



EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT DE SES SALINES

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT

ADAPTACIÓ AL PTM

NORMES URBANÍSTIQUES

PLANEAMIENTO Y TECNOLOGIA, S.L

JULIO 2009

ÍNDICE

TÍTULO PRELIMINAR	1
DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	1
ARTÍCULO 1.- APLICABILIDAD.	1
ARTÍCULO 1 BIS.- ADAPTACIÓN AL PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA.	1
ARTÍCULO 2.- ACTOS SOMETIDOS A LICENCIA.	1
ARTÍCULO 2 BIS.- EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO SIN URBANIZACIÓN CONSOLIDADA	2
ARTÍCULO 3.- DOCUMENTOS PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS.	2
ARTÍCULO 4.- INSTALACIÓN DE GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.	4
ARTÍCULO 5.- OCUPACIÓN DE LA VÍA O ESPACIO PÚBLICO.	4
ARTÍCULO 6.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS.	5
ARTÍCULO 7.- DEFICIENCIAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES.	5
ARTÍCULO 8.- OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE OBRAS Y CAMBIO DE TITULARIDAD.	6
ARTÍCULO 9.- CARTEL DE OBRAS.	7
ARTÍCULO 10.- OBRAS A REALIZAR EN VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS.	7
ARTÍCULO 11.- SEGURIDAD Y BALIZAMIENTO.	7
ARTÍCULO 12.- INSPECCIÓN.	8
ARTÍCULO 13.- SUJECCIÓN A LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA Y PERIODOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.	8
ARTÍCULO 14.- MODIFICACIONES EN EL TRANCURSO DE LAS OBRAS.	9
ARTÍCULO 15.- COMPROBACIÓN Y VIGILANCIA.	10
ARTÍCULO 16.- SUSPENSIÓN DE OBRAS POR FALTA DE SEGURIDAD.	10
ARTÍCULO 17.- PERDIDAS DE VALIDEZ DE LAS LICENCIAS.	10
ARTÍCULO 18.- SUSPENSIÓN DE LAS OBRAS.	10
ARTÍCULO 19.- PROCEDIMIENTO PARA EL LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN DE OBRAS.	11
ARTÍCULO 20.- OBRAS INACABADAS.	11
ARTÍCULO 21.- REPOSICIONES.	11
ARTÍCULO 22.- CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS.	11
ARTÍCULO 23.- INSPECCIÓN FINAL.	12
ARTÍCULO 24.- INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA INDIVISIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES.	12
ARTÍCULO 25.- CERTIFICADO MUNICIPAL DE TERMINACION DE OBRAS.	13
TÍTULO I	15
DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS URBANÍSTICOS	15
ARTÍCULO 26.- EDIFICACIÓN EN SOLAR O PARCELA QUE NO CUMPLA LAS CONDICIONES DE SUPERFICIE O FACHADA MÍNIMA.	15
ARTÍCULO 27.- ALINEACIONES.	15
ARTÍCULO 28.- ELEMENTOS PERMITIDOS A PARTIR DE LA PROFUNDIDAD EDIFICABLE ESTABLECIDA EN LAS PRESENTES NORMAS.	15
ARTÍCULO 29.- RETRANQUEO DE LAS EDIFICACIONES.	15
ARTÍCULO 30.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA O EDIFICABLE.	16
ARTÍCULO 31.- SUPERFICIE DE OCUPACIÓN.	17

ARTÍCULO 32.- VOLUMEN EDIFICADO O EDIFICABLE.....	17
ARTÍCULO 33.- COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO.	17
ARTÍCULO 34.- ALTURA EDIFICADA O EDIFICABLE.....	17
ARTÍCULO 35.- SÓTANOS.....	18
ARTÍCULO 36.- CHAFLANES.....	18
ARTÍCULO 37.- ÍNDICES DE INTENSIDAD DE USO.	19
ARTÍCULO 38.- DEFINICIÓN DE USOS.....	19
TÍTULO II.....	23
ORDENANZAS DE ESTÉTICA Y CONDICIONES TÉCNICAS.....	23
ARTÍCULO 39.- COMPOSICIÓN DE FACHADAS Y EDIFICIOS.	23
ARTÍCULO 40.- ORNATO DE EDIFICIOS.	23
ARTÍCULO 41.- ANUNCIOS Y RÓTULOS.....	23
ARTÍCULO 42.- MARQUESINAS.	24
ARTÍCULO 43.- FAROLAS.	24
ARTÍCULO 44.- INSTALACIONES EN FACHADAS.	25
ARTÍCULO 45.- TENDEDEROS.....	25
ARTÍCULO 46.- TOLDOS.....	25
ARTÍCULO 47.- ALTERACIONES DE FACHADAS DE LOS EDIFICIOS CONSTRUIDOS.....	25
ARTÍCULO 48.- PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.....	26
ARTÍCULO 49.- CARTELES PUBLICITARIOS.....	26
ARTÍCULO 50.- CONSTRUCCIÓN DE ACERAS.	26
ARTÍCULO 51.- PAVIMENTO DE ACERAS.	26
ARTÍCULO 52.- CONTADORES INDIVIDUALES DE AGUA.	27
ARTÍCULO 53.- PASOS PARA ENTRADA DE VEHÍCULOS.....	27
ARTÍCULO 54.- APARCAMIENTOS PRIVADOS.....	27
ARTÍCULO 55.- VALLADOS DE SOLARES Y PARCELAS NO EDIFICADOS EN SUELO URBANO.	29
ARTÍCULO 56.- CERRAMIENTOS DE ESPACIOS LIBRES Y RETRANQUEADOS LINDANTES CON LA VÍA PÚBLICA.	29
ARTÍCULO 57.- PAREDES MEDIANERAS.	29
ARTÍCULO 57 BIS.- PROYECTOS DE DOTACIÓN DE SERVICIOS EN SUELO URBANO	30
TÍTULO III.....	34
ORDENANZA DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR.....	34
ARTÍCULO 58.- CONDICIONES MÍNIMAS DE HIGIENE Y HABITABILIDAD.	34
ARTÍCULO 59.- COMPOSICIÓN MÍNIMA DE UNA VIVIENDA Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD.	34
ARTÍCULO 60.- DISTRIBUCIÓN.....	34
ARTÍCULO 61.- ALTURAS INTERIORES MÍNIMAS.	34
ARTÍCULO 62.- ESCALERAS DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS Y OFICINAS.....	35
ARTÍCULO 63.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.....	35
ARTÍCULO 64.- DIMENSIONES DE HUECOS.	36
ARTÍCULO 65.- VENTILACIÓN A TRAVÉS DE OTRA DEPENDENCIA.	36
ARTÍCULO 66.- VENTILACIÓN DE BAÑOS Y RETRETES.	36
ARTÍCULO 67.- ESTRANGULACIÓN DE PATIOS.....	37
ARTÍCULO 68.- LUCES RECTAS.....	37

ARTÍCULO 69.- DIMENSIONES DE PATIOS.	37
ARTÍCULO 70.- APARATOS SANITARIOS.	38
ARTÍCULO 71.- LAVADEROS.	38
ARTÍCULO 72.- TENDEDEROS.....	38
ARTÍCULO 73.- DOTACIÓN DE AGUA POTABLE.....	38
ARTÍCULO 74.- DESAGÜES PLUVIALES.....	38
ARTÍCULO 75.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.....	39
ARTÍCULO 76.- VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES A CAUCES PÚBLICOS O AL MAR.	39
ARTÍCULO 77.- VACIADO DE LAS CÁMARAS DE CIENOS.....	39
ARTÍCULO 78.- POZOS.....	39
ARTÍCULO 79.- SALIDA DE HUMOS.....	39
ARTÍCULO 80.- AISLAMIENTO ACÚSTICO.	40
ARTÍCULO 80 BIS.- MEDIDAS BIOCLIMÁTICAS EN LA EDIFICACIÓN	40
TÍTULO IV	41
ORDENANZAS DE SEGURIDAD	41
ARTÍCULO 81.- SOLIDEZ DE LA CONSTRUCCIÓN.....	41
ARTÍCULO 82.- VALLAS DE PROTECCIÓN EN OBRAS MAYORES.....	41
ARTÍCULO 83.- VALLAS DE PROTECCIÓN EN OBRAS MENORES.....	42
ARTÍCULO 84.- ANDAMIOS Y ELEMENTOS AUXILIARES.....	42
ARTÍCULO 85.- EXCAVACIONES BAJO RASANTE.	42
ARTÍCULO 86.- OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA CON MATERIALES Y ESCOMBROS.....	43
ARTÍCULO 87.- SEÑALIZACIÓN DE VALLAS Y OBRAS EN LA VÍA PÚBLICA...	43
ARTÍCULO 88.- FORMA DE REALIZAR LOS DERRIBOS.....	43
ARTÍCULO 89.- SEGURIDAD DE EDIFICIOS.....	43
ARTÍCULO 90.- RUINAS.....	44
ARTÍCULO 91.- GRÚAS Y OTROS APARATOS DE ELEVACIÓN.....	44
ARTÍCULO 92.- UTILIZACIÓN DE EXPLOSIVOS.....	44
TÍTULO V	45
ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO	45
ARTÍCULO 93.- APLICACIÓN.....	45
ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA DE ESPECIAL PROTECCIÓN	45
ARTÍCULO 94.- ÁMBITO.....	45
ARTÍCULO 95.- TIPO DE ORDENACIÓN.	45
ARTÍCULO 96.- CONDICIONES DE LOS SOLARES.	45
ARTÍCULO 97.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN.	45
ARTÍCULO 98.- ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO.....	46
ARTÍCULO 99.- CONDICIONES DE VOLADIZOS Y TERRAZAS.....	47
ARTÍCULO 100.- CONDICIONES DE USO.....	48
ARTÍCULO 101.- CONDICIONES DE AMBIENTE Y ESTÉTICA	49
ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA BAJA	50
ARTÍCULO 102.- ÁMBITO.....	50
ARTÍCULO 103.- TIPO DE ORDENACIÓN.	50
ARTÍCULO 104.- CONDICIONES DE LOS SOLARES.	50
ARTÍCULO 105.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN.	50
ARTÍCULO 106.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....	51
ARTÍCULO 107.- ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO.	52

