (3'50) metros.

- Viviendas:

- * mínimo: dos coma cincuenta (2'50) metros.
- * máximo: tres (3) metros.

La suma de la altura exterior de todas las plantas de los edificios marcados con IV de cuatro plantas (Manzanas M1 a M6) medidas desde rasante hasta el intradós del último forjado serán:

- * mínimo: once coma cuarenta (11'40) metros.
- * máximo: once coma noventa (11'90) metros.

Estos edificios tendrán un mínimo y máximo de 4 plantas incluida la planta baja.

En el edificio marcado con VIII (manzana M4) de ocho plantas estas alturas serán:

- * mínimo: veintidos coma sesenta (22'60) metros.
- * máximo: veintitrés coma diez (23'10) metros.

Este edificio tendrá un mínimo y máximo de 8 plantas incluyendo la planta baja.

Remodelación de manzana. Se permite expresamente la remodelación de cualquiera de las manzanas pudiendo variar la profundidad edificable de los edificios dentro de la altura máxima y mínima permitida y no superando en ningún caso el volumen total fijado para la correspondiente manzana ni la ocupación del 60% de la misma por la edificación.

Asimismo, se han tramitado y aprobado los siguientes Estudio de Detalle de distintas manzanas:

- Manzana 6 (aprob. def. 27.04.89)
- Manzanas 1 y 3 (aprob. def. 26.04.90)
- Manzana 2 (aprob. def. 29.03.90).

5.3. Condiciones de uso. La regulación de usos será la establecida en el Plan Parcial con la limitación de que los usos comerciales y de equipamiento comercial (entendidos según se especifica en los arts. 57 y 58 de estas Normas) que dicho Plan permita. A falta de otra referencia, será de aplicación el cuadro de usos correspondiente a la zona F0a.

5.4. Modificaciones al API. No se establece la obligatoriedad del uso exclusivo comercial en planta baja.

6. A.P.I. núm. 58-01. SON FUSTER.

6.1. Descripción. Corresponde al ámbito del Plan Parcial Son Fuster (aprob. def. 15.10.82) y a tal efecto, se transcriben las determinaciones del mismo que son de aplicación.

6.2. Condiciones de edificación.

Zona Residencial:

- Tipo ordenación: Edificios en fila entre medianeras.
- Fachada mín. solar: ocho (8) metros.
- Volumen máx. edificable: 1,46 m³/m².
- Separación mín. alineación calle: tres (3) metros (excepto en la manzana cuyos solares lindan con las líneas férreas, cuya alineación será la calle).
- Altura máxima: diez (10) metros.
- Número de plantas: tres (3) incluida planta baja.

Quedan grafiados en los planos la forma de ordenación de la edificación, si bien la línea de profundidad edificable o fachada interior de manzana podrá sufrir variación en lo que se refiere a su profundidad que podrá ser en cuatro (4) metros superior o inferior a la marcada, debiendo las medianeras que quedarán vistas ser terminadas y tratadas en forma similar a las fachadas en lo que a enfoscados, enlucidos y color se refiere. En los planos la profundidad edificable se ha grafiado de once (11) metros.

Por lo que afecta a los solares que lindan con la línea férrea la profundidad queda delimitada por la zona de protección.

Zona de Servicios:

- Tipo de ordenación: Aislada
- Fachada mín. solar: 20 metros
- Solar mínimo: 1.000 m²
- Volumen: 4,36 m³/m²
- Ocupación máx. solar: 70%
- Separación mínima alineación calle: 6 metros
- Separación mínima alineación medianeras: 3 metros
- Altura máxima: trece (13) metros.
- Número de plantas: cuatro (4) incluida planta baja.

Asimismo, se regulará por las determinaciones del Plan Especial aprobado definitivamente en fecha 15.11.91.

6.3. Condiciones de uso. La regulación de usos será la establecida en el Plan Parcial con la limitación de que los usos comerciales y de equipamiento comercial (entendidos según se especifica en los arts. 57 y 58 de estas Normas) que dicho Plan permita . Se permitirá el uso de Establecimientos Públicos en situación 2 . A falta de otra regulación, será de aplicación el cuadro de usos correspondiente a la zona F0a.

7. A.P.I. núm. 60-02. SON GIBERT.

Se estará a los usos de la zona E6a, quedando suprimida la edificabilidad mínima de los usos terciario-comerciales.

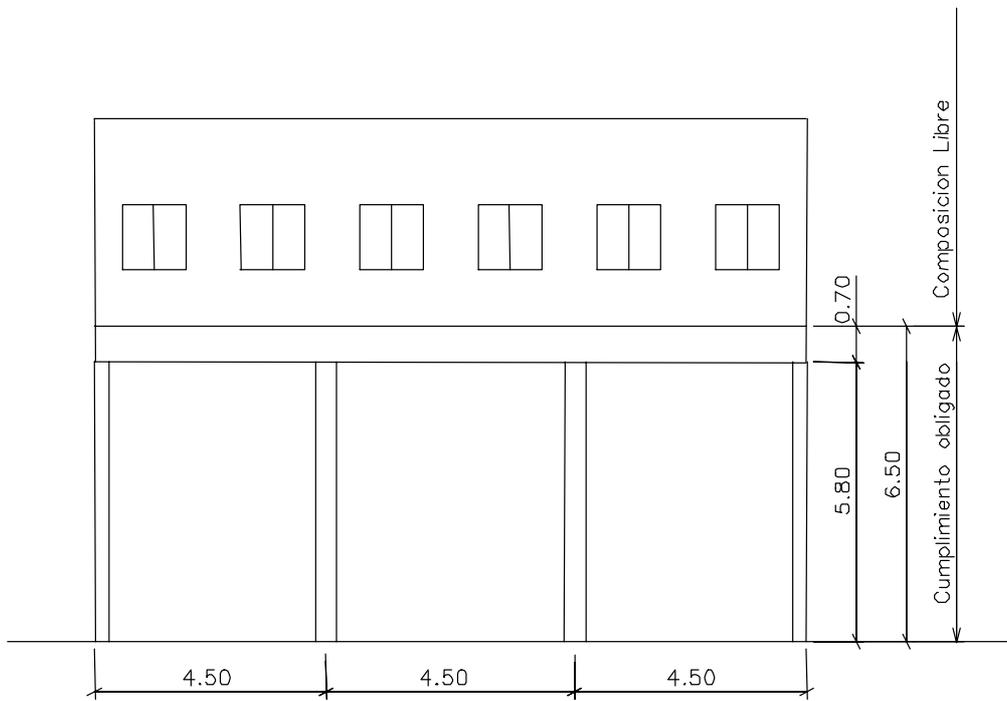
8. A.P.I. núm. 72-01. POLÍGONO DE LEVANTE.

8.1. Descripción. Corresponde a determinadas manzanas que quedan grafiadas en los planos de ordenación del Suelo Urbano. Su ordenación corresponde a la prevista por el denominado Plan Parcial del Polígono de Levante, aprobado definitivamente el 15.07.64 y su modificación aprobada definitivamente el 3.11.72.

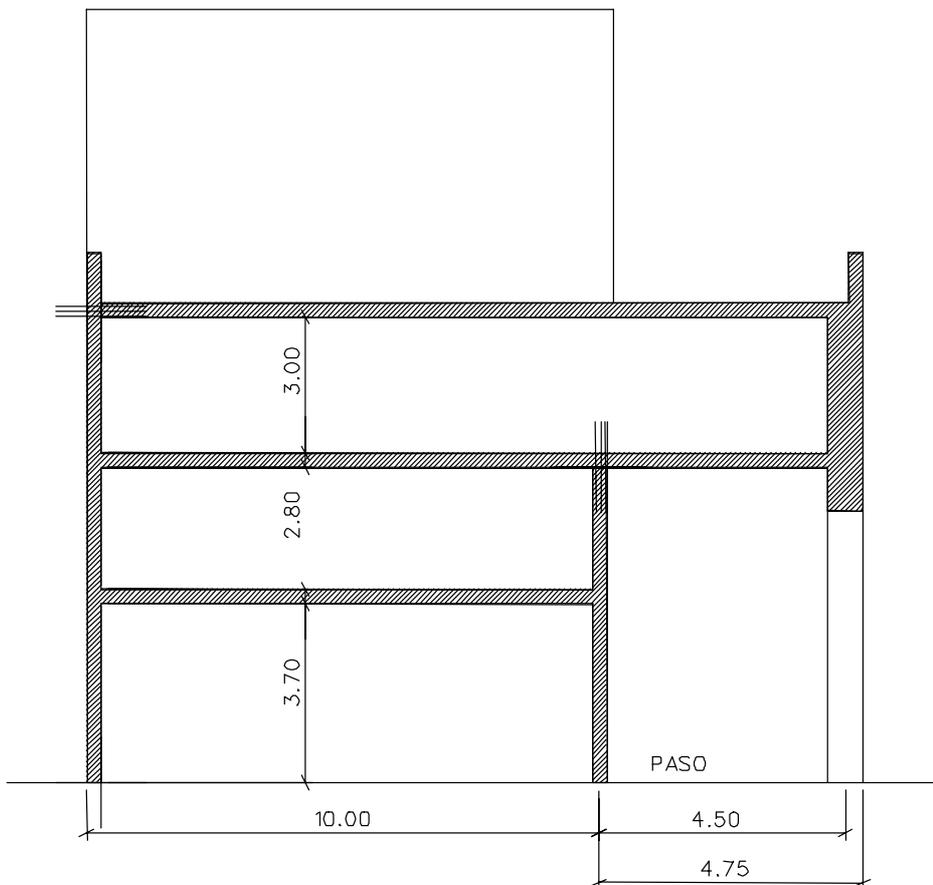
8.2. Condiciones de edificación. Una serie de manzanas que corresponden a este ámbito tiene la siguiente inscripción: M24.01, M14.02, M15.02, M15.03, M15.04, M15.05. En cada una de ellas se configuran la forma de cada uno de los edificios, con expresión del número de plantas y la superficie máxima edificable. En las manzanas donde se grafió un cuerpo de edificación aporticada deberá ejecutarse según el esquema grafiado a continuación. El paso de 4'5 m. de ancho en planta baja será de uso público. La parte del solar que no corresponde a los edificios en altura o edificación aporticada deberá quedar libre de edificación; no obstante podrá construirse sótanos o sótano, destinados exclusivamente a aparcamiento por debajo de las edificaciones e incluso por debajo del espacio libre de edificación. La superficie en planta de estos sótanos y edificio o edificios, no superará el setenta por ciento (70%) de la superficie total del solar. En estas manzanas se indica, en los planos, su edificabilidad máxima expresada en metros cuadrados y correspondiente al conjunto de planta baja y plantas piso.

8.3. Condiciones de uso. La regulación de usos será la establecida en el Plan Parcial con la limitación de que los usos comerciales y de equipamiento comercial (entendidos según se especifica en los arts. 57 y 58 de estas Normas) que dicho Plan permita .

A falta de otra regulación, será de aplicación el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.



ALZADO



SECCION

9. A.P.I. núm. 75-01. PORTIXOL.

Será de aplicación el cuadro de usos correspondiente a la zona F0a de la Revisión del Plan General, a excepción de las zonas de equipamiento, en las que se estará a lo señalado en el art. 203.

10. A.P.I. núm. 77-03. MERCAPALMA.

En las zonas "S" establecidas por el Plan Especial de Mercapalma, las condiciones de uso serán las correspondientes a la zona S2c.

Artículo 202. Índice de intensidad de uso residencial en las API.

1. API reguladas por Plan Parcial o Plan Especial.

API núm. 22-01. SA TEULERA.

- Zona unifamiliar agrupada: 1 vivienda/350 m²
- Resto zonas: El nº de viviendas asignado a cada parcela en el Plan Parcial.

API núm. 23-01. SAGRADO CORAZÓN.

El núm. de viviendas asignado a cada parcela en el Plan Parcial.

API núm. 28-01. SON FLO.

- Zona Unifamiliar: 1 vivienda/parcela
- Zona plurifamiliar: 1 vivienda/59 m²

API. núm. 35-01. SON XIGALA II.

El núm. de viviendas asignado a cada parcela en el Plan Parcial y los Estudios de Detalle.

API núm. 38-01. SON PIZÀ.

El núm. de viviendas asignado a cada parcela en el Plan Parcial.

API núm. 41-01. SECAR DE LA REAL.

El núm. de viviendas asignado a cada parcela por el Estudio de Detalle de cada manzana en la zona plurifamiliar.

API núm. 46-01. CAMP REDÓ.

El núm. de viviendas previsto en el Plan Parcial:

- Zona residencial plurifamiliar: 1 vivienda/147 m² de edificabilidad máxima en cada parcela.
- Zona residencial unifamiliar: 1 vivienda/parcela

API núm. 47-01. SON VALLORI Y SON BORRÀS.

El núm. de viviendas asignado a cada parcela en el Plan Parcial y Estudio de Detalle.

API núm. 49-01. LA FERTILIZADORA-C/ EUSEBIO ESTADA.

El núm. de viviendas previsto en el Plan Parcial para la zona residencial: 1 vivienda/110 m² de edificabilidad máxima en cada parcela.

API núm. 58-01. SON FUSTER.

- Zona residencial: 1 vivienda/240 m²

API núm. 60-02. SON GIBERT

El núm. de viviendas asignado a cada manzana por el Plan Parcial.

API núm. 72-01. POLÍGONO DE LEVANTE.

El núm. de viviendas asignado a cada manzana por el Plan Parcial.

API núm. 72-02. POLÍGONO DE LEVANTE (Montevideo-Lima).

El núm. de viviendas asignado a la manzana por el Plan Parcial.

API núm. 75-01. PORTIXOL.

El núm. de viviendas asignado a cada parcela por el Plan Especial.

2. API reguladas por Estudio de Detalle. El Índice de Intensidad de Uso Residencial de aplicación a las API reguladas mediante Estudio de Detalle será el que se define en las Ordenanzas de cada zona, habiéndose de aplicar a la superficie de suelo de cada calificación definida en la Revisión.

En el caso de que no exista definida una calificación equivalente de zona, el Índice de Intensidad de Uso Residencial de aplicación será de 1 vivienda/90 m² de superficie edificable para zonificaciones con tipo de edificación según alineación vial. Y de 1 vivienda/80 m² de superficie edificable para zonificaciones con tipo de edificación según regulación de parcela.

3. API reguladas en el ámbito de protección y conservación del Patrimonio. Respecto a las API) incluidas en el ámbito de protección y conservación del Patrimonio, se estará a lo establecido específicamente en los arts. 248, 250, 252 y 253 de estas Normas.

Artículo 203. Correspondencias en las API con las calificaciones del Plan General de 1985.

1. En las API donde se establezcan referencias a calificaciones del Plan General de 1985, la equivalencia con las zonas de la Revisión del Plan General será la siguiente:

ZONA PGOU 1985	ZONA REVISIÓN
A1	A4a
A2	A6a
A3	A7a
A4	A5a
A5	A8a
B1	B3x
B2	B4x
B3	B6a
B4	B3a
B5	B4a
B6	B2a
B7	B5a
B8	B7a
C1	C6a
C2	C5a
C3	C4a
C4	C3x
D1	D3a
D1P	D3y
D2	D3x
D2P	D3z

ZONA PGOU 1985	ZONA REVISIÓN
D3	D4x
D4	D5x
D6	D2a
D7	D4a
D7P	D4y
D8P	H4y
E1	E6a
E2	E5a
E3	E5b
E4	E4a
E5	E5c
E6	E3a
F2	F0a
G1	G4a
G2	G3a
H1	K2a
I3	I2a
I5	I2b
I6	I2c
I7	I2d
J2	J2a
J5	J2b
K1	T4a
K2	T6a
L1, L2	L2a
M1	M3A
M2	M3b
EQ1	EQ0a

ZONA PGOU 1985	ZONA REVISIÓN
EQ2	EQ4a
EQ3	EQ4b
EQ4	EQ2a
DP1	EQ0b
DP2	EQ2b
ST1	S2a
ST2	S2B
ST3	S2C
Passeig Marítim	
Ap	G8p
Bp	E0p
Cp	E8p
Dp	B3p
Ep	F0pa
Fp	E3p
Hp	F0pb
Jp	F0pc
Kp	E5p

2. En las API incluidas en el ámbito de Protección y Conservación del Patrimonio en las cuales se establezcan referencias a calificaciones del Plan General de 1985, la equivalencia a efectos de establecer la calificación por parcela será:

CALIFICACIÓN P.G. 1985

CALIFICACIÓN REVISIÓN

R₁
R₂
N

R
R
N

La equivalencia a efectos de establecer las condiciones de uso será:

- Para las API ubicadas en la Zona de Renovación Espontánea, Intervención en la edificación y Avenidas, los cuadros de uso de aplicación serán los que el Plan General propone en estas zonas.

- Para las API ubicadas en las Zonas Profundamente Degradadas, la regulación de usos será la definida en el correspondiente PERI.

TÍTULO VIII. NORMAS DE EDIFICACIÓN EN SUELO RÚSTICO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

SECCIÓN PRIMERA. ÁMBITO Y ZONIFICACIÓN.

Artículo 204. Ámbito.

1. Las normas de este Título se aplicarán en los terrenos clasificados como Suelo Rústico. También se aplicarán en los clasificados como Urbanizables No Programados, hasta que se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

2. Constituyen el Suelo Rústico:

a) Aquellas áreas que el Pla General delimita y califica como tales.

b) Las áreas del territorio municipal en las que deben cumplirse algunas de las siguientes funciones:

- Desarrollo de procesos ecológicos básicos.
- Soporte de las actividades ligadas al sector primario de la economía a conservar, proteger o potenciar.
- Mantenimiento de valores paisajísticos y culturales irremplazables.

3. El Suelo Rústico ha de ser preservado de todas aquellas actuaciones que impliquen la instauración del hecho urbano. Por otra parte, en aquellas áreas que sean objeto de especial atención deberán aplicarse las medidas tendentes a evitar la pérdida de sus funciones o degradación de sus valores, realizándose las actuaciones que supongan un mejor y más racional aprovechamiento del territorio.

4. Los límites y zonas vienen grafiados en los planos de ordenación C, a escala 1:5000.

Artículo 205. Calificación.

Se distinguen dos grandes áreas de Suelo Rústico de acuerdo con las características que poseen y las funciones que deben cumplir.

- a) Suelo Rústico protegido
- b) Suelo Rústico común

Artículo 206. Suelo Rústico protegido.

1. El Suelo Rústico protegido está constituido por las áreas de Suelo Rústico, delimitadas y calificadas como tales en el plano de ordenación correspondiente, que por el papel que desempeñan en la conservación del equilibrio ecológico, por la importancia de sus recursos o por sus valores paisajísticos e interés natural deben ser preservados mediante la adopción de medidas de protección que impidan la implantación de usos no compatibles con los destinos de estos suelos.

Al mismo tiempo, se tomarán las medidas oportunas que permitan una potenciación y regeneración de la funcionalidad ecológica de estos territorios.

2. Se definen las siguientes categorías en suelo rústico protegido según el artículo 19 de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias.Ley 6/1999 , de 3 de Abril:

- Las áreas naturales de especial interes de alto nivel de protección (AANP), definidas por la Ley 1/1991, de 30 de Enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, y también de los espacios naturales protegidos declarados según la Ley 4/1989, de 27 de marzo; de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.
- Las áreas naturales de especial interés (ANEI) definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de regimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, que no se incluyen dentro de la categoría anterior.
- Las áreas rurales de interés paisajístico (ARIP) definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de regimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

- Las áreas de prevención de riesgos (APR), que son las que presentan un riesgo manifiesto de inundación, de incendio, de erosión o de deslizamientos , independientemente de su inclusión dentro de las categorías anteriores.
- Las áreas de protección territorial (APT), que son , independientemente de su inclusión dentro de las categorías anteriores :
 - Las franjas de 500 m., medidas desde el límite interior de la ribera del mar.
 - La franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y a una distancia de estas de 25 metros en las carreteras de cuatro o más carriles, de 18 metros en las carreteras de dos carriles de la red primaria y secundaria, y de 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, según lo que dispone la Ley 5/1990 , de 24 de mayo de carreteras de las Islas Baleares, excepto cuando se trate de cruces.

Artículo 207. Suelo Rústico común.

1. Se definen las categorías siguientes en suelo rústico común, según el artículo 20 de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias. Ley 6/99 de 3 de Abril.

- Las áreas de interés agrario (AIA) definidas de acuerdo con la D.T. 8a de la DOT.
- Las áreas de transición (AT) definidas de acuerdo con la D.T. 5a de la DOT.
- Las áreas de suelo rústico de régimen general (SRG) integradas por el resto de suelo rústico común.

2. El Suelo Rústico común de régimen general está constituido por las áreas de Suelo Rústico delimitadas y calificadas como tales en el plano de ordenación correspondiente, que por sus características ambientales y su vocación agropecuaria. En consecuencia, se preservarán de los usos y construcciones no compatibles con las actividades relacionadas con el sector primario. Se procurarán todas aquellas acciones tendentes a un mejor y más racional aprovechamiento de estas tierras.

Artículo 208. Núcleos rurales.

El Suelo Rústico calificado como Núcleo Rural está constituido por las áreas de Suelo Rústico, delimitadas y calificadas como tales en el plano de ordenación, cuyas características especiales respecto a la implantación del uso residencial desaconsejan su inclusión en una clase de suelo susceptible de desarrollo urbanístico.

En los ámbitos de los Núcleos Rurales, se distinguen dos tipos de ordenación:

- Zonas de parcelación limitada de núcleo rural (PL-NR)
- Zonas de Régimen Especial (ZRE)

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 209. Segregaciones y parcelaciones en Suelo Rústico.

1. Todos los actos de parcelación o segregación de fincas o terrenos en Suelo Rústico quedarán sujetos, cualquiera que sea su finalidad, a previa licencia municipal.

2. En Suelo Rústico 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 Rústico quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes que presente una de las siguientes manifestaciones:

a) 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 sólo pueden ser de utilidad para la edificación prohibida por estas Normas.

b) Disponer de accesos viarios comunes, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales.

c) 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 Rústico llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse y la paralización inmediata de las obras.

3. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en Suelo Rústico no incluido en las Zonas de Régimen Especial, no podrán efectuarse fraccionamientos que den como resultado parcelas de superficie inferior a la establecida en cada una de las zonas como mínima a los efectos de construcción de una vivienda, aunque sí 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 Consellería 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 parcelas 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.

4. En la solicitud de segregación o parcelación de Suelo Rústico se hará constar la actividad relacionada con el uso para la cual se solicita la licencia y se deberá acreditar la inscripción registral de dicha vinculación.

En el caso de que la segregación dé lugar a parcelas de superficie inferior a la mínima establecida en estas Normas a los efectos de construcción de viviendas, se requerirá la inscripción registral de la inedificabilidad de la parcela para la actividad relacionada con el uso de vivienda unifamiliar.

Artículo 210. Estudio justificativo de la adaptación al medio físico rural.

1. Sin perjuicio de la exigencia reglamentaria de la realización de un estudio de evaluación de impacto ambiental para aquellas actuaciones en que así lo exigiere la legislación vigente, deberá realizarse un estudio justificativo de adaptación al medio físico para las actuaciones en Suelo Rústico comprendidas en los siguientes casos:

a) Edificaciones e instalaciones destinadas a un uso no contenido entre los permitidos en el régimen general de usos, excepto las viviendas que se proyecten formando un conjunto con otras instalaciones agrarias.

b) Las obras destinadas a actividades extractivas de cualquier índole.

c) Las obras e infraestructuras correspondientes a canalizaciones aéreas o subterráneas de las redes básicas de servicios generales.

2. El estudio justificativo de adaptación al medio físico se incorporará a la documentación presentada para la obtención de la correspondiente licencia de obras o, en su caso, de la correspondiente declaración de interés general. Deberán recogerse en él los siguientes aspectos:

- Justificación de la idoneidad del emplazamiento respecto a otras alternativas posibles.

- Justificación del cumplimiento de la legislación vigente en todo lo relativo a protección del medio ambiente y protección del patrimonio.

Se dará especial relevancia a la consideración del impacto derivado de los siguientes aspectos:

a) Evaluación de las necesidades de suministro de agua y energía en cualquiera de sus formas con expresión de la fuente de suministro, trazado de las redes desde su origen y dimensionado de la misma.

b) Descripción de los sistemas de eliminación de residuos líquidos, sólidos o gaseosos. Se considerarán especialmente las garantías de no contaminación de los acuíferos.

c) Evaluación de los niveles de producción de ruidos y vibraciones, en su caso.

d) Descripción de los movimientos de tierra, así como otras operaciones que produzcan transformaciones relevantes en el medio geológico, como zanjas para canalizaciones, pozos, cimentaciones especiales, etc.

e) Evaluación de las transformaciones que pudieran producirse en los ciclos biológicos por alteración de la fauna y la flora en el medio preexistente.

f) Evaluación del impacto visual, producido por la implantación, a cuyo efecto podrán exigirse perspectivas, fotomontajes o cualquier otra documentación útil al efecto.

Artículo 211. Condiciones de la edificación. Ámbito de aplicación y disposiciones generales.

1. Las viviendas, las edificaciones e instalaciones auxiliares y las declaradas de interés general se regularán por lo dispuesto con carácter general por las condiciones de edificación establecidas en el presente Capítulo.

2. Quedan excluidos de lo regulado en este Capítulo todos aquellos edificios que se incluyan en el Catálogo de protección de edificios de interés histórico, arquitectónico, típico o tradicional del término de Palma, para los que deberán observarse las normas de protección allí establecidas.

3. Con carácter supletorio regirán en Suelo Rústico las ordenanzas de edificación referidas al Suelo Urbano para la ordenación según regulación de parcela, en todo aquello que no venga expresamente regulado en el presente capítulo.

Artículo 212. Condiciones generales de estética y composición de las edificaciones.

1. Las nuevas edificaciones serán de volumetría sencilla, de acuerdo con lo que prescribe el art. 214.

2. Los paños de muros ciegos serán un elemento compositivo preponderante, de manera que la superficie de vanos del edificio será siempre muy inferior a la de los muros macizos.

3. Se evitarán las coloraciones estridentes, al tiempo que se recomienda el uso de los materiales naturales y tradicionales del país, de acuerdo con lo prescrito en el art. 214

4. Se favorecerá la adopción de las soluciones constructivas tradicionales del país, prohibiéndose expresamente las referencias a estilos arquitectónicos históricos, así como a arquitecturas tradicionales foránea. Asimismo se prohíbe la utilización de elementos constructivos que denoten un destino u origen en desacuerdo con el de la edificación, como por ejemplo almenas o baluartes.

Artículo 213. Volúmenes, plantas y cubiertas.

1. Las viviendas y edificaciones estarán constituidas básicamente por un cuerpo de planta sensiblemente rectangular.

2. Al cuerpo principal se podrán añadir porches y otros volúmenes menores y secundarios con cubierta plana o inclinadas indistintamente, pero en ningún caso podrán enmascarar el volumen principal. Las cubiertas del cuerpo principal representarán un mínimo del 60% de la superficie en planta de cubiertas de toda la edificación.

3. Las edificaciones tendrán indistintamente una o dos plantas, admitiéndose, además, una planta sótano.

4. No se permitirá la sucesión reiterativa de arcos sosteniendo porches o terrazas, o bien en la realización de huecos abiertos en fachada.

Artículo 214. Acabado de fachadas y cubiertas.

1. El acabado de las fachadas deberá ser de mampostería tradicional de piedra, en sillería de marés o revocado con o sin pintar. Los acabados no pétreos deberán cuidarse especialmente en cuanto al color. Se utilizarán básicamente los colores tierra; toda otra coloración deberán estudiarse en armonía con el conjunto paisajístico buscando la concordancia más que el contraste. Se admitirán franjas de recercado de huecos en color blanco u otro color distinto al utilizado en las fachadas.

2. Las baldosas de terraza deberán ser de color ocre de tierra local.

3. Los pretilos de terraza serán macizos o bien barandillas sencillas de hierro o madera formadas con montantes verticales, similares a las tradicionales. No se admitirá ningún tipo de balaustres.

4. Las cubiertas inclinadas se acabarán con teja tradicional cerámica de color ocre.

5. Las carpinterías exteriores serán de madera vista o pintada de color verde oscuro u ocre. Se permitirá la utilización de persianas de librillo metálicas, las cuales se pintarán del color ya indicado.

Artículo 215. Piscinas.

Podrán construirse piscinas en Suelo Rústico con las siguientes condiciones:

a) Deberá ser anexa a una vivienda unifamiliar existente, construida al amparo de normativa urbanística, o con licencia municipal de obras.

b) Podrá haber como máximo una sola piscina en cada parcela.

- c) La superficie de su lámina de agua computará al cien por cien (100%) a efectos de ocupación de la vivienda.
- d) Será de planta rectangular.

Artículo 216. Construcciones que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Se consideraran construcciones que guarden relación con la naturaleza y el destino de la finca las que no se destinen al uso de vivienda y formen parte de una explotación agraria, entendida como el conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular en el ejercicio de la actividad agraria, primordialmente con fines de mercado y que constituye en sí misma una unidad técnico-económica. Se establece la siguiente clasificación de dichas construcciones: edificaciones y instalaciones auxiliares, invernaderos, estanques y construcciones rústicas tradicionales.

Las solicitudes de licencia de obras referidas a estas construcciones habrán de ir acompañadas de una justificación de la superficie y del volumen que se pretenda construir en función de las necesidades agropecuarias de la finca, informada favorablemente por la Consellería de Agricultura.

Las construcciones que guardan relación con la naturaleza y destino de la finca y que no estén incluidas en Zonas de Régimen Especial (ZRE), se regularán por las siguientes prescripciones:

1) EDIFICACIONES Y INSTALACIONES AUXILIARES.

Se entenderan como tales todas aquellas construcciones que, sin estar destinadas ni acondicionadas para la estancia de personas, son necesarias para la explotación agropecuaria de la finca, así como las destinadas a primeras transformaciones de productos agrícolas de producción propia.

1.1. Condiciones de la edificación. Las edificaciones y instalaciones auxiliares se ajustarán a las condiciones generales de edificación para el Suelo Rústico y a las condiciones particulares siguientes:

a) Los huecos de iluminación y ventilación se situarán a una altura superior a los dos (2) metros, desde el correspondiente suelo interior.

b) La escalera de acceso a la planta primera será siempre exterior.

c) Los parámetros reguladores serán los siguientes:

* Tamaño mínimo de parcela:

- 7.000 m² en regadio.
- 15.000m² en seco.

* Coeficiente de edificabilidad: 0'008 m²/m²

* Altura máxima: 6 m.

* Número de plantas: PB + 1

* Ocupación máxima de parcela: 0'008 m²/m²

* Separación mínima a linderos: 10 m.

* Separación mínima entre edificios: 6 m.

Los coeficientes de edificabilidad y ocupación son independientes de los establecidos para construcción de viviendas unifamiliares en las normas de cada zona.

d) Para aquellas edificaciones o instalaciones auxiliares que, por su destino o finalidad, merezcan notoriamente un tratamiento singular (p. ej. molinos o silos de grano) se admitirán las condiciones particulares de volumetría y acabados apropiados a su finalidad, siempre que se respeten todos los parámetros reguladores excepto los referidos a la altura de la edificación.

1.2. Requisitos necesarios para justificar la condición de regadio. En parcelas de superficie inferior a los 15.000 m², será condición necesaria para la obtención de la licencia de obras correspondiente a una edificación o instalación auxiliar que previamente se justifique la condición de regadio de la parcela. Esta condición habrá de ser acreditada con la presentación de la siguiente documentación:

a) Certificación catastral de la condición de regadio.

b) Certificación expedida por la sección de minas de la Delegación Provincial del Ministerio de Industria, o por otro organismo competente, acreditativa de la situación del pozo y de su aforo.

c) Título que ostente el peticionario de la licencia, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, acreditativo de los derechos sobre el pozo reseñado en el apartado anterior, que habrán representar un mínimo de 500 m³ anuales por Ha.

d) Informe de la Conselleria de Agricultura que acredite expresamente la condición de regadío de la finca.

1.3. Normativa complementaria para instalaciones ganaderas. Las instalaciones destinadas a estabulación de animales tendrán un suelo impermeable destinado a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas

2) INVERNADEROS Y ESTANQUES.

a) Invernaderos. Son aquellas construcciones ligeras y translúcidas, destinadas a la protección de los cultivos, de altura máxima inferior a tres coma cincuenta (3'50) metros, provisionales o fijas.

b) Estanques. Se permitirán depósitos de agua destinados al uso agrícola-ganadero. Los acabados se habrán de ajustar a lo que dispone el art. 214.

3) CONSTRUCCIONES RÚSTICAS TRADICIONALES.

a) Sin perjuicio de lo que se disponga en la normativa reguladora del Catálogo de protección de edificios de interés histórico, arquitectónico, típico o tradicional del termino de Palma, se habrán de conservar las construcciones rústicas tradicionales (barracas de roter, barracas de carbonero, canaletas, acequias, pozos, molinos, aljibes, etc.). Solamente se permitirá la demolición de una construcción rústica tradicional cuando se demuestre claramente que dificulta la explotación de la finca.

b) Se podrán llevar a cabo todas las restauraciones y modificaciones tendentes a conservar la funcionalidad de las construcciones rústicas tradicionales siempre que no estén catalogadas y no se alteren sustancialmente sus características estéticas.

c) En los molinos extractores de agua se podrán instalar unos nuevos tipos de palas.

Artículo 217. Aguas residuales.

1. Las aguas residuales generadas no podrán ser vertidas en pozos negros o zanjas filtrantes. Será obligatorio el uso de estaciones depuradoras y la utilización del efluente para riego de la finca, siempre que las condiciones edafológicas, geológicas, sanitarias y técnicas lo permitan.

2. La reutilización de las aguas depuradas se ajustará a los planes del organismo competente en materia de Agricultura.

Artículo 218. Movimientos de tierras.

1. Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, salvo en las áreas específicamente reguladas en el Plan General, y en aquellas actuaciones recomendadas por la Conselleria de Agricultura, procurando el menor impacto paisajístico posible.

2. Los movimientos de tierras no podrán modificar ni impedir la escorrentía natural de las aguas.

Artículo 219. Zonas pavimentadas.

Se recomienda que las zonas que hayan de pavimentarse, a excepción de las destinadas a recogida de aguas pluviales, se realicen con materiales permeables, evitando los asfaltos y hormigones y utilizando las técnicas tradicionales propias del emplazamiento correspondiente.