ARTÍCULO 108.- CONDICIONES DE VOLADIZOS Y TERRAZAS.....	52
ARTÍCULO 109.- CONDICIONES DE USO.....	53
ARTÍCULO 110.- CONDICIONES DE AMBIENTE Y ESTÉTICA.	54
ARTÍCULO 110 BIS. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO ES CAMP LLEDÓ	54
ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA COMPATIBLE.....	55
ARTÍCULO 111.- ÁMBITO Y CONDICIONES URBANÍSTICAS.....	55
ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA BAJA.....	55
ARTÍCULO 112.- ÁMBITO.....	55
ARTÍCULO 113.- TIPO DE ORDENACIÓN.	55
ARTÍCULO 114.- CONDICIONES DE LOS SOLARES.	56
ARTÍCULO 115.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN.	56
ARTÍCULO 116.- ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO.	57
ARTÍCULO 117.- CONDICIONES DE ALTURA.	58
ARTÍCULO 118.- CONDICIONES DE USO.....	58
ARTÍCULO 119.- CONDICIONES DE AMBIENTE Y ESTÉTICA.	59
ZONA TURÍSTICA.....	60
ARTÍCULO 120.- ÁMBITO.....	60
ARTÍCULO 121.- TIPO DE ORDENACIÓN.	60
ARTÍCULO 122.- CONDICIONES DE LOS SOLARES Y DE LA EDIFICACIÓN.	60
ARTÍCULO 123.- CONDICIONES DE USO.....	63
ZONA DE EQUIPAMIENTOS	63
ARTÍCULO 124.- ÁMBITO.....	63
ARTÍCULO 125.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	63
ÁREAS DE RÉGIMEN SINGULAR.....	67
ARTÍCULO 126.- ÁMBITO.....	67
ARTÍCULO 127.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.	67
ZONAS VERDES PÚBLICAS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:	68
ARTÍCULO 128.- TIPO DE ORDENACIÓN.	68
ZONAS VERDES Y ESPACIOS DE CARÁCTER PRIVADO	68
ARTÍCULO 129.- TIPO DE ORDENACIÓN.	68
TÍTULO VI.....	69
SUELO RÚSTICO.....	69
ARTÍCULO 130.- DEFINICIÓN.....	69
ARTÍCULO 131.- PRESERVACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	69
ARTÍCULO 132.- LEGISLACIÓN APLICABLE.....	69
ARTÍCULO 133.- NORMAS GENERALES	69
ARTÍCULO 133 BIS.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL.....	70
ARTÍCULO 134.- CAMINOS RURALES, ACCESOS A FINCAS Y VALLADOS	72
ARTÍCULO 135.- OBRAS A REALIZAR EN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO.....	73
ARTÍCULO 136.- NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS.....	74
ARTÍCULO 137.- CALIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO	74
ARTÍCULO 138.- ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS (ANEI)	75
ARTÍCULO 139.- ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS DE ALTO NIVEL DE PROTECCIÓN (AANP).....	76
ARTÍCULO 139 BIS.- RED NATURA 2000.	76

ARTÍCULO 140.- ÁREAS RURALES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (ARIP)	76
ARTÍCULO 141.- ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL.....	77
ARTÍCULO 141 BIS.- ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS (APR).....	78
ARTÍCULO 142.- ÁREAS DE TRANSICIÓN.....	80
ARTÍCULO 143.- SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL (SRG).....	80
ARTÍCULO 143 BIS.- SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL FORESTAL....	81
ARTÍCULO 144.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE Y ZONAS DE SERVIDUMBRE	81
ARTÍCULO 144 BIS.- ÁREAS DE PROTECCIÓN DE POZOS.....	82
TÍTULO VII	83
SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN.....	83
TÍTULO VIII.....	84
ARTÍCULO 145.- OBRAS A REALIZAR EN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO URBANO QUE RESULTEN DISCONFORMES CON EL NUEVO PLANEAMIENTO.	84
TÍTULO IX.....	85
REGULACIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO	85
ARTÍCULO 146.- PATRIMONIO CATALOGADO.	85
ARTÍCULO 147.- GRADOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO.	85
ARTÍCULO 148.- REGULACIÓN GENÉRICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.	85
ARTÍCULO 149.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO.....	86
ARTÍCULO 150.- PATRIMONIO NO CATALOGADO:	86
ARTÍCULO 151.- REGULACIÓN DE LOS MOLINOS -M-:	87
DISPOSICIÓN FINAL.....	88

AÑO 2.009

NORMAS URBANÍSTICAS.

TÍTULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 1.- APLICABILIDAD.

Las presentes Normas urbanísticas son de aplicación para la totalidad de suelo y territorio componente del Término Municipal de Ses Salines, constituyendo un texto refundido de las determinaciones de las Normas Urbanísticas originales con introducción de las nuevas determinaciones correspondientes a la modificación realizada. Por consiguiente, dada su naturaleza de texto refundido sustituye íntegramente al antiguo articulado.

Cuando entre uno o varios artículos de las presentes Normas aparezca algún tipo de contradicción que pueda inducir a error o confusión en la aplicación de las mismas, se aplicará siempre, de forma preferente, lo establecido en el artículo correspondiente a la normativa específica de la zona correspondiente, es decir que tendrán aplicación preferente los artículos comprendidos en los Títulos V al IX.

ARTÍCULO 1 BIS.- ADAPTACIÓN AL PLAN TERRITORIAL DE MALLORCA

Las Normas dispositivas del PTM calificadas con la categoría AP (Aplicación Plena), al ser de aplicación plena, directa e inmediata, se consideran incorporadas en su integridad y literalidad, sin necesidad de más concreción.

Las Normas calificadas con la categoría ED (Eficacia Directiva), se asumen en su integridad y literalidad salvo que de una forma expresa, en el texto vengán desarrolladas o concretadas.

Las Normas calificadas con la categoría EI (Eficacia Indicativa), con carácter general se asumen en su integridad, salvo aquellas que en esta Memoria se justifica expresamente su no asunción.

ARTÍCULO 2.- ACTOS SOMETIDOS A LICENCIA.

Estarán sujetos a previa licencia los actos de edificación y uso del suelo, tales como parcelaciones, movimientos de tierra, obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos, la demolición de construcciones, colocación de carteles de propaganda visible desde la vía pública, y demás actos que señalen la Ley del Suelo, Ley de Disciplina Urbanística 10/1.990 y Reglamentos y disposiciones aplicables.

Cuando los actos de edificación y usos del suelo y aquellos otros previstos en estas Normas se realizaren por los particulares en terreno de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones y/o concesiones que sean pertinentes otorgar por parte del ente titular del dominio público.

La falta de autorización o concesión o su denegación condicionará el que el Ayuntamiento pueda otorgar la correspondiente licencia municipal y la validez de la misma en caso de que ya hubiera sido concedida.

ARTÍCULO 2 BIS.- EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO SIN URBANIZACIÓN CONSOLIDADA

Serán de aplicación las disposiciones contempladas en la Norma 12, apartado 1, del PTM.

ARTÍCULO 3.- DOCUMENTOS PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS.

A) EN LO REFERENTE A LICENCIAS DE EDIFICACIÓN O INSTALACIONES:

A.1) PARA OBRAS MENORES:

Solamente se conceptuarán como obras menores aquellas de técnica sencilla y de escasa entidad constructiva y económica, que no supongan alteración del volumen, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten el diseño exterior, los fundamentos, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas las clases de edificios e instalaciones. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cerramientos de muro de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, grandes movimientos de tierras y la tala masiva de árboles.

Para la solicitud de licencia de Obra menor deberá aportarse la siguiente documentación:

1.- Instancia dirigida al Sr. Alcalde expresando datos del solicitante y objeto de solicitud con la mayor precisión posible.

2.- Plano de emplazamiento a escala 1:1.000, con indicación de la calle y número de policía del inmueble, para las obras ubicadas en suelos urbanos, o a escala 1:10.000 para obras ubicadas en suelo rústico, basado en la cartografía original de las NN.SS., o croquis en el que se señale el número de parcela y polígono en la que se pretende realizar las obras.

3.- Croquis de planta de las obras a realizar expresadas con la mayor claridad posible, acotado o a escala mínima 1:100.

4.- Presupuesto resumido de las obras, desglosado en materiales y mano de obra.

En los casos en que la obra menor consista en una modificación de las distribuciones

internas de un local o vivienda, deberá justificarse pormenorizadamente que se cumplen las condiciones de higiene y habitabilidad de locales y viviendas contempladas en el 145/97 Govern Balear de la C.A. u otro que la sustituya.

A.2) PARA OBRAS MAYORES:

Se entenderá como obra mayor cualquiera de las no consideradas como obra menor.

Para la solicitud de licencia de obra mayor deberá aportarse como mínimo la siguiente documentación:

1.- Instancia dirigida al Sr. Alcalde, expresando la naturaleza de las obras, su situación, con indicación de la calle y número de policía del inmueble o del número de polígono y parcela si se trata de suelo rústico.

2.- Proyecto básico, por triplicado ejemplar, que deberá contener todos los planos y documentos exigidos en el artículo 6 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística. Dicho proyecto deberá estar debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente al Técnico autor, firmado en todas las páginas u hojas que corresponda por el Técnico/s autor y el solicitante, debiendo constar en tal proyecto el presupuesto de las obras. Cuando para la aprobación del proyecto se precise informe de otros organismos competentes, se deberá presentar, además de los tres ejemplares señalados, todos aquellos ejemplares que sean precisos para solicitar los indicados informes.

Estos proyectos estarán adaptados a la Ley 3/93 para mejora de la accesibilidad y de la supresión de las barreras arquitectónicas así como a su Reglamento, regulado por el Decreto 96/94.

En el proyecto con el que se solicite la licencia, si se trata de obras en suelo no urbanizable, deberán figurar, de forma detallada, la vegetación existente en la parcela y los árboles que, en su caso, corresponda plantar de acuerdo con lo establecido en el artículo 133 de las presentes NN.SS.

A.3) PARA OBRAS DE DERRIBO:

Cuando un propietario desee proceder al derribo de un edificio deberá solicitar la oportuna licencia municipal, acompañando fotografías y proyecto técnico suscrito por facultativo competente, visado por el Colegio Profesional respectivo, especificando los pormenores del edificio que ha de derribarse y de los edificios adyacentes. Igualmente deberá presentar proyecto técnico del vallado del solar que resulte de la demolición.

Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo casos especiales, que necesitarán autorización expresa.

En todo caso cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo, de forma fehaciente, a los colindantes del inmueble, a efectos de que puedan adoptarse las precauciones especiales necesarias.

En caso de urgencia, por el peligro inmediato, podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos u obras convenientes, dando cuenta inmediata al Ayuntamiento de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que procedan. Asimismo el técnico municipal a quien corresponda podrá exigir que se realicen los apeos u obras que estime necesarios.

B) SOLICITUD DE LICENCIA DE APERTURA O FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS:

La solicitud y tramitación de los expedientes para la obtención de licencias de instalación, apertura y funcionamiento de actividades se ajustará a lo establecido en el Reglamento de Actividades Clasificadas aprobado por Decreto 18/1996, de 8 de febrero, del Govern Balear, publicado en el BOCAIB nº 25, de fecha 24 de febrero de 1.996 y demás disposiciones complementarias que en cada momento sean de aplicación.