Artículo 220. Cercado de fincas.

1. Tanto en los linderos como en el interior de la finca se permitirán las cercas necesarias para su explotación racional.

2. Las cercas podrán ser de tres clases:

- Macizas, de altura no superior a uno coma veinte (1'20) metros, realizadas en mampostería tradicional de piedra. Por encima de ellas se podrá colocar un alambre o rejilla hasta una altura de dos (2) metros. Podrán realizarse muros a base de piezas prefabricadas o materiales cerámicos siempre que se ajusten en sus acabados a lo dispuesto en el art. 214 y estén debidamente rematados en su borde superior. En zonas de vaguada, donde naturalmente discurren aguas de escorrentía, éstas estarán suficientemente caladas para permitir el paso de aguas pluviales.

Se prohíben expresamente los muros realizados a base de piezas prefabricadas o cerámicas, vistas.

- Seto a base de arbustos o árboles sin límite de altura.

- Alambre o rejilla que no supere los dos (2) metros de altura.

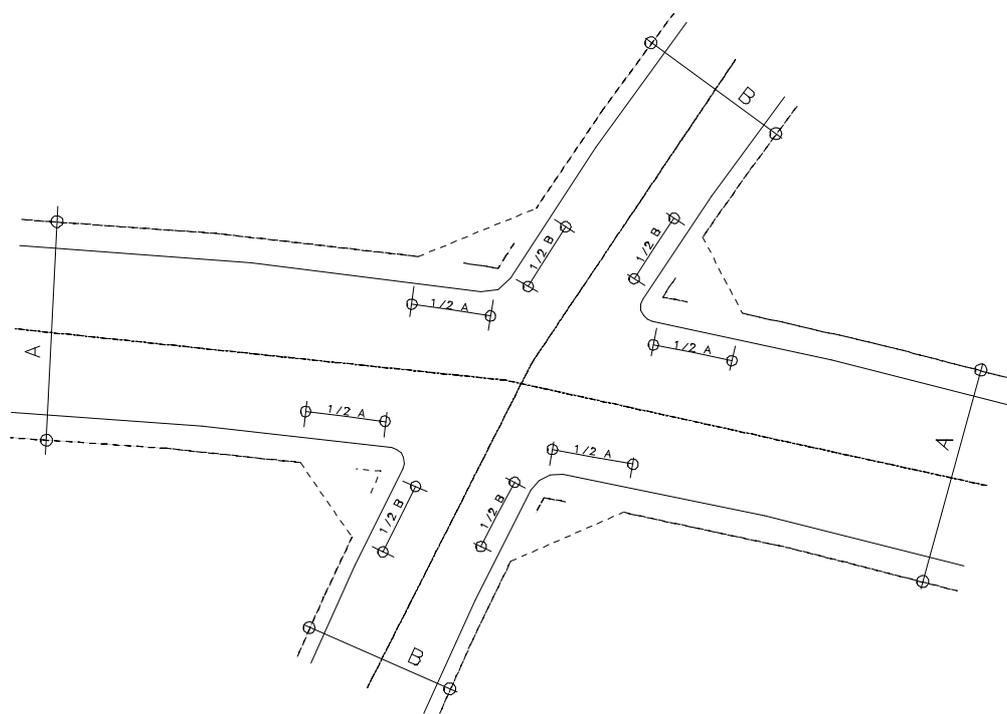
3. Las obras de reparación, recredido, ampliación o achafanado, etc., en muros existentes se realizarán con idénticos materiales a los de la cerca original.

Las alturas se considerarán en cada punto del terreno natural.

Artículo 221. Retranqueo de cercas.

En aquellas fincas en las que se vaya a realizar un nuevo cercado deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- El plano exterior de las cercas que den a la red viaria deberán retranquearse según la tabla siguiente:
 - * Red de carreteras, los estipulados por la legislación vigente.
 - * Caminos, tres coma cincuenta (3'50) metros del eje del camino.
- Al realizar estas nuevas cercas deberán excavarse las cunetas.
- En los cruces de viario los retranqueos se efectuarán según el dibujo adjunto.



- ALINEACION EXISTENTE DE LAS CERCAS
- RETRANQUEO PREVISTO
- EJE CAMINO

Artículo 222. Escorrentía de las aguas pluviales.

Cuando se realicen cualquiera de las actividades reguladas por estas Normas o se ejecuten edificaciones o instalaciones permitidas, deberán tomarse las medidas oportunas para que la escorrentía de las aguas pluviales no arrastre tierras que supongan el deterioro del territorio.

Artículo 223. Caminos: su regulación.

1. En el Suelo Rústico no se podrán abrir caminos con características urbanas o que excedan de las necesidades agrarias de la finca a la que sirven.

2. La apertura de nuevos caminos, así como cualesquiera otras obras a realizar sobre caminos existentes (como ampliaciones de calzada o realización de firmes) estarán sujetas a previa licencia municipal. Las solicitudes de apertura de caminos deberán ir acompañadas de una justificación fundada en las necesidades agrarias de la finca, informada favorablemente por la Consellería de Agricultura.

Artículo 224. Regulación de las conexiones.

Las entradas a predios u otras conexiones con la red viaria que interrumpan la cuneta lateral lo harán en una anchura máxima de cuatro (4) metros, colocando una conducción de drenaje de veinte (20) centímetros de diámetro, que de continuidad a la cuneta, discurriendo por debajo del acceso a la finca.

Artículo 225. Instalaciones energéticas alternativas.

Todas las instalaciones destinadas a un mejor aprovechamiento de las energías renovables que estén debidamente estudiadas y documentadas podrán ser admitidas aún cuando incumplan los parámetros de altura de las edificaciones.

Artículo 226. Separación de las edificaciones respecto de carreteras y caminos.

La separación mínima de las edificaciones respecto de carreteras y caminos será la mayor de entre las siguientes:

- La separación mínima a linderos aplicable en cada zona y para cada tipo de edificación medida desde el límite de la finca.
- La separación estipulada en la legislación vigente en materia de carreteras.
- En la Zona PL, la separación mínima a carreteras y caminos será la estipulada para cada caso en la legislación vigente en materia de carreteras, y como mínimo, de ocho (8) metros medida desde el límite de la finca.

CAPÍTULO II. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO

Artículo 227. Áreas Naturales de Especial Interés de Alto Nivel de Protección (AANP).

1. Són las señaladas como tales en los planos de adecuación, de acuerdo con el artículo 19 de las DOT.

Se deberán promover dentro de estas zonas la conservación, la investigación y la mejora de los recursos naturales.

2. Solamente se permitirán las obras siguientes:

- a) Conservación, restauración y consolidación de edificios e instalaciones existentes que no comporten aumento de volumen, siempre que no hayan estado edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.
- b) Infraestructuras o instalaciones públicas que necesariamente se hayab de ubicar previa declaración de utilidad pública.
- c) Dotaciones subterráneas de servicio a viviendas o instalaciones existentes, siempre que den servicio a edificaciones que no hayan estado construidas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

3. La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatóiras serán las determinadas de acuerdo con la matriz de suelo rústico.

4. Las condiciones de las cuales se deberán ajustar las construcciones, las edificaciones, segregaciones a los efectos de edificación de una vivienda unifamiliar y las instalaciones, serán la de la subzona correspondiente.

5. En el Parc Nacional Marítimo Terrestre de Cabrera regirán las disposiciones dimanantes de la declaración de Parque Nacional.

6. Se redactará un Plan Especial que recoja los acebuchales del Término Municipal.

Artículo 228. Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI).

1. Son las señaladas como tales en los planos de ordenación de acuerdo con el artículo 19 de las DOT.
2. Se deberán promover las actividades tradicionales y aquellas otras que generen los recursos necesarios para la conservación.
3. No se permitirán otras nuevas edificaciones que las declaradas de utilidad pública, explotaciones agrarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y de las telecomunicaciones.
4. No se pondrán construir campos de golf.
5. No se podrán autorizar puertos deportivos al dominio público litoral confinado.
6. La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias serán las determinadas de acuerdo con la matriz de suelo rústico.
7. Las condiciones a las cuales se deberán de ajustar las construcciones, las edificaciones, segregaciones a los efectos de edificación de una vivienda unifamiliar y las instalaciones, serán la de la subzona correspondiente.

Artículo 229. Áreas Rurales de Interés Paisajístico (IP).

1. Son las señaladas como tales en el plano de ordenación, de acuerdo con el artículo 19 de las DOT.
2. No se podrá autorizar la ubicación de la oferta complementaria de los campos de golf prevista en la Ley 12/88.
3. Las casas existentes no catalogadas que sean caros exponentes de la arquitectura tradicional, como las 'cases de possessió, cases de lloc o cases de pagés', podrán ser objeto de pequeñas obras de ampliación para hacerlas habitables, según las necesidades de la vida moderna, siempre y cuando la superficie ampliada no suponga más del 5% de la superficie útil en 'cases de possessió', ni más del 20 % en el resto de casos, y siempre que se cumplan las regulaciones que les sean aplicables por la naturaleza de las obras a realizar.
4. La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias serán las determinadas de acuerdo con la matriz de suelo rústico.
5. Las condiciones a las cuales se deberán de ajustar las construcciones, las edificaciones, segregaciones a los efectos de edificación de una vivienda unifamiliar y las instalaciones, serán la de la subzona correspondiente. Las segregaciones a los efectos de edificación de una vivienda unifamiliar se regularán de acuerdo con el artículo 6 de la Ley 9/1999 de 6 de octubre de Medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y urbanismo de les Illes Balears.

Artículo 230. Zonas de Prevención de Riesgos (ZPR).

1. Se definen de manera transitoria hasta la aprobación del PTI y la adaptación del PGOU al mismo las zonas de posibles riesgos siguientes:
 - a) ZPR-ID. Zona de posible riesgo de inundaciones. Son las señaladas en los planos de ordenación. Deberá de cumplir lo que dispone el artículo 6 de la Ley de aguas de 1985 y los artículos 6, 7, 8, 9, 14 y 78 de su reglamento, así como los artículos correspondientes del Plan Hidrológico de Baleares (RD 378/2001, de 6 de Abril).
 - b) ZPR-IC. Zona de posible riesgo de incendios. Son las señaladas en los planos de ordenación. Deberán de cumplir lo que dispone el Decreto 101/1993. Las urbanizaciones que se encuentren incluidas en el ámbito recepcionadas con posterioridad a la nueva fecha de aprobación (11/09/1993), les será de aplicación la ejecución de sus determinaciones de prevención para todos los niveles de riesgo, así mismo es recomendable su ejecución para las zonas urbanizables anteriores a la fecha de aprobación, así como para las viviendas y otras construcciones aisladas ubicadas en zonas cualificadas como forestales.
 - c) ZPR-ES. Zona de posible riesgo de desprendimientos. Quedará prohibida cualquier actividad en las zonas de acantilados activos.
 - d) ZPR-CA. Zona de posible riesgo de contaminación de acuíferos. Son las señaladas en los planos de ordenación. Deberán cumplir la Ley de aguas y del plan Hidrológico de las Islas Baleares (RD 378/2001 de 6 de Abril).
 - e) ZPR-ER. Zona de posible riesgo de erosión. Son las señaladas en los planos de ordenación. Deberá cumplir las disposiciones vigentes de la Consellería de Agricultura y de la Dirección General de Biodiversidad.
2. Las condiciones a las cuales se deberán ajustar las construcciones, las edificaciones, segregaciones a los efectos de edificación de una vivienda unifamiliar y las instalaciones, serán la de la subzona correspondiente

Artículo 231. Áreas de Protección Territorial (APT).

1. Són las señaladas como tales en los planos de ordenación de acuerdo con el artículo 19 de las DOT, como la veta comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras.

2. La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias serán las determinadas de acuerdo con la matriz de suelo rústico.

3. Las condiciones a las cuales se deberán ajustar las construcciones, las edificaciones, segregaciones a los efectos de edificación de una vivienda unifamiliar y las instalaciones, serán la de la subzona correspondiente.

Artículo 232. Áreas de Asentamiento dentro de Paisaje de Interés (AAPI).

1. Son los espacios destinados a usos y actividades de naturaleza urbana que supongan una transformación intensa y que han estado declarados como a tales para la Ley 1/1991 de 30 de Enero, de Espacios Naturales y de Régimen urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares.

2. Las condiciones a las cuales se deberán ajustar las construcciones, las edificaciones, segregaciones a los efectos de edificación de una vivienda unifamiliar y las instalaciones, serán la de la subzona correspondiente.

CAPÍTULO III. NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO RÚSTICO COMÚN

Artículo 233. Áreas de Interés Agrario (AIA).

1. Són las señaladas como tales en los planos de ordenación de acuerdo con el artículo 20 de las DOT, de acuerdo con la DT 8a y que se corresponde con:

- a) Las zonas de regadío.
- b) Las áreas con explotaciones agrarias regadas con aguas depuradas.
- c) Cultivos fruteros-secanos.
- d) Superficies destinadas al cultivo de forrajes.

2. La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias serán las determinadas de acuerdo con la matriz de suelo rústico.

3. Las condiciones a las cuales se deberán ajustar las construcciones, las edificaciones, segregaciones a los efectos de edificación de una vivienda unifamiliar y las instalaciones, serán la de la subzona correspondiente.

Artículo 234. Áreas de Transición (AT).

1. Són las señaladas como tales en los planos de ordenación de acuerdo con el artículo 20 de las DOT y la DT quinta, formadas por la veta de 350 metros a partir del suelo clasificado como urbano y urbanizable.

2. La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias serán las determinadas de acuerdo con la matriz de suelo rústico.

3. Las condiciones a las cuales se deberán ajustar las construcciones, las edificaciones, segregaciones a los efectos de edificación de una vivienda unifamiliar y las instalaciones, serán la de la subzona correspondiente.

Artículo 235. Áreas de Suelo Rústico de Régimen General (ARG).

1. Són las señaladas como tales en los planos de ordenación de acuerdo con el artículo 20 de las DOT y se constituyen como en el resto del suelo rústico.

2. La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias serán las determinadas de acuerdo con la matriz de suelo rústico.

3. Las condiciones a las cuales se deberán ajustar las construcciones, las edificaciones, segregaciones a los efectos de edificación de una vivienda unifamiliar y las instalaciones, serán la de la subzona correspondiente.

CAPÍTULO IV. NORMAS PARTICULARES PARA LAS SUBZONAS EN SUELO RÚSTICO

SECCIÓN PRIMERA. NORMAS CON CARÁCTER GENERAL.



Artículo 236. Subzonas con Carácter General.

En cumplimiento del Art. 25.5 de LSR, a efectos de construcción de una vivienda unifamiliar y para las parcelas con más de una calificación se exigirá, para cualquier categoría, la obligatoriedad de disponer de la superficie mínima de parcela establecida por el planeamiento en la subzona donde se ubique la edificación.

A). Subzonas de interés forestal y ecológico (F).

1. Se considerarán zonas de interés forestal y ecológico incluidas en el Suelo Rústico protegido las señaladas como tales en los planos de ordenación correspondientes.

Se caracterizan por poseer una cobertura forestal de gran diversidad, conservar poco alterados los biotopos naturales, mantener la funcionalidad de alguno de los procesos ecológicos fundamentales y poseer valores naturales y de paisaje que es necesario defender frente a actuaciones que pudieran alterar estas características.

Por todo ello han de ser utilizadas de modo que se conserven, regeneren y potencien sus valores, recursos y funciones y preservarlas de posibles usos o construcciones que contribuyan a alterar su destino.

2. Se prohíbe para todo tipo de usos cualquier tipo de construcción, a excepción de las edificaciones de interés general.

Las viviendas existentes no catalogadas que sean claros exponentes de la arquitectura tradicional, como las "cases de possessió", "cases de lloc", o "cases de pagès", podrán ser objeto de pequeñas obras de ampliación para hacerlas habitables según las necesidades de la vida moderna, siempre y cuando la superficie ampliada no suponga más del 5% de la superficie útil en "cases de possessió", ni más del 20% en los restantes casos, y siempre que se cumplan las regulaciones que les sean aplicables por la naturaleza de las obras a realizar.

Se posibilitará el uso agrícola cuando se demuestre la compatibilidad de éste con el destino forestal, mediante informe favorable de la Consellería de Agricultura.

B). Subzonas de interés natural (IN).

1. Se considerarán zonas de interés natural incluidas en el Suelo Rústico protegido las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

Son zonas que albergan comunidades animales y vegetales cada vez menos extendidas y en peligro de desaparición, debiendo ser objeto de protección a pesar de ocupar superficies reducidas. Únicamente se tolerarán aquellas acciones tendentes a la conservación, regeneración y potenciación de las cualidades ambientales que las caracterizan.

2. Las viviendas existentes no catalogadas que sean claros exponentes de la arquitectura tradicional se regularán según lo dispuesto en el artículo 236, apartado A.

C). Subzonas de interés paisajístico (IP).

1. Se considerarán zonas de interés paisajístico incluidas en el Suelo Rústico protegido las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

Son terrenos caracterizados por un paisaje de elevado contenido cultural exponente del tradicional equilibrio entre la explotación agropecuaria de las tierras y sus recursos y valores naturales. Su situación generalmente en contacto con las áreas de interés forestal y ecológico, les confiere un papel fundamentalmente en la suavización de la presión humana sobre las áreas citadas.

Se limitarán y controlarán adecuadamente todas las actuaciones que puedan suponer una transformación del medio.

2. Las viviendas unifamiliares que pretendan ubicarse en este tipo de suelo, cumplirán las siguientes parámetros:

Viviendas familiares (una por parcela)

* Tamaño mínimo de parcela	20 Ha
* Coeficiente de edificabilidad	0'004 m ² /m ²
* Altura máxima	6 m.
* Núm. de plantas máximo	PB+1
* Ocupación máxima	0'2%
* Separación mínima a linderos	60 m
* Separación mínima entre edificios de la misma parcela	6 m

D). Subzonas agrícolas protegidas (AP).

1. Se considerarán zonas agrícolas protegidas incluidas en el Suelo Rústico común las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

Pertenecen a esta categoría aquellas zonas de alto valor edafológico, en su mayoría pertenecientes al Plan General de transformación de las superficies regables con aguas subterráneas y residuales depuradas.

2. Las viviendas unifamiliares que se pretenden ubicarse en este tipo de suelo cumplirán los siguientes parámetros:

Viviendas familiares (una por parcela):

* Tamaño mínimo de parcela	4 Ha
* Coeficiente de edificabilidad	0'01 m ² /m ²
* Altura máxima	6 m.
* Núm. de plantas máximo	PB + 1
* Ocupación máxima de parcela	1%
* Separación mínima a linderos	30 m.
* Separación mínima entre edificios en la misma parcela	6 m.

E). Subzona agrícola-ganadera (AR).

1. Se considerarán zonas agrícola-ganaderas incluidas en el Suelo Rústico común las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

Se caracterizan por ser tierras de calidad agropecuaria inferior o con explotación más extensiva que las agrícolas protegidas. Se han dedicado tradicionalmente a cultivos de secano.

2. Las viviendas familiares que pretendan ubicarse en este tipo de suelo cumplirán los siguientes parámetros:

Viviendas familiares (una por parcela):

* Tamaño mínimo de parcela	10 Ha
* Coeficiente de edificabilidad	0'008 m ² /m ²
* Altura máxima	6 m.
* Num. de plantas máximo	2 (PB + 1)
* Ocupación máx. parcela extensiva	0'4%
* Separación mínima a linderos	30 m.
* Separación mínima entre edificios en la misma parcela	6 m.

F). Subzonas de parcelación limitada (PL).

1. Se considerarán Zonas de parcelación limitada incluidas en el Suelo Rústico Común las señaladas como tales en el Plano de ordenación correspondiente.

Son zonas que debido a actuaciones tradicionales se han configurado como áreas de asentamiento en Suelo Rústico y que presentan una cierta homogeneidad en cuanto a la estructura parcelaria, por tratarse en general de parcelas provenientes de segregaciones en fincas más reducidas que las de su entorno, y en cuanto a su grado de edificación.

2. Las viviendas unifamiliares que se pretendan ubicar en este tipo de suelo cumplirán los siguientes parámetros:

Viviendas familiares (una por parcela):

* Tamaño mínimo de parcela	14.000 m ²
* Coeficiente de edificabilidad	0'03 m ² /m ²
* Altura máxima	6 m.

* Núm. de plantas máximo	2 (PB + 1)
* Ocupación máx. parcela extensiva 4%	
* Separación mínima a linderos	10 m.
* Separación mínima entre edificios en la misma parcela	6 m.
* Separación mínima a los torrentes	25 m.

G). Subzonas de recuperación (R).

1. Se consideran zonas de recuperación incluidas en el Suelo Rústico común las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

Son zonas caracterizadas por un estado de degradación elevado ocasionado por: el abandono de los usos agropecuarios, por intensivas actividades extractivas y por la proximidad de procesos urbanizadores desequilibrados.

Se han de recuperar en estas tierras los anteriores valores paisajísticos, agropecuarios, forestales, etc.

2. Las viviendas familiares que pretendan ubicarse en este tipo de suelo cumplirán los siguientes parámetros:

Viviendas familiares (una por parcela):

* Tamaño mínimo de parcela	1'5 Ha
* Coeficiente de edificabilidad	0'01 m ² /m ²
* Altura máxima	6 m.
* Núm. de plantas máximo	2 (PB + 1)
* Ocupación máx. parcela extensiva	1%
* Separación mínima a linderos	10 m.
* Separación mínima entre edificios en la misma parcela	6 m.

Las separaciones máximas y mínimas a vías de acceso se regularán según lo dispuesto en el art. 226.

Se permitirán vertidos sólidos no contaminantes hasta alcanzar las cotas originales de la finca.

Se permitirán actividades extractivas de marés siempre que vayan acompañadas del correspondiente proyecto de restauración del medio, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto Ley 2.994/1982, sobre restauración del espacio natural afectado por actividades mineras.

También habrá de estarse a lo dispuesto en el Plan Director Sectorial de Canteras, PDS de RSU y PDS de residuos de construcción, demolición voluminosos y neumáticos o planes directores que los modifiquen o sustituyan.

SECCIÓN SEGUNDA. SUBZONAS CON CARÁCTER ESPECIAL.

Artículo 237. Subzona de Sistemas Generales.

1. El Suelo Rústico ocupado por equipamientos o infraestructuras calificados como sistemas generales se regularán específicamente mediante lo señalado en la legislación vigente para cada materia sectorial.

2. El Plan General exige la aprobación previa de un Plan Especial para el desarrollo y ejecución de los siguientes Sistemas Generales: segunda ampliación de Mercapalma, Es Carnatge, Parc Bit y Golf Son Muntaner.

2.1. GOLF SON MUNTANER (36-01-P). Los objetivos del Plan Especial vendrán determinados por lo especificado en la Ley 12/1988, de 17 de noviembre, de la CAIB, de campos de golf.

Las actuaciones en esta zona estarán condicionadas por las limitaciones impuestas por posibles riesgos de contaminación de acuíferos, incendios y deslizamientos.

2.2. CENTRO PENITENCIARIO (41-01-E). Se regula por la declaración de interés social del Consell Insular de Mallorca de 19/12/1995.

2.3. CAN GRANADA (41-02-P). Se ejecutará de acuerdo con la calificación urbanística señalada en la ficha correspondiente.

2.4. PARC BIT (42-03-P). Los objetivos del Plan Especial vendrán determinados por lo especificado en la Ley 2/1993, de 30 de marzo, de la CAIB, de creación del Parque Balear de Innovación Tecnológica.

2.5. UNIVERSIDAD (43-01-E). Se regula por el Plan Especial aprobado definitivamente el 30.04.87.

2.6. CAS TRESORER (74-02-P). Se regula por el Plan Especial aprobado definitivamente el 27.11.86.

2.7. SEGUNDA AMPLIACIÓN DE MERCAPALMA (77-04-P). El objetivo del Plan Especial es la ordenación del ámbito del Sistema General para su destino como equipamiento comunitario de servicios públicos de abastecimiento.

En tanto no se apruebe el Plan Especial será aplicable la siguiente normativa transitoria:

a) Sólo se permitirán los usos regulados en el art. 69.

b) Se prohíbe para todo tipo de usos cualquier tipo de construcción. En las edificaciones existentes construidas al amparo de una normativa anterior no podrán realizarse otras obras que las de demolición o las de conservación que no supongan consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación.

2.8. ES CARNATGE (79-03-P, 79-04-P y 79-05-P).

a) Delimitación. En el plano de ordenación se delimita el Sistema General de Espacios Libres de Es Carnatge, con la identificación SGEL/ZO-P, 79-03-P, 79-04-P y 79-05-P, a desarrollar mediante Plan Especial.

b) Criterios para la redacción del Plan Especial.

- Se redactará un Plan Especial que tendrá en cuenta la consideración del SGEL de Es Carnatge como área pública destinada al ocio cultural o recreativo, de acuerdo con lo establecido en el art. 25.1.c), segundo párrafo, del Reglamento de Planeamiento.

- Las intervenciones se encaminarán, principalmente, a la restauración del medio (conservación y recuperación de la fauna y flora endémica de la zona), protección de yacimientos catalogados, ordenación y tratamiento de los accesos, y a la implantación de usos de carácter científico y didáctico relacionados directamente con la naturaleza.

- El Plan Especial establecerá las condiciones de edificabilidad y altura de las edificaciones. El coeficiente de edificabilidad global no superará los 0'06 m²/m² y la altura total de los edificios los ocho (8) metros.

- En tanto no se apruebe el Plan Especial, se podrán realizar las obras de infraestructura necesarias para la captación de agua.

2.9. SON ESPANYA (SON FERRIOL) (84-05-E). Se regula por el Plan Especial aprobado definitivamente el 27.04.89.

Artículo 238. Subzonas de Áreas Especiales.

1. Las áreas especiales son enclaves señalados como tales en el plano de ordenación correspondiente, caracterizados por soportar actividades que suponen modificación sustancial de las condiciones naturales, degradación funcional del territorio o desaparición de las características rurales tradicionales o bien por constituir futuras reservas de suelo limitadoras del crecimiento urbano.

2. Las actividades que se realicen en estas zonas deberán en todo lo posible respetar los valores y recursos del medio. Las edificaciones e instalaciones deberán cumplir las condiciones establecidas en los artículos siguientes.

Una vez finalizadas las causas que justifiquen su implantación los terrenos pasarán a integrarse en la zona que se especifique para cada enclave.

3. Se distinguen las siguientes zonas:

- Área especial de almacenaje de explosivos.
- Áreas especiales de recuperación de Génova y Son Quint.
- Áreas de repoblación forestal.

A). Área especial de almacenajes de explosivos.

1. En la zona señalada como tal en el plano de ordenación correspondiente se permitirá el almacenaje de explosivos.

2. No se podrán construir viviendas a menos de cuatrocientos (400) metros en línea recta del borde exterior de la línea que delimita la zona en el plano de ordenación.

3. Si esta utilización desapareciese la zona sería calificada como de interés forestal y ecológico. Se procederá a la repoblación mediante comunidades forestales autóctonas.

B). Áreas especiales de recuperación de Génova y Son Quint.

1. Área especial de Génova.

En la zona señalada como tal en el plano de ordenación correspondiente se estará a lo dispuesto en los Planes Directores Sectoriales de Canteras, Residuos Sólidos urbanos y de residuos de construcción, demolición, voluminosos y neumáticos o los que los modifiquen o sustituyan.

Se podrán construir edificaciones e instalaciones ligadas a las actividades de esparcimiento y de superficie menor al 5% de la extensión de la zona.

2. Área especial de Son Quint.

En la zona señalada como tal en el plano de ordenación correspondiente se estará a lo dispuesto en los Planes Directores Sectoriales de Canteras, Residuos Sólidos urbanos y de residuos de construcción, demolición, voluminosos y neumáticos o los que los modifiquen o sustituyan.

Cuando se haya ocupado todo el volumen del terreno primitivo o bien se detuvieran los vertidos, se procederá a la repoblación mediante comunidades forestales autóctonas y la zona será calificada de interés forestal y ecológico.

Una vez que se haya rellenado el terreno hasta su nivel primitivo, se podrán construir edificaciones e instalaciones que ocupen un máximo del 10% de la superficie de la zona destinada a las actividades de recuperación.

C). Áreas especiales de repoblación forestal.

1. Se considerarán Áreas Especiales de Repoblación Forestal en el Suelo Rústico las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

Son áreas que, debido a su situación de cercanía se reservan para futuras áreas arboladas limitadoras del crecimiento urbano.

2. En las Áreas Especiales de Repoblación Forestal sólo se permitirán los usos regulados en el art. 69.

3. Los terrenos adquiridos por el Ayuntamiento se destinarán a repoblación forestal con comunidades vegetales autóctonas.

4. Se prohíbe para todo tipo de usos cualquier tipo de construcción. En las edificaciones existentes construidas al amparo de una normativa anterior no podrán realizarse otras obras que las de demolición o las de conservación que no supongan consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación.

SECCIÓN TERCERA. NUCLEOS RURALES. REGULACIÓN



Artículo 239. Subzonas de parcelación limitada de núcleo rural (PL-NR).

1. Se considerarán zonas de parcelación limitada incluidas en el Suelo Rústico en ámbitos de Núcleos rurales, las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente.

Son zonas que, debido a actuaciones tradicionales o administrativas, se han configurado como áreas de asentamiento en Suelo Rústico que presentan una total homogeneidad en cuanto a la estructura parcelaria. Corresponden a las parcelaciones de Puntiró, S'Aranjassa, Son Oliver y Son Gual.

Las actuaciones dentro de estas zonas estarán condicionadas a las limitaciones impuestas por los posibles riesgos de vulnerabilidad de los acuíferos, de incendios y de desprendimientos.

2. Las viviendas familiares que pretendan ubicarse en este tipo de suelo cumplirán los siguientes parámetros.

Viviendas familiares (una por parcela):

* Tamaño mínimo de parcela	7.000 m ²
* Coeficiente de edificabilidad	0'05 m ² /m ²
* Altura máxima	6 m.
* Núm. de plantas máximo	2 (PB + 1)
* Ocupación máxima de parcela	5 %
* Separación mínima a linderos	10 m.
* Separación mínima entre edificios	6 m.
* Separación mínima a los torrentes	25 m

Artículo 240. Zonas de Régimen Especial.

1. Se consideran Zonas de Régimen Especial incluidas en el Suelo Rústico, Núcleo rural, las señaladas como tales en el plano de ordenación correspondiente, así como las que se puedan delimitar a través de nuevos Planes Especiales, que por sus características cumplan las determinaciones del presente artículo.

Son tierras de la misma calidad agropecuaria que las agrícola-ganaderas, o incluso que las agrícolas protegidas, pero han sufrido un reciente proceso de colonización territorial, realizado al margen de la legalidad urbanística, inicial y básicamente ligado a ciertas actividades agrícola-ganaderas de esparcimiento familiar pero también frecuentemente al uso residencial (de segunda o primera residencia).

El Plan General quiere reafirmar el carácter de Suelo Rústico de estas zonas, intentando potenciar el uso agrícola-ganadero en su vertiente de huertos familiares, reordenando las edificaciones existentes y restringiendo la implantación de nuevas edificaciones.

Las actuaciones dentro de estas zonas estarán condicionadas a las limitaciones impuestas por los posibles riesgos de vulnerabilidad de los acuíferos, de incendios y de desprendimientos

2. La regulación de estas áreas se hará a través de Planes Especiales. En tanto no sean aprobados estos planes se podrán autorizar los usos agrícola y ganadero, pero con la particularidad de que se prohíbe cualquier tipo de construcción o cualquier tipo de intervención en las edificaciones existentes, exceptuando la demolición y, además, para las edificaciones construidas al amparo de alguna normativa anterior, las obras de conservación que no supongan la consolidación, aumento de volumen, la modernización o el incremento de su valor de explotación.

3. Los Planes Especiales habrán de definir, para cada Zona de Régimen Especial:

- Los parámetros edificatorios para los diferentes usos.
- La división parcelaria, con las restricciones que se señalan en el siguiente apartado.
- Las condiciones de mejora estética de las edificaciones.
- Las condiciones de mejora paisajística del área respecto de su entorno.
- Las condiciones de mejora de la explotación agropecuaria de las fincas.
- Un plan de etapas para la ejecución del Plan.

4. Los Planes Especiales habrán de fijar coeficientes adecuados a las características edificatorias propias del Suelo Rústico. No se podrá dar lugar a situaciones discriminatorias respecto a los suelos rústicos limítrofes, como tampoco dar lugar a techos edificables propios de suelos urbanos.

La regulación de los Planes Especiales habrá de determinar también las infraestructuras y resto de equipamientos necesarios.

El número de las parcelas previsto por los Planes Especiales para cada Zona de Régimen Especial no podrá ser superior al correspondiente al estado de parcelación existente en fecha 1 de enero de 1993. Asimismo, en las divisiones parcelarias definidas por los Planes Especiales no podrán resultar parcelas que supongan segregaciones de las parcelas existentes en la citada fecha, a no ser que deriven de ensanchamientos de caminos previstos por los propios Planes.

Las condiciones de la edificación se habrán de sujetar a las establecidas con carácter general para el Suelo Rústico.

Los usos aplicables serán los establecidos con carácter general para el Suelo Rústico con la limitación de que no se admitirán de entre los usos previstos en el art. 70 (Usos condicionados) los siguientes:

- Rural extractivo (0.2)
- Industrial (Secundario) (3) en actividades industriales de primera transformación de productos agrícola-ganaderos.
- Servicios (Terciario) (4) en lo que hace referencia a estaciones de servicio, hotel rural, y establecimientos públicos de restauración.

El plazo establecido para la completa ejecución de cada Plan Especial no superará los 12 meses desde su aprobación definitiva.

5. La redacción de los Planes Especiales será responsabilidad de las asociaciones de propietarios que obligatoriamente se habrán de constituir en cada Zona de Régimen Especial. Estas asociaciones de propietarios tendrán la consideración de entidades urbanísticas colaboradoras, y su constitución y funcionamiento se regulará de acuerdo con lo establecido en el vigente Reglamento de Gestión Urbanística para el sistema de compensación, en todo aquello que por analogía les sea aplicable.

El plazo máximo para la presentación, para su correspondiente aprobación inicial, de los Planes Especiales ajustados a las condiciones que en el Plan General se establecen no superará los 12 meses desde la aprobación definitiva del mismo.

6. La inclusión de terrenos en una Zona de Régimen Especial, así como la tramitación y aprobación de los correspondientes Planes Especiales no supondrá, en ningún momento, la paralización de los expedientes de infracción urbanística que se puedan haber incoado.

Constituirá una infracción urbanística según el art. 27.2.c) de la Ley de Disciplina Urbanística de la CAIB, el incumplimiento, por parte de las asociaciones de propietarios de las Zonas de Régimen Especial, de la obligación de la redacción y presentación de los correspondientes Planes Especiales, ajustados a las condiciones que en el Plan General se establecen, en el plazo señalado en el apartado anterior, así como el incumplimiento de la ejecución de los Planes Especiales en los plazos señalados en los mismos.

La infracción urbanística será atribuible a todos y cada uno de los propietarios de terrenos incluidos en las Zonas de Régimen Especial y el régimen sancionador aplicable será el correspondiente a cada una de las infracciones realizadas en cada parcela, sin perjuicio de la tramitación independiente de los expedientes sancionadores correspondientes a aquellas infracciones.

7. Estos Planes Especiales no podrán ser considerados como de desarrollo del Plan General y habrán de ser aprobados por el Consell Insular de Mallorca, de acuerdo con el art. 9 de la Ley del Suelo Rústico balear y art. 148.b) del Reglamento de Planeamiento.

8. Las áreas contenidas en esta delimitación corresponden a los siguientes ámbitos grafiados en los planos de ordenación del Suelo Urbanizable y Rústico:

<u>Z.R.E. NÚM.</u>	<u>NOMBRE</u>
41-01	Son Pax Vell
44-01	Es Secar de Son Sardina
44-02	Cas Patró
44-03	Cas Castellà
44-04	Sa Torre
53-01	Can Enric
53-02	Cas Ferrer
53-03	Cas Borràs
53-04	Camí de Na Cerdana
53-05	Son Na Pau
53-06	Camí de Sa Cadena
53-07	Camí de Santiago
53-08	Camí des Clot
53-09	S'Olivaret
83-01	Can Figó
83-02	Cas Tamborer
83-03	Es Prat
84-01	Son Gallard (Son Agre)
84-02	Es Cellers
84-03	Son Gudí
84-04	Son Averso
84-05	Son Orlandís d'Amunt
84-06	Can Membre
84-07	Son Flor
84-08	Can Brusca
84-09	Son Brunet
84-10	Son Amora
84-11	Can Galania
84-12	Sa Vinya de Son Llebre
84-13	Can Brusca (ampliació)
84-14	Ses Palmeres
84-15	Can Guidet
84-16	Sa Vinya des Fonoll
84-17	Son Llinás
85-01	Can Butxaques
87-01	Ca l'Amo Arnau

87-02	Sa Tanca
87-03	Son Orlandis
87-04	S'Hortet de Can Silis
87-05	Can Valent
87-06	Son Verí de Baix
87-07	Camí 142
87-08	Son Morey

TÍTULO IX. NORMAS PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 241. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes normas tienen por objeto la intervención en los ámbitos del territorio municipal que se relacionan a continuación:

a) Centro histórico: área situada dentro del perímetro definido por el trazado de las Avenidas Gabriel Alomar i Villalonga y Alexandre Rosselló, plaza d'Espanya, avenidas Joan March, Comte de Sallent, vías Alemanya y Portugal y Paseo Mallorca. Por la parte inferior, desde Ronda Mitjorn, Paseo de Sagrera, el Parc de la Mar, excluida la Autopista de Levante, hasta el inicio de las Avenidas. El territorio así definido y delimitado, con un particular valor histórico-artístico y urbanístico-arquitectónico, se considera como un único conjunto monumental declarado Bien de Interés Cultural por sus valores físicos y socio-culturales.

b) Área de planeamiento incorporado del PERI del Jonquet.

c) Edificios y elementos catalogados en el término municipal.

d) Catálogo de los Centros de Interés Cultural en el término municipal.

e) Edificios cuya zonificación viene afectada por la protección arquitectónica ambiental en el término municipal.

2. La aplicación de estas normas se llevará a cabo sin perjuicio de lo prescrito en las Normas y Ordenanzas para la edificación del Ayuntamiento de Palma en aquellos puntos que no vengan regulados específicamente en las presentes normas para la protección y conservación del Patrimonio.

Artículo 242. Vinculación y efectos de la Declaración de Bien de Interés Cultural del Centro Histórico.

Las presentes normas de edificación, el Catálogo y sus modificaciones, serán de aplicación conjunta, directa y complementaria con las disposiciones y resoluciones de la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 243. Documentos vinculantes.

- 1) Memoria justificativa.
- 2) Planos alimétricos de Información.
- 3) Planos de Ordenación.
- 4) Normas Urbanísticas y de Protección.
- 5) Catálogo.
- 6) Catálogo de los Espacios de Interés Cultural.
- 7) Programa de Actuación y Plan de Etapas.

Artículo 244. Unidades de Desarrollo.

1. Serán las siguientes:

a) Planes Especiales de Protección y/o Reforma Interior: Puig de S. Pere, Calatrava, Gerreria, Temple, Jonquet y Cavalleria.

b) Sectores de Estimulación a la Rehabilitación.

c) Ejes de Rehabilitación de Fachada.

d) Planes Especiales de Reforma de Redes de Instalaciones (PERXI).

e) Proyectos de Urbanización y Dotación de Servicios, en desarrollo del correspondiente PERXI.

f) Proyectos de Remodelación de Espacios Públicos.

2. Las unidades de desarrollo contenidas en los apartados a), b) y c) podrán tener la consideración de áreas de Rehabilitación Integrada, cuando así lo acordara el Ayuntamiento.

3. Las unidades de desarrollo contenidas en los apartados b) y c) serán reguladas por una ordenanza específica.

CAPÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 245. Regulación de la ordenación.

La regulación de la ordenación del ámbito señalado en el art. 241 se hace a través de dos instrumentos de calificación:

- a) La calificación del suelo en zonas edificables y sistemas de espacios libres públicos.
- b) La calificación de protección edificatoria específica de cada parcela o edificio.

Artículo 246. Criterios para la delimitación de zonas.

1. Se han señalado las diferentes zonas según la evolución histórica y su incidencia en:

- a) El tejido urbano.
- b) La morfología urbana.
- c) Las tipologías edificatorias, calidad y estado de la edificación.

Todo lo cual ha determinado la propuesta de ordenación.

2. Las zonas son las que vienen señaladas en el correspondiente plano de ordenación y que a continuación se definen.

Artículo 247. Definición y descripción de zonas.

Desde el punto de vista de los cambios en la estructura urbana y en la institución del patrimonio construido se identifican cuatro diferentes tipos de zonas en el interior del Centro Histórico: las zonas de Renovación Espontánea, las Zonas Profundamente Degradadas, la Zona de Intervención en la Edificación y la Zona Avenidas.

1. ZONAS DE RENOVACIÓN ESPONTÁNEA. Son aquellas zonas en las que se ha producido la sustitución del patrimonio edificado, incluso de valor cultural, y en algunos casos de la trama histórica, como consecuencia de los procesos socio-económico, tecnológico y funcional inherentes al crecimiento y evolución de la ciudad. Nos estamos refiriendo a las zonas de Jaume III-Paseo Mallorca-Bonaire y Olivar, respectivamente Reformas nº1 y 6 de Alomar. Estas áreas homogéneas, ya en si mismas revitalizadas y renovadas, que forman parte de la historia reciente de nuestra ciudad, se recogen como zonas homogéneas específicas, reconduciéndolas mediante el control de los parámetros edificatorios y de usos.

2. ZONAS PROFUNDAMENTE DEGRADADAS. En el extremo opuesto de las anteriores, por ausencia de expectativas de la iniciativa privada o imposibilidad de concretarlas, se encuentran aquellas zonas sometidas a un fuerte deterioro físico de la edificación y, en general, de la infraestructura urbana, presentando un deterioro socio-demográfico y de base económica con ciertos caracteres de irreversibilidad sin la actuación directa de la Administración.

Esta degradación ha aparecido en lo fundamental a finales del siglo XIX y se ha ido agravando en el transcurso del presente siglo.

Las zonas a las que nos estamos refiriendo son la Calatrava y el barrio de Sindicato, conjuntamente con el Puig de Sant Pere y El Temple, asimilándose a ellas, aun estando fuera del Centro Histórico, el Jonquet.

En estos sectores el Plan propone el mantenimiento de los Planes Especiales de Protección y Reforma Interior, o su redacción donde no los hubiere.

3. ZONA DE INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN. Se trata de zonas del Centro Histórico intermedias entre las áreas de renovación espontánea y las profundamente degradadas.

Estas zonas, que se han correspondido con las históricamente más representativas en cuanto a la localización de tipologías señoriales o burguesas, han sufrido, aunque en menor grado, las incidencias señaladas para las áreas degradadas, pero no existen, por lo general, déficits o insuficiencias notables de infraestructuras o equipamientos, y la base

económica urbana aunque resentida por la pérdida de población, no ha desaparecido como en las áreas de degradación profunda.

Nos estamos refiriendo a las partes del Centro Histórico no englobado en las restantes zonas. Y como ejemplos relevantes de esta zona podríamos citar los barrios de la Catedral, San Jaime, Montenegro, etc. Las intervenciones que propone el Plan, son fundamentalmente de conservación del patrimonio edificado, parcela a parcela, mediante el Catálogo de edificios, así como mediante la protección arquitectónica ambiental.

4. ZONA AVENIDAS. Se trata de una zona con características propias, sobre la cual se establece una planificación previa de trazado geométrico después del derribo del último recinto amurallado. Nos referimos a la zona Avenidas-Plaza de España, zona de expansión que inicia el proceso de evolución de la ciudad moderna.

El Plan propone, asimismo, extender a esta zona de Eixample las intervenciones de conservación del patrimonio edificado, mediante la catalogación y la afección de edificios a la protección ambiental, así como impulsar la conservación del medio ambiente urbano.

Se considerarán asimiladas a esta zona todas las parcelas o edificios ubicados fuera del Centro Histórico cuya zonificación venga afectada por la protección arquitectónica ambiental r.

SECCIÓN SEGUNDA. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS ZONAS DE RENOVACIÓN ESPONTÁNEA.

Artículo 248. Reformas Jaume III y Olivar.

1. ZONA JAUME III, PASEO MALLORCA Y BONAIRE.

1.1. Corresponde al sector delimitado en el plano de Ordenación y que abarca la Avenida de Jaume III, Paseo de Mallorca y calles de Ribera, Protectora, Bernat de Buadella, Berenguer de Tornamira, Baró de Santa Maria del Sepulcre, Joan de Cremona, Aragonès, Hug de Ribesaltes, Berenguer de Sant Joan, Carladès, Omeladès, Conflent, Cerdanya, Jaume de Santacília, Gregori de Sallambé, Jaume Duran, Pere de Fraga, Bernat d'Enveig y plaza Porta de Santa Catalina (fachada norte).

1.2. Tipo de obras e intervenciones. Se permite la Restauración, Conservación, Consolidación, Rehabilitación, Reestructuración, Reconstrucción y Obra nueva, según lo dispuesto en el art. 254 y de acuerdo con la calificación de parcela que aparece en el plano de ordenación.

1.3. Volumen y aprovechamiento.

a) En Avda. Jaume III, Paseo Mallorca y Porta de Santa Catalina:

- La profundidad edificable será de veinte (20) metros.
- La alineación de la edificación en el interior del porche será obligatoria.
- Altura de los edificios:

* En Avda. Jaume III en las zonas porticadas la altura se establece en trece coma veinte (13'20) metros y 4 plantas, con las excepciones indicadas en el esquema adjunto, a medir respecto a la línea de la cornisa-arquería. En el resto de zonas no porticadas y no grafiadas en los esquemas, la altura máxima se establece en veinte (20) metros, medida según el art. 105.

* En Paseo Mallorca, entre la c/ Cerdanya y Berenguer de Tornamira, se establece la altura en diecisiete coma cincuenta (17'50) metros y 6 plantas, a medir de la línea de la cornisa-arquería. En Paseo Mallorca, desde Berenguer de Tornamira y Pza. Porta Santa Catalina, la edificación pierde paulatinamente altura, como solución del encuentro con la barriada del Puig de Sant Pere. (Véanse las alturas en plano de Ordenación o esquema adjunto).

- Sobre la línea del alero tan sólo podrán construirse cornisas para recoger las aguas pluviales, tal como existe actualmente.
- Sobre la última planta no podrán construirse más que cuartos de ascensores, depósitos de agua, salida de escaleras de servicio, chimeneas, no permitiéndose bajo ningún concepto dependencias habitables y anuncios publicitarios. Quedan prohibidos los áticos.
- La primera crujía estará cubierta con teja árabe, con inclinación hacia la calle. La pendiente de la misma no sobrepasará los 23°.

b) En áreas interiores, Berenguer de Tornamira, Baró Santa Maria del Sepulcre, Bonaire y resto.

- La profundidad edificable será de doce (12) metros.

- Altura máxima, dieciseis (16) metros. En las manzanas de bloques abiertos la altura será constante en todo el bloque y se medirán los 16 m. en la parte más alta.

- Sobre la altura máxima tan sólo se podrá construir lo indicado en el párrafo anterior. Igualmente quedan prohibidos los áticos.

c) En edificios que se rehabiliten el aumento del número de viviendas se regulará con los mismos criterios aplicados al apartado 1.2 del art. 273 (Regulación genérica de la protección arquitectónica ambiental R y r).

Para parcelas N en las que se realice nueva construcción, se considerará como Índice de intensidad de uso residencial la relación 1 vivienda/80 m² de superficie edificable.

1.4. Parcelación. En los edificios calificados R no se modificará la parcelación. En los restantes podrá ajustarse a la parcelación existente en el Proyecto Alomar.

1.5. Composición interior. En las parcelas calificadas como R o en las N que se mantengan regirán lo dispuesto en el art. 273.1.4 y 274.4. En las N que se sustituyan se estará a lo dispuesto en las Normas de tipo general del presente Plan.

1.6. Composición Exterior.

a) Huecos en edificios calificados N. En Jaume III, Paseo Mallorca y Porta de Santa Catalina, en los ejes de los intercolumnios se colocarán obligatoriamente los huecos de balcones y ventanas. Las dimensiones y proporciones se dejan en libertad. Se podrán intercalar otros huecos situados en ejes secundarios sin romper el ritmo de los correspondientes a los ejes de los intercolumnios que serán los principales.

b) Tribunas y balcones en los edificios calificados N. En Jaume III, Paseo Mallorca y Porta de Santa Catalina, las tribunas cerradas quedan terminantemente prohibidas. En cuanto a tribunas abiertas, se tolerará su construcción en retranqueo, siempre que coincidan con los huecos correspondientes de los intercolumnios, por su ampliación o unión de dos o más de ellos.

Los balcones volados sólo podrán construirse hasta un (1) metro en la planta principal, es decir, la que queda determinada por la cornisa que remata la arquería o dintel. En las demás plantas se podrán construir balcones de cero coma sesenta (0'60) metros de vuelo.

En las demás calles quedan prohibidas las tribunas cerradas. Podrán construirse balcones en todas las plantas que serán de cero coma setenta (0'70) metros, salvo en la calle Berenguer de Tornamira, que serán de cero coma cincuenta y cinco (0'55) metros.

c) Cubiertas y aleros. En Jaume III, Paseo Mallorca y Porta de Santa Catalina el alero tendrá un voladizo de uno coma cincuenta (1'50) metros. Asimismo en estas calles la cubierta en primera crujía será de teja árabe, tal como se ha mencionado en el apartado 3 de este artículo. En el resto de calles la cubierta podrá ser plana.

d) Composición de fachadas y materiales. En la composición de fachadas primará el criterio de simplicidad, funcionalidad de los elementos y materiales de primera calidad, siguiendo la pauta de los edificios R.

La arquería correspondiente a Jaume III, Porta de Santa Catalina y Paseo Mallorca se construirá en piedra caliza de tipo rojo, desde su basamento hasta la línea de la cornisa de la fachada principal. El pavimento interior del pórtico se construirá igualmente en piedra caliza.

Se considera fachada exterior el interior de los pórticos a los efectos de la aplicación de la Ordenanza Municipal, sobre limitaciones a la publicidad exterior de los locales.

Todos los paramentos visibles desde la vía pública tendrán tratamiento de fachada exterior. A estos efectos deberán reestructurarse obligatoriamente en los plazos que señale el Plan en las fachadas.

e) Jardines interbloques en la zona de la calle Bonaire. Los espacios interbloques tendrán un tratamiento ajardinado. Para ello se tomarán las medidas necesarias en el caso de utilización de su subsuelo para aparcamiento.

En estas zonas se prohíbe toda construcción de más de treinta (30) centímetros sobre la cota de la calle, debiendo reestructurarse en el sentido de demolición de las construcciones existentes en los plazos que señale el Plan. Los muros de separación de las propiedades tendrán una altura máxima de uno coma veinte (1'20) metros, pudiéndose completar el cerramiento hasta dos (2) metros con verja y/o seto.

f) Ejes de rehabilitación de fachadas y sectores de estimulación a la rehabilitación. En la zona al norte de la Avenida Jaume III, cuyos ejes principales son la calle Bonaire y Baró Santa Maria del Sepulcre se delimitará un Sector de Estimulación a la Rehabilitación y/o un Eje de Rehabilitación de Fachadas y espacios libres, en el que se propondrá solventar las deficiencias observadas en esta zona: fachadas traseras visibles desde la vía pública, jardines o espacios

libres interbloques tratados inadecuadamente, accesos a los aparcamientos, etc. Estas figuras de fomento a la rehabilitación contemplarán el tratamiento de los espacios libres públicos, proponiendo su remodelación y, en su caso, la peatonización de algunas calles secundarias.

1.7. Usos. Regirán las mismas condiciones reguladas en el apartado 3 (Usos) del presente artículo.

2. ZONA OLIVAR.

2.1. Corresponde al sector denominado del Mercado del Olivar: calles Josep Tous i Ferrer, Velázquez y Sant Felip Neri y las plazas del Comtat del Rosselló y Mare de Déu de la Salut.

2.2. Tipos de obras e intervenciones. Vienen determinadas según la calificación de protección por parcela que aparece en el plano de Ordenación.

a) En edificios R. Se estará a lo establecido en el art. 273, apartado 1.1.

b) En edificios N. Se estará a lo establecido en el art. 274, apartado 1.

2.3. Volumen y aprovechamiento (en parcelas N):

a) Alturas. El número de plantas permitido será de 6. Todas las fachadas de los edificios comprendidos en la zona tendrán la cornisa o alero (cara superior del último forjado) a veinte (20) metros de altura con respecto a la cota de referencia (23,10 m.).

Dicha cota se sitúa sobre la rasante de la acera de la entrada principal del Mercado del Olivar.

La cara superior del forjado correspondiente al piso principal estará exactamente a siete (7) metros de altura sobre al cota de referencia del Mercado del Olivar (23'10 m).

En las fachadas a la calle Josep Tous Ferrer, Pza. Olivar y Pza. Comtat del Rosselló, se permitirá la edificación de una planta suplementaria, con la condición de que los muros laterales de dicha planta queden separados de la medianería la distancia mínima de tres coma cincuenta (3'50) metros y sean tratados como fachadas exteriores.

b) Profundidad edificable. Dieciseis (16) metros para los inmuebles que tienen fachada al mercado del Olivar; doce (12) metros para el resto. La alineación posterior del edificio tendrá tratamiento de fachada. El alzado de esta fachada deberá presentarse juntamente con los otros planos.

En parcelas en las que se efectúe reconstrucción o nueva construcción, se permitirá la ejecución de sótanos que ocupen la totalidad del solar para destinarlos a aparcamientos de vehículos, regulándose éstos mediante la normativa general de aparcamientos.

c) En edificios que se rehabiliten el aumento del número de viviendas se regulará con los mismos criterios aplicados al apartado 1.2 del art. 273 (Regulación genérica de la protección arquitectónica ambiental R y r).

Para parcelas N en las que se realice nueva construcción, se considerará como Índice de intensidad de uso residencial la relación 1 vivienda/80 m² de superficie edificable.

2.4. Parcelación. No se permitirá la modificación de las parcelas de edificios catalogados o calificados R. En parcelas N se estará a lo dispuesto en el art. 274.3.

2.5. Condiciones de higiene y composición interior. Para parcelas N y R regirán las ordenanzas generales.

2.6. Condiciones de estética.

a) El entramado del piso principal se manifestará al exterior por medio de una moldura. La fachada correspondiente a las plantas situadas por debajo de dicha cornisa, planta baja y entresuelo, se cubrirá obligatoriamente con aplacado de piedra natural.

b) Los edificios terminarán superiormente con alero de madera o cornisa de piedra armonizando con el estilo local.

c) Quedan prohibidos los voladizos y tribunas cerradas.

2.7. Usos. Vendrán regulados por el cuadro de usos correspondiente a la zona de renovación espontánea del apartado 3 del presente artículo.

2.8. Área de Planeamiento Incorporado (API) 11-01. Se incluye en esta zona el ámbito del sector comprendido entre las calles Caputxins, Bastió d'en Sanoguera, plaza del Comtat del Rosselló y el Mercat de l'Olivar, ordenado mediante una modificación del Plan General de 1973 (Ribas Piera).

<u>NÚM.</u>	<u>A.P.I.</u>	<u>FECHA APROBAC. DEFINITIVA</u> <u>MODIFICAC. PLAN GENERAL</u>
11-01	C/ Caputxins, C/ B. d'en Sanoguera, Pza. Comtat del Rosselló y Mercado Mcpal.	07.09.82

La regulación del Índice de Intensidad de Uso Residencial se remite al apartado 2.3.c)

En esta A.P.I. regirán, además, la regulación y condiciones contenidas en el A.R.S. Centro Histórico del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 para este sector.

<u>NÚM.</u>	<u>A.P.I.</u>	<u>FECHA APROBAC. DEFINITIVA</u> <u>ESTUDIO DE DETALLE</u>
11-02	C/ San Miguel, Pasaje Cristo Verde	23.02.89

La regulación del Índice de Intensidad de Uso Residencial se remite al apartado 2.3.c).

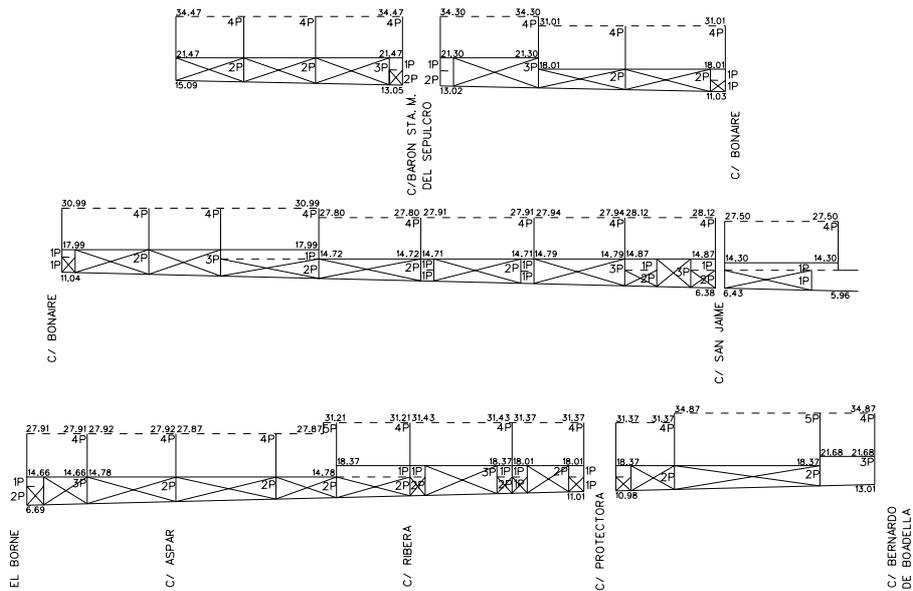
3. USOS.

a) En edificios que se destinen al uso residencial el resto de los usos permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a dichos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso residencial.

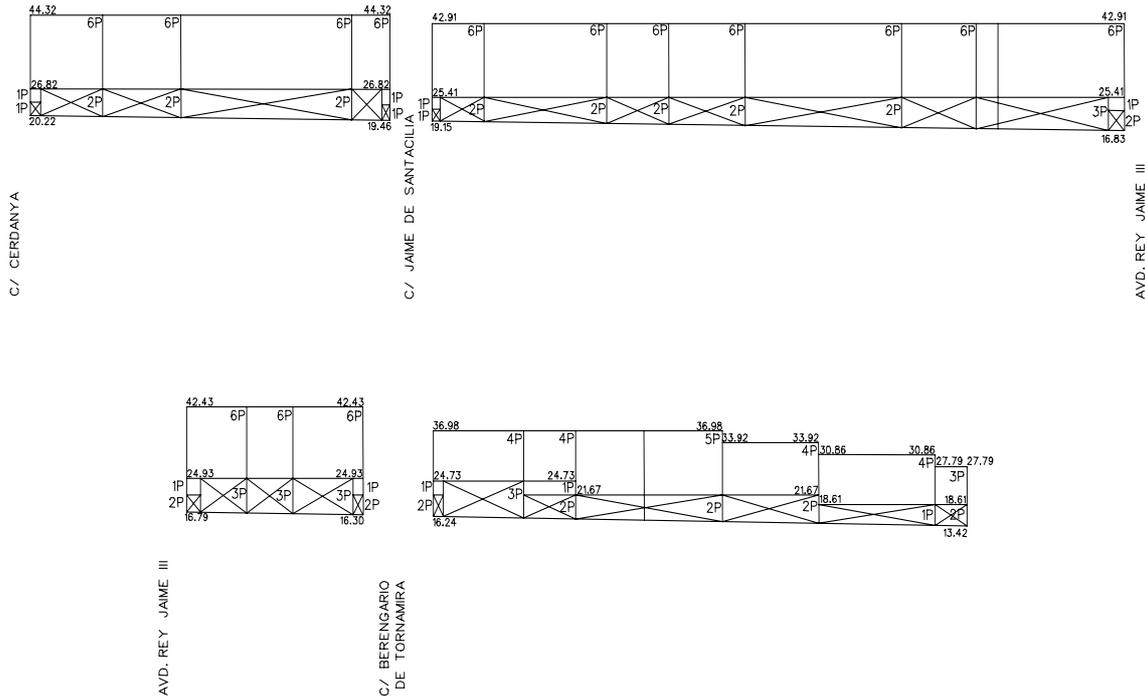
b) No se admitirá dentro de los usos 4.1 (Comercial) y 5.10 (Eq. Comercial) la actividad relativa a la venta de carburantes. Asimismo, las actividades de mantenimiento, reparación y venta de recambios y accesorios de vehículos a motor se permitirán en situación 2.

c) El resto de las condiciones de usos se regulará por el CUADRO DE USOS NÚM. 10 del art. 65.

AVDA REY JAIME III



PASEO MALLORCA



SECCIÓN TERCERA. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LAS ZONAS PROFUNDAMENTE DEGRADADAS.

Artículo 249. Regulación.

Estas zonas se regulan a través de las Áreas de Planeamiento Incorporado (API) del art. 200, asumiendo el Plan la ordenación detallada de las mismas contenida en los diversos Planes Especiales ya aprobados y sus modificaciones, así como las que a continuación se proponen y señalizan en el plano de ordenación; y a través de las Áreas de Régimen Especial (A.R.E.) de los art. 183 y 184, en las cuales el Plan propone para su ordenación la realización de un Plan Especial con unas determinadas condiciones, estableciéndose unas normas transitorias de edificación en tanto no se apruebe dicho plan.

Artículo 250. Áreas de Planeamiento Incorporado (API) 1-01, 9-01, 10-02 y 26-01.

ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO REGULADAS POR PLAN ESPECIAL

<u>NÚM.</u>	<u>A.P.I.</u>	<u>FECHA APROBAC. DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL</u>
1-01	Puig de Sant Pere	4.07.80

Se recoge el Plan Especial del Puig de Sant Pere, así como sus modificaciones, en especial las que se realizaron en el P.G.O.U. de 1985, que aparecen descritas en su Memoria y en el plano de Ordenación de aquel documento, y la que hace referencia a un cambio de usos "bares, cafés y cafés cantantes", aprobada definitivamente en fecha 9/12/82, los cuales se podrán ubicar exclusivamente en la Pza. Porta de Santa Catalina y la Pza. de la Drassana, así como en el ensanchamiento existente en el cruce de la c/ Santa Creu y Sant Llorenç. Se añade a éstas el Estudio de Detalle de la C/ Corta y C/ Olivera, aprobado definitivamente el 29/3/94.

Sin embargo el presente Plan General introduce unas variaciones, debido a problemas puntuales aparecidos durante la gestión del P.E.R.I.

Estas modificaciones se pueden agrupar en:

- a) Unidades de ejecución por expropiación.

- En la manzana 1 se delimita una Unidad de ejecución en los nºs 2, 3, 4 de la Pza. de la Porta de Santa Catalina.
- En la manzana 3 se delimita una Unidad de ejecución en los nºs 20 de de la c/ Sant Pere y 2 de la c/ Pescadors, excluyendo de la misma un local ya rehabilitado en planta baja con el nº 20 de c/ Sant Pere y en el solar nº 4 de la c/ Pescadors-Midonera, 5.
- En la zona de Conservación del Plan se delimita una Unidad de ejecución en el nº 10-A de la c/ Sant Pere, exclusivamente en planta baja y entresuelo.
- En la misma zona de Conservación se delimita una Unidad de ejecución en c/ Sant Pere nº 4 y c/ des Vi nºs 20, 20-A, 22, 22-A y 26 que corresponden a las parcelas catastrales 10, 11, 13 y 14 de la manzana delimitada por las calles des Vi, Sant Pere, Sant Llorenç y Can Salas.

b) Modificación en la alineación y uso de la manzana B. Toda la manzana B del P.E.R.I. tendrá uso de zona verde y zona de restos arqueológicos. La Torre de la muralla árabe se catalogará. Las alineaciones de la manzana, serán las actuales.

Dicha manzana queda excluida del ámbito del PERI y pasa a formar parte del Sistema General de Espacios Libres Baluard de Sant Pere.

c) Cambio de uso. La Unidad de actuación de las calles Sant Pere, Pescadors y Midonera podrá tener además del uso residencial y residencial colectivo, el uso hotelero.

d) Para el resto de los usos del Plan Especial, se estará a lo dispuesto en las Zonas de Intervención en la edificación de estas normas de Protección del Patrimonio.

e) El Índice de intensidad de uso residencial será de 1 vivienda/80 m² de superficie edificable.

<u>NÚM.</u>	<u>A.P.I.</u>	<u>FECHA APROBAC. DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL</u>
9-01	Calatrava	30.03.89
	<u>Modificaciones</u>	
	- Cambio delimit. U.A. 8	31.10.91
	- Cambio delimit. U.E. sist. y programa de actuac.	25.03.93
	- Modif. Manzana I	29.04.93
	- Est. detalle Manz. 7	29.07.93
	- Modif. PGOU ámbito PERI	06.02.95
	- Modif. PERI C/ Sant Alonso	18.05.95
	- Modif. U.A. 14-A y A.A. 14-C	28.12.95

Se recoge el Plan Especial de Sa Calatrava. No obstante, el presente Plan General introduce unas variaciones debidas a problemas puntuales aparecidos durante la gestión del PERI.

a) Se amplía el ámbito del equipamiento EQ00/SC-P; 09-05-P.

b) El Índice de intensidad de uso residencial será de 1 vivienda/80 m² de superficie edificable.

<u>NÚM.</u>	<u>A.P.I.</u>	<u>FECHA APROBAC. DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL</u>
10-02	Sa Gerreria	30.11.95
	<u>Modificaciones</u>	
	- Modif. ámbito U.E. 2C y 2A	31.07.97
	- Modif. ámbito U.E. 3B	31.07.97
	- Cambio sist. actuac. U.E. 4	29.01.98
	- Modif. U.E. 2B	26.03.98

Asimismo, se asimila a esta zona el ámbito de la reforma interior de la barriada del Jonquet, ordenado también mediante Plan Especial.

El Índice de intensidad de uso residencial será de 1 vivienda/80 m² de superficie edificable.

<u>NÚM.</u>	<u>A.P.I.</u>	<u>FECHA APROBAC. DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL</u>
26-01	El Jonquet	18.12.85

Se recoge el Plan Especial del Jonquet. Sin embargo, el presente Plan General introduce unas variaciones debido a problemas puntuales aparecidos durante la gestión del P.E.R.I. Estas modificaciones pueden agruparse en:

a) Modificación de las Unidades de actuación por compensación, pasando parte de ellas a expropiación.

- U.A. 8-1. Se divide en dos; una parte por compensación, la más oriental (que a su vez se ha ampliado con el nº 8 de la c/ Sant Magí); y otra por expropiación en la parte occidental, lindando con las fachadas traseras de las edificaciones de la calle 7. Dichas unidades de ejecución se pasarán a denominar 8-1.1 y 8-1.2, respectivamente.

- La Unidad de actuación 9-10 se dividirá asimismo en dos: la correspondiente a la manzana 9, que será por expropiación y la correspondiente a la manzana 10, que será por compensación. La expropiación podrá hacerse con beneficiarios. Así quedarán la U.E. 9 y la U.E. 10.

- La U.A. 1-16-17-18 modifica su ámbito y se dividirá asimismo en dos: una por expropiación situada en la parte oriental, que a la vez amplía los límites de la antigua unidad (U.A. 15, ver plano de Ordenación) y el resto de la unidad que deja fuera las traseras de las edificaciones de la C/ Sant Magí y el terreno en el que se ubica el transformador de GESA situado en la C/ Monseñor Palmer, que quedará por el sistema de Compensación.

Se modifica en la zona NI sector Plaza Mar y Tierra (correspondiente al ámbito de la U.E. 1-16-17-18) la previsión de aparcamientos como sigue:

La ocupación para uso exclusivo de aparcamientos en plantas sótano podrá referirse a la totalidad del ámbito de la U.E.. La cesión de los espacios públicos se limitará al uso público en superficie. Los aparcamientos serán de residentes en el número mínimo exigido por las ordenanzas, debiendo el exceso destinarse a aparcamientos públicos. Se garantizará la permanencia del Talud del Jonquet manteniendo las distancias adecuadas y necesarias para alcanzar dicha finalidad, no obstante en el espacio comprendido entre el monumento existente y el límite oeste del ámbito del P.E., se podrá destinar un espacio con fachada en el Paseo Marítimo de altura no superior a siete metros o dos plantas, medidas desde la acera de dicho paseo y profundidad de quince metros, para usos comerciales o de servicios.

b) Actuaciones aisladas. C/ 16, nº 10. Se establece una actuación aislada y su uso será equipamiento escolar.

c) Cambio de uso.