C) SOLICITUD DE TRANSMISIÓN DE LAS LICENCIAS.

Para la transmisión de las licencias deberá presentarse instancia, acompañada de los documentos que se señalan en el apartado B) del Art. 8 de las presentes Normas, solicitando el cambio de titularidad de la misma.

ARTÍCULO 4.- INSTALACIÓN DE GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.

En todo el territorio del municipio de Ses Salines no podrá autorizarse la construcción ni conceder ningún tipo de licencia municipal para el ejercicio de actividades comerciales de superficie superior a 500 metros cuadrados. Dentro de esta superficie no se computarán los locales destinados al almacenamiento de géneros y material para reposición del local comercial.

En cuanto a las solicitudes de instalación, apertura y funcionamiento de superficies comerciales inferiores a 500 metros que les sea aplicable la legislación estatal o autonómica sobre “grandes superficies”, les será de plena aplicación la indicada legislación.

ARTÍCULO 5.- OCUPACIÓN DE LA VÍA O ESPACIO PÚBLICO.

1.- Cuando se desee ocupar la vía o espacio público deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal con indicación de los metros que se desean ocupar. En tal caso el espacio ocupado deberá cercarse obligatoriamente con vallado metálico o con fábrica de bloques u otros materiales fijos y opacos, condición que se considerará indispensable para la ocupación de la vía o espacio público. El Ayuntamiento fijará las condiciones, espacio que se puede ocupar y duración del permiso de dicha ocupación, terminado el cual deberán retirarse los materiales e instalaciones sitos en el lugar, restableciéndose el uso de la vía o espacio público con reposición de materiales que fueran precisos y reparación de daños causados.

Durante los meses de julio y agosto, en la Colonia de Sant Jordi, no podrá mantenerse ocupada la vía pública con ninguna clase materiales o instalaciones para la construcción, salvo aquellos vallados que resulten imprescindibles para la protección de zonas consideradas por el técnico municipal como peligrosas.

2.- El otorgamiento de tales autorizaciones comportará el pago de las exacciones que fijen las ordenanzas fiscales correspondientes por ocupación de vías o espacios públicos. Podrá obtenerse nuevo permiso de ocupación o prórroga del concedido, abonando la sobretasa que reglamentariamente esté establecida en las Ordenanzas Fiscales correspondientes.

3.- En el núcleo urbano de la Colonia de Sant Jordi, durante el período comprendido anualmente entre el 15 de abril y el 30 de junio y entre el 1 de setiembre y el 15 de octubre, solamente podrá ocuparse la vía o espacios públicos con materiales o instalaciones para la

construcción en un ancho máximo de calzada de 3'00 metros y una superficie máxima de 45'00 metros cuadrados a excepción de las vallas de protección de la obra.

4.- El incumplimiento del presente ARTÍCULO (además de la suspensión de las obras que utilicen los materiales y/o instalaciones que ocupen la vía pública), conllevará la obligación de la retirada inmediata de los indicados materiales o instalación y, si el interesado no los retira en el plazo de diez días a partir de la correspondiente notificación de requerimiento municipal, el Ayuntamiento procederá a retirarlos de forma subsidiaria por cuenta y cargo del interesado.

ARTÍCULO 6.- MOVIMIENTOS DE TIERRAS.

La licencia para movimientos de tierras en ningún caso podrá incluir la apertura de viales, su urbanización, ni la apertura de cimientos, excavación de sótanos, o destrucción de jardines o arranque de arbolado, sino que deberá limitarse exclusivamente a obras de nivelación y limpieza de terrenos.

Queda totalmente prohibido, en la totalidad del territorio del Término Municipal, la apertura de canteras o la extracción de materiales del subsuelo o arenas, permitiéndose exclusivamente las extracciones imprescindibles que resultaran de los desmontes o excavaciones que fueran precisos para la construcción de las edificaciones que resulten ser autorizadas por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 7.- DEFICIENCIAS SUBSANABLES E INSUBSANABLES.

Las deficiencias o anomalías observadas en la petición de la licencia o en su documentación adjunta, como consecuencia de los informes emitidos por los servicios técnicos municipales o por los organismos competentes que la hubiesen informado, serán, según su importancia de carácter subsanable o insubsanable.

a) Tendrán el carácter de deficiencias insubsanables las siguientes:

- Señalar erróneamente el emplazamiento de la obra proyectada.
- Proyectar las obras para usos no admitidos para la zonificación que corresponda a su emplazamiento.
- Aplicar mayor coeficiente de edificabilidad al permitido por la ordenación aplicable.
- Rebasar los límites de altura, número de plantas, profundidad de edificación permitidos en la ordenación aplicable, aplicación incorrecta del coeficiente de ocupación máxima o no respetar los retranqueos a linderos y espacios públicos.
- No respetar las zonas verdes previstas en la planificación.
- Incumplir las exigencias establecidas en cuanto a reserva de plazas de aparcamiento, salvo que las plazas que falten se puedan incorporar sin necesidad de modificación del Proyecto.
- Proyectar patios interiores de dimensiones inferiores a la fijada en las Normas.

El carácter o consideración de deficiencias insubsanables comporta la denegación de la licencia.

Aparte de los supuestos indicados anteriormente, se procederá a la denegación de la licencia sin más tramites, cuando notificadas deficiencias al promotor de la licencia, al presentarse los documentos para la subsanación de las mismas se observa que se ha dejado de subsanar alguna de aquellas deficiencias que se le habían indicado o que como consecuencia de las modificaciones para la subsanación de las mismas se introduzcan nuevas deficiencias en el proyecto modificado.

b) Se considerarán subsanables las restantes deficiencias que pueda haber en la solicitud o documentación adjunta, y se notificarán al interesado, mediante notificación única, advirtiéndole

que deberán ser subsanadas en el plazo máximo de quince días, produciéndose, en su defecto, la caducidad de su solicitud.

ARTÍCULO 8.- OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE OBRAS Y CAMBIO DE TITULARIDAD.

A) Otorgamiento de la licencia.

Corresponde a la Alcaldía o, en su caso, al Concejal-delegado dictar el acto administrativo de concesión de las licencias de obras.

Cuando con arreglo al proyecto presentado, la edificación del inmueble se destinara específicamente a establecimiento de características determinadas, no se concederá el permiso de obras sin el otorgamiento de la licencia de instalación, si fuere procedente.

Concedida la Licencia Municipal de Obras, se notificará al interesado quien recibirá el documento administrativo que le facultará para llevar a cabo las obras en el caso de que la licencia correspondiente no posea limitaciones en tal sentido por haberse otorgado en base a un Proyecto Básico, debiéndose en todo caso realizarse las obras en el plazo indicado, salvo en los casos que sean de aplicación por lo dispuesto en artículo 13 de las presentes Normas.

Si la licencia municipal se obtiene en base a un proyecto básico, no podrán iniciarse las obras, en ninguna de sus fases, hasta tanto no se presente y se haya dado conformidad por parte del Ayuntamiento al correspondiente Proyecto de Ejecución de desarrollo del Proyecto Básico que determinará completamente los detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos sistemas constructivos y equipos.

Como tramite previo para el inicio de las obras mayores deberán presentarse, obligatoriamente, en el Ayuntamiento los siguientes documentos:

- a) Nombramiento, debidamente visado por los Colegios Profesionales correspondientes, de los Técnicos superior y / o medio que deban dirigir las obras.
- b) Cumplimentación del documento tipo existente en el Ayuntamiento de compromiso de ejecución de las obras por parte del Contratista que deba ejecutar la obra.
- c) Fotocopia del alta fiscal de la empresa constructora actualizada.

Antes de iniciarse las obras menores deberá presentarse obligatoriamente ante el Ayuntamiento los documentos señalados en los apartados b) y c) anteriores.

En el momento de la expedición de la Licencia concedida, se entregará al solicitante una copia del proyecto autorizado, debidamente diligenciado. El ejemplar de Licencia y de proyecto diligenciado deberá obrar en el lugar de la construcción, a disposición de los servicios técnicos Municipales en cualquier momento.

En todo caso, serán de aplicación las determinaciones de la Ley 10/1990, de 23 de Octubre de Disciplina Urbanística.

B) Cambio de titularidad de las licencias.

La titularidad de las licencias podrá transmitirse tanto “inter vivos” o “mortis causa”.

Para los casos de transmisión “mortis causa” el heredero de la misma que pretenda transmitirla a su favor deberá acreditar documentalmente su derecho mediante documento público en el que se demuestre que es el nuevo titular de la licencia. En su defecto, podrá autorizarse el cambio de titularidad de la licencia a favor de aquellas personas que acrediten mediante documento público que ostentan la condición de herederos del causante titular de la licencia.

Cuando se pretenda el cambio de titularidad “inter vivos” deberá acreditarse, mediante documento otorgado ante Notario público o ante el Secretario de la Corporación, que el

titular de la licencia cede todos sus derechos a otra persona física o jurídica y que ésta acepta la cesión. Igualmente podrá transmitirse la licencia cuando el solicitante acredite, mediante documento público, que ha adquirido juntamente con el inmueble la titularidad de la licencia.

ARTÍCULO 9.- CARTEL DE OBRAS.

En el caso de obras mayores, será obligatorio la colocación en el lugar de las obras, en sitio visible y fácilmente legible desde la vía pública, de un ejemplar de cartel de dimensiones 60 x 80 cm. en el que consten en letras negras las siguientes determinaciones:

- 1.- Ayuntamiento de Ses Salines.
- 2.- Nombres y apellidos y razón social del promotor titular de la Licencia.
- 3.- Número de Licencia y fecha de concesión.
- 4.- Plazo de ejecución.
- 5.- Ordenanza que se aplica.
- 6.- Número de plantas, incluyendo sótanos.
- 7.- Nombre y apellidos de los Técnicos superiores y / o de grado medio directores de obra.
- 8.- Empresa constructora o instaladora.

ARTÍCULO 10.- OBRAS A REALIZAR EN VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS.

Las obras a realizar en la vía o espacios públicos por particulares o empresas o titulares concesionarios -salvo para las obras menores de construcción de aceras y conexión y reparación de acometidas a todos los servicios públicos-, se considerarán como obras mayores y el trámite para la concesión de la Licencia Municipal correspondiente se ajustará a lo determinado en el artículo 3 apartado A.2, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente, en el caso de obras o instalaciones que supongan usos lucrativos en tales espacios.

No se concederá ninguna autorización para la apertura de zanjas o excavaciones en pavimentos de la vía pública a particulares sin que los peticionarios avalen previamente ante el Ayuntamiento el importe estimado de las obras de reposición correspondientes a una área homogénea en la zona alterada en una distancia longitudinal de un mínimo de 2,00 m. por todo lo ancho de la calzada o acera, en su caso, según valoración que será aportada por estos. Quedan excluidas de presentar dicho aval las empresas de servicio público de GESA Y Telefónica.

En ningún caso se concederán permisos de apertura de zanjas o destrucción de pavimentos en vías de espacios públicos en zonas que no lleven mas de dos años de realización, contados a partir de la fecha de la liquidación o recepción provisional de las mismas, salvo en casos de avería, o en los que se demuestre claramente la absoluta urgencia de las obras a realizar y la imposibilidad de llevarlas a cabo de otro modo.

En el caso de obras a realizar en vías o espacios públicos que supongan usos lucrativos deberá seguirse el procedimiento establecido en el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (R.D. 1372/1986, de 13 de junio).

ARTÍCULO 11.- SEGURIDAD Y BALIZAMIENTO.

Toda obra que se realice en terrenos de dominio público se efectuará de manera que produzca el mínimo de perjuicios a la circulación rodada, peatones y vecinos.

El contratista de la obra será responsable de la señalización y balizamiento de la misma, tanto de día como de noche, debiendo disponer, para la seguridad de la obra, el número suficiente de

elementos precisos, tales como vallas, iluminación en color rojo, señalización de tráfico, etc.

ARTÍCULO 12.- INSPECCIÓN.

En las obras referidas en el artículo 10, la presentación del certificado de finalización de las obras expedido por los facultativos que hayan dirigido la obra, dará derecho a la utilización pública de las mismas. Tras la presentación de tal certificado en el Ayuntamiento, éste expedirá el certificado final de obras municipal, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran derivarse del promotor de las obras como consecuencia de los vicios ocultos que pudieran presentarse en el futuro.

Una vez expedido el certificado final de obras municipal se procederá a la devolución de la fianza prevista en el artículo 10 de las presentes Normas

ARTÍCULO 13.- SUJECCIÓN A LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA Y PERIODOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.

1.- Las obras e instalaciones deberán realizarse con estricta sujeción a las condiciones de la licencia Municipal otorgada, así como a lo dispuesto en las Ordenanzas de Policía y Buen Gobierno del Ayuntamiento, así como a todas las demás condiciones técnicas y jurídicas exigibles.

Las licencias relativas a obras e instalaciones determinarán el plazo en que deban iniciarse y concluirse las indicadas obras o instalaciones, que en todo caso no será superior a seis (6) meses para iniciarlas y a 24 meses para finalizarlas.

El plazo para la iniciación de las obras o instalaciones se contará desde la fecha de comunicación de la concesión de la licencia y el plazo para la finalización se computará contándose a partir de la finalización del plazo concedido para el inicio de las obras.

Las obras correspondientes a la finalización de paramentos de fachada y medianerías, así como acabados exteriores con cegado de huecos, en su caso, deberán finalizarse en el plazo máximo de dos años contados desde la fecha de la comunicación de la concesión de la Licencia correspondiente a la edificación de que se trate.

2.- El régimen de prórrogas se regirá por lo establecido en la Ley 10/1990 del Parlament Balear. En el caso de que no se concediera prórroga, podrá tramitarse la concesión de nueva licencia.

3.- Los plazos establecidos para la ejecución de las obras, habida cuenta de la prohibición de efectuar obras de excavación, cimentación y levantamiento de estructuras en el núcleo de la Colonia de Sant Jordi durante los meses de verano, tal como se señala en el último párrafo del presente artículo, se computarán de la siguiente forma:

-En cuanto al plazo de iniciación de las obras, no se computará el tiempo que dichas obras deban permanecer paralizadas por aplicación del presente artículo.

-En cuanto al plazo de terminación, este comenzará a contar a partir del día siguiente hábil al en que finalice el plazo de inicio de las obras, no computándose el tiempo en que dichas obras deban permanecer paralizadas por aplicación del presente artículo.

4.- Los periodos en que podrán ejecutarse las obras serán los siguientes:

A) Las obras que se realicen en el suelo urbano del núcleo de Ses Salines y en suelo rústico,

no tendrán ningún tipo de limitación periódica para su ejecución, de los establecidos en el apartado siguiente.

B) Las obras a realizar en el núcleo de la Colonia de Sant Jordi únicamente podrán llevarse a cabo de la siguiente forma:

a) Durante el período comprendido entre el 15 de abril y el 15 de octubre de cada año, quedan totalmente prohibidas las obras de excavación, cimentación y levantamiento de estructura, así como la utilización de camiones hormigoneras y maquinaria de bombeo de hormigón que deban ubicarse en la vía pública.

b) Durante el período comprendido entre el día 15 de abril y el 31 de mayo, siempre que se respeten los niveles máximos de contaminación acústica previstos por la legislación aplicable, se podrán llevar a cabo obras no comprendidas en el apartado anterior, durante las horas comprendidas entre las 9'00 y las 13'00 horas y desde las 15'00 a las 20'00 horas, quedando prohibidas durante el resto del día.

c) Durante todo el mes de junio y en el período comprendido entre el 1 de setiembre y el 15 de octubre, siempre que se respeten los niveles máximos de contaminación acústica previstos por la legislación aplicable, se podrán llevar a cabo obras no comprendidas en el apartado a) anterior, durante las horas comprendidas entre las 9'00 y las 13'00 horas y desde las 16'00 a las 20'00 horas, quedando prohibidas durante el resto del día.

-Durante los meses de julio y agosto no podrá llevarse a cabo ningún tipo de obra, salvo aquellas que, según previo informe en tal sentido del Técnico municipal, sean consideradas de carácter urgente y no puedan demorarse, tales como roturas de tuberías, cañerías, etc., si bien, en estos casos, deberán llevarse a cabo durante el horario que a juicio del técnico municipal pueda producir menos molestias al vecindario.

Aparte de lo establecido en los apartados anteriores, durante el resto del año queda totalmente prohibida la ejecución de obras de cualquier tipo durante las horas nocturnas comprendidas entre las 20'00 horas y las 8'00 horas del día siguiente.

d) Cuando se trate de proyectos de dotación de servicios, equipamientos o cualquier tipo de obra de interés público o de interés general, promovidas por Entidades u Organismos públicos, que tengan un plazo de ejecución superior a seis meses y no se puedan ejecutar durante el período de invierno, no estarán sometidas a limitación de fechas, pero deberán respetar los horarios anteriormente establecidos.

ARTÍCULO 14.- MODIFICACIONES EN EL TRANCURSO DE LAS OBRAS.

Previo a la concesión de la oportuna Licencia Municipal de obras podrán introducirse, a instancia del Ayuntamiento o del solicitante, modificaciones en el contenido de la documentación presentada para la obtención de Licencia, con la aportación de la documentación precisa, debidamente visada, sin producir por ello sobrecargas en la tramitación de la Licencia solicitada.

Si quisieran introducirse modificaciones en las obras, una vez concedida la oportuna Licencia Municipal, deberá ser tramitada reglamentariamente una nueva licencia de reforma o ampliación, en su caso, con aportación de la totalidad de documentación que se ha indicado en el artículo 3 de las presentes NN.SS, sin embargo no será preciso la tramitación de nueva licencia en los casos en que las modificaciones a introducir no supongan incremento de los parámetros edificatorios o incremento del número de viviendas, locales o aparcamientos originalmente previstos y autorizados. En tales casos será obligatoria la presentación exclusiva de los

documentos indicados en los apartados 1 y 2 del punto A.2) del artículo 3 de las presentes NN.SS, sin necesidad de aportación del presupuesto que supongan dichas obras de reforma, presentándose tal documentación a efectos de su incorporación al expediente autorizado originalmente.

En todo caso, serán de aplicación las determinaciones de la Ley 10/1990, de 23 de Octubre de Disciplina Urbanística.

ARTÍCULO 15.- COMPROBACIÓN Y VIGILANCIA.

Tras la solicitud de licencia, o bien tras la concesión de la misma, se entenderá implícita la obligatoriedad, por parte de los peticionarios o ejecutores de la misma, de permitir, en cualquier momento, el reconocimiento o inspección del inmueble u obra que se realice o se pretenda realizar, por parte de la Autoridad Municipal, sus delegados y funcionarios municipales con misión inspectora de obras, edificio o instalaciones.

Durante la ejecución de cualquier obra, y para su comprobación final, las personas solidariamente responsables respecto a la misma podrán ser requeridas por los servicios Técnicos Municipales, para que faciliten en las oficinas municipales los datos necesarios para la comprobación de cuanto se dispone en las presentes Normas y también para que puedan asistir a las visitas de inspección de las obras. El incumplimiento de estas obligaciones podrá ser sancionado con la suspensión de las obras, y, en su caso, interrumpirá el plazo de expedición de la certificación Municipal de terminación de obras.

ARTÍCULO 16.- SUSPENSIÓN DE OBRAS POR FALTA DE SEGURIDAD.

Si los técnicos municipales dictaminan que la ejecución de una obra infringe las normas de seguridad, el Alcalde, en el caso de que sea considerada su urgencia, podrá disponer la suspensión de la misma y ordenar la adopción de las medidas necesarias de precaución y seguridad.

ARTÍCULO 17.- PERDIDAS DE VALIDEZ DE LAS LICENCIAS.

Las Licencias de obras dejarán de tener validez:

- 1.- Por renuncia o desistimiento del solicitante, formulando escrito dirigido al Sr. Alcalde.
- 2.- Por caducidad al no haberse concluido las obras en el plazo de ejecución establecido en la Licencia o sus prórrogas.
- 3.- Por haberse comprobado falseamiento o errores inadmisibles en los datos facilitados por el peticionario al solicitar la Licencia.

La declaración de pérdida de validez de las Licencias se producirá por acuerdo expreso del órgano municipal competente, previa audiencia al interesado.

ARTÍCULO 18.- SUSPENSIÓN DE LAS OBRAS.

Se considerará que se llevan a cabo actos de edificación o uso del suelo sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de la licencia, además de los supuestos establecidos en las correspondientes disposiciones legales aplicables, el incumplimiento de lo establecido en el art. 13 de las presentes Normas (que regula los periodos y horarios en que puedan ejecutarse las obras) y artículo 5 (sobre ocupación de la vía o espacio público). En tales casos será de aplicación lo establecido en el artículo 61 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina

Urbanística, sobre suspensión de obras, sin perjuicio de los expedientes sancionadores que legalmente procedan.

ARTÍCULO 19.- PROCEDIMIENTO PARA EL LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN DE OBRAS.

Una vez desaparecidas las causas por las que se decretó la suspensión de la obra, cuando se desee el levantamiento de la misma, deberá presentarse instancia dirigida al Alcalde solicitando dicho levantamiento y abonar la tasa para el otorgamiento de la licencia de obras establecida en la Ordenanza fiscal correspondiente.