- La parcela nº 18 de la manzana catastral 088035 pasa de uso de equipamiento cultural a residencial.

- La parcela nº 8 de la manzana catastral 087030 destinada a sala de reuniones y espectáculos pasa de uso equipamiento recreativo a residencial.

d) Incorporación de equipamiento. La edificación situada en la calle Terrer, 24, constituida por dos bóvedas en semisótano que originalmente formaban parte del molino allí situado, se califica como Catálogo A₂/26-06 y equipamiento socio-cultural, anexo al molino K-7, código EQ0C/SC-P, 26-14-E.

e) El Índice de intensidad de uso residencial será de 1 vivienda/80 m² de superficie edificable.

Artículo 251. Área de Régimen Especial (A.R.E.) 10-02.

A.R.E. NÚM. 10-02. EL TEMPLE

1. Descripción. Se delimita un Plan Especial de Protección al concurrir en este ámbito factores definidos como característicos de Área Profundamente Degradada.

La delimitación se ha realizado de acuerdo a criterios históricos, de morfología urbana, degradación arquitectónica y problemática social.

2. Condiciones para la redacción del Plan Especial de Protección. El objetivo de este Plan Especial de Protección de gestión pública será la recuperación del antiguo recinto del Temple, las iglesias del Socorro y de los Desamparados, así como posibles restos de la muralla medieval. Es decir, recuperando lo que queda del mismo, solucionando de la manera que se estime oportuna el deterioro producido en el entorno por construcciones recientes y creando un espacio libre público.

En esta zona se preverán aparcamientos para los residentes residentes en las mismas edificaciones, pudiendo emplearse parte o la totalidad del subsuelo de los espacios públicos, siempre que no afecte a zonas con restos arqueológicos.

3. Normativa transitoria. En tanto no se realice el Plan Especial de Protección, regirá una normativa transitoria que permitirá las obras correspondientes al grado de Catalogación o de protección ambiental según vengan señaladas las parcelas en el plano de Ordenación.

En cuanto al régimen de alturas será el definido en el plano de Ordenación, y para las profundidades edificables así como para las restantes ordenanzas, se seguirá la misma ordenación que para la Zona de Intervención en la Edificación del Centro Histórico.

Las obras permitidas necesitarán del informe de la Comisión del Centro Histórico y Catálogo la cual, a la vista de la documentación aportada y de la visita de inspección previa de los técnicos municipales, dictaminará sobre la oportunidad de las obras. Se realizarán durante la ejecución de las obras visitas periódicas de los técnicos municipales al objeto de detectar la posible aparición de restos arqueológicos, y en el caso de que aparecieran, se paralizarán las obras y la Comisión dictaminará lo procedente en cuanto a su continuación y medidas a adoptar.

Podrá acordarse la suspensión facultativa de licencias en base a la legislación urbanística vigente, si en el transcurso de la aplicación de esta normativa subsidiaria se detectasen operaciones que hicieran inviables los objetivos del Plan Especial de Protección.

SECCIÓN CUARTA. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LA ZONA DE INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN.

Artículo 252. Zona de Intervención en la Edificación.

1. Ámbito. Corresponde a las áreas intersticiales del ámbito del Centro Histórico no englobadas en los supuestos descritos anteriormente.

2. Tipo de obras e intervenciones. Vienen determinadas según la calificación de protección por parcela que aparece en el plano de Ordenación, de acuerdo a su calidad arquitectónica y estado de evolución del tipo original. Así es posible que alguna parcela tenga dos calificaciones ya que una misma propiedad puede tener edificaciones de diferente calidad arquitectónica-tipológica.

Las definiciones de obras e intervenciones vienen detalladas en el capítulo siguiente, art. 258, y las permitidas en cada calificación vienen determinadas en el Capítulo IV, art. 267 y siguientes.

3. Aprovechamiento. Será el correspondiente a cada calificación de parcela que aparece en el plano de Ordenación, viniendo determinado la misma en el Capítulo IV, art. 267 y siguientes.

4. Parcelación. Será la correspondiente a cada calificación de parcela que aparece en el plano de Ordenación, viniendo determinado la misma en el Capítulo IV, art. 267 y siguientes.

5. Composición interior. Será la correspondiente a cada calificación de parcela que aparece en el plano de Ordenación, viniendo determinado la misma en el Capítulo IV, art. 267 y siguientes.

6. Composición exterior. Será la correspondiente a cada calificación de parcela que aparece en el plano de Ordenación, viniendo determinado la misma en el Capítulo IV, art. 267 y siguientes.

Plaza Mayor. La composición exterior de las fachadas se regulará a través de una ordenanza específica de desarrollo. Entre tanto, el tratamiento, el tratamiento de fachadas, materiales y colores se remite al Proyecto de Acondicionamiento de fachadas de la Plaza Mayor, realizado por este Ayuntamiento y aprobado en fecha 30 de marzo de 1994 por la Comisión de Gobierno. Dicho Proyecto tendrá la consideración de Sector de Estimulación.

Las edificaciones ubicadas en el ámbito del centro histórico, deberán ajustarse a la normativa de estética , composición y voladizos a las ordenanzas N (art.274).

7. Usos.

a) En edificios que se destinen al uso residencial el resto de los usos permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a dichos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso residencial.

b) Los usos 3.2 (Almacenes), 3.3 (Talleres industriales), y 6.5 (Aparcamiento de vehículos), se permitirán en situación 2 pero no asociada a planta primera. El tamaño mínimo del uso Establecimiento público será de cincuenta (50) m².

c) No se admitirá dentro de los usos 4.1 (Comercial) y 5.10 (Eq. Comercial) la actividad relativa a la venta de carburantes. Asimismo, las actividades de mantenimiento, reparación y venta de recambios y accesorios de vehículos a motor se permitirán en situación 2, pero no asociada a planta primera.

d) El resto de las condiciones de usos se regulará por el CUADRO DE USOS NÚM. 10 del art. 65.

8. Áreas de Planeamiento Incorporado (API) 4-01, 3-01, 5-01 y 12-01.

Se incluye en esta zona el ámbito de intervención de la calle Cavalleria ordenado mediante Plan Especial:

<u>NÚM.</u>	<u>A.P.I.</u>	<u>FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL</u>
-------------	---------------	--

4-01	Cavalleria, Ermitaño y Cavalgata	30.01.92
------	----------------------------------	----------

La regulación del Índice de Intensidad de Uso Residencial se remite al art. 274.

En esta zona también se incluye el ámbito de la Unidad de Ejecución Protectora-Bordoy, desarrollado mediante Estudio de Detalle:

<u>NÚM.</u>	<u>A.P.I.</u>	<u>FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL E.D.</u>
-------------	---------------	---

3-01	Protectora, Pino, Bordoy, Ribera	28.02.91
------	----------------------------------	----------

La regulación del Índice de Intensidad de Uso Residencial se remite al art. 274.

5-01	C/ Constitució, Paraires, Soletat y Plaza de la Reina	31.05.90
	- Modificación	29.04.93

La regulación del Índice de Intensidad de Uso Residencial se remite al art. 274.

12-01	C/ Missió, Burgos, Perpinyà	23.03.95
-------	-----------------------------	----------

La regulación del Índice de Intensidad de Uso Residencial se remite al art. 274.

SECCIÓN QUINTA. REGULACIÓN ESPECÍFICA DE LA ZONA AVENIDAS.

Artículo 253. Zona Avenidas-Plaça Espanya.

1. Corresponde al sector delimitado por las Avenidas Gabriel Alomar i Villalonga, Alexandre Rosselló, plaza d'Espanya, Avenidas Joan March, Comte de Sallent, Vías Alemana y Portugal, Paseo de Mallorca y calles Cerdanya, Bisbe Campins, Porta de Jesús, Reina Esclaramunda, Sant Miquel, Bastió d'en Sanoguera, Josep Anselm Clavé, Pasaje Maneu, Mateu Enric Lladó y plaza Porta d'es Camp.

2. Tipos de obras e intervenciones. Para los elementos catalogados, las detalladas en la Regulación del Patrimonio Catalogado, art. 271 y 272. Para el resto, las definidas y reguladas en el art. 47 de estas Normas y nueva construcción.

3. Volumen y aprovechamiento. Para los edificios afectados por la protección arquitectónica ambiental r y los que se mantengan se estará, en función de la edificabilidad existente, a la regulación del art. 47 de estas Normas.

Para la nueva construcción, los parámetros serán los definidos en el art. 127, referidos a la zona de Eixample.

4. Parcelación. No se permitirá la modificación de las parcelas catalogadas. Para el resto las condiciones de parcelación serán las determinadas en el art. 127.

5. Condiciones de higiene y composición interior. Regirán las ordenanzas generales.

6. Estética y composición exterior. Será de aplicación el art. 273.2, en cuanto al tratamiento de fachadas y publicidad exterior, así como la ordenanza general en todo aquello que no venga regulado específicamente en dicho artículo.

En la manzana calificada A6a y delimitada por las calles Obispo Perelló, la Plaza Rosellón, la calle Enrique Alzamora y la Avenida Alejandro Rosselló, la fachada de los edificios a construir se realizará de acuerdo a los alzados de las dos páginas siguientes.

Las edificaciones ubicadas en el ámbito del centro histórico, deberán ajustarse a la normativa de estética , composición y voladizos a las ordenanzas N (art. 274).

7. Usos. Vendrán regulados por el CUADRO DE USOS NÚM. 1 del art. 65.

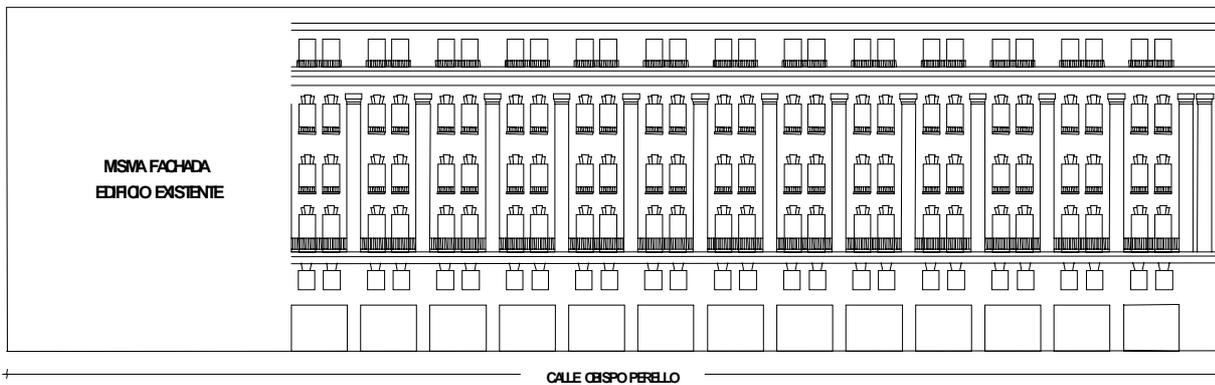
8. Áreas de Planeamiento Incorporado (API) 10-01, 13-01. Se incluyen en esta zona los siguientes ámbitos:

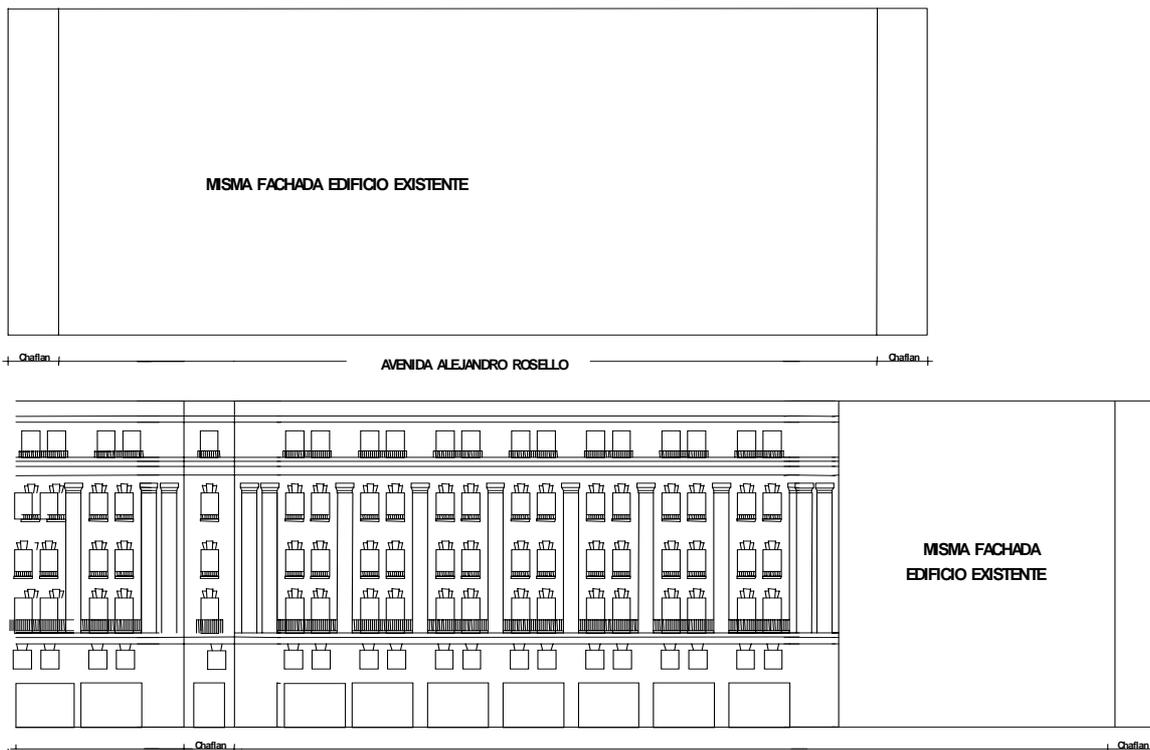
<u>NÚM.</u>	<u>A.P.I.</u>	<u>FECHA APROBACION DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE</u>
10-01	Avda. Gabriel Alomar y Villalonga, Intendente Garau y Mateo Enrique Lladó	26.11.87

El Índice de Intensidad de Uso Residencial viene regulado por el correspondiente a la Zona A7a.

13-01	C/ Juan L. Estelrich, Pedro Dezcallar y Net, Parelladas y Vble. Jerónimo Antich	24.09.92
-------	---	----------

El Índice de Intensidad de Uso Residencial viene regulado por el correspondiente a la Zona A4a.





CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO. PRINCIPIOS GENERALES Y DEFINICIONES

Artículo 254. Patrimonio arquitectónico y ambiental.

Se entiende por Patrimonio Arquitectónico y Ambiental el acervo de edificios, construcciones y elementos, aisladamente considerados o en conjuntos identificables, formado por:

- a) Edificios y conjuntos de interés cultural caracterizados por sus condiciones históricas, artísticas, típicas o ambientales de especial valor, sujetos a una protección individualizada e incorporados al Catálogo.
- b) Edificios, construcciones o conjuntos que, sin tener las características especiales anteriores, deben ser conservados por razones estéticas, económicas y sociales que impiden su destrucción despilfarro, abandono o ruina, sujetos a una protección genérica.
- c) Elementos aislados, tales como jardines, rejas, puertas, pavimentos, mobiliario urbano, decoraciones en fachada, que por sí mismas o por su ubicación en la ciudad, en un edificio o por función estética, deben conservarse formando parte de la totalidad urbana, sujetos a protección individualizada y/o genérica.

Artículo 255. Patrimonio social y económico.

Se entiende por Patrimonio Social y Económico al conjunto de grupos, clases, usos y actividades populares y económicas que conforman el tejido social e histórico del pueblo que se debe conservar y evitar que sea erradicado, marginado o innecesariamente transformado, por motivos simplemente urbanísticos de mayor rentabilidad económica.

Artículo 256. Patrimonio Natural y Arqueológico.

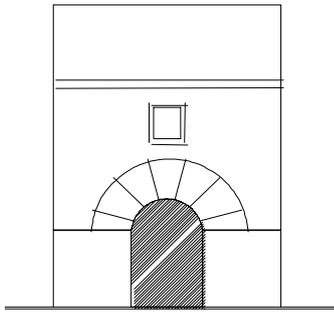
Se entiende por patrimonio natural y arqueológico el conjunto constituido por aquellos espacios que contienen información sobre la evolución del territorio, tanto por lo que hace referencia a su formación, especies vegetales o animales extinguidas o en peligro de extinción y todos aquellos restos relacionados con la Historia del Hombre que sean susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica.

Artículo 257. Clasificación de las tipologías edificatorias tradicionales en el Centro Histórico de Palma.

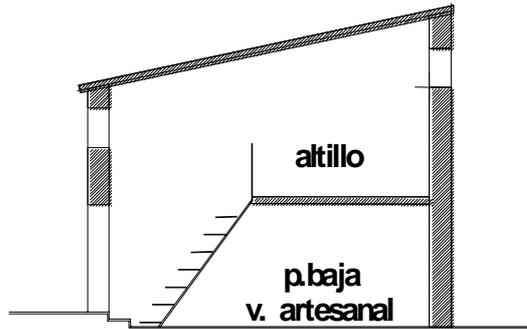
TIPOLOGÍA GÓTICA

La casa original sobre parcela gótica de unos 5 m. de fachada por 10 m. de profundidad, dos crujías, muros de tapial y cubierta inclinada, consistía en la vivienda artesanal de planta baja y altillo coexistiendo el uso habitación-trabajo. Nos situamos en los siglos XIII y XIV.

alzado



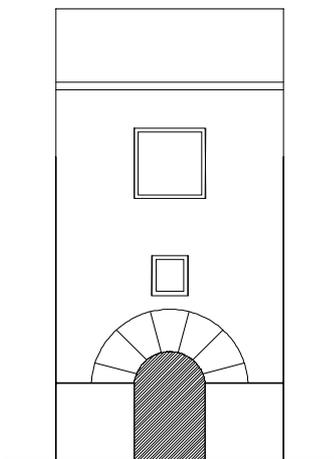
seccion



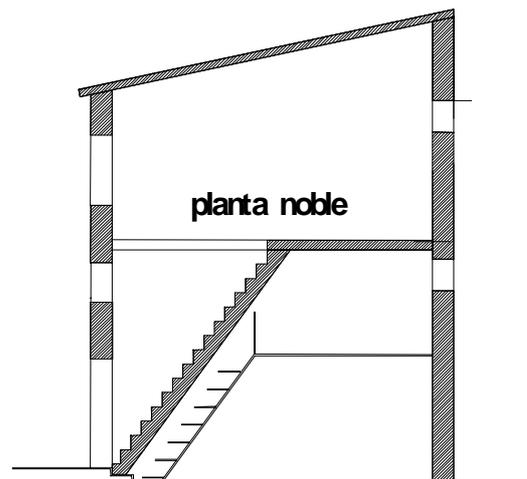
s.XIII

Con posterioridad apareció una planta noble sobre la estructura anterior, trasladándose allí el uso trabajo-comercio (s. XV, XVI, XVII).

alzado



seccion

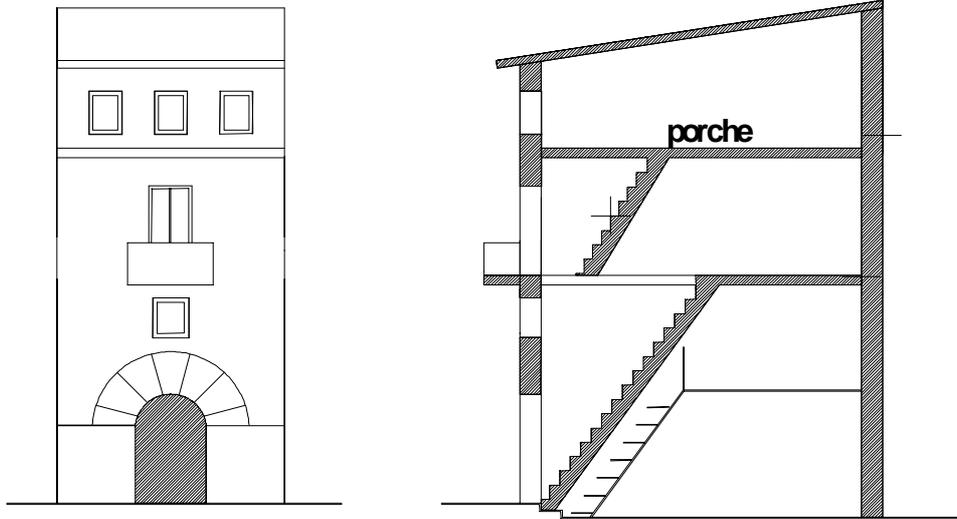


finales del s. XV

Más adelante se evoluciona situando sobre la planta noble unos porches o desvanes (s. XVIII). Hasta aquí el edificio ha sido unifamiliar.

alzado

seccion

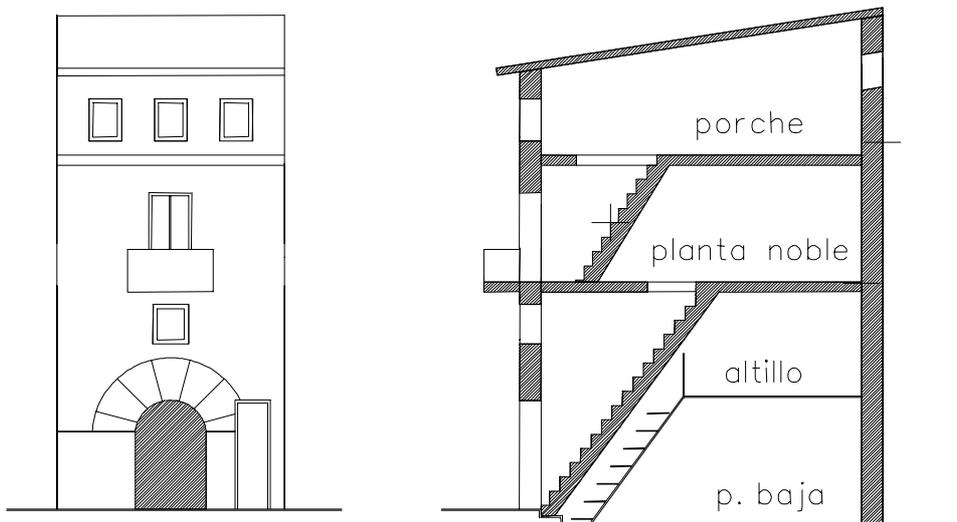


mediados del s. XVIII

A partir de ahora coincidiendo con la densificación de la la ciudad, el inmueble está dividiéndose, dando lugar a complicadas transformaciones fundamentalmente en los accesos: portales y escaleras. La primera disociación se realiza entre la planta baja y el altillo de un parte, y la planta noble y el porche por otra, dando lugar a un segundo portal en fachada y a una transformación de la escalera (que antes era interior) de acceso a la planta noble (ahora primer piso).

alzado

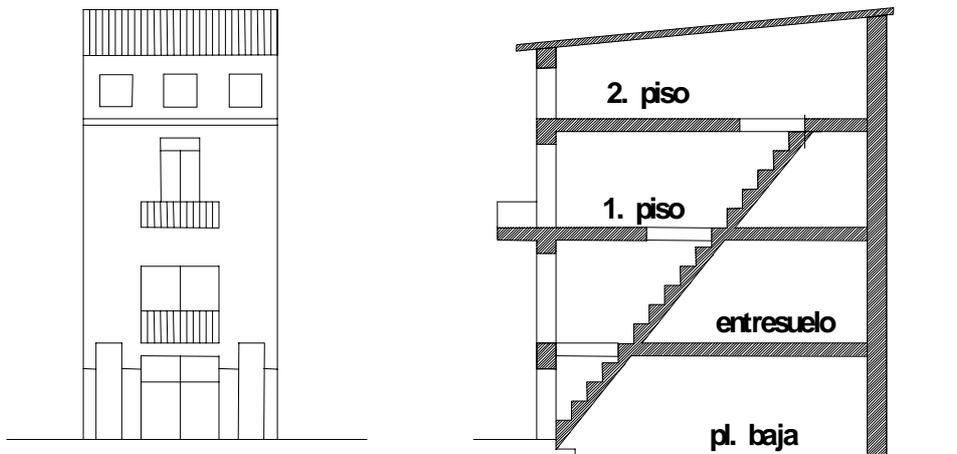
sección



finales s. XVIII

La segunda aparece con la transformación del desván a una vivienda. Paralelamente, en ocasiones el altillo se adelanta hasta la fachada formando un entresuelo individualizado de la planta baja, adoptando el uso residencial, mientras en esta última se mantiene el comercial o productivo. Estas modificaciones llevan a la aparición de un tercer portal en fachada para el acceso al altillo, y una continuación de la escalera, que llegaba antes sólo al primer piso, para acceder al desván, hoy segunda planta.

El desarrollo de la escalera, que suele ser lineal, paralelo a la medianera, da lugar a una serie de transformaciones en los forjados mediante embrochamientos que llegan a hacer peligrar o, cuando menos hacer precaria, la estabilidad del edificio.

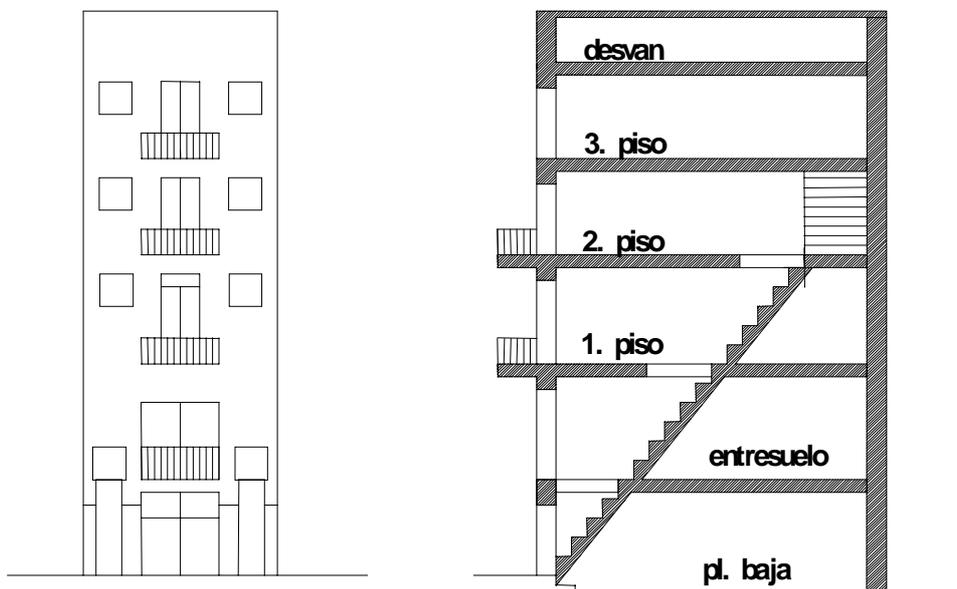


alzado

sección

PRINCIPIOS s.XIX

Por último, ya en pleno siglo XIX, en la máxima densificación de la ciudad antes del derribo de las murallas, con la introducción de nuevas técnicas constructivas se introduce la caja de escalera y se añade una planta más al edificio. Generalmente en este tipo de construcciones desaparece la cubierta inclinada y la coronación del inmueble es mediante terraza.



alzado

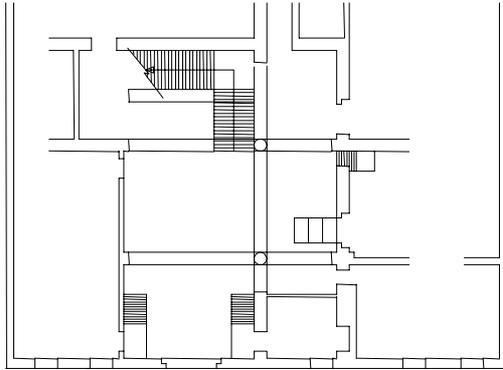
sección

s.XIX

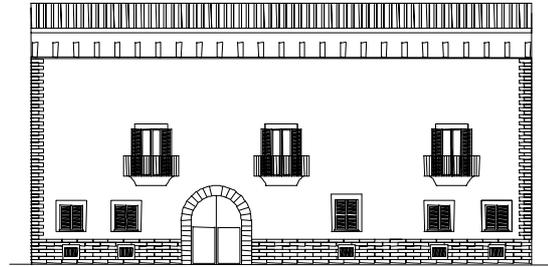
Se considerarán rasgos fundamentales de la tipología gótica toda su evolución hasta el s. XVIII

TIPOLOGÍA SEÑORIAL-BURGUESA

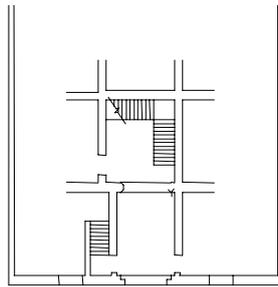
Se consolida en Mallorca a partir de los siglos XV y XVI con claras influencias italianas. Tiene tres crujeas paralelas a fachada con patio interior y zaguán. Suele ser el resultado de la unión de tres parcelas góticas. Tiene generalmente unos porches, resuellos con columnas. A veces desde el patio interior se da acceso a unos estudios. Todo ello se considerará rasgo fundamental de la tipología.



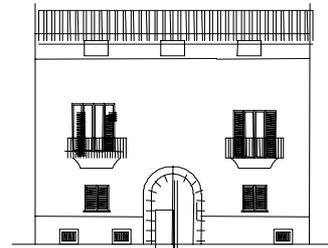
PLANTA CASA SENYORIAL



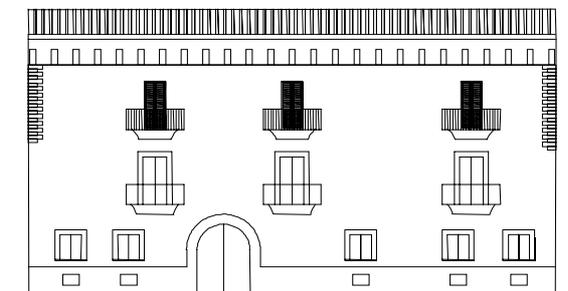
FAÇANA SENYORIAL TRANSFORMADA



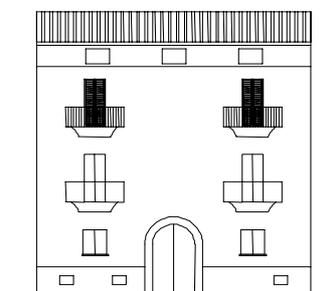
PLANTA CASA BURGUESA



FACANA CASA BURGUESA



FACANA SENYORIAL TRANSFORMADA



FACANA CASA BURGUESA TRANSFORMADA

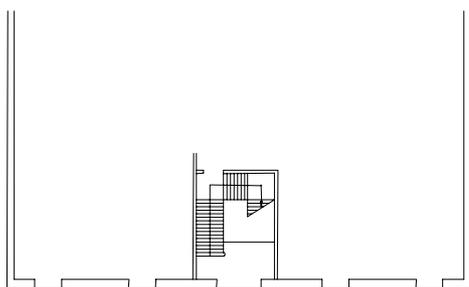
TIPOLOGÍA SIGLO XIX

Se incluyen en este grupo los edificios que corresponden a los criterios de arquitectura académica del s. XIX.

Se caracterizan por la introducción de la caja de escalera y por sus elementos decorativos tanto en fachada como en balcones, franjas resaltando forjados y huecos, y la simetría como criterio fundamental de composición.

Aparecen en Palma a partir de las reformas interiores que dieron lugar a la aparición de las calles Colón y Conquistador. Muchos de ellos se edificaban en solares producto de la agrupación de parcelas anteriores de menor ancho, dando como resultado fachadas de más de tres huecos por planta.

Todo lo arriba indicado se considerará rasgo fundamental de la tipología.



PLANTA CASA DE PISOS DEL SIGLO XIX



CASA DE PISOS DEL SIGLO XIX

Artículo 258. Tipos de obras e intervenciones.

1. Las obras a realizar en los inmuebles a que hace referencia este título incluidos en el Centro Histórico (excepto zona Avenidas) PERI Jonquet y edificios catalogados, pueden variar en orden creciente de su nivel de intervención transformadora del edificio o inmueble original según la siguiente graduación:

1.1. RESTAURACIÓN. Son obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio o a una parte del mismo sus características originales, científicamente conocidas, tanto en sus estructuras como en sus elementos, acabados y decoraciones, de tal manera que el proceso sea reconocible.

1.2. CONSERVACIÓN. Son obras para el mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, es decir, obras cuya finalidad es la de cumplir las obligaciones de la propiedad en cuanto se refiere a las ya mencionadas condiciones de ornato e higiene. Se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparaciones de solados, revocos o pinturas.

1.3. CONSOLIDACIÓN. Son obras de recuperación de elementos de las estructuras resistentes o su refuerzo o reparación con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes resistentes. En los edificios de protección integral las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originariamente, debiendo quedar reconocibles.

1.4. REHABILITACIÓN. Son obras de rehabilitación las de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del edificio (estructura portante) y los aspectos fundamentales (no de manera mimética) de la tipología, entendiéndose por tales los definidos en el art. 257.

Este tipo de obra podrá suponer la adecuación de los usos bajo cubierta actuales, modificación de patios interiores o huecos que no sean fachada, apertura de patios interiores y huecos de escaleras que no afecten a la estructura portante y la ocupación de patios interiores cuando éstos tengan dimensiones notoriamente inferiores a las permitidas como mínimas por las Ordenanzas Municipales, no estuvieran protegidos en las fichas de Catálogo, o no fueran un elemento fundamental de la tipología (patio central o zaguán).

No podrá aumentarse la volumetría del edificio.

1.5. REESTRUCTURACIÓN. Son obras de reestructuración las de adecuación o transformación del espacio interior y exterior del edificio, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales. Sólo podrá afectarse la fachada en aquellos casos en que las nuevas aperturas siguieran los ritmos compositivos de la tipología de huecos del lienzo de fachada. El caso extremo de la obra de reestructuración será el vaciado del edificio, entendiéndose por tal la demolición interior generalizada con el mantenimiento de la fachada o fachadas exteriores y sus remates.

En casos excepcionales, y según lo indicado en el plano de Ordenación, podrá levantarse una o más plantas, en una profundidad máxima de dos crujías, sin superar la profundidad del edificio existente ni la de doce (12) metros. Dicha remonta, si bien deberá integrarse adecuadamente al edificio original, deberá ser reconocido como una evolución del mismo.

No podrá aumentarse la volumetría del edificio salvo que así lo indicase el plano de Ordenación, tal como se ha expuesto en el párrafo anterior.

1.6. RECONSTRUCCIÓN. Son obras cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta sobre un solar o espacio no construido que reproduzca el edificio o construcción que le precedió en la ocupación de dicho solar o espacio.

Las obras de reconstrucción, al estar vinculadas a las condiciones de un edificio preexistente, han de ajustarse a aquellas al menos en cuanto a los elementos definitorios de las características arquitectónicas, tipológicas o ambientales esenciales que determinaron su protección.

En la Reconstrucción se eliminarán los añadidos que desvirtúen la tipología edificatoria, según las definiciones contenidas en las presentes ordenanzas.

1.7. OBRA NUEVA. Son obras de construcción de nueva planta sobre solares existentes o los que puedan surgir como resultado de la sustitución de edificios conforme a las normas de este Plan. Estas vendrán limitadas por los parámetros edificatorios definidos en esta normativa y en el plano de Ordenación.

Las obras a realizar en los inmuebles a que hace referencia este Título, localizados en el término municipal excepto los ámbitos descritos en el apartado 1 serán las reguladas en el art. 47 de las Normas; y la Nueva Construcción en los solares que puedan surgir como resultado de la sustitución de edificios conforme a las normas de este Plan. La Nueva construcción vendrá limitada por los parámetros edificatorios definidos en las ordenanzas particulares de las zonas en Suelo Urbano y en el plano de Ordenación.

Artículo 259. Otras definiciones.

1. Por envolvente externa se entienden las partes de la edificación en contacto directo con la atmósfera exterior, que comprende los cerramientos de la edificación (fachadas, medianerías, patios, cubiertas, etc.).

2. Por estructura interna se entienden las estructuras resistentes que pueden ser portantes y sustentantes.

3. Estructura portante es la que transmite las cargas y esfuerzos del edificio al terreno (muros de carga, pilares, columnas, jácenas, vigas, etc.).

4. Estructura sustentante es la que transmite como carga solamente su peso propio, más la sobrecarga de uso que soporte (viguetas, forjados, escaleras, balcones, voladizos).

5. Por crujía del edificio se entiende el espacio comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.

6. Por añadidos se entiende todo elemento que construido posteriormente al edificio original, no reviste ningún interés para la lectura tipológica original del mismo o para desarrollos posteriores del tipo ni que por sus propias características puede ser considerado de interés histórico, arquitectónico o estructural. Antes bien, produce una distorsión en el inmueble donde está adicionado, ya sea afectando a la estética del edificio y/o a la salubridad del mismo.

Para la correcta interpretación sobre la consideración o no de añadido de determinado o determinados elementos se solicitará una definición al Ayuntamiento previa a la solicitud de la licencia u orden de ejecución, que la concretará a través de sus Servicios Técnicos, y con informe preceptivo de la Comisión del Centro Histórico y Catálogo.

7. Se entiende por altillo un forjado intermedio situado en planta baja que no llega a fachada, estando separado de ésta tres (3) o más metros. No contabilizarán como planta los altillos regulados específicamente según la tipología de parcela.

8. El entresuelo proviene originalmente de la prolongación del forjado del altillo hasta la calle y de su independización espacial de la planta baja. El entresuelo siempre se considerará una planta distinta a la baja.

9. Se entiende por forjados intermedios los situados entre plantas que no llegan a fachada, separándose de ésta tres (3) o más metros.

Sus características de diseño vendrán determinadas en cada una de las calificaciones de protección de los edificios.

En parcelas N y R donde se realice obra nueva siempre contabilizarán como planta, salvo en los supuestos del apartado 7 de este artículo, salvo que se encuentren retranqueadas 3 m de la fachada.

CAPÍTULO IV. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO AMBIENTAL, CALIFICACIÓN POR PARCELAS

SECCIÓN PRIMERA. EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Artículo 260. Clasificación del patrimonio arquitectónico.

Se establecen dos niveles de clasificación del patrimonio arquitectónico actual y de los espacios no construidos, en función de su interés de conservación individualizada o genérica:

- Patrimonio catalogado.
- Patrimonio no catalogado.

Artículo 261. Patrimonio catalogado.

Se entiende por patrimonio catalogado el conjunto de inmuebles, espacios públicos o elementos singulares sometidos a una protección individualizada por los valores objetivos y singulares de los edificios o elementos en él incluidos. El patrimonio catalogado se divide en dos calificaciones según las categorías de Protección Integral y Estructural.

Artículo 262. Patrimonio no catalogado.

Se entiende por patrimonio arquitectónico y ambiental no catalogado el conjunto de inmuebles, espacios no construidos o elementos sometidos a una protección genérica mediante normas de conservación, edificación e intervención por su interés desde el punto de vista tipológico y ambiental.

Este patrimonio no catalogado, según el nivel restrictivo de conservación, edificación e intervención que sea de aplicación en cada caso se subdivide en las siguientes calificaciones: protección arquitectónico-ambiental R y r y protección ambiental N.

SECCIÓN SEGUNDA. CATEGORÍAS DE LAS CALIFICACIONES DE PROTECCIÓN.

Artículo 263. Protección integral A₁ y A₂.

1. PROTECCIÓN INTEGRAL TOTAL A₁.

Incluye los edificios y elementos declarados o incoados como Bien de Interés Cultural (BIC), así como los que, sin haberse instruido expediente de incoación de BIC, posee una valoración análoga u otros edificios cuya protección debe ser total, ya que la desaparición de una de sus partes desvirtúa o merma la comprensión global del conjunto.

Vienen señalados en el plano de Ordenación como A₁

2. PROTECCIÓN INTEGRAL PARCIAL A₂.

Comprende las edificaciones, elementos o espacios de valor histórico o arquitectónico que por su calidad, antigüedad, escasez o rareza deban ser conservados en sus características fundamentales, tanto exteriores como interiores. La diferencia fundamental con la categoría A₁ se sitúa en que no presentan el mismo valor en todas sus partes, por lo cual se ha establecido la categoría A₂, con objeto de permitir actuaciones en dichos lugares, sin perjuicio de la protección que afecte a la globalidad del conjunto.

Vienen señalados en el plano de Ordenación como A₂.

Artículo 264. Protección estructural B.

Están incluidos en este grupo los edificios o elementos urbanos que sin tener la calidad arquitectónica, histórica o ambiental, de la categoría superior, deben conservar los elementos básicos que definen sus condiciones volumétricas,

estructurales, tipológicas y ambientales, sin perjuicio de obras de adaptación interiores o excepcionalmente exteriores compatibles con los elementos que originaron su protección.

Vienen señalados en el plano de Ordenación con la letra B.

Artículo 265. Protección arquitectónica ambiental R y r.

1. Incluye los edificios que, sin tener el valor de los inmuebles catalogados, por su interés ambiental debido a las características de fachada o tipología, deben conservar los elementos fundamentales que los caracterizan.

Se distinguen:

a) los edificios calificados de protección arquitectónica ambiental R ubicados en el área Centro Histórico (excepto zona Avenidas) y API 26-01 PERI Jonquet.

Vienen señalados en el plano de Ordenación con la letra R.

b) los edificios cuya zonificación viene afectada por la protección arquitectónica ambiental r, ubicados en el ámbito del Plan a excepción de las áreas descritas en el punto anterior.

Vienen señalados en el plano de Ordenación mediante la adición de la letra r a la calificación de su zona.

Artículo 266. Protección ambiental N.

Se han incluido en esta categoría, los edificios cuyo interés arquitectónico-tipológico no es suficiente para proponer su estricta conservación u otros que distorsionaban el entorno por su altura, añadidos, etc. y los solares.

Estos inmuebles vienen señalados en el plano de ordenación con la letra N

SECCIÓN TERCERA. REGULACIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

Artículo 267. Ámbito de aplicación.

1. La presente regulación afecta a todos los elementos incluidos en el Catálogo de Protección del Patrimonio Arquitectónico situados en el término municipal de Palma.

2. El citado catálogo incluye:

- a) Casas de campo, elementos y conjuntos de carácter rural;
- b) Edificios urbanos y,
- c) Conjuntos urbanos y elementos de carácter urbano.

Artículo 268. Regulación del Catálogo.

El patrimonio catalogado viene regulado mediante una protección individualizada que aparece en la ficha normativa particularizada de cada inmueble o elemento y por una protección genérica que depende de la calificación de protección A₁, A₂ y B que indica el tipo de obras e intervenciones, aprovechamiento etc. como se indica en los artículos siguientes.

Artículo 269. Ficha normativa particularizada.

1. Para cada uno de los elementos existe una ficha normativa particularizada que indica la categoría de protección. Dicha ficha consta básicamente de dos partes, una identificativa y otra normativa propiamente dicha. Esta última se desarrolla según los criterios de la Regulación genérica de las diferentes categorías de protección precisando sobre elementos concretos como incide la protección, su alcance y el tipo de actuaciones permitidas. En ocasiones se genera una zona de entorno con características propias que queda bajo los efectos de la protección.

2. Todas las instrucciones incluidas en ese apartado normativo (Protección y Directrices de Intervención) serán de aplicación al bien catalogado a que hagan referencia.

Artículo 270. Normas de entorno.

1. Constituyen las zonas de entorno (entorno próximo y zonas de protección de visuales) las que aparecen definidas como tales en el apartado de "Entorno" de la ficha normativa específica y/o delimitada en los correspondientes planos de emplazamiento, en caso de no estar definidos, se estará a lo dispuesto por la C.C.H. y C.

2. En las zonas de entorno de un bien catalogado la concesión de licencia municipal de obras u orden de ejecución estará condicionada al cumplimiento de las prescripciones que se especifica en el apartado de "Entorno" de la correspondiente ficha normativa.

3. La solicitud para obras mayores a efectuar en las zonas de entorno de un bien catalogado incluirá, además de lo especificado en las normas urbanísticas, una descripción gráfica suficiente (fotomontaje, perspectiva, alzados comparativos, etc.) con especificación de los materiales a utilizar (colores y texturas) demostrativa de las obras a realizar y su relación con el bien catalogado.

4. La concesión de licencia u orden de ejecución para obras mayores a efectuar en las zonas de entorno de un bien catalogado deberá cumplir con lo indicado en las presentes normas.

Artículo 271. Regulación genérica de la protección integral A₁ y A₂.

1. TIPO DE OBRAS E INTERVENCIONES.

a) Las obras permitidas en los bienes catalogados de categoría A₁ serán las de Consolidación, Conservación y Restauración. Debe protegerse prioritariamente lo que aparece en la ficha normativa particularizada del Catálogo.

b) Las obras permitidas en los bienes catalogados de categoría A₂ serán los de Consolidación, Conservación, Restauración y Rehabilitación. Esta última en ningún caso podrá suponer riesgo de pérdida o daño en las características que motivaron la protección integral.

En estos inmuebles tendrán protección total los elementos que aparecen protegidos en las fichas de catálogo, pudiendo solamente realizar en ellos las obras de Consolidación, Conservación y Restauración, a no ser que en la ficha normativa particularizada se permitiera otro tipo de intervención.

c) Las obras a realizar en los bienes catalogados de categoría A₁ y A₂ no podrán desmerecer al bien catalogado en ninguno de los valores que han motivado su inclusión en el catálogo.

2. CONDICIONES DE VOLUMEN Y APROVECHAMIENTO. En los edificios catalogados A₁ y A₂ no se podrá aumentar el volumen actual.

El aprovechamiento medido en m² de techo será igual al existente, salvo lo dispuesto en la ficha normativa particularizada y en el siguiente párrafo referente a forjados intermedios.

Se permitirá excepcionalmente en la categoría A₂ la introducción de forjados intermedios (entreplanta) que no lleguen a fachada, quedando conectado el espacio inferior y superior, cuando las obras tengan por objeto la adecuación del edificio a un uso público o colectivo, siempre que no alteren las características fundamentales que motivaron la protección del edificio. El diseño de dichos forjados deberá distinguirse claramente del edificio original, procurando sin embargo una integración en el conjunto. La realización de estos forjados vendrá limitada por el cumplimiento de las alturas mínimas exigidas entre forjado de la ordenanzas generales.

Si por cualquier causa estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición, el aprovechamiento urbanístico de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario

En el caso de que se proponga un aumento del número de viviendas, se considerará que el número de éstas permitido será, como máximo, de una vivienda por cada ciento veinte (120) m² de superficie construida, siempre y cuando esta actuación sea compatible con el mantenimiento de la organización estructural interna, el número de huecos por planta y el carácter tipológico de la edificación.

3. PARCELACIÓN. No se permitirá la modificación de las parcelas catalogadas en esta categoría.

4. HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR. En edificios catalogados no será de obligado cumplimiento la ordenanza general de higiene y composición interior, en lo que concierne a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación de las escaleras, etc. si las obras tuvieran por objeto respetar la tipología del edificio y el motivo por el cual ha sido catalogado, siempre que queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad e higiene, reguladas en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97), o norma que lo sustituya o modifique, y las obras supusieran una mejora de las condiciones actuales de higiene y composición interior del edificio a intervenir.

5. ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EXTERIOR.

a) Regirá lo indicado en el apartado 1 de este artículo que establece el tipo de intervenciones posibles según el grado de catalogación en relación al art. 258.

b) Se emplearán en general los materiales de acabados y soluciones constructivas características de las tipologías tradicionales.

b.1) Espacios comunes. En el caso de obras en edificios que consten de zaguán y patio de acceso se utilizarán de manera general los materiales de acabados siguientes:

- Pilares vistos en el patio interior: deberán ser de marés piedra caliza, mármol o granito pulido. De sección circular u octogonal.
 - Solado: de mármol, piedra caliza, baldosa cerámica, marés o argamasa de mortero con cantos rodados.
 - Acabado de paredes: enfoscado, enlucido, encalado o pintado con pinturas minerales transpirables o marés visto.
 - Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas.
- Excepcionalmente, previa autorización de la comisión de Centro Histórico y catálogo, se podrán variar estos materiales.

b.2) Revestimientos exteriores. Las fachadas y medianeras se terminarán revocadas y enlucidas. El color básico será el ocre de acuerdo con los tonos dominantes en la calle. Se admitirá el blanco pero nunca en edificios contiguos. En los edificios que aparezca obra vista en fachadas, deberá mantenerse y/o recuperarse.

c) Asimismo será de obligado cumplimiento lo prescrito en la ficha del Catálogo.

6. USOS.

a) El uso de los bienes catalogados se habrá de acomodar a sus características, no pudiendo ser destinados a finalidades, usos o actividades incompatibles con su valor y significado artístico, histórico o arquitectónico o que, de alguna manera, perjudiquen su conservación o comporten peligro de deterioro o degradación.

b) El uso 3.3 (Talleres industriales) se permitirá exclusivamente para los referidos a la producción artesanal y las artes plásticas, situación 2, pero no asociada a la planta primera. El uso 6.5 (Aparcamiento de vehículos) se permitirá en situación 2 pero no asociada a planta primera. El tamaño mínimo del uso 4.4 (Establecimiento público) será de cincuenta (50) m².

c) No se admitirá en los usos 4.1 (Comercial) y 5.10 (Eq. Comercial) las actividades de reparación y venta de recambios y accesorios de vehículos a motor, así como la de venta de carburantes.

d) En edificios que se destinen al uso residencial el resto de los usos permitidos en situación 1 podrán ubicarse en cualquier planta de dicha situación, destinada total o parcialmente a dichos usos, siempre que por debajo no existan plantas completas destinadas al uso residencial.

e) El uso 4.4 (Establecimiento público) se podrá establecer en situación 4 cuando el espacio libre de parcela pertenece exclusivamente al edificio donde se desarrolle el citado uso.

f) El resto de las condiciones de uso se regulará por el CUADRO DE USOS NÚM. 8 del art. 65.

Artículo 272. Regulación genérica de la protección estructural B.

1. TIPO DE OBRAS E INTERVENCIONES. Las obras permitidas en los bienes catalogados en la categoría B, salvo que la ficha normativa particularizada permita otro tipo de intervención, serán: Consolidación, Conservación, Restauración, Rehabilitación y, excepcionalmente, Reestructuración en partes no básicas del edificio y anexos que pudieran existir. En ningún caso podrán desvirtuarse los elementos puntuales que aparecen en las fichas de Catálogo y el grado de protección será el que en ellos se indique.

Las obras a realizar en el caso de bienes catalogados en la categoría B no podrán desmerecer al bien catalogado en ninguno de los valores que han motivado su inclusión en el catálogo.

2. CONDICIONES DE VOLUMEN Y APROVECHAMIENTO. En edificios catalogados B no se podrá aumentar el volumen actual, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Se permitirá el aumento de volumen, cuando las obras tengan por objeto, la adecuación funcional del edificio al destino previsto por el plan, cuando el edificio sea destinado a un uso público y calificado como sistema general de equipamiento comunitario socio-cultural o recreativo, siempre que no se alteren las características fundamentales que motivaron la protección del edificio. Para esta última finalidad, los límites máximos de crecimiento respecto del edificio actual serán los estrictamente necesarios para resolver la adecuación funcional señalada. La solicitud de licencia de obra mayor incluirá además de lo especificado en las normas de carácter general del presente plan, una descripción gráfica suficiente (fotomontaje, perspectiva, alzados comparativos, etc...) con especificación de los materiales a utilizar (colores y texturas) demostrativa de las obras a realizar y su relación con los bienes catalogados de su entorno.

El aprovechamiento medido en m² de techo será igual al existente salvo lo dispuesto en la ficha normativa particularizada y en el siguiente párrafo referente a forjados intermedios.

Se permitirá la introducción de forjados intermedios (entreplanta) que no lleguen a fachada, quedando conectado el espacio inferior y superior, cuando las obras tengan por objeto de adecuación del edificio a un uso público o colectivo, siempre que no alteren las características fundamentales que motivaron la protección del edificio. El diseño de dichos forjados estará claramente diferenciado del edificio original, procurando sin embargo una integración en el conjunto. La realización de los forjados vendrá limitada por el cumplimiento de las alturas mínimas exigidas entre forjados de las ordenanzas generales.

Si por cualquier causa estos inmuebles fuesen objeto de destrucción o demolición, el aprovechamiento de la parcela subyacente consistirá en la facultad de reconstruir el inmueble originario.

En el caso de que se proponga un aumento del número de viviendas, se considerará que el número de éstas permitido será, como máximo, de una vivienda por cada ciento veinte (120) m² de superficie construida, siempre y cuando esta actuación sea compatible con el mantenimiento de la organización estructural interna, el número de huecos por planta y el carácter tipológico de la edificación.

3. PARCELACIÓN. En las zonas de Intervención en la Edificación, Renovación Espontánea y Profundamente Degradadas no se permitirá la modificación de las parcelas objeto de esta calificación.

En el resto de zonas urbanísticas de Suelo Urbano, en Suelo Urbanizable y Suelo Rústico se estará a la regulación específica existente para cada una de las zonas en las distintas calificaciones de suelo. En todo caso, siempre se deberá mantener como parcela mínima el ámbito catalogado.

4. HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR. En edificios catalogados no será de obligado cumplimiento la ordenanza general de higiene y composición interior, en lo que concierne a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación de las escaleras, etc., si las obras tuvieran por objeto respetar la tipología del edificio y el motivo por el cual ha sido catalogado, siempre que queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad e higiene, reguladas en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) o norma que lo sustituya o modifique, y las obras supusieran una mejora de las condiciones naturales de higiene y composición interior del edificio a intervenir.

5. ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EXTERIOR.

a) Regirá lo indicado en el apartado 1 de este artículo que establece el tipo de intervenciones posibles según el grado de catalogación en relación al art. 258.

b) Se emplearán en general los materiales de acabados y soluciones constructivas características de las tipologías tradicionales.

b.1) Espacios comunes. En el caso de obras en edificios que consten de zaguán y patio de acceso se utilizarán de manera general los materiales de acabados siguientes:

- Pilares vistos en el patio interior: deberán ser de marés piedra caliza, mármol o granito pulido. De sección circular u octogonal.
- Solado: de mármol, piedra caliza, baldosa cerámica, marés o argamasa de mortero con cantos rodados.
- Acabado de paredes: enfoscado, enlucido, encalado o pintado con pinturas minerales transpirables o marés visto.
- Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas.

Excepcionalmente, previa autorización de la comisión de Centro Histórico y catálogo, se podrán variar estos materiales.

b.2) Revestimientos exteriores. Las fachadas y medianeras se terminarán revocadas y enlucidas. El color básico será el ocre de acuerdo con los tonos dominantes en la calle. Se admitirá el blanco pero nunca en edificios contiguos. En los edificios que aparezca obra vista en fachadas, deberá mantenerse y/o recuperarse

c) Se permitirán actuaciones en fachada, que se realizarán cuando así lo exija la rehabilitación o reestructuración interior, según lo regulado en el apartado 1 de este artículo, manteniendo la tipología de huecos y, en su caso, completando la composición general.

d) Se permitirá la instalación de ascensor, siempre y cuando ésta se realice sin alterar las características tipológicas fundamentales del edificio y oculta a la vista desde el exterior, no pudiendo variar los parámetros edificatorios definidos en el apartado 2 de este artículo.

e) Asimismo será de obligado cumplimiento lo prescrito en la ficha del Catálogo.

f) Los aumentos de volumen permitidos en el apartado dos se podrán resolver utilizando lenguaje arquitectónico actual, con las limitaciones de no alteración de las características fundamentales que motivaron la protección del edificio y de relación con los bienes catalogados de su entorno.

6. USOS. Regirán las mismas condiciones reguladas en el apartado 6 (Usos) del artículo anterior.

SECCIÓN CUARTA. REGULACIÓN DEL PATRIMONIO NO CATALOGADO.

Artículo 273. Regulación genérica de la protección arquitectónica ambiental R y r.

1. EDIFICIOS CALIFICADOS CON LA PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA AMBIENTAL R.

1.1. Tipo de obras. Podrán realizarse las obras de Restauración, Conservación, Consolidación, Rehabilitación, Reestructuración parcial en un 30% de la edificación y Reconstrucción en caso de ruina.

Se permite la sustitución (demolición + Reconstrucción) sólo en caso de ruina y la nueva construcción deberá reconstruir el edificio existente con la condición de liberación de añadidos, ya sea en planta o en altura y mantenimiento de los rasgos fundamentales de la tipología definidos en el art. 257 y de la fachada.

1.2. Condiciones de volumen y aprovechamiento. La volumetría máxima será la del edificio existente, no admitiéndose ninguna redistribución volumétrica ni aumento de altura salvo cuando así se exprese en el plano de Ordenación por motivo de altura de las edificaciones colindantes o de la propia edificación. En este supuesto podrá realizarse una "remonta" mediante el tipo de obra de Reestructuración. El número de plantas señalado en el plano de Ordenación incluye la planta baja del edificio.

En cuanto al aprovechamiento medido en m² de techo, podrán establecerse forjados intermedios en las mismas condiciones y circunstancias que para los edificios de Catálogo B.

En caso de declaración de ruina se reconstruirá el edificio existente y la volumetría del mismo se verá disminuida con la eliminación de los añadidos, si los hubiera. No se permitirá el establecimiento de forjados intermedios.

Cuando se modifique el uso o se aumente el número de viviendas por división o subdivisión, se eliminará cualquier tipo de añadido, ya sea en planta o en altura.

El número de viviendas permitidas, como resultado de dicha división será, como máximo, de una vivienda por cada ochenta (80) m² de superficie construida, siempre y cuando dicha actuación sea compatible con el mantenimiento de la organización estructural interna, el número de huecos por planta y el carácter tipológico de la edificación.

El aumento del número de viviendas requerirá informe preceptivo de la Comisión del Centro Histórico y Catálogo.

1.3. Parcelación. No se permitirá la modificación de las parcelas calificadas con esta categoría.

1.4. Condiciones particulares de higiene y composición interior. En estos edificios no será de obligado cumplimiento la ordenanza general de higiene y composición interior, en lo que concierne a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación de las escaleras, etc., si las obras tuvieran por objeto respetar la tipología del edificio, siempre que queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad e higiene, reguladas en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) o norma que lo sustituya o modifique, y las obras supusieran una mejora de las condiciones actuales de higiene y composición interior del edificio a intervenir.

La instalación de ascensor no es obligatoria.

1.5. Estética y composición exterior. En los edificios de protección arquitectónica ambiental, además de lo indicado en el punto 1.1 de este artículo, en relación al art. 258 que define las actuaciones posibles en fachada se autorizarán:

a) La apertura de puerta para garage en la planta baja de anchura igual o inferior a tres metros (3 m.).

b) Apertura de escaparates en planta baja de acuerdo con el art. 288 referente a locales comerciales.

c) Cuando se lleve a cabo una reestructuración de fachada se autorizará la apertura de ventanas siempre que se mantengan los ritmos de huecos y ejes de composición, si los hubiere. El tipo de huecos y sus soluciones serán semejantes a las existentes en la fachada que se reestructura.

d) Sobre el plano de azotea no se autorizará construcción alguna salvo:

- La caseta de protección de la caja de escalera, que no sobrepasará en ningún caso una superficie horizontal cubierta de nueve (9) m² y una altura total de tres (3) metros.

- La caseta de maquinaria de ascensores, que deberá ocupar la superficie en planta mínima que señalan las normas de Industria, las cuales serán debidamente justificadas, y no podrá situarse en ninguno de sus puntos, a una distancia inferior a cuatro (4) metros de la línea de fachada de la calle, medidos en planta.

La altura máxima medida sobre el plano de forjado de azotea será la mínima permitida por la normativa de Industria sobre aparatos elevadores, que será debidamente justificada.

La instalación de ascensor, que deberá realizarse sin alterar las características tipológicas fundamentales del edificio y oculta a la vista desde el exterior, no podrá variar los parámetros edificatorios definidos, en el apartado 1.2 de este artículo.

- Otras instalaciones, al servicio de la vivienda o la edificación, que por razones técnicas tengan que ubicarse al aire libre. Dichas instalaciones deberán justificar la ocupación de la superficie estrictamente necesaria y quedarán ocultas a la vista desde el exterior.

e) Se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado, siempre que no sobresalgan del plano de fachada, estén integrados compositivamente en ella y no produzcan distorsiones estéticas en la misma.

Queda absolutamente prohibido cualquier vertido o desagüe hacia la vía pública.

f) Los conductos de humos estarán siempre ocultos en fachada y sobresaldrán de la cubierta el mínimo necesario para su correcto funcionamiento.

Dichos conductos no podrán tener una sección inferior a treinta por treinta (30 X 30) centímetros por cada cien (100) m² de local o fracción.

g) Materiales y acabados. Se emplearán en general los materiales de acabados y soluciones constructivas características de las tipologías tradicionales. Se prohíben las cubiertas de uralita.

g.1) Espacios comunes. En el caso de obras en edificios que consten de zaguán y patio de acceso se utilizarán los materiales de acabado siguientes:

- Pilares vistos en el patio interior: deberán ser de márés, piedra caliza, mármol o granito pulido. De sección circular u octogonal.

- Solado de mármol, piedra, caliza, baldosa cerámica, márés o argamasa de mortero y cantos rodados.

- Acabado de paredes: enfoscado, enlucido, estucado, encalado, pintado con pinturas minerales transpirables o márés visto.

- Carpintería: de madera pintada, barnizada o impregnada de resinas sintéticas.

g.2) Revestimientos exteriores. Las fachadas y medianeras se terminarán revocadas y enlucidas, estucadas, encaladas o pintadas con pinturas minerales transpirables. El color básico será el ocre de acuerdo con los tonos dominantes en la calle. Se admitirá el blanco pero nunca en dos edificios contiguos.

Se admiten las franjas remarcando forjados o recercando ventanas, color o tono distinto al utilizado en el plano de fachada.

Podrá existir un zócalo aplacado de piedra caliza o márés en Planta Baja de altura máxima de uno coma cincuenta (1'50) metros. En calles de rasante inclinada dicha altura se tomará como altura media.

En los edificios que no se sustituyan y aparezca obra vista, ésta deberá documentarse y podrá mantenerse y/o recuperarse.

Los huecos se resolverán con carpintería de madera.

1.6. Usos. Vienen regulados por lo establecido en el art. 252.7.

2. EDIFICIOS CUYA ZONIFICACIÓN ESTÁ AFECTADA POR LA PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA AMBIENTAL r.

2.1. Tipo de obras.

a) La afección sobre estos edificios tiene como consecuencia la obligación del mantenimiento de la edificación existente, no permitiéndose la sustitución de la misma. Sólo podrá demolerse en caso de ruina, mediante la correspondiente tramitación y declaración.

Podrán realizarse las obras reguladas en el art. 47. Se mantendrán, en todo caso, los elementos definitorios de su estructura arquitectónica (alturas y forjados), las características tipológicas y ambientales y la fachada, pudiendo demolerse sólo aquellos cuerpos o elementos de menor interés considerados añadidos a la edificación y tipología original.

Podrán realizarse las obras de Nueva Construcción en caso de declaración de ruina, de acuerdo a los parámetros de su zona indicados en el plano de Ordenación.

b) Cuando así lo indique el plano de Ordenación, la protección arquitectónica ambiental se referirá única y exclusivamente a la fachada del edificio.

Podrán realizarse las obras de Nueva Construcción de acuerdo a los parámetros urbanísticos de su zona.

Se mantendrán, en todo caso, las características tipológicas y ambientales de la fachada, integrándola en la nueva edificación.

2.2. Condiciones de volumen y aprovechamiento. Se estará a la regulación del art. 47 de las ordenanzas generales.

En el caso de nueva construcción los parámetros serán los definidos en el plano de Ordenación.

2.3. Parcelación. La parcelación será la correspondiente a la zona establecida en el plano de ordenación.

2.4. Condiciones de higiene y composición interior. En estos edificios no será de obligado cumplimiento la ordenanza general de higiene y composición interior, en lo que concierne a superficies de iluminación, dimensiones y ventilación de las escaleras, etc., si las obras tuvieran por objeto respetar la tipología del edificio, siempre que queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad e higiene, reguladas en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) o norma que lo sustituya o modifique, y las obras supusieran una mejora de las condiciones actuales de higiene y composición interior del edificio a intervenir.

Para la nueva construcción regirán las ordenanzas generales.

2.5. Estética y composición exterior.

a) Tratamiento de los locales comerciales y publicidad exterior. Será de aplicación el art. 288 en lo que respecta a los apartados 1, primer párrafo; 3, primer párrafo; 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13.

b) Tratamiento de fachadas.

b.1) Las actuaciones tenderán a recuperar el material o solución original procediendo al saneado y limpieza adecuados en cada caso.

b.2) Se utilizarán materiales de acabado y soluciones constructivas características respecto al elemento a mantener.

b.3) Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias.

b.4) Se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado siempre que no sobresalgan del plano de la fachada, estén integrados compositivamente en ella y no produzcan distorsiones estéticas en la misma. Queda prohibido cualquier desagüe en la vía pública.

b.5) Los conductos de humos estarán siempre ocultos en fachada, y sobresaldrán de la cubierta el mínimo necesario para su correcto funcionamiento.

Dichos conductos serán de sección no inferior a treinta por treinta (30 X 30) centímetros por cada cien (100) m² de local o fracción.

Asimismo será de aplicación la ordenanza general en todo aquello que no se regule específicamente en este artículo.

2.7. Usos. Vendrán regulados por la zona que corresponda a cada parcela según el plano de ordenación.

Artículo 274. Regulación genérica de la protección ambiental N.

1. TIPO DE OBRAS O INTERVENCIONES. Se podrán realizar las obras de Restauración, Consolidación, Conservación, Rehabilitación y Reestructuración, manteniendo los parámetros edificatorios actuales, siempre que no se encuentren fuera de ordenación según las ordenanzas generales o no sobrepasen en más de un 80% el volumen permitido por el Plan.

Se podrá optar por la sustitución (demolición + nueva construcción) cuando se garantice y justifique la excepcionalidad de las sustituciones de inmuebles señalada por el art. 21 de la LPHE.

En solares, Reconstrucción y Nueva Construcción.

2. VOLUMEN Y APROVECHAMIENTO.

2.1. Edificios N a mantener. Podrá conservarse la volumetría actual del edificio siempre que cumpla las condiciones señaladas en el apartado 1 de este artículo. Podrán asimismo, en estos casos establecerse forjados intermedios con las condiciones señaladas para los edificios del Catálogo B.

Cuando se modifique el uso o se aumente el número de viviendas, por división o subdivisión, se eliminará cualquier tipo de añadido, ya sea en planta o en altura. El aumento del número de viviendas se regulará por los mismos criterios aplicados a la calificación R y recogidos en el apartado 1.2 del artículo anterior.

Los porches siempre contabilizarán como planta.

2.2. Parcelas N de nueva construcción.

a) Disposición de la edificación. La fachada de la edificación coincidirá con la alineación oficial. El espacio edificable de cada parcela vendrá determinado por una profundidad edificable constante medida a partir de la alineación de fachada.

Las alineaciones contenidas en el plano de Ordenación o en los Planes Especiales que desarrollarán el presente Plan General tendrán carácter oficial y diferenciarán los límites entre la propiedad privada y los viales o espacios libres. No se autorizan, por tanto, retranqueos en ninguna de las plantas ni voladizos que no se ajusten a las condiciones que se señalarán más adelante.

b) Alturas. La altura edificable será para cada parcela el número de plantas señalado en el plano de Ordenación. El número que aparece en el plano de ordenación incluye la planta baja del edificio.

Los altillos unidos a la planta baja no computarán como planta en parcelas de ancho igual o inferior a ocho (8) metros. Los entresuelos siempre se contabilizarán como planta.

c) Profundidades edificables. Para las parcelas de ancho inferior a catorce (14) metros se fija en doce (12) metros. Las parcelas de más de catorce (14) metros de ancho podrán optar por los doce (12) metros de profundidad edificable o los dieciseis (16) metros, obligando a un patio central y un zaguán. Se entiende por zaguán una pieza cubierta en la primera crujía que da acceso a un espacio descubierto (patio) que tiene unas dimensiones mínimas de cuatro (4) metros por la profundidad de la primera crujía. Y entendiendo por patio un espacio descubierto central en la segunda crujía y posteriores, en su caso, alrededor del cual se desarrolla la edificación. En el patio se ha de poder inscribir un círculo de cinco (5) metros.