A la vista de la indicada petición, si han desaparecido las causas que motivaron la suspensión, el órgano municipal correspondiente dictará la resolución correspondiente levantando la indicada suspensión, no pudiéndose reiniciar las obras mientras no haya una resolución expresa.

ARTÍCULO 20- OBRAS INACABADAS.

Si las obras se interrumpieran injustificadamente o quedaran paralizadas o inconclusas al haber finalizado el plazo de ejecución concedido o de sus prórrogas y no se hallaren en debidas condiciones de seguridad, salubridad u ornato público, el Alcalde podrá decretar que se ejecute lo necesario para remediar tal situación, a cargo del titular del inmueble o del solar o parcela en que se enclave, aún cuando hubiera caducado o perdido validez la Licencia concedida en su día.

ARTÍCULO 21.- REPOSICIONES.

La retirada de vallas, andamios o medios auxiliares y reposición de pavimentos y demás elementos de la vía o espacio público que hubieren resultado deteriorados deberá llevarse a cabo antes de que finalice el plazo concedido para la ejecución de las obras o de sus prórrogas. En el caso de que las obras debieran paralizarse por un plazo superior a tres meses, por las causas que fueren o bien por lo indicado en el artículo 5 para obras en la Colonia de Sant Jordi, deberá igualmente procederse a la retirada de tales elementos y reposición de pavimentos, previo a la paralización, siendo que en caso contrario lo realizará el Ayuntamiento, mediante ejecución forzosa, con cargo al patrimonio de los obligados.

ARTÍCULO 22.- CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS.

Una vez concluidas las obras, el titular de la Licencia deberá comunicar al Ayuntamiento, por escrito, la finalización de las mismas acompañando certificado de final de obra de los Técnicos que las hayan dirigido y solicitar la comprobación final, a efectos de expedición por parte del Ayuntamiento, si procede, del correspondiente certificado Municipal de final de obra, solicitándose al mismo tiempo la expedición de la preceptiva licencia de ocupación.

Pueden expedirse dos tipos de certificados de final de obras, los certificados de final de obra total y de final de obra parcial.

Se considera certificado final de obra total cuando se refiera a la ejecución de la totalidad de las obras que conformaban el proyecto aprobado.

Se considerará certificado final de obra parcial cuando solamente se certifique la ejecución de una o varias partes del edificio, que deberán poder ser objeto de utilización separada y se refieran a un local comercial o una vivienda y quede sin ejecutar una parte del edificio que comprenda como mínimo una vivienda o un local de los previstos en el proyecto.

Cuando se solicite un certificado final de obra total en suelo urbano, las obras deberán estar totalmente terminadas y ejecutadas de acuerdo con el proyecto aprobado, y tener la acera debidamente terminada y haberse repuesto o reparado los daños que se hayan podido producir tanto en la vía pública como en las instalaciones públicas (asfaltado, alumbrado público, cañerías, jardinería, etc.).

Cuando se solicite un certificado final de obra parcial para viviendas o locales de un edificio, situado en suelo urbano, que pueden funcionar de forma independiente, deberán estar totalmente terminadas todas las obras de carácter comunitario, tales como cubiertas, acabados de fachada y zaguán, escaleras con sus correspondientes pasamanos de protección y las aceras e instalaciones públicas (asfaltado, alumbrado público, cañerías, jardinería, etc.) situadas frente al edificio.

Cuando se solicite un certificado final de obras destinadas a vivienda en suelo rústico las obras deberán estar totalmente terminadas y ejecutadas de acuerdo con el proyecto aprobado, y tener plantados todos los árboles que correspondan en aplicación de lo establecido en el artículo 133 de las presentes Normas.

La solicitud de certificado municipal de final de obra parcial deberá solicitarse con la misma documentación antes indicada.

ARTÍCULO 23.- INSPECCIÓN FINAL.

Recibida la comunicación a que se refiere el artículo anterior, los servicios Técnicos Municipales efectuarán la inspección final correspondiente y emitirán informe haciendo constar si la obra se ha sujetado a los términos de la Licencia otorgada para la misma, si en la construcción se ha tenido en cuenta las determinaciones de las presentes Normas Urbanísticas, así como si se han reparado los daños y perjuicios causados en la vía pública y si, como mínimo, está terminada la cubierta, la escalera con su correspondiente pasamanos o con baranda de protección en los tramos huecos de la misma y la acera frente al edificio de que se trate, realizándose valoración definitiva, y liquidación de la obra realizada, evaluada para el momento de la fecha en que se efectúa la inspección, de acuerdo con lo determinado en el Artículo 104 de la Ley 39/88 reguladora de las Haciendas Locales.

Cuando la inspección sea consecuencia de la solicitud de una certificación de final de obra total o de final de obra de la última vivienda o local del inmueble, el informe deberá detallar obligatoriamente si se han ejecutado las restantes obras del inmueble que no hayan sido certificadas en los parciales anteriores y si se observa la existencia de infracciones urbanísticas y si las mismas son legalizables.

ARTÍCULO 24.- INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA INDIVISIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y LOCALES.

Todas y cada una de las viviendas y los locales de cada edificio deberán inscribirse en el Registro de la propiedad como unidades registrales independientes, con el carácter de indivisibles, permitiéndose única y exclusivamente la división de dichos locales y/o viviendas cuando cada una de las partes resultantes de la indicada división tenga una superficie igual o superior a la superficie mínima establecida para cada zona y siempre y cuando el número total final de las unidades registrales de la finca -una vez efectuada la división pretendida- no supere el límite máximo de viviendas y/o locales permitido para la zona en que se ubique la edificación. Los espacios destinados a plaza de aparcamiento y/o trasteros que no estén unidos físicamente a una vivienda o local, podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad como unidades independientes, sin que computen a efectos del número total de unidades registrales de viviendas

y/o locales, siempre y cuando se inscriban bajo la denominación de “aparcamiento” y/o “trastero”, respectivamente; pero tanto unos como otros no podrán cambiar de uso bajo ningún concepto. En todo caso, para poder llevar a cabo la división de una unidad registral será preceptiva la correspondiente licencia municipal.

Las viviendas y/o locales autorizadas con anterioridad al 17 de mayo de 2002, construidas en su caso de conformidad con la licencia otorgada y pendientes aún de inscripción en el Registro de la Propiedad, podrán inscribirse como unidades independientes aunque sobrepasen el número máximo establecido para la zona en que estén ubicadas. No obstante lo anterior, cuando se pretenda efectuar nuevas divisiones que supongan aumento de viviendas y/o locales, de volumen o cambios de uso, deberá sujetarse a la normativa aplicable a las nuevas edificaciones.

ARTÍCULO 25.- CERTIFICADO MUNICIPAL DE TERMINACION DE OBRAS.

Cumplidos los requisitos previstos en los artículos anteriores, el Ayuntamiento a la vista de lo que señale el técnico municipal expedirá en cada caso, si resulta procedente, en el plazo correspondiente, la certificación Municipal de terminación de obra, total o parcial, expidiéndose simultáneamente la correspondiente licencia de ocupación, uso o puesta en servicio del inmueble o parte de éste que se haya solicitado licencia, que será preceptivo para la obtención de los contratos de suministro de agua, electricidad, teléfono y demás fuentes o medios energéticos, así como para la utilización de las redes de alcantarillado y agua potable, y la obtención de la licencia de apertura de establecimientos, puesta en funcionamiento de industrias y, en general, para la iniciación en el inmueble de cualquier actividad de uso público o privado o de servicios.

Para la expedición de los certificados de final de obra deberán cumplirse los siguientes requisitos:

a) Únicamente podrá expedirse certificados de final de obra en el caso de que las partes no finalizadas de la edificación no supongan riesgos o perjuicios hacia la parte finalizada, extremo que deberá certificarse por medio de documento visado expedido por parte de los Técnicos Directores de la obra.

b) En todo caso para la expedición del certificado final de obra se exigirá que, como mínimo, estén terminadas las cubiertas, la escalera con su correspondiente pasamanos o con baranda de protección en los tramos huecos de la misma, construidas las aceras e instalaciones públicas (asfaltado, alumbrado público, cañerías, jardinería, etc.) en la totalidad del frente de la fachada de la parte finalizada de la edificación, haber retirado los materiales sobrantes, y andamios, vallas y barreras, tener totalmente limpia la calle de todos los restos de obra y haber colocado el número de policía que corresponde al edificio dentro de la calle en que se ubique, conforme al modelo e instrucciones para su colocación que determine el Ayuntamiento, así como la colocación de la correspondiente placa de rotulación de la calle, cuando se trate de fincas situadas en los extremos de cada manzana.

c) Cuando se solicite un certificado final de obras en suelo urbano para la totalidad de un inmueble o en el caso de certificación final de obra de la última vivienda o local de dicho inmueble -que debe incluir obligatoriamente el final de las restantes obras del inmueble que no hayan sido certificadas en los parciales anteriores-, no se podrá expedir la correspondiente certificación si en la inspección técnica se observa la existencia de infracciones urbanísticas no legalizables, hasta tanto no se hayan demolido las obras o elementos ilegalizables y se haya repuesto la legalidad urbanística, sin perjuicio de la aplicación de las medidas de disciplina que resulten procedentes.

d) Cuando se solicite un certificado final de obras en suelo urbano siempre que se hayan ejecutado las obras mínimas necesarias para su expedición, señaladas en el apartado b)

anterior, cuando se trate de certificación parcial, o la totalidad del proyecto cuando se solicite la certificación final para el total del edificio, aunque queden pendientes de ejecución algunas obras de carácter comunitario contempladas en el proyecto (zona ajardinada, aparcamientos, etc. etc.), cuando se trata de suelo urbano, y de la plantación de los árboles exigidos por el art. 133 de las presentes Normas, cuando se trate de suelo rústico, se podrá expedir el correspondiente certificado de final de obra, siempre que, a juicio del técnico municipal, las deficiencias existentes no afecten a la habitabilidad del edificio ni supongan riesgo de peligro para las personas ni merma de los servicios públicos y de que el promotor presente previamente en el Ayuntamiento documento en virtud del cual se compromete a ejecutar las obras que restan por ejecutar en el plazo máximo de los seis meses y avale el importe del coste de las mismas, según la valoración que practique el técnico municipal, en el bien entendido de que si durante el indicado plazo no las ejecuta el Ayuntamiento quedará automáticamente facultado por la propiedad del inmueble para proceder a ejecutarlas de forma subsidiaria.

e) En los certificados de final de obra se hará constar obligatoriamente la necesidad de inscribir en el Registro de la Propiedad, como unidades registrales independientes, cada una de las viviendas y/o locales de cada edificio y el carácter de indivisible de dichas unidades registrales, así como también la exigencia de que, previamente a la expedición de la correspondiente cédula de habitabilidad, se acredite la indicada inscripción del carácter de indivisible de cada una de dichas unidades registrales en el Registro de la Propiedad.