Las profundidades edificables de las parcelas N sólo serán de aplicación para la nueva construcción. En estas parcelas regirá la normativa general de aparcamientos.

Asimismo, se establece para las parcelas N de nueva construcción un índice de intensidad de uso residencial I_{rp} (viviendas por metro cuadrado de suelo comprendido dentro de la profundidad edificable) que es el siguiente para las diferentes alturas permitidas:

	N2	N3	N4	N5	N6
I_{rp} (hab/m²)	1/39,4	1/26	1/19'5	1/15'5	1/13

3. PARCELACIÓN.

a) Solar. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan.

b) Parcela mínima. Se considerarán no edificables las parcelas cuya anchura medida en la alineación de fachada sea inferior a cuatro metros y las que su superficie de ocupación permitida sea inferior a 40 m².

c) Agrupación o división de parcelas. Se autoriza la agrupación de parcelas contiguas en todo el ámbito del Centro Histórico, (excepto la zona Avenidas, que se rige por lo establecido en el art. 127), pero únicamente de tres parcelas y siempre que el ancho resultante no sobrepase los dieciocho (18) metros medidos en la línea de fachada.

La unificación de parcelas nunca podrá dar lugar a mayor profundidad edificable que la que tendrían cada una de ellas individualmente. Se autoriza, asimismo, la división de una parcela en otras de menor ancho siempre que no resulten parcelas de ancho inferior a los cinco (5) metros y cincuenta (50) m² de superficie.

4. CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR.

4.1. Edificios N a mantener. Estas obras con objeto de mantener la tipología no estarán obligadas a cumplir las ordenanzas de higiene en lo que concierne a superficies de iluminación, dimensiones, ventilación de las escaleras, tendedores, tamaño de las piezas, etc., siempre que queden aseguradas las condiciones mínimas de salubridad e higiene, reguladas en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones

para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) y las obras supusieran una mejora de las condiciones actuales de higiene y composición interior del edificio.

4.2. Parcelas N de nueva construcción. Regirán las ordenanzas generales del Plan. La altura libre entre forjados terminados podrá ser como máximo:

Parcela N (ancho hasta 8 m.)

Planta baja con altillo	5,5 m.-6,00 m.
Planta baja sin altillo	3 m. - 4 m.
Planta intermedia	2,5 m.- 3 m.
Planta superior	2,5 m - 3 m.

Parcela N (ancho superior a 8 m.)

Planta baja	3 m. - 4 m.
Planta intermedia	2,5 m.- 3 m.
Planta superior	2,5 m.- 3 m.

5. ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN EXTERIOR.

5.1. En edificios N a mantener. Estos edificios se ajustaran a las condiciones previstas en el art. 273.1.5.

5.2. En parcelas N de nueva edificación.

a) Composición de fachadas.

- La fachada principal del edificio se resolverá sobre el plano definido por el muro de cerramiento que mantendrá la alineación exacta de la calle en todas sus plantas, no permitiéndose retranqueos en planta o en sección, ni en cuerpos volados cerrados de fábrica.

- La composición de los huecos sobre el plano de fachada se llevará a cabo articulando dichos huecos sobre ejes verticales.

- Los huecos deberán ser mayoritariamente rectangulares y su eje vertical será el de mayor tamaño. Podrán exceptuarse de esta regla los huecos de planta baja y planta porche.

- Los huecos situados sobre un mismo eje no podrán, a partir de la planta primera ir en aumento de tamaño hacia la planta superior. Esta regla no será de aplicación en los huecos de la planta baja o del entresuelo que podrán ser de menor tamaño que los de la planta primera.

- No obstante la regla anterior, sobre los huecos podrán aplicarse balcones o galerías acristaladas en cualquier posición a partir de la primera planta.

- Cuando en planta baja se diera acceso a un garaje el ancho máximo será de tres (3) metros, para anchuras de calle, inferiores a 4 m. la abertura del hueco de la puerta podrá ser de 4 m.

- En caso de comercios, los escaparates serán como máximo de dos metros (2 m.) y se regirán en todo caso por lo regulado en Ordenanzas Municipales.

- Se pondrá especial atención en mantener en toda la fachada la continuidad formal del plano de cerramiento, que podrá romperse exclusivamente mediante cornisas.

b) Solución de los huecos en fachada. Sobre cada uno de los huecos podrá adoptarse la solución de acabado que se considere más conveniente en función de las necesidades internas del edificio o de la composición definitiva de la fachada. Las soluciones adoptadas deberán adaptarse o integrarse al entorno urbano en que se ubican.

- Galerías acristaladas. Podrán construirse sobre balcones o mediante diseño independiente. De carpintería de madera practicable, sin persianas, pintadas de color claro o barnizada. Se prohíbe expresamente cualquier tipo de murete u otro elemento de fábrica. El acristalamiento debe ser total, excepto la base de sustentación, la cubierta y plafones de cincuenta (50) centímetros de altura máxima sobre el pavimento interior. Las dimensiones de la base volada será como máximo de sesenta (60) centímetros.

- Se permitirá la instalación de aparatos de aire acondicionado siempre que no sobresalgan del plano de la fachada, y estén integrados positivamente en ella y no produzcan distorsiones estéticas en la misma y ocultos a la vista. Queda prohibido cualquier desagüe en la vía pública.

- Los conductos de humos deberán ser de sección no inferior a treinta por treinta centímetros (30 x 30 cm.) por cada cien (100) m² de local o fracción, estando siempre ocultos en fachada, y sobresaliendo de la cubierta el mínimo necesario para su correcto funcionamiento.

c) Cubiertas en la nueva edificación.

- Se resolverán con teja árabe y el alero de volado mínimo será igual a cincuenta (50) centímetros en toda la longitud de fachada, de la calle. El alero podrá resolverse con vigería de madera o sobre cornisa con molduras.

- Los primeros 4 m contados desde el borde del voladizo de fachada se resolverá con teja árabe. En el resto de la superficie de la cubierta podrá autorizarse la azotea plana transitable

- La pendiente máxima autorizada será de 30° sobre el plano horizontal.

d) Construcciones sobre cubierta. Sobre el plano de azotea no se autorizará construcción alguna salvo:

- La caseta de protección de la caja de escalera que no sobrepasará en ningún caso una superficie horizontal cubierta de nueve (9) m² y una altura total de tres (3) metros.

- La caseta de maquinaria de ascensores que deberá ocupar la superficie en planta mínima que señalan las normas de Industria, las cuales serán debidamente justificadas, y no podrá situarse en ninguno de sus puntos, a una distancia inferior a cuatro (4) metros de la línea de fachada de la calle, medidos en planta.

La altura máxima medida sobre el plano de forjado de azotea: será la mínima permitida por la normativa de Industria sobre aparatos elevadores, la cual será debidamente justificada.

La instalación de ascensor deberá quedar oculta a la vista desde el exterior.

- Otras instalaciones, al servicio de la vivienda o la edificación, que por razones técnicas tengan que ubicarse al aire libre. Dichas instalaciones deberán justificar la ocupación de la superficie estrictamente necesaria y quedarán ocultas a la vista desde el exterior.

e) Materiales.

- Se recomienda en general el empleo de los materiales de acabado y soluciones constructivas características de las tipologías tradicionales, también en la nueva construcción, aunque en esta última no suponga necesariamente una repetición exacta de aquéllas.

6. En las zonas de equipamientos el porcentaje de ocupación de la edificación sobre la superficie de la parcela se podrá situar en cualquier lugar de la parcela, sin que necesariamente se tenga que definir por sus profundidades edificables.

No será de aplicación, en estas zonas la regulación general del apartado 4.2 de este artículo, fijándose las alturas libres entre forjados terminados, para todos los tipos de plantas entre dos metros y medio (2,5 m) y cuatro (4 m) metros.

Previo informe favorable de la Comisión de Centro Histórico y Catalogo, pueden exonerarse del cumplimiento de:

1. El apartado 5.2 c de este artículo.
2. La regulación del apartado 5.2.a referente al número de ejes verticales en función del ancho de la fachada.
3. El apartado 5.2.e, materiales

7. USOS. Vienen regulados por lo establecido en el art. 252.7.

Artículo 275. Resumen, tipos de obras y calificación parcela.

TIPO OBRAS/CALIFICACIÓN	A ₁	A ₂	B	R	N	r
Restauración	*	*	*	*	*	
Conservación	*	*	*	*	*	
Consolidación	*	*	*	*	*	
Rehabilitación	-	*	*	*	*	
Reestructuración	-	-	*(1)	30%	*	
Reconstrucción	*(2)	*(2)	*(2)	*	*	
Nueva construcción					*	*
Reguladas art. 47						*

(1) Sólo en anexos y añadidos que pudieran existir. Obras en fachada solo cuando la ficha individualizada lo permita.

(2) Sólo en el caso de que estos inmuebles fueran objeto de destrucción o demolición, para reconstruir el inmueble originario.

Nota: La medición de los porcentajes se realizará sobre la superficie construida de todo el edificio.

SECCIÓN QUINTA. REGULACIÓN DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO.

Artículo 276. Regulación de las parcelas de Equipamiento.

Esta regulación se refiere a las parcelas destinadas a uso dotacional incluidas en el ámbito definido en el art. 241.

a) Parcelas de equipamiento incluidas en las zonas de Renovación Espontánea, Intervención en la Edificación, Profundamente degradadas recogidas como A.R.E. y Catálogos del término municipal:

- Las parcelas se identifican por los códigos EQ0C (0C=denominación genérica de la protección del Catálogo), EQ3R, EQ4N, etc. (3R, 4N=el número de alturas y la calificación específica de parcela).
- Las condiciones de parcelación y edificación vienen reguladas por la calificación específica de cada parcela o edificio.
- Las condiciones de uso se regulan genéricamente por remisión al art. 146.4 (Condiciones de uso de la zona EQ0a), salvo que en la ficha de sistemas se especifique otro régimen de usos.

b) Parcelas incluidas en las Áreas de Planeamiento Incorporado (API):

- Las parcelas de equipamiento se identifican por el código EQ00 (00=remisión al Área de Planeamiento Incorporado -API- que regula el ámbito en que se encuentra), con la excepción de los equipamientos catalogados, ya mencionados en el apartado a).
- Los parámetros edificatorios y las condiciones de uso quedan reguladas en el API correspondiente.

c) Parcelas incluidas en la zona Avenidas y afectadas por la protección arquitectónica ambiental r:

- Las parcelas se identifican por los códigos correspondientes a las ordenanzas particulares de equipamiento en Suelo Urbano.
- Los parámetros edificatorios y las condiciones de uso quedan reguladas por la zona que corresponda a cada parcela según el plano de ordenación, excepto en lo que se refiere a la altura de las plantas que podrá ser: Planta Baja – 3,5- 4,5 m. Y Plantas Piso – 3,00 – 4,00 m.
- La identificación de las parcelas afectadas por la protección arquitectónica ambiental r incluidas en la Zona Avenidas y resto de Suelo Urbano en que se ubiquen se añade al apartado Ordenación de la ficha de sistemas, y se refleja en los planos de ordenación mediante la adición de la letra r a la calificación de zona que le corresponde.

CAPÍTULO V. REGULACIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y ARQUEOLÓGICO

Artículo 277. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes normas son de aplicación en todas las áreas incluidas en el Catálogo de Espacios de Interés Cultural del término de Palma y señaladas en el plano de ordenación correspondiente.

El citado catálogo incluye:

- Espacios en los que se haya comprobado la existencia de restos, vestigios y yacimientos arqueológicos.
- Yacimientos paleontológicos sobre los que, al menos en una ocasión, se han realizado investigaciones científicas.
- Espacios que albergan comunidades o especies animales y vegetales poco extendidas o en peligro de extinción.

2. Todas estas áreas constituyen un patrimonio cultural irremplazable que deberá utilizarse correctamente mediante actividades científicas, pedagógicas y lúdicas, garantizando en cualquiera de los casos su conservación íntegra, independientemente de su actual estado de conservación e importancia cultural.

Artículo 278. Revisión del catálogo.

1. El Catálogo será revisado, al menos, cada 8 años, y será susceptible de ser modificado por inclusiones o exclusiones, de acuerdo con lo que se dispone en esta ordenanza y en la legislación vigente.

2. Las modificaciones del Catálogo inicial por inclusiones o exclusiones de elementos, se incoarán de oficio o a instancia de parte, en expediente que se tramitará al efecto, de acuerdo con el procedimiento establecido en el Capítulo VIII de este Título, para el patrimonio arquitectónico catalogado. El Ayuntamiento solicitará informe al Organismo que corresponda según la naturaleza del espacio catalogado.

Artículo 279. Ficha normativa particularizada.

Para cada uno de los espacios catalogados existe una ficha normativa particularizada. En dicha ficha se incluyen determinaciones referentes al uso, necesidades de actuación y protecciones existentes y propuestas sobre el elemento catalogado. Todas estas determinaciones serán de aplicación al elemento catalogado a que hagan referencia.

Artículo 280. Delimitación de áreas protegidas.

De conformidad con el art. 40 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del patrimonio histórico español (**en adelante LPHE**), y con el Programa de Preservación de Yacimientos arqueológicos del Consell Insular de Mallorca se delimitan como tales áreas protegidas aquellas tierras en las que se han encontrado indicios de los restos arqueológicos o paleontológicos que se pretenden salvaguardar más aquel entorno que se considera suficiente para asegurar la salvaguarda del yacimiento y de sus condiciones estéticas y naturales.

De conformidad con la Ley 4/1989, de Conservación de especies naturales y de la flora y fauna silvestres, así como la Ley 1/1991, de Espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección; Decreto 46/1988 que declara protegidas determinadas especies de fauna silvestre y Decreto 24/1992 por el que se establece el Catálogo balear de especies vegetales amenazadas, éstas últimas de la CAIB, se delimitan como tales áreas protegidas las zonas que forman parte del hábitat de alguna de las especies animales o vegetales protegidas, por constituir un valor natural de interés.

Artículo 281. Disposiciones para las áreas protegidas.

1. Las zonas incluidas en el Catálogo de Centros de Interés Cultural del término municipal de Palma tendrán, a excepción del Centro Histórico de la ciudad, la condición de no edificables.

2. Las actuaciones permitidas en el interior de los perímetros serán aquellas tendentes a obtener información científica o bien las mejoras que permitan una más adecuada contemplación de los restos.

Se entenderá como tal mejora la instalación de rótulos explicativos o la utilización de edificios existentes para la ubicación de pequeñas instalaciones museológicas de carácter didáctico y en relación directa con el C.I.C. en cuestión.

3. Usos.

- En tanto no se proponga alguna de las actuaciones antes mencionadas aquellos perímetros ubicados en Suelo Rústico podrán mantener el uso agrícola-ganadero.

- En Suelo Urbano tendrán la consideración de espacio libre público. Para el caso del Centro Histórico, se estará a lo dispuesto en el art. 283.

- En Suelo Urbanizable, la consideración de espacio libre público se recogerá como condición de planeamiento.

Dichos usos podrán compatibilizarse con el uso socio-cultural, de acuerdo a lo establecido en la ficha normativa particularizada de cada elemento.

4. Cualquier actuación en el interior del polígono de un C.I.C. deberá contar con autorización de la administración competente según el carácter del C.I.C.

Artículo 282. Disposiciones especiales para yacimientos arqueológicos.

1. En el caso de aparición de nuevos restos fruto de la realización de obras de demolición, excavación, urbanización, edificación, etc., se procederá a la inmediata suspensión de las licencias otorgadas y se seguirán las actuaciones dictadas por la legislación vigente en materia de patrimonio histórico.

2. Cualquier persona está obligada a poner en conocimiento de la Administración competente el hallazgo de restos arqueológicos. El incumplimiento de este deber, así como los daños perpetrados contra bienes de interés arqueológico será objeto de sanciones, administrativas o penales, previstas en la LPHE.

Artículo 283. Régimen especial para el Centro Histórico.

1. Cualquier solicitud de licencia de obras que contemple obras de excavación en el interior del perímetro delimitado por la declaración del Conjunto Histórico deberá contar con el nombramiento, otorgado por el Consell Insular de Mallorca, de un técnico competente (arqueólogo) para el control de la obra.

Si en el transcurso de la excavación se produjeran hallazgos de restos arqueológicos inmuebles, la Administración competente, el Consell Insular de Mallorca, podrá proceder a la expropiación de los restos y de los terrenos correspondientes, trasladarlos, admitir su destrucción o prevenir su conservación.

En caso de no procederse a la expropiación y de que sea necesaria la conservación de los restos arqueológicos in situ, se formulará una modificación de planeamiento, a fin de que, manteniendo el aprovechamiento en valor monetario o en edificabilidad, se asegure además del mantenimiento de los bienes culturales, su integración en el paisaje urbano y, en la medida de lo posible, su uso público, a fin de compensar los perjuicios ocasionados por el allazgo.

En la tramitación de la modificación de planeamiento, deberá darse audiencia a la Administración tutelar que, si es el caso, podrá efectuar una nueva valoración de los restos arqueológicos, modificando el informe que ha motivado la formulación del Estudio de Detalle. Una vez aprobado éste, se otorgarán las autorizaciones pertinentes o se iniciarán las obras.

2. Para todas las situaciones no previstas se estará a lo dispuesto en la LPHE y a la legislación en materia de Patrimonio Histórico vigente en la CAIB.

Artículo 284. Funciones de la Comisión del Centro Histórico y Catálogo.

La Comisión del Centro Histórico y Catálogo tendrá las siguientes funciones:

a) Informar los proyectos de licencias correspondientes a obras de acuerdo, en su caso, con lo establecido en los demás apartados de este artículo y a la vista del informe técnico preceptivo sobre el cumplimiento de la normativa aplicable.

El informe de la Comisión será favorable a la concesión de la licencia en caso de que el proyecto de obras se ajuste a estas Normas. En caso contrario, pondrá de manifiesto la no conveniencia de las obras objeto de la solicitud informada.

b) Proponer en edificios no protegidos en los que se detecten valores históricos o arquitectónicos, parciales o puntuales, de acuerdo con el art. 138 de la LS y 98 del Reglamento de Planeamiento, la aplicación de medidas de protección pudiendo, en concordancia con el art. 87 del Reglamento antes citado promover la anotación del inmueble en el Registro Público de la Comisión Insular de Urbanismo de Bienes de Catalogación.

c) Proponer, en aquellos edificios cuyas fichas individualizadas no indiquen el tipo de protección en los interiores por carecer de datos fiables sobre ellos, y en los que pudiera existir alguna laguna o error informativo, cuando a la vista de la documentación presentada por la propiedad u obrante en el Ayuntamiento y del informe técnico municipal al respecto, se apreciaran elementos puntuales a proteger similares a los incluidos en las fichas de catálogo, su conservación con los mismos niveles de protección que los establecidos en casos similares, siguiendo los procedimientos establecidos en el apartado anterior de este artículo.

Proponer, en las mismas circunstancias del párrafo anterior la modificación de las categorías de protección de un edificio (Integral, Estructural o Ambiental), siguiendo para dicha propuesta los criterios de protección establecidos para determinar cada uno de los grados.

d) Pronunciarse, en su caso, sobre qué partes del inmueble eran añadidos (según definición del art. 259.6) no pertenecientes a la tipología original del edificio para la reconstrucción de un edificio, en el supuesto del derribo de una edificación y declaración de ruina.

e) Establecer las limitaciones oportunas en cuanto al establecimiento de forjados intermedios con objeto de proteger el espacio donde se emplaza, con los criterios objetivos de protección de la ficha del Catálogo y la categoría de catalogación correspondiente.

f) Informar sobre la compatibilidad con los valores artísticos, históricos o arquitectónicos de los usos propuestos en solicitudes que se refieren a edificios catalogados.

g) Resolver sobre el cumplimiento de las condiciones de higiene y composición interior a la vista de las justificaciones aportadas por la propiedad en cuanto a la imposibilidad de mantenimiento de la tipología o de la protección de elementos catalogados, a efectos de lo establecido en los arts. 272 y 273.

h) Determinar la adecuación, en cuanto al aumento del número de viviendas por división de las existentes, en los casos en que no esté específicamente regulado, de acuerdo a los criterios establecidos en estas Normas.

i) Informar las intervenciones referidas a las obras de urbanización del viario y los espacios libres públicos.

j) Informar sobre la adecuación del tratamiento de materiales, acabados y cromatismo propuestos en los proyectos que afecten a fachadas, de acuerdo a los criterios establecidos en estas Normas.

k) Emitir dictámenes en las consultas previas que se formulen en materia de intervención en un elemento o edificio incluido en el ámbito de aplicación de estas Normas.

l) Reseover las indefiniciones de las ordenanzas en cualquiera de sus conceptos.

Artículo 285. Composición de la Comisión del Centro Histórico y Catálogo.

Podrá acordarse con posterioridad a la aprobación de este Plan General la composición de la Comisión del Centro Histórico y Catálogo por el Ayuntamiento Pleno, teniendo como presidente nato al Alcalde.

En tanto no se constituya dicha Comisión, la actual Comisión del Centro Histórico efectuará transitoriamente sus funciones.

CAPÍTULO VI. REGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS

Artículo 286. Disposiciones preliminares.

1. En el ámbito a que se refiere el art. 241 no se concederán licencias para realizar exclusivamente obras de demolición.

En todo caso la licencia de obras u orden de ejecución contemplará tanto las operaciones de demolición como las de otra naturaleza y el resultado final de la actuación sobre el inmueble o parcela. La licencia de este conjunto de operaciones se concederá en una unidad de acto.

2. Las licencias se concederán a reserva de los hallazgos de tipo histórico. En el caso de que se produjeran dichos hallazgos se procederá a la inmediata paralización de las obras, aplicando lo previsto en la legislación vigente sobre protección del patrimonio.

Artículo 287. Régimen de concesión de licencias con el informe preceptivo de la Comisión de Centro Histórico y Catálogo.

Contarán con el informe preceptivo de la Comisión del Centro Histórico y Catálogo, previo informe técnico:

- Todas las intervenciones referidas a bienes catalogados
- En edificios calificados con la protección arquitectónica ambiental R, las obras de reconstrucción, el establecimiento de forjados intermedios y las que afecten a fachadas.
- En edificios cuya zonificación viene afectada por la protección arquitectónica ambiental r, las obras que supongan alteración del volumen existente y las que afecten a fachadas.
- En edificios y parcelas calificados con la protección arquitectónica ambiental N, las obras para la sustitución de inmuebles y nueva construcción, respectivamente.

El informe de la Comisión manifestará expresamente que la sustitución contribuye a la conservación general del carácter del conjunto histórico.

- Las intervenciones referidas a las obras de urbanización del viario y los espacios libres públicos.

Y en todo caso las que a juicio de los Servicios Técnicos tengan la suficiente relevancia.

CAPÍTULO VII. CONSERVACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO

Artículo 288. Limitaciones a la publicidad exterior y de diseño de los locales comerciales.

1. Se prohíbe la manipulación de los paramentos de fachada en planta baja, mediante materiales o pintura sobrepuestas, debiendo atenerse al mismo tratamiento que el resto de la fachada.

De la misma forma deberán mantenerse los ejes verticales de composición de huecos generales de la fachada.

2. Los cerramientos de locales podrán resolverse mediante láminas de vidrio templado, persiana arrollable diáfana pintada, situando el rodillo en el interior de la fachada de manera que no se interrumpa el plano continuo de la misma, o cerramiento de ballesta pintado.

3. Se mantendrá en todos los casos el plano continuo de la fachada que no debe quedar interrumpido por marquertería ni por elemento sólido alguno (rótulos, etc.). Se exceptúan las letras sobre el plano de fachada.

No se admitirán elementos añadidos cuya finalidad sea la de unificar huecos en planta baja, debiendo conservar el carácter individualizado de los mismos.

4. El ancho de los huecos será inferior o igual a dos (2) metros.

5. Los rótulos deben quedar completamente embebidos en los huecos de escaparate o de acceso.

Los elementos de iluminación del rótulo en caso de ser independiente del mismo, no sobresaldrán asimismo del plano de fachada más de seis (6) centímetros.

La altura máxima del rótulo serán cuarenta (40) centímetros.

6. La iluminación del rótulo no podrá ser intermitente ni móvil y la fuente de iluminación no podrá quedar vista en ningún caso, debiendo estar protegido por una pantalla opaca o translúcida. Se prohíbe cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del peatón.

7. No se autorizan las marquesinas. Se autorizan la existencia de toldos de lona de armazón móvil, según lo dispuesto en las normas generales, manteniendo el carácter individualizado de los huecos de fachada.

8. Se prohíbe el uso de cualquier material plástico visto en fachada.

9. Se prohíbe la instalación de vallas publicitarias

10. Se prohíbe la instalación de aparatos musicales y de propaganda sonora en la vía pública.

11. El interior de las zonas porticadas se considerará a todos los efectos (tratamiento de fachadas, distribución y tamaño de los huecos, regulación de la publicidad) fachada exterior.

CAPÍTULO VIII. REVISIÓN Y MODIFICACIÓN DEL CATALOGO

Artículo 289. Revisión y modificación del Catálogo.

1. El Catálogo será revisado, al menos, cada 8 años, y será susceptible de ser modificado por inclusiones o exclusiones, de acuerdo con lo que se dispone en esta Ordenanza y la legislación vigente.

2. Las modificaciones del Catálogo inicial por inclusiones o exclusiones de elementos se incoarán de oficio o a instancia de parte, mediante las diferentes posibilidades que ofrece la LS y el Reglamento de Planeamiento, es decir, mediante la redacción, tramitación y aprobación de un Plan Especial de Protección, unas Normas de Catalogación o un Catálogo, según lo establecido en la legislación vigente.

3. La Comisión del Centro Histórico podrá proponer la modificación del Catálogo como desarrollo de este Plan General para subsanar eventuales deficiencias y completar el existente de acuerdo al procedimiento establecido en el párrafo anterior.

CAPÍTULO IX. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. DEBERES DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO.

Artículo 290. Obligaciones de conservación genérica de las edificaciones.

1. En cumplimiento de la legislación urbanística vigente, no se entenderán adquiridos los derechos urbanísticos en tanto no se cumplan los deberes correspondientes.

2. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos efectivamente al uso en cada caso establecido por el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos, y sobre rehabilitación urbana, en cumplimiento de lo que establece la legislación urbanística vigente en cuanto a los deberes de conservación y rehabilitación.

3. En cumplimiento de lo dispuesto en la legislación urbanística vigente, el Ayuntamiento y, en su caso, los demás Organismo competentes ordenarán, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

4. El Ayuntamiento y los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés turísticos, estético o cultural, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en Plan alguno de ordenación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieran en el límite del deber de conservación que les corresponde, y con cargo a fondos de la Entidad que lo ordene cuando lo rebasara para obtener mejoras de interés general.

5. Se entenderán como obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios y a su costa todas las contenidas en el presente Título, sin perjuicio de lo indicado en la LS.

6. En virtud de la legislación urbanística vigente en relación a los deberes de rehabilitación y conservación, el Ayuntamiento podrá utilizar la ejecución forzosa cuando los propietarios incumplan dichos deberes.

Artículo 291. Obligación de conservación específica del patrimonio catalogado.

1. La conservación, protección y custodia de los edificios o elementos catalogados de interés cultural, se declara de utilidad pública. Corresponde el deber de conservarlos a sus respectivos propietarios o poseedores de acuerdo al art. 36.1 de la LPHE.

2. Cuando se produzcan hallazgos de interés arqueológico, se estará a lo dispuesto en los artículos 279 y 280 del Capítulo V de este Título.

3. En el caso de que los propietarios de inmuebles catalogados no realizaran las obras de conservación requeridas por el presente Plan o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, podrá realizarse por el Ayuntamiento la ejecución subsidiaria de las mismas o podrá expropiarse total o parcialmente el edificio o sólo su fachada, según lo dispuesto en el artículo anterior, en la LS y art. 36.3 y 4 de la LPHE.

4. Los edificios catalogados, en caso de que el propietario hiciese uso indebido, estuviesen en peligro de destrucción o deterioro y no estuviesen debidamente atendidos, podrán ser expropiados con carácter sancionador y por razón de utilidad pública, conforme al art. 37.3 de la LPHE y legislación urbanística vigente.

5. Las construcciones catalogadas en los grados integral y estructural deberán en su caso conservar el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que pudiesen erigirse según su uso y destino.

6. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados no podrán ser demolidos, salvo en aquellas partes de su estructura o elementos que sea permitido según los grados y categoría de catalogación del edificio, y que resulten imprescindibles para su máxima garantía de estabilidad y seguridad. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado comportará la obligación de su reconstrucción en las condiciones señaladas en el art. 39.2 de la LPHE.

7. La obligación de conservar los elementos catalogados de un edificio, así como la de realizar las intervenciones de acuerdo con las determinaciones específicas que se indiquen, no supone en ningún caso una situación de vinculación singular ni que la ejecución de las obras supere el límite del deber de conservación del propietario.

Artículo 292. Obligaciones y ayudas económicas a la conservación.

1. Los propietarios de bienes incluidos en los catálogos a que se refiere la legislación urbanística vigente podrán recabar para conservarlos la cooperación del Ayuntamiento y otras entidades y organismos competentes que la prestarán en condiciones adecuadas.

2. Según lo dispuesto en el art. 61 del Real Decreto 111/1986, de 10 de enero, de desarrollo parcial de la LPHE, los contribuyentes del IRPF propietarios de edificios catalogados tendrán derecho a una deducción en la cuota de dicho impuesto según lo dispuesto en el art. 62 de dicho Real Decreto. Asimismo, los sujetos pasivos del Impuesto de Sociedades tendrán derecho a una deducción según lo dispuesto en el art. 63 de dicho Real Decreto.

3. Los edificios calificados con la protección ambiental "R" y los afectados por la protección ambiental "r" tendrán la consideración de catálogos a los efectos fiscales y de régimen de ayudas que se prevén en este artículo.

4. El Ayuntamiento desarrollará en las diferentes Ordenanzas fiscales municipales un régimen de ayudas a los bienes catalogados y a la Rehabilitación de viviendas que podrá contemplar, entre otros conceptos, exenciones o bonificaciones en las tasas de licencia, Impuesto de Bienes Inmuebles e Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos.

Asimismo, el Ayuntamiento desarrollará una Ordenanza de ayuda a los bienes catalogados y a la rehabilitación de viviendas que contemplará, entre otras medidas de fomento, subvenciones a fondo perdido, ayuda técnica y de gestión y premios para la restauración o rehabilitación.

Dichas medidas serán de aplicación con carácter preferente en los Ejes de Rehabilitación de Fachadas, Sectores de Estimulación a la Rehabilitación y Planes Especiales de Reforma Interior.

Artículo 293. Condiciones de la declaración de ruina.

1. Además de lo establecido en la legislación vigente será de aplicación las ordenanzas generales y los criterios del art. 391.6 en relación a edificios catalogados.

2. Asimismo, en cumplimiento de la legislación vigente, las edificaciones declaradas en ruina se inscribirán en el Registro de Solares.

3. En las edificaciones declaradas en estado ruinoso, el Ayuntamiento, conjuntamente a la declaración de ruina, ordenará las medidas de seguridad a adoptar en el edificio hasta la aprobación del correspondiente proyecto de obras, de acuerdo a la calificación urbanística del mismo:

- En **N**, proyecto de sustitución (demolición + obra nueva)

- En **R**, proyecto de sustitución (demolición + Reconstrucción)

- En **edificios catalogados**, proyecto de reconstrucción (con demolición parcial o puntual, en su caso, de acuerdo con el art. 291.6)

Únicamente se permitirá realizar exclusivamente obras de demolición, total o parcial, de un edificio en el caso de peligro inminente de ruina.

SECCIÓN SEGUNDA. EDIFICIOS Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN.

Artículo 294. Edificios y usos fuera de ordenación.

1. El régimen de fuera de ordenación para los edificios del Centro Histórico será el definido para todo el término municipal en las ordenanzas generales del presente Plan General.

2. Se considerarán usos fuera de ordenación en los edificios catalogados los actuales que supongan un deterioro de las cualidades que son objeto de protección en las fichas individualizadas.

CAPÍTULO X. RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 295. Ejecución del Plan.

El grado de definición de las determinaciones del Plan permite la ejecución directa, mediante los correspondientes proyectos técnicos, salvo en las zonas donde se han establecido los Planes Especiales, a los cuales se ajustarán, así como donde se proponen Sectores de Estimulación a la Rehabilitación, o Ejes de Rehabilitación de fachadas a cuyas disposiciones se adaptaran.

Todo ello viene delimitado en el plano de Ordenación y en el Programa de Actuación.

Artículo 296. Realojamiento y retorno.

En cumplimiento de la Disposición Adicional Cuarta de la LS, en la ejecución de actuaciones urbanísticas que requieran el desalojo de los ocupantes legales de inmuebles que constituyan su residencia habitual, se deberá garantizar el derecho de aquellos al realojamiento, con sujeción a las siguientes reglas:

a) Cuando se actúe por expropiación, la Administración expropiante o, en su caso, el beneficiario de la expropiación, deberán poner a disposición de los ocupantes legales afectados viviendas en las condiciones de venta o alquiler vigentes para las sujetas a régimen de protección pública, y superficie adecuada a sus necesidades, dentro de los límites establecidos por la legislación protectora.

b) Cuando se actúe por otro sistema de unidades de ejecución, no tendrán derecho de realojo los ocupantes legales de viviendas que, en correspondencia con su aportación de terrenos, hayan de resultar adjudicatarios de aprovechamientos de carácter residencial superiores a noventa (90) m² o los que pudiera establecer, como superficie máxima, la legislación protectora de viviendas.

En los demás casos, la obligación de hacer efectivo el derecho de realojo corresponderá a la Administración actuante, en las condiciones señaladas en la regla a), computándose como gastos de la actuación urbanística los de traslado y otros accesorios que recayesen sobre los ocupantes legales.

c) En las actuaciones aisladas no expropiatorias, los arrendatarios de las viviendas demolidas tendrán el derecho de retorno regulado en la legislación arrendaticia, ejercitable frente al dueño de la nueva edificación, cualquiera que sea éste. En estos casos, el propietario deberá garantizar el alojamiento provisional de los inquilinos hasta que sea posible el retorno.

TÍTULO X. CONDICIONES DE HIGIENE, COMPOSICIÓN INTERIOR Y ESTÉTICA EN LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I. CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR.

SECCIÓN PRIMERA. COMPOSICIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA.

Artículo 297. Dimensiones mínimas, composición y distribución de la vivienda.

1. La clasificación de las dependencias de la vivienda, las dimensiones mínimas de la misma, el equipamiento mínimo y la accesibilidad se regularán por el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, de condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad (BOCAIB núm. 151, de 6/12/97) y su Anexo, o norma que lo sustituya o modifique.

En viviendas con un solo dormitorio será obligatorio un lavadero tendadero de dos (2'00) m2. En viviendas de más de un dormitorio será obligatorio un lavadero tendadero de tres (3'00) m2.

Cuando el lavadero se ventila desde la vía pública o espacio libre público o privado, excepto si se trata de patios de iluminación y ventilación que no sean el patio de manzana, se adoptará un sistema de persianas o celosías que impidan la visión desde el exterior de la ropa tendida.

2. En las viviendas situadas en edificios donde sea obligatoria la instalación de un ascensor, de acuerdo a las presentes ordenanzas, serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Reglamento para la mejora de accesibilidad y la supresión de las barreras arquitectónicas, aprobado por Decreto 96/1994, de 27 de julio, de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (BOCAIB núm. 115, de 20/9/94).

Artículo 298. Escaleras interiores.

1. Las escaleras interiores de una vivienda de uso estrictamente privado tendrán una anchura mínima de cero coma ochenta (0'80) metros.

2. La altura libre vertical en todos los puntos no será inferior a dos (2) metros.

Artículo 299. Viviendas adaptadas a minusválidos.

En una misma promoción, por cada sesenta y seis (66) viviendas, se construirá una vivienda adaptada a minusválidos que cumpla con la normativa vigente para las viviendas de protección oficial.

En las promociones de viviendas de protección oficial se estará a lo establecido en el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de las barreras arquitectónicas, aprobado por Decreto 96/1994, de 27 de julio, de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (BOCAIB núm. 115, de 20/9/94).

SECCIÓN SEGUNDA. CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA.

Artículo 300. Iluminación y ventilación directa.

1. Se entiende por iluminación y ventilación directa de una dependencia la que se produce a través de un hueco, provisto de ventana o puerta balconera, de tamaño suficiente, practicado en un muro que separa dicha dependencia, directamente o a través de un porche, de un vial, espacio libre público o privado, patio o patinejo.

2. Se procurará que todas las dependencias de la vivienda estén dotadas de iluminación y ventilación directa. No obstante, esta condición será obligatoria en todas las dependencias distintas a Vestíbulos, Despensas, Cuartos Higiénicos, Cuartos Trasteros o de Armarios y Circulación.

Artículo 301. Huecos de iluminación y ventilación directa.

1. En las dependencias donde se exija iluminación y ventilación directa, la superficie de los huecos a través de los que se produzca no será inferior a un (1) m2 ni a un décimo (1/10) de la superficie útil de las dependencias. Cuando en una dependencia se proyecte un estrechamiento o estrangulación de la misma en situación contigua a su hueco de iluminación y ventilación, la profundidad de dicho estrechamiento como máximo podrá ser igual a su anchura.

2. La superficie de los huecos de las dependencias que se iluminen y ventilen a través de un porche no será inferior a un octavo (1/8) de la superficie útil de la dependencia. La superficie de abertura del porche se repartirá uniformemente a lo largo de su perímetro exterior, siendo necesario que frente a cada hueco de iluminación y ventilación de las dependencias exista abertura de porche.

En porches que estén cerrados por tres de sus lados la profundidad de los mismos como máximo podrá ser igual a su anchura, en el caso de que se prevean huecos de iluminación y ventilación desde éstos.

Artículo 302. Penetraciones en fachadas.

1. Se considerarán penetraciones a los entrantes del espacio no edificado respecto a la alineación de la fachada, tanto de patio como exterior, siempre que dicha penetración no pueda tener la consideración de patio.

2. Para que cualquier dependencia pueda ventilarse e iluminarse desde una penetración, la relación entre la longitud (L) del frente que abre la misma y la profundidad (P) de dicha penetración, medida desde el plano de fachada, deber ser mayor o igual a uno (1), sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 2 del art. 310.

Artículo 303. Definiciones y dimensiones de los patios.

1. La altura de los patios se medirá desde su pavimento hasta el punto del borde de la cornisa, pretil o remate macizo del paramento que deje, al menos, a los dos tercios (2/3) de la longitud del perímetro del patio a igual o inferior cota de dicho punto.

2. En los patios de 1ª categoría se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a cuatro (4) metros ni a un cuarto (1/4) de su altura.

3. En los patios de 2ª categoría se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a dos (2) metros ni a un octavo (1/8) de la altura del patio. La superficie mínima del patio será de seis (6) m², pero si la altura del patio es igual o superior a veinte (20) metros, su superficie será, por lo menos, de diez (10) m².

4. En los patinejos se deberá poder inscribir un círculo de un diámetro no inferior a cero coma sesenta (0'60) metros y su superficie, medida en proyección sobre un plano horizontal, no será menor a cero coma setenta y cinco (0'75) m².

5. Los círculos inscribibles no podrán quedar afectados por cuerpos o elementos salientes, como por ejemplo conducciones.

6. Las superficies mínimas no podrán quedar afectadas por cuerpo saliente alguno.

Artículo 304. Iluminación y ventilación desde un patio de 1ª categoría.

Podrá recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de 1ª categoría cualquier dependencia de la vivienda.

Artículo 305. Iluminación y ventilación desde un patio de 2ª categoría.

Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patio de segunda categoría exclusivamente las siguientes dependencias: Vestíbulo, Despensa, Cuarto Higiénico y las Dependencias Auxiliares, así como la escalera común a varias viviendas.

Artículo 306. Iluminación y ventilación desde un patinejo.

Podrán recibir iluminación y ventilación directa desde un patinejo únicamente las siguientes dependencias: Vestíbulo, Despensa, Cuarto trastero o de armarios y Circulación.

Artículo 307. Ventilación de Cuartos Higiénicos, cuartos de armarios y despensas.

1. La superficie de los huecos de ventilación directa de baños, aseos, retretes y despensas no será inferior a cero coma veinticinco (0'25) m².

2. Se admitirá que la despensa ventile a través de la cocina mediante un hueco de al menos cero coma veinticinco (0'25) m².

3. Si no puede dotarse a estas dependencias de ventilación directa se instalará un conducto independiente o colectivo homologado de ventilación forzada estática o dinámica directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida se deberá prolongar como mínimo, un (1) metro por encima de la cumbre. En cubiertas planas o con ligera pendiente, deberá prolongarse uno coma veinte (1'20) metros por encima de su punto de arranque al exterior.

La parte superior de la chimenea de ventilación deberá coronarse con un aspirador estático.

Artículo 308. Evacuación de humos, vahos y gases de cocinas.

En todas las cocinas se instalará un conducto de extracción de humos.

Cuando no se prevea un lavadero-tendedero de tipo porche se preverá, también, un conducto de vahos y gases para la posible instalación de calentadores y calderas de gas.

En ambos casos la salida de los citados conductos será directamente al exterior sobre la cubierta del edificio.

Artículo 309. Condiciones generales de los patios.

1. Los patios de luces estarán dotados de fácil acceso para su inspección y limpieza con pavimento impermeable dotado de un desagüe con sifón capaz para recogida de las aguas pluviales y de limpieza.

2. Los patios únicamente podrá cubrirse con materiales totalmente traslúcidos siempre que se deje una apertura periférica libre sin cierre de ninguna clase entre las paredes del patio y la claraboya que tenga una superficie igual o superior a una coma dos (1'2) veces la superficie del patio.

3. La descarga de aire de aparatos de aire acondicionado o unidades condensadoras no podrá realizarse a través de patios de 1ª categoría.

Artículo 310. Luces rectas de iluminación y ventilación.

1. Se llama luz recta de iluminación y ventilación de un hueco al menor de los segmentos que, siendo perpendiculares al hueco en cualquiera de sus puntos, se corta con el muro más próximo existente o posible por aplicación de la normativa.

2. En los patios de 2ª categoría no se admitirán luces rectas de iluminación y ventilación inferiores a dos (2) metros. En todos los casos restantes (patios de primera categoría, penetraciones en fachada,...) serán como mínimo de tres (3) metros.

3. Todo hueco de iluminación y ventilación quedará separado lateralmente del plano de medianería una distancia mínima de cero coma sesenta (0'60) metros.

Artículo 311. Patios mancomunados.

1. Son patios mancomunados los que son comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de cumplimentar las dimensiones mínimas exigidas.

2. La constitución de la mancomunidad deberá establecerse constituyendo, mediante escritura pública, un derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles en el Registro de la Propiedad.

Artículo 312. Condiciones de iluminación y ventilación en obras de ampliación.

Cuando se pretendan realizar obras de ampliación de edificios existentes cuyos patios no cumplan las anteriores condiciones, se podrá optar por:

a) Llevar a cabo las obras necesarias para conseguir su cumplimiento.

b) Si no resultare posible o aconsejable la ejecución de estas obras, se aumentarán las dimensiones del patio a partir de la ampliación hasta conseguir inscribir un círculo de un diámetro no inferior a cuatro coma cincuenta (4'50) metros, ni a un tercio (1/3) de su altura.

Artículo 313. Condiciones de iluminación y ventilación en obras de reforma.

Cuando se pretendan realizar obras de reforma en edificios existentes, cuyos patios no cumplan las anteriores condiciones, sólo se admitirán dichas obras si, entre otras, tienen la finalidad de mejorar sensiblemente las condiciones de iluminación y ventilación de todas y cada una de las piezas que incumplan los requisitos mínimos, ya sea mediante el

incremento de la superficie de los huecos, la disminución de las superficies de las piezas y, en caso necesario, la instalación de chimeneas de aspiración estática.

SECCIÓN TERCERA. CONDICIONES DE HIGIENE Y DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS LOCALES.

Artículo 314. Dimensiones de los locales comerciales.

1. La altura mínima libre de los locales será de dos coma cincuenta (2'50) metros, que podrá reducirse a dos coma diez (2'10) metros en las zonas de almacén y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal o público y dos coma treinta (2'30) metros en zonas de servicios sanitarios.

2. La superficie mínima de venta en locales comerciales será de diez (10) metros cuadrados útiles.

3. El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo previsto en el art. 324.

Artículo 315. Accesibilidad de los locales comerciales.

1. Los locales comerciales no podrán servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, a excepción de la del titular.

2. En los edificios de nueva planta con uso de viviendas, los locales comerciales deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

3. Cuando la cota del pavimento del local sea inferior a la rasante en el punto de acceso desde la vía pública, la entrada deberá tener una altura libre mínima de dos (2) metros, contados desde la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera; el desnivel se salvará mediante escalera que deje una meseta de un (1) metro de ancho como mínimo a nivel del batiente donde pueda efectuarse el giro de la puerta.

4. Sólo se admitirán locales comerciales en el primer sótano el cual deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá de los elementos de ventilación señalados.

5. Los elementos de uso común de los edificios destinados a locales comerciales se registrarán por lo dispuesto con referencia a los espacios comunes en los edificios.

6. Serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de las barreras arquitectónicas, aprobado por Decreto 96/1994, de 27 de julio, de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (BOCAIB núm. 115, de 20/9/94) o norma que lo sustituya o modifique.

Artículo 316. Iluminación y ventilación de los locales comerciales.

1. Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un décimo (1/10) de la superficie en planta de cada dependencia. La iluminación y ventilación directa no se producirá desde patios de 2ª categoría ni patinejos. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes trasteros y pasillos.

2. Los locales podrán disponer de ventilación artificial mediante sistema de aire acondicionado y climatizado o bien forzada mecánicamente. En estos casos deberán definirse detalladamente dichas instalaciones en el Proyecto de Ejecución objeto de la solicitud de autorización de inicio de obras.

3. En las nuevas edificaciones y en las obras de ampliación o reforma de edificios, todo local comercial de actividad indeterminada estará dotado de un conducto vertical de extracción de humos, directamente al exterior por encima de la cubierta del edificio, de una sección no inferior a treinta por treinta (30 x 30) centímetros por cada cien (100) m² de superficie útil del local o fracción.

Artículo 317. Servicios higiénicos.

El número y capacidad de los servicios higiénicos de los locales vendrá regulado en función del uso propio del local por los Organismos competentes en la materia.

Los Cuartos Higiénicos deberán cumplir las condiciones de ventilación establecidas para las viviendas o bien disponer de un sistema de ventilación formando parte del que se describe en el apartado 2 del artículo anterior.

Artículo 318. Galerías comerciales.

1. Las galerías comerciales dispondrán de ventilación natural o artificial con arreglo a los criterios generales y con independencia de los locales a los que den acceso.

2. La anchura mínima de una galería comercial será igual a un siete por ciento (7%) de su longitud, con un mínimo de cuatro (4) metros. Podrá servir de acceso a vestíbulos de edificios de viviendas u oficinas. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos.

3. Los locales con acceso desde una galería comercial cumplirán además de las condiciones generales, las que les correspondan según su categoría y, a efectos de la ordenanza de prevención de incendios, se tratará como unidad el conjunto formado por la galería comercial y los locales que la componen.

Artículo 319. Condiciones generales de los locales destinados al uso administrativo.

1. Los locales destinados a oficinas tendrán una superficie útil de por lo menos diez (10) m². Las dependencias que se utilicen permanentemente por personas contarán al menos con seis (6) m².

2. Las condiciones de altura mínima de los locales, altura mínima de la entrada de locales en planta baja con la cota del pavimento inferior a la rasante de la acera, iluminación y ventilación, situación de locales en planta sótano y dotación de servicios higiénicos serán las mismas que las dispuestas para los locales comerciales.

Artículo 320. Altura libre de los locales industriales.

Los locales industriales tendrán una altura mínima de tres (3) metros, salvo en almacenes en los que no se prevea la permanencia de personas, en los que será de dos coma diez (2'10) metros, y en las zonas de servicios sanitarios, que será de dos coma treinta (2'30) metros.

Artículo 321. Condiciones de iluminación, ventilación y altura de techo de los restantes usos.

1. Los usos diferentes del residencial, comercial, administrativo y aparcamiento deberán cumplir por analogía las condiciones de locales similares de los usos regulados.

2. Los locales de cualquier uso indeterminado en los que no se instala retrete, deberán dotarse obligatoriamente de las condiciones necesarias para su instalación.

3. Los locales que pretendan destinarse a usos de espectáculos públicos incluidos en el grupo 1º del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas tendrán una altura libre no inferior a tres coma veinte metros (3'20) metros, con las excepciones reguladas en el mismo.

4. En las nuevas edificaciones y en las obras de ampliación o reforma de edificios, todo local destinado al uso de establecimiento público sin actividad determinada estará dotado de un conducto vertical de extracción de humos, directamente al exterior por encima de la cubierta del edificio, de una sección no inferior a treinta por treinta (30 X 30) centímetros por cada cien (100) m² de superficie útil del local o fracción.

SECCIÓN CUARTA. ESPACIOS COMUNES EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 322. Vestíbulos.

1. En los edificios de uso público y en los edificios de viviendas en los que sea obligatoria la instalación de un ascensor de acuerdo a las presentes ordenanzas serán de aplicación las disposiciones contenidas en el Reglamento para la mejora de la accesibilidad y la supresión de las barreras arquitectónicas, aprobado por Decreto 96/1994, de 27 de julio, de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (BOCAIB núm. 115, de 20/9/94) o norma que lo sustituya o modifique.

2. En los vestíbulos de entrada no se instalarán 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.

Artículo 323. Circulación.

1. En todo el recorrido de acceso a la vivienda desde la vía pública o espacio libre público las bandas de circulación limitadas por paramentos 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 (2 X 0'70) metros.

2. En el espacio situado frente a la puerta del ascensor, 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, aunque la previsión de la instalación sea voluntaria de acuerdo a las ordenanzas.

3. Las paradas de los ascensores en cada planta se producirán al mismo nivel que el del acceso a las viviendas y locales.

4. 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.

Artículo 324. Escalera.

1. 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.

2. Los rellanos que den acceso a locales y viviendas tendrán una anchura mínima de uno coma veinte (1'20) metros, y 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.

3. Entre rellanos existirán, al menos dos (2) alturas de peldaño, pero nunca más de dieciséis (16).

4. En edificios de más de treinta (30) viviendas se dispondrán por lo menos dos escaleras o bien una sola de un ancho mínimo de uno coma treinta (1'30) metros.

5. La altura mínima de la barandilla en tramos y rellanos será de un (1'00) metro.

Artículo 325. Iluminación y ventilación de escaleras.

1. 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 de 1ª o 2ª categoría, directamente o a través de un porche.

2. En cada planta existirá un hueco de iluminación y ventilación de una superficie no inferior a un (1) m². En la planta baja esta condición no será obligatoria, aunque sí aconsejable.

3. En edificios de hasta planta baja y dos pisos (PB + 2P) se permitirá 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 el ojo de la escalera un ancho mínimo de ochenta (80) centímetros en los edificios de PB + 2P. 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.

SECCIÓN QUINTA. APARATOS ELEVADORES.

Artículo 326. Condiciones generales.

1. La instalación de aparatos elevadores requerirá la previa licencia municipal. En la Memoria y en los planos que acompañen la petición se hará constar, además de los datos técnicos de la instalación, el uso a que se destina el aparato elevador, número de plantas y viviendas que deberá atender, superficie útil del camerín o ancho de la escalera mecánica y velocidad de elevación.

El otorgamiento de licencia municipal se entenderá sin efecto hasta tanto el peticionario no acredite, a través de la correspondiente autorización expedida por el órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma, que las instalaciones de ascensores y montacargas reúnen las normas de seguridad especificadas en la reglamentación.

2. En la misma planta y lindante al cuarto de máquinas no podrán construirse locales destinados a vivienda, a no ser que dicho cuarto se insonorice de forma tal que no transmita ruidos superiores a quince decibelios (15 db), a las viviendas anexas.

Artículo 327. Obligatoriedad de instalación de ascensores.

1. Se exigirá la instalación de ascensores en todos los edificios destinados a viviendas, oficinas o comercios, y en general, locales frecuentados por el público, cuya cota del pavimento del último piso se encuentre a más de once (11) metros, sobre la cota de referencia de la planta baja.

2. La capacidad mínima de transporte de los ascensores será igual al número que resulta de sumar el número de plantas piso del edificio, con el número de viviendas por planta (en las plantas tipo) menos dos.

Si resulta una capacidad superior a seis plazas será previo instalar al menos dos ascensores.

En todo caso será obligatoria la instalación de dos ascensores cuando:

- La cota señalada en el apartado 1 sea igual o superior a treinta (30) metros.
- El número de plazas de las viviendas a servir sea igual o superior a sesenta (60).

Cuando la capacidad de un ascensor sea de seis o más personas, deberá estar dotado de maniobra selectiva.

3. En los edificios destinados a comercios, oficinas u otros usos, el número mínimo de ascensores vendrá determinado por la siguiente fórmula:

$$n = \frac{0'0015 \cdot h \cdot N}{v \cdot p}$$

En la que **n** (número de ascensores), deberá redondearse por exceso; **h** representa el recorrido en metros de ascensor (si se instalan ascensores de distinta capacidad **n** será la media); **v** su velocidad en m/sg; **p** el número de personas que pueden ocupar cada camerín; y **N** el total de personas que se presumen ocuparán el edificio de acuerdo con la siguiente tabla:

m² de área útil por persona según tipo de local:

- Locales de uso público o colectivo a los que se prevea gran concurrencia de público, tales como grandes almacenes, espectáculos, etc.: 10

- Locales de uso público o colectivo, tales como bibliotecas, hospitales a los que se prevea afluencia moderada de público: 20

4. En los edificios en que una parte esté destinada a viviendas y el resto a otros usos, el número mínimo de ascensores se determinará aplicando la misma fórmula anterior suponiendo para las viviendas, únicamente a efectos de cálculo, una persona por cada treinta (30) m² de superficie útil.

Cuando por aplicación de lo establecido en el apartado 2 a las plantas piso destinadas a viviendas resulte una capacidad mínima de los ascensores y un número de éstos superior, será de aplicación este resultado.

Artículo 328. Accesibilidad.

En los edificios de uso privado en que sea obligatoria la instalación de un ascensor, serán de aplicación las disposiciones establecidas en el Real Decreto 556/1989, sobre medidas mínimas de accesibilidad en los edificios o norma que lo sustituya o modifique.

Artículo 329. Escaleras mecánicas.

En los edificios destinados a comercio u oficinas con excepción de uno de los ascensores indicados en el apartado 3 del art. 327, los demás podrán sustituirse por escaleras mecánicas de capacidad equivalente.

SECCIÓN SEXTA. APARCAMIENTOS.

Artículo 330. Régimen aplicable.

1. La presente ordenanza regula la reserva de espacios destinados a aparcamientos no abiertos al uso público, de vehículos automóviles de tipo turismo.

2. Las plazas de aparcamiento no estarán vinculadas necesariamente a sus correspondientes módulos, a los efectos de las transmisiones de propiedad de que aquellos sean objeto.

3. Las obligaciones contenidas en la presente ordenanza se refieren a las obras a realizar en todas las zonas, teniendo en cuenta que si en alguna hay una mayor exigencia dimanante de la normativa del Plan Parcial o Especial, se atenderá a ésta.

Artículo 331. Obligatoriedad.

1. Aparcamientos voluntarios. Están obligados a cumplir las condiciones de diseño establecidas en las Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo señalado en el apartado 2.

2. Pequeños aparcamientos. Los garajes de superficie útil inferior a cien (100) m² cuya capacidad de aparcamiento sea de tres o menos plazas, sólo estarán obligados a respetar las dimensiones de las plazas fijadas en la ordenanza, sean obligatorios o no por aplicación de la misma.

3. Edificios de nueva planta. Será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento cuando en el área edificable del solar se pueda inscribir un círculo de catorce (14) metros de diámetro y tenga una superficie igual o superior a trescientos setenta (370) m², o bien cuando además de ser inscribible dicho círculo de catorce (14) metros de diámetro, el área edificable del solar sea superior a "A" e inferior o igual a "B", y la relación "K" entre la superficie de la parte edificable del solar y la superficie del mayor círculo inscribible en dicha parte edificable, sea igual o superior a las cantidades que figuran en el siguiente cuadro:

A	B	K
300	310	1'85
310	320	1'80
320	330	1'75
330	340	1'70
340	350	1'65
350	360	1'60
360	370	1'55

4. Obras de ampliación. Cuando la superficie a ampliar en un edificio fuese superior al 20% de la que tuviere en el momento de la vigencia del presente Plan General será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamientos en el propio solar cuanto éste cumpla las condiciones del apartado 3 del presente artículo y se computará la totalidad de superficie edificable.

El número de plazas de aparcamiento a reservar se referirá a la superficie que se amplía.

5. Cambio de uso y reformas conducentes al cambio de uso total o parcial del edificio, como también obras en edificios inacabados, regulados por el art. 47.5. Cuando por aplicación del art. 332 resulte la obligatoriedad de reservar más de diez plazas de aparcamiento, se reservarán las plazas necesarias, admitiéndose una reducción máxima de un cuarenta por ciento (40%) en el número de plazas obligatorias. Se ubicarán en el mismo edificio o en el espacio libre del solar.

6. Los edificios situados en Áreas de Protección y Conservación del Patrimonio que se mantengan, así como los edificios catalogados, estarán exonerados de dicha obligación.

Artículo 332. Número de plazas a reservar.

El número de plazas a reservar vendrá determinado por los siguientes módulos según los usos del edificio a construir, que se redondearán por el entero superior:

- Turístico. Se estará a lo previsto en la legislación específica, si bien la reserva no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada veinte plazas turísticas (hoteles, apartoteles, residenciales, apartamentos turísticos, etc.).

- Residencial Plurifamiliar . 1.50 plazas por vivienda o por cada ciento diez (110) metros cuadrados de superficie construida. En edificios cuyo destino sea el de viviendas sociales, que sean promovidos o subvencionados por administraciones públicas, el número de plazas a reservar será como mínimo, el de una plaza de aparcamiento por vivienda.

Residencial Unifamiliar . Dos (2) plazas por vivienda

- Comercial. Una plaza por cada setenta y cinco (75) m².

- Administrativo. Una plaza por cada setenta y cinco (75) m².

- Espectáculos. Una plaza por cada cincuenta localidades.

- Salas de reunión de uso público. Una plaza por cada cincuenta (50) m².

- Religioso. Una plaza por cada cien (100) m².

- Cultural. Una plaza por cada doscientos (200) m².
- Deportivo. Una plaza por cada cincuenta localidades de espectáculos deportivos. Una plaza por cada doscientos (200) m² de la superficie restante, descontada la destinada a espectáculo deportivo.
- Asistencial o Sanitario. Una plaza por cada quince camas.
- Restantes usos. Una plaza por cada cien (100) m².

En el caso en que en un mismo edificio existan varios usos para hallar el número de plazas a reservar se sumarán el número de plazas que resulten de cada uso incluidos los respectivos decimales.

En calles peatonales, la reserva mínima requerida, debe entenderse como máxima. En caso de informes negativos del área municipal de circulación, se prohibirá su ejecución.

Todas las referencias a superficies contenidas en este artículo deben entenderse como superficies construidas. El cómputo se realizará en la forma que se indica en el art. 88. En el caso de los usos deportivo y de espectáculos se computarán, asimismo, las superficies descubiertas destinadas a tales usos.

Para cada uso se incluirán no sólo las superficies ocupadas por la actividad sino asimismo la totalidad de las anejas a la misma: servicios, almacenes, espacios de circulación, porches, etc.

Artículo 333. Situación de los aparcamientos.

Los aparcamientos podrán estar situados en edificios de actividad exclusiva.

Los aparcamientos se constituirán en el interior del edificio en planta baja, sótano o semisótano o en área edificable del solar.

En el tipo de edificación según regulación de parcela las plazas de aparcamiento de vehículos de tipo turismo, se podrán situar al aire libre en áreas no edificables del solar, en cuyo caso deberán ser protegidas del asoleo mediante pérgolas cubiertas de vegetación o mediante arbolado.

El acceso a la zona de aparcamiento podrá ser mediante rampas, no superando una pendiente del 20%, o bien mediante cualquier medio mecánico homologado a tal efecto.

Artículo 334. Determinaciones de diseño.

1. Plazas de aparcamiento. Se denomina plaza de aparcamiento al espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o fondo mínimo será de cuatro coma treinta (4'30) metros y su anchura dos coma veinte (2'20) metros.

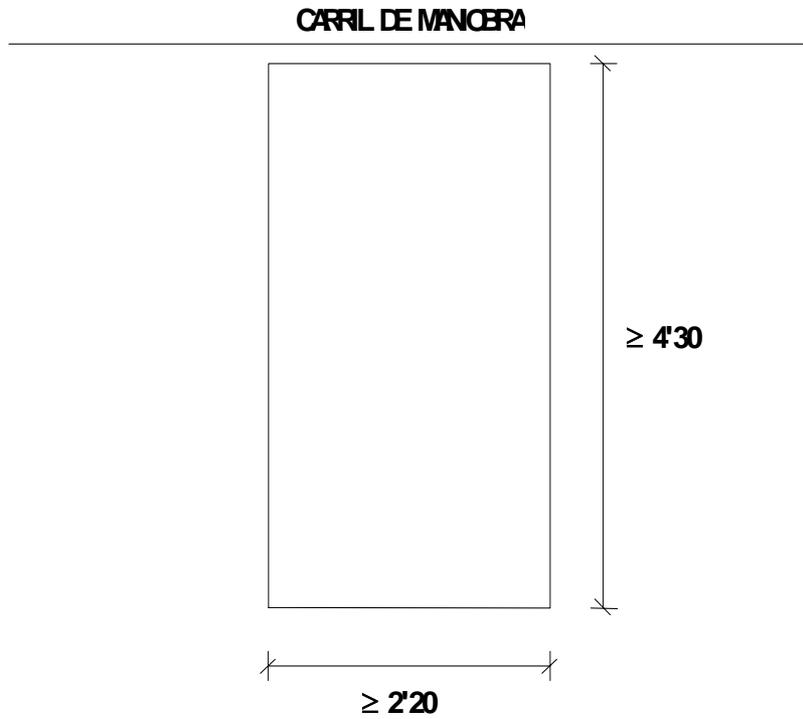
Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del citado rectángulo. En el rectángulo de cada plaza no se admitirán mermas de su superficie.

2. Disposiciones de las plazas.

a) El diseño del garage se realizará de forma tal que permita evacuar cualquier vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras o movimientos.

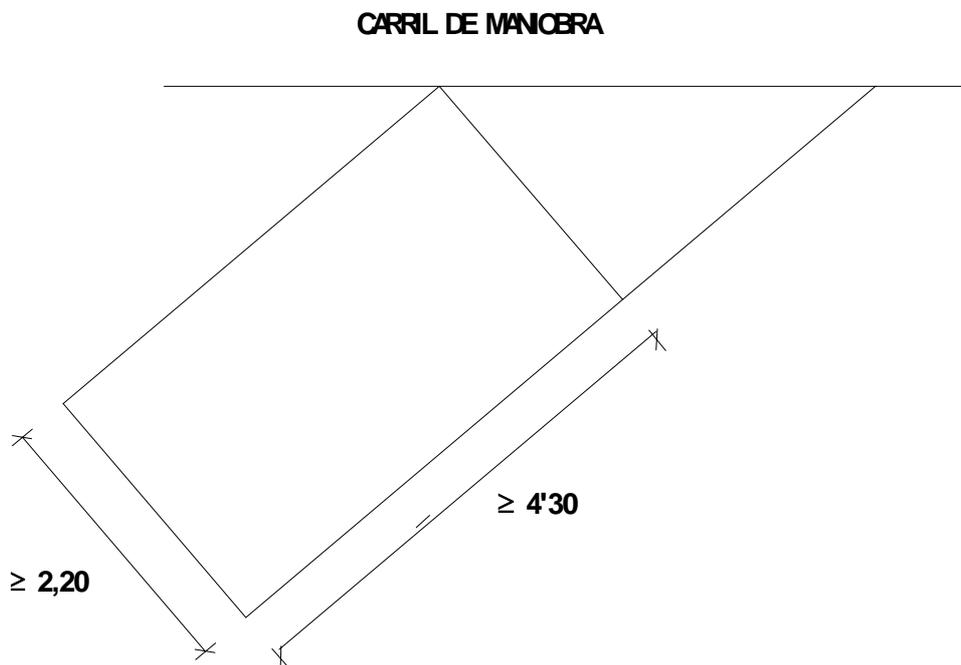
b) En batería. Se considerará que una plaza está en batería cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el carril de maniobra sea igual o superior a sesenta grados sexagesimales (60⁰).

DISPOSICION EN BATERIA



c) En diagonal. Se considerará que una plaza está en diagonal cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el del carril de maniobra está comprendido entre sesenta (60^0) y treinta (30^0) grados sexagesimales.

DISPOSICION EN DIAGONAL



d) En cordón. Se considerará que una plaza está en cordón cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el del carril de maniobra sea inferior a treinta grados sexagesimales (30°).

En esta disposición las plazas deberán distanciarse en el sentido de su eje longitudinal cincuenta (50) centímetros entre si o respecto a elementos constructivos.

3. Puertas de acceso de vehículos. La puerta del garaje se situará a una distancia igual o mayor de cuatro (4) metros de la alineación oficial. Se eximirá de esta obligación a los aparcamientos de menos de once (11) plazas cuya puerta esté provista de procedimiento de apertura mecánica y mando a distancia. No se permitirán los monta-coches como solución única de acceso de vehículos, significándose que en caso de construirse, la puerta de acceso al mismo deberá situarse, asimismo, a más de cuatro (4) metros de la alineación oficial. Las dimensiones del monta-coches deberán ser iguales o superiores a dos coma ochenta (2'80) metros por cinco coma sesenta (5'60) metros.

Si los aparcamientos se instalasen en edificios con fachada a más de una vía pública, sus accesos (tanto entradas como salidas), deberán proyectarse de forma que resulte la solución más adecuada atendida la circulación rodada existente en cada una de dichas vías públicas. La solución que se proponga deberá contener estudio razonable basado en la naturaleza e intensidad del tránsito en dichas vías públicas.

4. 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 (4) metros.

En el acceso de vehículos, los tres (3) metros contiguos a la alineación oficial deberán ser horizontales. A partir de ellos se podrá iniciar la curva de acuerdo que enlace con la rampa.

En el caso de aparcamientos de menos de once (11) plazas, señalado en el apartado anterior, la curva de acuerdo podrá iniciarse a partir de la alineación oficial.

5. 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 (2'50) metros para sentido único y cuatro coma cincuenta (4'50) metros para doble sentido. Se permitirán carriles de circulación para doble sentido con ancho mínimo correspondiente a un solo sentido si éstos están regulados mediante semáforos, siempre y cuando la longitud de dicho carril no exceda de cuarenta (40) metros.

6. 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.

Por tanto, cuando sean de doble sentido de circulación, en ningún caso podrán disponer de una anchura inferior a cuatro coma cincuenta (4'50) metros.

Cuando los carriles de maniobra acaben en fondo de saco y tengan una longitud mayor de veinticinco (25) metros será obligatorio dejar en dicho fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de cambio de sentido.

Anchura mínima en metros de los carriles y las plazas para plazas en batería:

Anchura plaza	≤ 2'30	2'40	2'50	2'60	2'70	2'80
Anchura carril	5'50	5'25	5	4'75	4'50	4'25

En las plazas cuya anchura sea inferior a dos coma cincuenta (2'50) metros se permitirá una anchura mínima del carril de maniobra de cinco (5) metros cuando se encuentren agrupadas al menos de dos en dos sin pilares u otros elementos constructivos intermedios.

Para plazas en diagonal o en cordón el carril de maniobra tendrá una anchura mínima de dos coma cincuenta (2'50) metros.

7. Curvas. Tanto los carriles de circulación como los de maniobras tendrán en los tramos curvos un radio interior mínimo de tres coma noventa (3'90) metros y un ancho mínimo de dos coma setenta y cinco (2'75) metros en los carriles de un solo sentido y cuatro coma noventa (4'90) metros en los de doble sentido.

8. 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 y maniobra.

En ninguna de las tres disposiciones se podrán situar elementos fijos entre la plaza de aparcamiento y el carril de maniobra a los efectos de no entorpecer el fácil acceso del vehículo a la plaza. Consecuentemente, los elementos constructivos verticales se colocarán entre las plazas.