Para la expedición de los certificados de final de obra parcial deberá atenderse a lo establecido en el cuarto apartado del artículo 22 de las presentes NN.SS.

f) Para la expedición de un certificado final de obras destinadas a vivienda en suelo rústico las obras deberán estar totalmente terminadas y ejecutadas de acuerdo con el proyecto aprobado, y tener plantados todos los árboles que correspondan en aplicación de lo establecido en el artículo 133 de las presentes Normas.

g) Para la concesión de licencias de primera ocupación y certificados municipales de final de obra o documentos equivalentes de edificios construidos al amparo del artículo 2 bis(suelo urbano sin urbanización consolidada) o en suelos urbanos con urbanización consolidada pero no ejecutada en los términos exigidos en la Norma 11 del PTM, será necesario que la urbanización esté completamente finalizada de acuerdo con las determinaciones del proyecto de urbanización o de dotación de servicios aprobado. (Norma 12.2 del PTM)

TÍTULO I

DEFINICIÓN DE LOS ELEMENTOS URBANÍSTICOS

Los elementos urbanísticos que a continuación se determinan y definen, serán de aplicación para todas las clases de suelo y zonas previstas en éstos de la totalidad del Término Municipal.

ARTÍCULO 26.- EDIFICACIÓN EN SOLAR O PARCELA QUE NO CUMPLA LAS CONDICIONES DE SUPERFICIE O FACHADA MÍNIMA.

Las parcelas o solares que posean dimensiones inferiores a las mínimas establecidas en la zona en que se ubican, podrán ser consideradas edificables cuando se demuestre, mediante aportación de certificado expedido por el Registro de la Propiedad, su existencia como unidad independiente con anterioridad a la fecha de 29/12/1.982, así como que los solares colindantes son propiedad de persona o Entidad distinta de la propiedad en que se pretenda edificar

Asimismo, se considerarán edificables aquellos que posean dimensiones inferiores a las mínimas por proceder de actuaciones singulares para la apertura de calles.

En cualquier caso, la posible edificabilidad estará supeditada al cumplimiento de las restantes condiciones establecidas en estas Normas.

ARTÍCULO 27.- ALINEACIONES.

Se entiende por alineación de parcela o solar las líneas que fijan el límite definido en los planos de alineaciones entre las vías y espacios públicos y las parcelas o solares de edificación pública o privada.

Las alineaciones de vías, plazas y demás áreas públicas fijan el límite entre los espacios públicos destinados a la red viaria o demás áreas públicas y las parcelas o solares públicos o privados.

La alineación de fachadas podrá o no coincidir con la de las vías o áreas públicas, según los casos.

ARTÍCULO 28.- ELEMENTOS PERMITIDOS A PARTIR DE LA PROFUNDIDAD EDIFICABLE ESTABLECIDA EN LAS PRESENTES NORMAS.

Se entenderá por profundidad edificable la distancia entre la línea de fachada del edificio, excluidas las zonas de retranqueo, hasta el límite del patio de manzana. Dicha profundidad viene grafiada en los correspondientes planos de ordenación.

A partir de la profundidad edificable establecida en las presentes Normas únicamente se permitirán aleros de protección en la cubierta con excepción de los elementos permitidos a partir de esta profundidad en la zonificación correspondiente.

ARTÍCULO 29.- RETRANQUEO DE LAS EDIFICACIONES.

El retranqueo es el ancho de la franja de terreno comprendida entre la alineación oficial de las vías, plazas o demás áreas públicas y la línea de fachada de la edificación. También se considera retranqueo la franja de terreno que separa una edificación determinada de los restantes linderos de dicha parcela.

Los retranqueos se medirán desde dichos linderos o alineaciones hasta los elementos más salientes del edificio. A efectos de la correspondiente medición se incluirán los voladizos y se excluirán los aleros, cornisas, jardineras, cubiertas y demás elementos ornamentales de las edificaciones que tengan vuelo normal o acostumbrado, igual o inferior a 1,00 m. y que no sean practicables.

No se permitirá en la zona de retranqueo, para los tipos de ordenación aislados, la ubicación de fosas sépticas, aparcamientos cubiertos, pérgolas, barbacoas, piscinas, así como ningún tipo de obra, permitiéndose exclusivamente instalaciones de alumbrado, riego y aparcamientos al aire libre no cubiertos y algebres, permitiéndose asimismo terraplenados con una elevación máxima respecto al terreno natural de 1,00 m.

No se permitirán en la zona de retranqueo a vial, en los tipos de ordenación aislada o continua, la ubicación de plazas de aparcamiento, permitiéndose en dicha zona de retranqueo a vial un solo paso o acceso de vehículos al interior de la parcela solar y con una anchura máxima de 6,00 m., o bien dos de ellos, debiéndose disponer perpendicularmente a la alineación del solar o parcela. También se permitirá un acceso por cada unidad de vivienda, en el caso de tipología de viviendas adosadas, con un ancho de tres metros cada uno, debiéndose disponer también perpendicularmente a la alineación del solar o parcela.

Los sótanos, en edificación aislada, deberán cumplir las condiciones de retranqueo determinados para la zona en que se ubican.

En los casos de edificación entre medianeras o continua, en el que la edificación deba retranquearse de las vías o áreas públicas, la separación se medirá hasta la alineación de fachada de la edificación, con exclusión de los voladizos que sobre la zona de retranqueo quedan autorizadas en la zona en que se ubica, pudiéndose realizar, sin embargo, en tal tipo de ordenación, sótanos en la zona de retranqueo.

No se permitirá en la zona de retranqueo la ubicación de ningún tipo de elemento destinado al uso de lavadero, tendedero o trastero.

ARTÍCULO 30.- SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA O EDIFICABLE.

Se entiende por superficie edificada todo espacio habitable en su proyección horizontal, limitado por el forjado u obra inferior sobre el suelo o terreno y su forjado de techo, por dos forjados de pisos consecutivos o por el forjado de piso y cubierta.

Se entenderá como espacio habitable aquél que posea una altura libre igual o superior a 2,00 m., o bien la parte de un espacio que posea tal altura o la supere.

La suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas del edificio, con excepción de las plantas sótano, en cualquier tipo de ordenación, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y, en su caso, por los ejes de las paredes medianeras, determinará la superficie total edificada, o, si se trata de previsión, la superficie edificable.

A efectos de cómputo de superficie ocupada en zonas extensivas los balcones, terrazas, galerías, porches, escaleras y cualquier elemento cubierto y parcialmente abierto lateralmente, formarán parte de la superficie edificada o edificable de acuerdo con los siguientes criterios:

- Íntegramente si están abiertos en menos de un tercio de su perímetro.

- Computable en un 50% siempre que estén abiertos en un tercio o más de su perímetro.

Se entiende que un elemento de los anteriormente descritos está abierto cuando no posee cerramiento, entendiéndose como cerramiento aquél que posee una altura, contada desde el pavimento de la planta considerada, superior a 1,80 m.

ARTÍCULO 31.- SUPERFICIE DE OCUPACIÓN.

La proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie edificada o edificable de las plantas edificadas, incluso las enterradas en el caso exclusivamente de edificación aislada, de una edificación, determina la superficie del solar o parcela ocupada u ocupable por dicha edificación.

La superficie de ocupación se expresará en un porcentaje referido a la superficie del solar o parcela.

ARTÍCULO 32.- VOLUMEN EDIFICADO O EDIFICABLE.

Es el comprendido entre los elementos constitutivos de cerramiento y cubierta de todas las plantas edificadas.

ARTÍCULO 33.- COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO.

El cociente entre la superficie total edificable y el área de la parcela o solar o el de la unidad urbanística considerada, se le denomina coeficiente de aprovechamiento, expresándose en metro cuadrado partido por metro cuadrado (m^2/m^2).

ARTÍCULO 34.- ALTURA EDIFICADA O EDIFICABLE.

ALTURA TOTAL:

Se entenderá por altura total de una edificación la diferencia de cotas entre la de la rasante del pavimento de la acera pública en el punto medio de la fachada del solar y la mayor cota de coronación de cubiertas.

En los casos de solares con fachada en pendiente, entendiéndose como tales los que posean un desnivel entre dos puntos cualquiera de fachada superior a 2,00 m., se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en los mismos no se produzcan desniveles superiores a 1,00 m., estableciéndose cuerpos diferenciados de edificación para cada tramo, determinándose la altura de cada cuerpo así establecido, referenciándose respecto al punto medio de cada tramo de fachada considerado.

En el caso de solares con fachadas a dos calles opuestas con diferente cota de rasante de acera en cada una de ellas, considerado en el punto medio de cada fachada, la altura total edificable correspondiente a la calle de mayor cota podrá desarrollarse como máximo hasta el plano vertical central equidistante entre ambas alineaciones.

En el caso de solares formando esquina o chaflán, la altura total máxima vendrá definida por la que corresponda a la calle con menor pendiente, considerándose así, como mínimo, hasta el punto de intersección de la fachada de mayor pendiente con la prolongación del límite de la profundidad edificable permitida correspondiente a la calle de menor pendiente, o, en el caso de manzanas totalmente edificables, hasta el punto de intersección de la fachada de menor pendiente con el plano vertical medio de la manzana, entendiéndose como tal el que equidista de la fachada de menor pendiente y su opuesta.

ALTURA REGULADORA:

Se entenderá por altura reguladora de una edificación la diferencia de cotas entre la rasante del pavimento de la acera pública, en el punto medio de la fachada del solar, y la mayor cota de arranque de cubiertas de la edificación. Se aplicarán los mismos conceptos y determinaciones

para solares con varias fachadas o con fachada en desnivel, que las indicadas anteriormente para la altura total. Por encima de la altura reguladora permitida, exclusivamente podrá realizarse la elevación de aquellos elementos previstos en los artículos correspondientes para cada zona, siempre que no sobrepasen la altura total máxima.

A efectos de consideración de las sucesivas plantas edificadas de un edificio se entenderá como planta única aquella que posea desniveles internos de + - 1'00 m., entendiéndose que de superarse interiormente tales desniveles se considerarán plantas diferentes. Los tramos de escalera se entenderán constitutivos de las sucesivas plantas en sus tramos desde los que se inician y finalizan, respectivamente.

Para cualquier tipo de ordenación, sea continua o aislada, sobre la última planta permitida para cada zona en que se ubique, exclusivamente se permitirá la construcción de un espacio cubierto, poseyendo una altura no superior a 2,00 m., de 5,00 m². de superficie útil, realizado a modo de dependencia aislada o bien constitutivo del último rellano o acceso a cubierta desde la escalera. En el caso de existir varias escaleras de acceso a cubierta en el edificio, bien de uso comunitario o bien de uso propio de una vivienda concreta, se permitirán tantos espacios de una superficie útil de 5,00 m². como máximo, como escaleras existan.