9. Altura libre. La altura mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos coma veinte (2'20) metros que no se podrá reducir a menos de dos (2) metros en ningún punto por canalización, elementos estructurales o cualquiera otros elementos fijos, excepto en el fondo de las plazas, en que podrá reducirse a uno coma setenta y cinco (1'75) metros de altura, con un ancho máximo de sesenta (60) centímetros.

En las rampas la altura libre vertical será como mínimo de dos coma veinte (2'20) metros en todos sus puntos.

10. Señalización. La entrada y salida de un aparcamiento estará señalizada con una luz ámbar intermitente que deberá ser visible desde ambos lados de la calzada y acera próxima. Esta luz deberá funcionar siempre que esté abierta la puerta del aparcamiento. Cuando un carril de circulación sirva de entrada y salida y tenga menos de cuatro coma cincuenta (4'50) metros deberán situarse semáforos en ambos extremos para su correcta utilización alternativa.

Los locales estarán dotados de alumbrado de señalización para indicar la situación de las salidas. Si la superficie es mayor de seiscientos (600) m², estarán dotados de alumbrado de emergencia (instalación independiente del alumbrado normal). Dichos alumbrados en cada caso deberán instalarse también en las escaleras y en los vestíbulos.

Deberán colocarse en sitios bien visibles letreros legibles, como mínimo, a diez (10) metros de distancia indicando "peligro de incendio, prohibido fumar y hacer fuego", "obligatorio aparcar en sentido de la más rápida salida".

En la puerta de entrada exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan penetrar, que será inferior a treinta (30) centímetros a la altura libre más pequeña del local.

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

11. Accesos de vehículos a parcelas. La anchura mínima de los accesos para un sólo sentido de circulación, que dé a calles de menos de ocho (8) metros de ancho, será cuatro (4) metros y de dos coma ochenta (2'80) metros en viales de anchura superior.

Los locales cuya capacidad excede de cincuenta (50) vehículos o mil quinientos (1.500) m² de superficie total, o bien aquellos cuyo tramo de acceso a la zona de estacionamiento de vehículos tenga una longitud superior a cuarenta (40) metros, deberán tener como mínimo dos accesos de dos coma ochenta (2'80) metros de ancho mínimo cada uno, señalizados o balizados de forma que en cada uno se establezca un sentido único de circulación o bien un solo acceso de un ancho no inferior a cinco (5) metros para la circulación en doble sentido.

En todos los casos la anchura mínima deberá cumplirse en una profundidad de cuatro (4) metros a partir de la alineación oficial.

La anchura máxima de los accesos de vehículos a las parcelas podrá ser de seis (6) metros por cada módulo de fachada igual a la fachada mínima establecida en la ordenanza de cada zona, pudiendo ser de nueve (9) metros en las

zonas destinadas básicamente a uso industrial (L, M). En las zonas B2a, B3a, D2a, D2y, D3a, D3y, J2a, J2b y K2a la anchura máxima será de dos coma cincuenta (2'50) metros por módulo de fachada mínima y cuando se realicen promociones conjuntas de viviendas unifamiliares con accesos independientes deberán agruparse los accesos de viviendas contiguas siempre que su número lo permita, así como la situación del arbolado existente en las aceras.

En todos los casos se procurará que sean compatibles en lo posible con el arbolado, parterres y jardines existentes en las aceras, debiendo procurarse su conservación de acuerdo a lo señalado en el art. 95.1 sobre protección del arbolado.

12. Sistema de ventilación. Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación natural y directa a través de las aberturas que pueda tener el local será como mínimo de un cinco por ciento (5%) de la superficie total de éste, cuando dichas aberturas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren el barrido del aire del interior del local. Si las aberturas se encuentran en una misma fachada, dichas superficies de ventilación deberán ser como mínimo de un ocho por ciento (8%).

A los efectos del dimensionado de huecos, los patios o patinejos tendrán la misma consideración que fachada. La sección de éstos deberá ser igual o superior a la de los huecos que a él ventilen.

En caso de no ser posible la ventilación natural, se deberá instalar un sistema de ventilación forzada que deberá asegurar una renovación mínima de aire de quince (15) m³ por hora y por m² de superficie del local.

13. Evacuación de humos. Los garages, asimismo, deberán disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de cero coma cincuenta (0'50) m² por cada doscientos (200) m² de superficie de aparcamiento en planta, salvo norma de rango superior y de 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 la 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 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 uno vecino.

14. Evacuación de líquidos. En cada local o planta de aparcamiento se deberá prever un sistema que permita la evacuación de agua y líquidos.

15. Iluminación. Los accesos, carriles y cualquier punto del local para aparcamientos deberá disponer del adecuado nivel de intensidad de iluminación media cuyos valores mínimos se establecen en la ordenanza municipal correspondiente.

16. Protección contra incendios. Será de obligado cumplimiento la Norma Básica Condiciones de protección contra incendios en los edificios y la reglamentación concordante con la misma.

Artículo 335. Aparcamientos al aire libre en solares no edificadas.

En todo solar no edificado, provisionalmente se permitirá la instalación y uso de aparcamiento al aire libre, cumpliendo las condiciones de diseño que se expresan en las Ordenanzas Municipales al efecto.

CAPÍTULO II CONDICIONES DE ESTÉTICA

SECCIÓN PRIMERA. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 336. Fachadas.

1. Cuando la edificación de nueva planta se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.), entre la nueva edificación y las catalogadas o protegidas.

2. En los edificios de nueva construcción la planta baja deberá componer sus huecos y materiales con los del resto de la fachada. En las edificaciones existentes se procurará que las reformas en plantas bajas y locales comerciales se

ajusten a la composición del resto de la fachada y a las características ambientales y arquitectónicas del propio edificio y del entorno.

3. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

4. Los áticos, cajas de escaleras, ascensores y recintos de instalaciones permitidos deberán ser tratados en armonía con la fachada y empleando materiales y colores similares.

5. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores o antenas, podrá sobresalir del plano exterior de las fachadas ni perjudicar su estética. En cualquier caso el tratamiento exterior deberá ser de tal forma que queden integrados compositivamente en el resto de la fachada.

6. Queda prohibida la instalación vista de todo tipo de cableado en las fachadas de los edificios.

7. Instalación de climatizadores y aire acondicionado.

- a) Los edificios de nueva planta deberán prever en el proyecto la reserva de espacio y plantear una solución a nivel formal para la colocación de la maquinaria, con el fin de evitar el impacto visual que provoca su instalación.
- b) En edificios existentes y protegidos fuera del Centro Histórico se exigirá camuflar la maquinaria situada en la fachada mediante algún tipo de elemento embellecedor.
- c) En edificios existentes y edificios protegidos situados en la zona del Centro Histórico, cada caso será estudiado por la Comisión de Centro Histórico.
- d) En la obligatoria petición de la Licencia Municipal para la instalación de climatizadores o aire acondicionado, deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el solicitante, consistentes en: fachada completa del edificio indicando la ubicación de la maquinaria.

8. En lo concerniente a la retirada del cableado existente de las fachadas, se establecen los siguientes plazos:

- Todos los cableados existentes por fachadas en todo el ámbito del casco antiguo, se dan 5 años para la retirada de los mismos y en el resto de la ciudad en 15 años. En caso del no cumplimiento de esta norma se considerará una infracción urbanística.

Artículo 337. Modificación de fachadas.

1. Podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico.

2. La modificación de fachadas en plantas bajas requerirá su adecuación al conjunto del edificio, tanto en lo que atañe a diseño, como en materiales y solución constructiva.

TÍTULO XI. DEFINICIONES

Artículo 338. Definiciones sobre el territorio.

1. SOLAR: Parcela que, por reunir las condiciones de parcelación y urbanización definidas en el Plan es apta para su inmediata edificación.

2. TERRENO NATURAL: Configuración del terreno definida en la aprobación del Plan General de 1998 (que corresponde a la fecha 11 de julio de 1994), y en el caso de que no sea posible conocer las cotas del terreno natural, estas vendrán determinadas por el Ayuntamiento. En ningún caso será aplicable la definición precedente a las alteraciones del terreno realizadas careciendo de licencia municipal y con expediente de infracción urbanística incoado. En cuyo supuesto se tendrá en cuenta la configuración del terreno existente con anterioridad a la comisión de la infracción urbanística, tomando en consideración las cotas de los planos municipales anteriores y, en casode duda, estas serán determinadas por el Ayuntamiento.

3. ESPACIO EDIFICABLE: Porción de una parcela en la que pueden ubicarse las edificaciones. Este espacio quedará definido por alineaciones o por retranqueos.

4. VIAL: Espacio público inedificable destinado a la circulación y/o al aparcamiento de vehículos.

5. MANZANA: Porción de Suelo Urbano delimitado por espacios libres públicos o viales.

6. MANZANA INCOMPLETA: Porción de Suelo Urbano delimitado por espacios libres públicos o viales y por otros terrenos clasificados como urbanizables o rústicos o, en su caso, por otros terrenos urbanos cuya ordenación se deba realizar mediante un Plan Especial. También tendrán la consideración de manzana incompleta las partes de manzanas que tengan ordenación según el tipo "según alineación de vial" cuando el resto de la manzana tenga un tipo de ordenación diferente de éste.

Artículo 339. Definiciones sobre ordenación.

1. USO: Es la realización de actividad que necesita un soporte territorial o del suelo directo o indirecto mediante la construcción previa de edificaciones.

2. USO PRINCIPAL: Es el uso al que, por estar destinada la mayor parte de la superficie edificada de las edificaciones existentes en un área determinada de la ciudad, dándole un carácter que el Plan General pretende mantener, o por pretender que las nuevas edificaciones en un ámbito determinado se destinen en la mayor parte de su superficie al mismo, el Plan no establece ningún tipo de limitación en cuanto a grupo, tamaño y situación, en las condiciones de uso de las zonas que se asignan a dichos ámbitos, mientras que al resto de los usos permitidos sí se les establecen limitaciones, teniendo el carácter de compatibles con el principal.

3. EDIFICACIÓN AISLADA: Es la ordenación según regulación de parcela en la que los retranqueos mínimos a linderos son obligatorios.

4. ESPACIO NO EDIFICABLE DE PARCELA: Se define así, el área de la parcela que debe quedar libre de edificación, es decir, los espacios de retranqueo en RP o el área de parcela situada más allá del área edificable en AV, salvo que su ocupación por la edificación esté expresamente permitida en esta normativa.

5. EDIFICACIÓN ADOSADA: Es la ordenación según regulación de parcela en la que se permite la edificación lindante con medianeras, vial o espacio público.

6. ALINEACIÓN: Plano vertical que delimita los viales o espacios libres con los espacios edificables.

7. ALINEACIÓN OFICIAL: Conjunto de alineaciones actuales y nuevas alineaciones que delimitan o deslindan los espacios calificados por el planeamiento como espacios libres públicos o viales.

8. ALINEACIÓN OFICIAL ACTUAL: Alineación definida por linderos existentes entre espacios libres públicos o viales y terrenos.

9. NUEVA ALINEACIÓN OFICIAL: Alineación distinta de la alineación actual, que delimita o deslinda las parcelas de los espacios clasificados por el planeamiento como espacios libres públicos o viales.

10. ALINEACIÓN DE FACHADAS: Alineación a partir de la cual podrán o deberán levantarse las construcciones.

11. ALINEACIÓN INTERIOR DE MANZANA: Es la alineación de fachada que delimita el patio de la manzana.

12. ALINEACIÓN EXTERIOR DE MANZANA: Es la alineación de fachada más próxima o coincidente con la alineación oficial.

13. PROFUNDIDAD EDIFICABLE: En ordenaciones según alineación de espacio libre público o vial, distancia perpendicular comprendida entre las alineaciones exterior e interior.

14. MEDIANERÍA: Plano vertical que separa dos parcelas.

15. RETRANQUEO: Separación comprendida entre una alineación o una medianería y un cuerpo de edificación. Estas separaciones se medirán perpendicularmente a la alineación oficial o medianería. Estas separaciones se deben medir desde el punto más saliente de dicho cuerpo de edificación.

16. RETRANQUEO A MEDIANERÍA: Separación comprendida entre la medianería y un cuerpo de edificación.

17. RETRANQUEO A ALINEACIÓN OFICIAL: Separación comprendida entre la alineación oficial y un cuerpo de edificación.

18. RASANTE: Línea que define el perfil longitudinal del pavimento de un vial.

19. RASANTE DE CALZADA: Rasante a lo largo del eje del vial.

20. RASANTE DE ACERA: Rasante definida por la intersección de alineación oficial y por el pavimento de la acera o por la proyección del borde superior del bordillo sobre dicho plano, incrementada en un dos por ciento (2%) de la anchura de la acera en caso de no estar pavimentada, o por el pavimento de la calzada en caso de no existir acera.

Artículo 340. Definiciones sobre edificaciones.

1. PLANTA: Porción de espacio que por su altura de techo es susceptible, de acuerdo a ordenanza, de ser destinado a algún uso y que está comprendido entre un paramento de techo y una superficie pisable.

2. PLANTA CERRADA: Parte cubierta y cerrada de la edificación inclusive los elementos constructivos de cerramiento.

3. PORCHE: Parte de la edificación abierta en parte de su perímetro y cubierta por elementos constructivos fijos.

4. TERRAZA: Parte de la edificación descubierta [o cubierta por simples aleros de menos de cincuenta (50) centímetros de vuelo] o, asimismo, cubierta por elementos fijos situados a una altura igual o superior a seis coma sesenta (6'60) metros.

5. PÉRGOLA: Entramado calado de barras repartidas uniformemente que cubre una terraza o suelo en general. La relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, deberá ser superior a veinte (20). Los elementos sustentantes deberán ser, asimismo, barras ligeras.

6. FACHADA: Cara externa de cada una de las paredes que limitan un edificio excluidas las de medianería.

7. CUERPO SALIENTE: Parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo y que es habitable u ocupable (porches, tribunas, balcones, terrazas).

8. ELEMENTO SALIENTE: Parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo, no habitable ni ocupable.

9. GALERÍA ACRISTALADA: Cuerpo saliente cerrado en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada, exclusivamente por cristales alojados en carpintería de madera.

10. BALCÓN: Cuerpo saliente abierto en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada y separado al menos cincuenta (50) centímetros de cualquier cuerpo volado cerrado. Se entenderá que un cuerpo saliente es abierto cuando sobre el pavimento la altura de los pretilos y barandillas sea como máximo de uno coma veinte (1'20) metros. Asimismo, a efectos de que un cuerpo saliente se defina como balcón por encima de dicha altura únicamente podrán situarse elementos verticales de carpintería constituidos por barras ligeras pero en ningún caso elementos como celosías o persianas.

11. CUBIERTA: Elemento constructivo que protege la parte superior de las edificaciones.

12. ALERO, CORNISA: Elementos salientes de la cubierta.

13. CERCA: Elemento continuo de cerramiento que limita propiedades.

14. EDIFICACIÓN: Conjunto diferenciado de plantas cerradas, porches y cuerpos y elementos salientes.

15. PATIO: Espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a iluminar y/o ventilar distintas dependencias del edificio.

16. SÓTANO: Plantas cuyos parámetros verticales de cerramiento quedan totalmente por debajo del terreno.

17. SEMISÓTANO: Planta inmediatamente inferior a la planta baja de un edificio, cuyos paramentos no queden totalmente por debajo del terreno y que debe cumplir los parámetros de ocupación y retranqueo en cada zona, pero que no cuenta en el cómputo de edificabilidad.

18. PLANTA BAJA: Se define la planta baja como el plano o conjunto de planos cuyo pavimento se encuentra situado como máximo a las alturas definidas en el artículo 117. Es la planta que sirve de plano de referencia para la medición de la altura reguladora de los edificios, en el caso de regulación de parcela. En el tipo de edificación según alineación de vial o espacio libre público la planta baja para cada parcela es aquella cuyo pavimento se halle situado entre 1 m por encima y 0,40 m por debajo del punto de referencia.

19. PLANTAS-PISO: Plantas situadas sobre la planta baja.

20. ÁTICO: Se considera ático a la planta superior retranqueada respecto a alguna alineación de fachada.

Artículo 341. Definiciones sobre los cómputos.

1. SUPERFICIE CONSTRUIDA: Superficie horizontal incluidos cerramientos de las plantas cerradas y porches, computada de acuerdo a los criterios señalados en el art. 88 de las presentes Normas.

2. SUPERFICIE EDIFICABLE: Superficie horizontal, incluidos cerramientos, de las plantas cerradas y porches que las Normas permiten construir en un terreno, computada de acuerdo a los criterios señalados en el art. 88. Dicho concepto también se denomina edificabilidad.

3. SUPERFICIE ÚTIL: Es el resultado de sustraer a la superficie construida la superficie horizontal de los elementos verticales fijos de la construcción: pilares, conducciones verticales, tabiques, cerramientos, antepechos, etc.

4. SUPERFICIE DEL SOLAR O PARCELA: Es la superficie de la proyección vertical del solar o parcela, medida sobre un plano horizontal.

5. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO: Es el cociente entre la superficie edificable y la superficie del solar. Se expresa en metros cuadrados por metro cuadrado.

6. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL: Es el cociente entre una superficie edificable y la superficie de un terreno o finca. Se expresa en metros cuadrados por metro cuadrado.

7. TIPOS DE SISTEMAS GENERALES: En Suelo Urbanizable existirán dos tipos de Sistemas Generales de cesión obligatoria y gratuita con cargo al aprovechamiento de esta clase de suelo: el incluido dentro del ámbito de determinados sectores y el situado en el exterior de los mismos, que tendrá la consideración de adscrito a uno o a diversos sectores.

Disposición adicional Única.

El Ayuntamiento de Palma de Mallorca, desde la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbana, elaborará las Ordenanzas Municipales previstas en su normativa que no afectarán en ningún caso a parámetros urbanísticos contenidos en estas normas, y adecuará las actualmente existentes a las nuevas determinaciones.

Las ordenanzas a realizar son:

- Ordenanzas de Tramitación: Harán referencia a las distintas documentaciones que deberán presentarse para obtener los diversos tipos de licencia previstos en estas normas.

- Ordenanzas de Energía y Agua: Harán referencia a los distintos servicios dotacionales de las viviendas, previstos en estas normas y otras de mayor ámbito, en cuanto a características dimensionales, nuevas tecnologías, etc, de manera que los avances tecnológicos que se producen en estas materias, puedan incorporarse de manera ágil y rápida a los proyectos.

- Ordenanzas de Edificación: Donde se determinan características técnicas de materiales y elementos constructivos de los edificios, permitiendo la incorporación de nuevos materiales y técnicas constructivas con las debidas garantías de calidad.

- Ordenanzas de Urbanización: Donde se determinan características técnicas de materiales y elementos constructivos de las redes de servicios urbanos y mobiliario urbano, permitiendo la incorporación de nuevos materiales y técnicas constructivas con las debidas garantías de calidad.

- Ordenanzas de Aparcamientos: Donde se determinan las características dimensionales y funcionales de estos espacios de manera que sean más fácilmente adaptables a los avances que la industria del automóvil, realiza constantemente, es decir, nuevos radios de giro, pendientes de rampas, monta coches, etc.

- Ordenanzas de Publicidad: Donde se determinan las condiciones necesarias para que los elementos de publicidad se integren y contribuyan a la mejora de calidad del paisaje urbano.

- Ordenanza de espacios libres públicos y vegetación de las vías públicas. Regularán el tratamiento y actuaciones de que deben ser objeto los espacios libre públicos y las vías públicas con vegetación, incluidas las de suelo urbanizable.

Disposición transitoria Primera.

En tanto no se aprueben las distintas Ordenanzas Municipales previstas en la normativa, seguirán aplicándose las disposiciones análogas actualmente vigentes, en cuanto no se opongan al contenido del presente Plan General de Ordenación Urbana y, en particular, a las presentes Normas.

Disposición transitoria Segunda.

1. Las modificaciones puntuales del Plan General de 1985 en trámite y que a continuación se relacionan, a la entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General se incorporarán a ésta, siempre que alcancen la aprobación definitiva.

Son las siguientes:

a) Modificación del Plan General referente al uso de suministro de combustible y/o carburantes.

b) Modificación del Plan General de regulación de determinados usos en el Coll d'en Rebassa.

c) Modificación del Plan General de regulación de determinados usos en el Molinar.

d) Modificación del Plan General relativo a la adición al artículo 505 de la reserva de plazas de aparcamiento para subestaciones eléctricas.

e) Modificación del Plan General de regulación de determinados usos en el Terreno.

f) Modificación del Plan General de regulación de determinados usos en el Jonquet.

g) Modificación del Plan General de regulación de determinados usos en el Centro Histórico.

2. Los demás instrumentos de ordenación urbanística en trámite a la entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General deberán adaptar sus determinaciones a ésta.

Disposición derogatoria Única.

Queda derogado el Plan General de Ordenación Urbana de Palma de Mallorca, aprobado definitivamente por el Consell de Govern de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares en fecha 31 de octubre de 1985, a la entrada en vigor del presente Plan General.

ORDENACIÓN SEGÚN ALINEACIÓN VIAL

CUADRO RESUMEN

	SUP. MÍN. PARCELA (m²)	ANCH. MÍN. PARCELA (m)	H (nº P)	H máx (m)	H tot (m)	V máx (m)	R (m)	Irp (viv/m²)	ALT. MÁX. TECHO P.B. (m)
A4a	320	14	4	13'3	15'3	0'7	--	1/23	4'30
A5a	320	14	5	16'4	18'4	1'50	--	1/18	4'30
A6a	320	14	6	19'5	21'5	1'50	--	1/15	4'30
A7a	320	14	7	22'6	24'6	1'50	--	1/13	4'30
A8a	320	14	8	25'7	27'7	1'50	--	1/11	4'30
B2a	100	5	2	6'5	8'5	0'4	--	1/45	3'70
B3a	100	5	3	9'6	11'6	0'4	--	1/30	3'70
B3x	320	14	3 + a	10'2 + 3 (*)	10'2 + 5 (*)	0'7	--	1/26	4'30
B4a	320	14	4	13'3	15'3	0'7	--	1/23	4'30
B4x	320	14	4 + a	13'3 + 3 (*)	13'3 + 5 (*)	1'50	--	1/20	4'30
B5a	320	14	5	10'4	18'4	1'50	--	1/18	4'30
B5x	320	14	5 + a	16'4 + 3 (*)	16'4 + 5 (*)	1'50	--	1/17	4'30
B6a	320	14	6	19'5	21'5	1'50	--	1/15	4'30
B7a	320	14	7	22'6	24'6	1'50	--	1/13	4'30
C3x	320	14	3 + a	10'2 + 3 (*)	10'2 + 5 (*)	0'7	--	1/36	4'30
C4a	320	14	4	13'3	15'3	0'7	--	1/30	4'30
C5a	320	14	5	16'4	18'4	1'50	--	1/22	4'30
C6a	320	14	6	19'5	21'5	1'50	--	1/18	4'30
D2a	100	5	2	6'5	8'5	1'0	3	1/45	3'70
D2y	200	10	2	6'5	8'5	1'0	3	1/43	3'70

	SUP. MÍN. PARCELA (m ²)	ANCH. MÍN. PARCELA (m)	H (nº P)	H máx (m)	H tot (m)	V máx (m)	R (m)	Irp (viv/m ²)	ALT. MÁX. TECHO P.B. (m)
D3a	100	5	3	10'2	12'2	1'0	3	1/30	3'70
D3y	100	5	3	10'2	12'2	1'0	3	1/28	3'70
D3x	320	14	3 + a	10'2 + 3 (*)	10'2 + 5 (*)	1'0	3	1/23	4'30
D3z	320	14	3 + a	10'2 + 3 (*)	10'2 + 5 (*)	1'0	3	1/25	4'30
D3m	320	14	3 + a	10'2 + 3 (*)	10'2 + 5 (*)	1'0	3	1/26	4'30
D4a	320	14	4	13'3	15'3	1'0	3	1/23	4'30
D4y	320	14	4	13'3	15'3	1'0	3	1/21	4'30
D4x	320	14	4 + a	13'3 + 3 (*)	13'3 + 5 (*)	1'0	3	1/20	4'30
D5a	320	14	5	16'4	16'4	1,0	3	1/18	4'30
D5x	320	14	5 + a	16'4 + 3 (*)	16'4 + 5 (*)	1'0	3	1/15	4'30
H4y	320	14	4	13'3	15'3	1'0	4	1/22'5	4'30
K2a	100	5	2	6'5	8'5	0'4	3	1/parc.	4'30

(*) La altura máxima y la altura total se han descompuesto en las que corresponden al cuerpo principal de edificación y al ático respectivamente, separadas por el signo +

H (nº P): Altura en número de plantas.

H máx (m): Altura máxima en metros.

H tot (m): Altura total en metros.

V máx: Vuelo máximo en metros de cualquier tipo de cuerpo o elemento volado.

R (m): Retranqueo de fachada respecto de la alineación oficial en metros.

Irp (viv/m²): Índice de intensidad de uso residencial (viviendas por m² de suelo comprendido dentro de la profundidad edificable).

ORDENACIÓN SEGÚN REGULACIÓN DE PARCELA

CUADRO-RESUMEN

	A	B	H (nº P)	H máx (m)	H tot (m)	Oc (%)	O pp (%)	E (m ² /m ²)	R pb (m)	R pp (m) (*)	Ra (m)	Rm (m)	Rm pb (m)	Ra pb (m)	Rm pp (m)	Ra pp (m)	Se (m)	S máx (m ²)	Ir (viv/m ²)	It (plaza s/m ²)
E3a	400	15	3	9'60	11'60	40	30	0'65	3	3	--	--	--	--	--	--	--	2.200	1/125	--
E3b	400	15	3	9'60	11'60	40	30	0'75	3	3	--	--	--	--	--	--	--	2.200	1/110	--
E4a	500	16	4	12'80	14'80	40	40	1'00	3	3 y H/3	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/80	--
E4b	400	15	4	13'00	15'00	35	35	0'91	4	4 y 1/2/H	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/90	--
E4c	500	16	4	12'80	14'80	40	40	1'13	3	3 y H/3	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/75	--
E4d	400	15	4	13'00	15'00	35	35	0'80	4	4 y H/2	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/140	--
E4e	400	15	4	13'00	15'00	35	35	0'43	4	4 y H/2	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/380	--
E4f	400	15	4	13'00	15'00	35	35	0'66	4	4 y H/2	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/250	--
E4g	400	15	4	13'00	15'00	38	38	1'61	4	4 y H/2	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/87	--
E4h	8.000	40	4	12'00	15'00	20	20	0'33	10 vial (***)	10 vial (***)	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/455	--
E5a	600	17	5	16'00	18'00	40	40	1'50	3	4 y H/3	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/55	--
E5b	1.500	30	5	16'00	18'00	40	30	1'00	5	5 y H/3	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/80	--
E5c	400	15	5	16'00	18'00	75	50	2'40	0	3	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/35	--
E5d	600	17	5	16'00	18'00	40	40	1'62	3	4 y H/3	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/50	--
E6a	800	20	6	19'20	21'20	40	40	2'00	3	5 y H/3	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/40	--
E8a	800	20	8	25'60	27'60	40	40	3'43	3	5 y H/3	--	--	--	--	--	--	--	15.000	1/25	--
G3a	200	10	3	10'20	12'20	50	--	1'00	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1/90	--
G4a	200	10	4	13'30	15'30	50	--	1'60	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1/60	--
I2a	400	15	2	7'00	8'50	40	--	0'50	--	--	3	3	--	--	--	--	--	--	1/parc Mínima	--

	A	B	H (nº P)	H máx (m)	H tot (m)	Oc (%)	O pp (%)	E (m ² /m ²)	R pb (m)	R pp (m) (*)	Ra (m)	Rm (m)	Rm pb (m)	Ra pb (m)	Rm pp (m)	Ra pp (m)	Se (m)	S máx (m ²)	Ir (viv/m ²)	It (plaza s/m ²)
I2b	800	20	2	7'00	8'50	25	--	0'40	--	--	5	4	--	--	--	--	--	--	1/parc. mínima	--
I2c	1.000	20	2	7'00	8'50	20	--	0'25	--	--	5	4	--	--	--	--	--	--	1/parc. mínima	--
I2d	2.000	24	2	7'00	8'50	25	--	0'33	--	--	10 (**)	5	--	--	--	--	--	--	1/parc. mínima	--
J2a	200	10	2	6'50	8'50	40	--	0'60	--	--	Art. 136	Art. 136	--	--	--	--	--	--	1/parc. mínima	--
J2b	100	5	2	6'50	8'50	50	--	0'70	--	--	Art. 136	Art. 136	--	--	--	--	--	--	1/parc. mínima	--
L2a	400	15	2	7'50	9'50	50	--	0'80	3	3	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
M3a	1.000	20	--	13'50	15'50	--	--	--	--	--	5	3	--	--	--	--	5	--	--	--
M3b	2.500	30	--	13'50	15'50	--	--	--	--	--	5	3	--	--	--	--	5	--	--	--
M3c	1.000	20	--	13'50	15'50	--	--	--	--	--	10	3	--	--	--	--	5	--	--	--
M3d	2.500	30	--	13'50	15'50	--	--	--	--	--	20	5	--	--	--	--	5	--	--	--
S2a	400	15	2	10'00	12'00	80	--	1'50	--	--	5 y H máx/2	5 y H máx/2	--	--	--	--	--	--	--	--
S2b	400	15	2	10'00	12'00	50	--	0'70	--	--	5 y H máx/2	5 y H máx/2	--	--	--	--	--	--	--	--
S2c	400	15	2	10'00	12'00	70	--	0'80	--	--	5	3	--	--	--	--	--	--	--	--
S2d	400	15	2	10'00	12'00	40	--	0'40	--	--	5	3	--	--	--	--	--	--	--	--
S9a	800	20	9	28'80	30'80	40	--	2'40	--	--	5 y H máx/3	5 y H máx/3	--	--	--	--	--	--	--	--
T4a	8.000	40	4	12'00	14'00	20	20	0'33	--	--	--	--	5	5	10	10	--	--	--	1/60
T4b	500	16	4	12'80	14'80	40	40	1'00	--	--	--	--	3	3 y H máx/3	3	3 y H máx/3	--	--	--	1/60
T5a	600	17	5	16'00	18'00	40	40	1'50	--	--	--	--	3	4 y H máx/3	3	4 y H máx/3	--	--	--	1/60

	A	B	H (nº P)	H máx (m)	H tot (m)	Oc (%)	O pp (%)	E (m ² /m ²)	R pb (m)	R pp (m) (*)	Ra (m)	Rm (m)	Rm pb (m)	Ra pb (m)	Rm pp (m)	Ra pp (m)	Se (m)	S máx (m ²)	Ir (viv/m ²)	It (plaza s/m ²)
T5b	1.500	30	5	16'00	18'00	40	30	1'00	--	--	--	--	5	5 y H máx/3	5	5 y H máx/3	--	--	--	1/60
T6a	16.000	50	6	21'00	23'00	10	10	0'33	--	--	--	--	10	10	10	10	--	--	--	1/60

(*) "H" es la altura máxima en metros.

(**) En la zona I2d no será obligatorio que los garages se retranqueen de la alineación oficial de viales y espacios libres públicos. Dichos garages deberán tener unas dimensiones máximas de cinco (5) metros de anchura y seis (6) metros de profundidad.

(***) Resto 5 m.

A: Superficie mínima de parcela en metros.

B: Anchura mínima de parcela en metros.

H (nº P): Altura en número de plantas.

H máx (m): Altura máxima en metros.

H tot (m): Altura total en metros.

Oc (%): Ocupación en %.

O pp (%): Ocupación de las plantas piso en %.

E (m²/m²): Edificabilidad en m²/m².

R pb (m): Separación mínima a linderos de la planta baja en metros.

R pp (m): Separación mínima a linderos de las plantas piso en metros.

Ra (m): Separación mínima a alineaciones en metros.

Rm (m): Separación mínima a medianeras en metros.

Rm pb (m): Separación mínima a medianeras de la planta baja en metros.

Ra pb (m): Separación mínima a viales y espacios libres públicos de la planta baja en metros.

Rm pp (m): Separación mínima a medianeras de la planta piso en metros.

Ra pp (m): Separación mínima a viales y espacios libres públicos de plantas piso en metros.

Se (m): Separaciones entre edificios en metros.

S máx (m²): Superficie máxima edificable por edificio en m².

Ir (viv/m²): Índice de intensidad de uso residencial (número viviendas/m²).

It (plazas/m²): Índice de intensidad de uso turístico (número de plazas/m²)

ZONAS DE EQUIPAMIENTO
CUADRO-RESUMEN

ZONA	TIPO DE ORDENACIÓN	SUP. MÍN. PARCELA (M ²)	ANCH. MÍN. PARCELA (M)	H (nº P)	H máx (m)	H tot (m)	Oc (%)	E (m ² /m ²)	Ra (m)	Rm (m)
EQ00 (1)										
EQ0a	AV									
EQ0b	RPA	400	15				75	1'2	5 y H máx/2	5 y H máx/2
EQ0C (2)										
EQ0d (3)										
EQ0e	RPA	20.000		11	40	42	60	1'20	5 y H máx/3	5 y H máx/3
EQ0p	RPA	800	20	10	32		(4)	3'9	(4)	(4)
EQ2a	RPA	10.000	30	2	10	12	6	0'15	15	15
EQ2b	RPA	800	20	2			20	0'25	5 y H máx/2	5 y H máx/2
EQ2c	RPA	400	20	2	10	12	80	1'50	5 y H máx/2	5 y H máx/2
EQ2d	RPA	200	10	2	10	12	50	0'70	(5)	(5)
EQ2p	AV (Joan Miró) RPA			2	9		25	0'50	--	4
EQ4a	RPA	400	15	4	15'50	17'50	85	1'70	3 y H máx/3	3 y H máx/3
EQ4b	RPA	800	20	4	15'50	17'50	40	0'60	3 y H máx/3	3 y H máx/3

(1) Ver el art. 144

(2) Ver el art. 147

(3) Ver el art. 148

(4) Ver el art. 170

(5) La regulación de retranqueos será la misma que se establece en las Zonas J, excepto en manzana completa, donde la separación a las alineaciones será de 5 y H máx/2.

H (nº P): Altura en número de plantas.

H máx (m): Altura máxima en metros.

H tot (m): Altura total en metros.

Oc (%): Ocupación en %.

E (m²/m²): Edificabilidad en m²/m².

Ra (m): Separación mínima a alineaciones en metros.

Rm (m): Separación mínima a medianeras en metros.