En el caso de edificación aislada, tal dependencia de acceso a cubierta computará a efectos de superficie y volumen realizado en la edificación

EDIFICACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO

En estos casos, las alturas - tanto total como reguladora – se medirán en relación con el pavimento de la planta baja y ésta no podrá elevarse más de 1,00 m por encima del terreno natural medio en la proyección de la edificación.

SUELO RUSTICO

En el suelo rústico, las alturas se medirán en relación con el pavimento de la planta baja tal como se indica en el art. 143.

ARTÍCULO 35.- SÓTANOS.

Se entenderá por sótano aquellas plantas situadas bajo la planta baja y enterradas total o parcialmente bajo el nivel de la vía pública o del terreno natural en el suelo rústico y en las edificaciones aisladas en suelo urbano.

ARTÍCULO 36.- CHAFLANES.

La magnitud o dimensión grafiada para los chaflanes en los planos de ordenación del núcleo de Ses Salines, es puramente indicativa, siendo exclusivamente expresiva de la necesidad de conformación de chaflán en el vértice de la manzana en cuestión, con la dimensión que a continuación se indicará.

Así pues, se entenderá que, para casos de nuevas construcciones a erigir, se deberá conformar chaflán en los vértices de manzanas en la que se grafíe en tal sentido, o exista en las edificaciones actuales, sea cual sea su dimensión. En éste último caso para edificaciones de nueva planta tras demolición de la edificación existente, el chaflán deberá ajustarse a la dimensión que se determina a continuación.

Para los casos en que sea obligatoria la conformación de chaflán por lo antes determinado, éste poseerá una dimensión de 2,00 m. dispuesto en la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las fachadas en cuestión, con excepción de los chaflanes para los que en el plano de

alineaciones se acote una dimensión distinta a la antes prescrita.

Para casos de adición de nuevas plantas en edificios existentes en los que se determine, por aplicación de la presente Ordenanza, la necesidad de conformación de chaflán, y éste no existiere en la edificación a ampliar o tuviere una dimensión diferente a la prescrita, podrá optarse por mantener la situación actual también en las nuevas plantas o adaptar todo el conjunto a la norma prescrita

La realización de chaflán, en los casos obligados por la presente Ordenanza, será obligatoria para la totalidad de las plantas, incluidos sótanos, con la excepción de los voladizos que puedan realizarse en las plantas piso por aplicación de la Ordenanza que regula los mismos.

Los aleros deberán igualmente ajustarse a la conformación de chaflán.

En el caso que las aceras confluyentes en el chaflán tengan distinta anchura, la acera frente al chaflán tendrá la anchura media de las confluyentes, salvo que por consideraciones especiales el Ayuntamiento dispusiese un anchura distinta.

ARTÍCULO 37.- ÍNDICES DE INTENSIDAD DE USO.

El índice de intensidad de uso residencial determina, para cada unidad de vivienda, la superficie mínima de la parcela para poder construir, o en su caso, de suelo incluido dentro de la profundidad edificable.

El índice de intensidad de uso turístico determina, para cada plaza de alojamiento turístico, la superficie mínima de la parcela para poder autorizarla.

A efectos de cómputo de población posible en los terrenos calificados de uso residencial, se entenderá que a cada vivienda le corresponde una población de 3 personas.

El número de viviendas o plazas que se pueden construir en una parcela se obtendrá por el producto del índice por la superficie de la parcela, redondeándose por exceso si el cociente supera la media unidad, y por defecto en los otros casos, computándose a estos efectos cada local, excluidos garajes particulares, como si se tratara de una vivienda.

ARTÍCULO 38.- DEFINICIÓN DE USOS.

1.- AGRÍCOLA – GANADERO:

Comprende todas las actividades, aunque sean de carácter intensivo, relacionadas con la explotación agrícola, forestal, pecuaria.

2.- RESIDENCIAL UNIFAMILIAR:

Corresponde a los edificios que albergando una sola familia en el total del edificio, constituyen junto con la parcela una sola unidad registral, teniendo acceso exclusivo desde vía de uso más o menos restringido pero público

3.- RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR:

Corresponde a los edificios de varias viviendas agrupadas que utilizan conjuntamente elementos de edificación comunes, especialmente de acceso desde el exterior, así como el régimen jurídico de propiedad horizontal.

Se incluyen, asimismo, los alojamientos de personas en régimen de interrelación, como cuarteles, residencias de estudiantes, conventos, etc.

4.- ALMACENES:

Es el uso correspondiente a depósito, conservación, guarda o distribución de objetos y/o

mercancías incluso con servicios de venta directa al público.

5.- TALLERES:

Se consideran talleres las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles y la producción industrial o artesanal (carpinterías, herrerías y similares) y las artes gráficas.

6.- SERVICIOS DEL AUTOMÓVIL:

Actividades de uso privado o colectivo destinadas al servicio directo de automóviles, motocicletas, etc., excluyendo los talleres propiamente dichos. Se incluyen en este uso a título de ejemplo, lavado, engrase, cambio de aceite, suministros de aire, agua y carga de batería, etc.

7.- COMERCIAL:

Dicho apartado se refiere a actividades de uso colectivo destinadas a la exposición previa a la compra, a la venta o permuta al por menor, de mercancías o servicios personales, incluyendo su almacenamiento inmediato donde se establece una relación no cualificada en el intercambio.

Se incluyen en la comercialización de bienes y productos, a título de ejemplo, los comercios de alimentación, bebidas, tabacos, textil, confección, perfumerías, droguerías, equipamiento del hogar y textil, galerías comerciales, supermercados, etc.

Se incluyen en la prestación de servicios de reparación, a título de ejemplo, los locales destinados a la reparación de pequeña maquinaria, electrodomésticos y bienes de consumo.

Se incluyen en la prestación de servicios personales, a título de ejemplo, las tintorerías, lavanderías, peluquerías, institutos de bellezas, etc.

Se incluyen en la prestación de servicios en general, a título de ejemplo, las librerías, papelerías, imprentas, etc.

8.- ADMINISTRATIVO:

Actividades de uso privado, colectivo o público, 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 sedes y oficinas, las gestorías, oficinas bancarias, agencias, sedes sociales o técnicas de empresas, estudios, despachos y consultas profesionales, compañías de seguros, oficinas, servicios de arrendamientos, oficinas en general, etc.

9.- ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS:

Este apartado se refiere a actividades de uso colectivo o privado integradas en el sector de la restauración y destinados a recreo, expansión, relación y diversión del conjunto de la población.

Se incluyen a título de ejemplo los bares, restaurantes, cafeterías, cervecerías, pubs, actividades recreativas, salas de fiestas, etc.

10.- TURÍSTICO

Hoteles, hostales, pensiones apartamentos turísticos, etc.

11.-EQUIPAMIENTO SOCIO-CULTURAL:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinados a la custodia, transmisión y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y la investigación, las actividades socioculturales, 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, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, agrupaciones cívicas, sedes de clubes, etc.

12.-EQUIPAMIENTO DOCENTE:

Actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a la formación humana e intelectual, de las personas en sus diferentes niveles.

Se incluyen a título de ejemplo, 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.

13.-EQUIPAMIENTO ASISTENCIAL:

Actividades de uso público, colectivo o privado, destinadas a la información y orientación sobre problemas relacionados con toxicomanías, enfermedades crónicas o minusvalías pobreza extrema y desprotección jurídica de la persona.

Incluye a título de ejemplo residencias, miniresidencias, centros de rehabilitación, etc.

14.-EQUIPAMIENTO 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, etc.

15.-EQUIPAMIENTO DEPORTIVO:

Actividades de uso público, colectivo o privado destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física.

Se incluyen en esta situación, a título de ejemplo, las instalaciones deportivas cubiertas, los gimnasios, etc.

16.-EQUIPAMIENTO SANITARIO:

Actividades de uso público, o colectivo 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 conceptualización 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 y, en general, todo tipo de centros de asistencia sanitaria.

17.-EQUIPAMIENTO RELIGIOSO:

Actividades de uso colectivo o privado 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, iglesias y centros parroquiales, capillas, residencias religiosas, centros de culto de cualquier confesión etc.

18.-EQUIPAMIENTO RECREATIVO:

Actividades de uso público, colectivo o privado vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el esparcimiento en general y aquellas similares.

19.- COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS:

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.

20.- ESPACIOS LIBRES

Comprende los espacios destinados al recreo, reposo y esparcimiento de la población, mayoritariamente ajardinados y exentos de edificaciones.

TÍTULO II

ORDENANZAS DE ESTÉTICA Y CONDICIONES TÉCNICAS

ARTÍCULO 39.- COMPOSICIÓN DE FACHADAS Y EDIFICIOS.

Dentro de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas, será libre la composición de las fachadas de los edificios, excepto lo establecido para cada zona en particular.

En todo caso se recomienda su armonización con el ambiente circundante.

En todo caso los huecos, en todas las fachadas del edificio, se situarán a sesenta centímetros, como mínimo, de las medianeras colindantes, a excepción de los huecos correspondientes a entrada de vehículos.

ARTÍCULO 40.- ORNATO DE EDIFICIOS.

Es obligación de los propietarios o comunidad de los propietarios de los edificios públicos o privados el conservar en decoroso estado las fachadas de los edificios, así como las medianeras y partes visibles desde la vía o espacio público.

Cuando fueren requeridos por el Ayuntamiento para realizar obras de conservación y ornato y no lo hicieren en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a costa de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.

En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter, que puedan ser visibles desde el exterior, deberán revocarse y pintarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad del edificio, debiendo consentir la propiedad del edificio o solar colindante la ejecución de dichas obras y sus reparaciones.

Las cajas de escalera y, en general, toda la edificación situada por encima de la altura reguladora deberá ser tratada con armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares.

Los tendederos de ropa y los depósitos de agua no deberán ser visibles desde la vía pública, debiendo resultar ocultos mediante paramentos verticales de fábrica, u otra solución efectiva.

Tampoco podrán ser visibles desde la vía pública las tuberías de cualquier clase ni las conexiones de antenas de televisión o radio, redes eléctricas y telefónicas.

Queda totalmente prohibida la colocación o instalación en las fachadas de los edificios y zonas de retranqueo de todo tipo de aparatos o elementos de aire acondicionado, antenas de televisión, extracciones de humos y vahos.

Los espacios de retranqueo, tanto respecto a la vía pública, como a medianerías, terrazas, galerías y cubiertas, deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza.

Especialmente los espacios de retranqueo citados que sean visibles desde la vía pública o edificios vecinos, no podrán destinarse a almacenar objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio de la salubridad o del ornato público.

ARTÍCULO 41.- ANUNCIOS Y RÓTULOS.

En cada edificio sólo podrá instalarse un sólo anuncio o rótulo, luminoso o no, por fachada, a partir de los tres metros de altura contados sobre el pavimento de la acera, salvo que en el proyecto correspondiente a la edificación esté ya prevista la situación de los mismos de forma

ordenada.

Queda expresamente prohibida la ubicación de anuncios o rótulos, cualquiera que sea su clase, adosados a barandas o balcones de la edificación, así como por encima de la altura reguladora realizada en la edificación, no debiendo sobrepasar en ningún caso el punto de arranque de cubiertas.

Entre los 2,00 m. y los 3,00 m. de altura sobre la rasante de la calzada o acera, queda libre la colocación de anuncios y rótulos, luminosos o no, siempre con las condiciones anteriormente indicadas y las que se expresan para cada zona concreta y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que no sobresalgan más de los 0,15 m. del plano de fachada en los edificios con fachada a calles sin acera.

b) En calles con acera, el plano vertical del borde exterior del anuncio o rótulo deberá quedar separado al menos 0,80 m. del borde exterior del encintado de la acera, no excediendo su longitud en dirección perpendicular a la fachada más de 1,50 m.

c) La composición y forma de colores de los carteles de los anuncios y rótulos no podrán tener semejanza ni dar posibilidad de confusión con las señales de tráfico.

No obstante lo anterior, la Corporación Municipal podrá denegar la instalación de anuncios o rótulos cuando por su contenido, forma, color o situación, puedan ocasionar molestias, resultar inadecuados o atentar al decoro público.

En todo caso la mayor dimensión en superficie de cualquier anuncio o rótulo no podrá superar los 2,50 m² por unidad, debiéndose separar entre ellos, en el caso de alcanzar tal dimensión, una distancia en horizontal de 1,00 m.

ARTÍCULO 42.- MARQUESINAS.

Las marquesinas, tanto si son comerciales como decorativas, podrán tener un vuelo máximo de 1'50 m. sin superar el vuelo un décimo del ancho de la vía pública, contado a partir de la alineación oficial de la calle, pudiéndose colocar únicamente a una altura no inferior a 2'50 m. del pavimento de la acera, debiéndose separar en su extremo más saliente una distancia de un mínimo de 0'80 m. del plano vertical que contiene el borde de la acera.

No podrán colocarse en fachadas a calles sin acera por debajo de una altura de 4'50 m. contados desde el pavimento de la calle.

ARTÍCULO 43.- FAROLAS.

La instalación de farolas y otros elementos de iluminación de carácter particular, que no formen parte del alumbrado público, se regirá por las siguientes determinaciones:

A) En vías con aceras:

No podrá autorizarse la colocación de farolas u otros elementos de iluminación que sobresalgan de las fachadas a una altura inferior a 2'50 m. sobre el pavimento de la acera. Por encima de dicha altura se permitirá su instalación siempre y cuando no sobresalgan más de 0'40 m. de la alineación de fachada.

B) Vías sin acera:

Solo podrán autorizarse por encima de los 4'50 m. de altura y siempre que no sobresalgan más de 0'40 m. de la alineación de fachada.

ARTÍCULO 44.- INSTALACIONES EN FACHADAS.

Toda instalación, en un edificio, de elementos de acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, no podrá sobresalir del paramento exterior de las fachadas laterales o posteriores, debiendo situarse convenientemente para que no perjudique la composición de la misma, no pudiendo quedar visibles desde la vía pública sus caras laterales.

Los elementos extractores de aire acondicionado deberán situarse a una distancia no inferior a 1,00 m. de cualquier punto divisorio entre propiedades colindantes.

Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire acondicionado evacuen su extracción de aire o gases a la vía pública o sobre la acera o calzada a una altura inferior a 2'50 metros sobre el nivel de la acera o calzada.

El vertido de humos, vahos, o gases al exterior no podrá realizarse a la fachada de los inmuebles debiéndose conducir hasta la cubierta elevándose a una altura mínima de 2,00 m. respecto a cualquier punto del pavimento de la misma o del punto más próximo de coronación de cubierta.

Los desagües procedentes de las instalaciones antes indicadas deberán ser conducidos a la red interior del edificio de aguas residuales.

ARTÍCULO 45.- TENDEDEROS.

Queda prohibido instalar tendederos en ventanas, terrazas, balcones y zonas de retranqueo de fachada a vías o espacios públicos de las edificaciones, de forma que la ropa tendida sea visible desde dichas vías o espacios públicos.

ARTÍCULO 46.- TOLDOS.

Todo tipo de toldos, sean plegables, arrollables, fijos o desmontables, queda prohibida su instalación en edificios con fachadas a calle sin acera a una altura inferior a 4'50 m.

Únicamente podrá autorizarse la colocación de toldos, con altura libre mínima de 2,50 m y sin que posean pies de apoyo sobre la acera, con un vuelo máximo de 1'50 m. sin exceder de un décimo de la anchura de la vía pública y estando situados a una distancia inferior a 0'80 m. del plano vertical trazado desde el borde exterior del encintado de acera. Las ménsulas que puedan poseer o cualquier tipo de elemento de sujeción, que nunca podrá ser a modo de apoyo desde el pavimento de la acera, deberá quedar situado igualmente a una altura de 2,50 m. desde la acera, en cualquiera de sus posiciones.

Los toldos que se instalen en fachadas por encima de la altura de 2,50 m., no podrán exceder más de 0,20 m. del vuelo máximo permitido para la zona.

La solicitud de licencia para la instalación de toldos en fachadas deberá solicitarse con la aportación obligatoria de documento de conformidad por parte del propietario del local, vivienda o inmueble en que se ubiquen, así como conformidad por parte de la comunidad de propietarios del edificio, en el caso de que ésta esté constituida, o de todos los propietarios del inmueble en caso de no tener constituida la Comunidad.

ARTÍCULO 47.- ALTERACIONES DE FACHADAS DE LOS EDIFICIOS CONSTRUIDOS.

En los edificios construidos y en construcción no se permitirá la modificación de ningún

elemento de la fachada, incluido el enlucido o pintado de la misma, si no se garantiza la simultánea modificación de todos los similares del edificio, de modo que no se altere la homogeneidad del conjunto y su unidad arquitectónica.

ARTÍCULO 48.- PROTECCIÓN DEL ARBOLADO.

En las áreas de protección y en las zonas Extensivas, será obligatorio conservar, en la más amplia cuantía posible, y siempre que sea viable, el arbolado existente y reponer dicho arbolado cuando sea imprescindible suprimirlo.

En dichas zonas al solicitar licencia será obligatorio señalar el arbolado existente sobre el plano topográfico, y en los planos del proyecto señalar el arbolado que se conserva y el que se repone.

Los aparcamientos de coches en superficie, en dichas zonas, serán preferentemente protegidos contra el asoleo mediante arbolado o pérgolas con vegetación, pudiendo únicamente emplear otro sistema de protección cuando se justifique debidamente la imposibilidad de adoptar lo señalado anteriormente.

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, salvo que se trate de zonas porticadas, será preceptiva la plantación del arbolado, incluso cuando el uso a que se destina la edificación lindante con dicha vía, sea comercial o público en general.

ARTÍCULO 49.- CARTELES PUBLICITARIOS.

Por motivos de defensa del paisaje, de protección del conjunto histórico-artístico o por la excesiva proliferación de carteles, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de la instalación de los mismos, en un sector delimitado previamente.

ARTÍCULO 50.- CONSTRUCCIÓN DE ACERAS.

La construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble es obligación de la propiedad siempre que linde con vía pública en la que esté prevista la construcción o existencia de aceras.

Esta obligación comprende no solamente la del pavimentado en general, sino también la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

Para la construcción de la acera será preceptiva la obtención de la correspondiente licencia Municipal y será señalada la rasante por los Servicios Técnicos Municipales.

Al otorgar la Licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se entenderá concedida también la Licencia para la construcción de la acera correspondiente.

No podrá otorgarse licencia de ocupación de un inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

ARTÍCULO 51.- PAVIMENTO DE ACERAS.

Las baldosas serán cuadradas de 20 centímetros de lado, de cemento hidráulico y de cuadrícula. Sentadas con mortero de cemento Portland de dosificación 1:3 sobre una solera de hormigón de cemento Portland de diez centímetros de espesor mínimo y dosificación 1:4.

Los bordillos de las aceras se realizarán a base de piezas del mismo material y modelo de las existentes en el entorno en que se sitúen, y, en caso de que no exista bordillo en los solares inmediatos, el Ayuntamiento determinará el material y modelo a colocar.

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento, mediante acuerdo o resolución del órgano competente para la aprobación de los proyectos municipales, podrá acordar la colocación de baldosas y bordillos de características distintas de las señaladas anteriormente para actuaciones en determinadas zonas del municipio, siempre que se apruebe el correspondiente proyecto en tal sentido.

ARTÍCULO 52.- CONTADORES INDIVIDUALES DE AGUA.

En los edificios de nueva planta, en las ampliaciones de los existentes, así como en las reformas de los mismos, se preverá y dispondrá, debiéndose contemplar en tal sentido en el proyecto técnico que contenga tales obras, un contador individual de consumo de agua por cada vivienda y/o local. Dichos contadores que serán accesibles desde la vía pública, deberán colocarse en la forma y condiciones establecidas por la ordenanza reguladora del servicio de suministro de agua potable y, en cuanto a lo no previsto en la misma, a las condiciones que señale el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 53.- PASOS PARA ENTRADA DE VEHÍCULOS.

Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares por sobre las aceras se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del 15% en el sentido longitudinal de la acera y dando a la misma la forma de badén conveniente.

Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente de hormigón u otro material, el arroyo de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tubos y otros sistemas.

ARTÍCULO 54.- APARCAMIENTOS PRIVADOS.

En el ámbito de todo el suelo urbano regulado por estas Normas será obligatoria la construcción de aparcamientos privados en el interior del solar a razón de 1 plaza por vivienda o local comercial en los edificios residenciales, 20 m² de aparcamiento por cada 50 m² de edificación en edificios públicos y comerciales y 1 plaza por cada 5 plazas hoteleras más 1 plaza por cada 5 empleados en edificaciones de uso turístico.

Los espacios de aparcamiento resultantes quedarán regulados por las siguientes determinaciones:

- A) Quedarán exentos de necesidad de reserva de plazas de aparcamiento privado en el interior del solar aquellos solares en los que no pueda inscribirse un círculo de 7,50 m. de diámetro, o bien que posean una superficie inferior a 150 m².
- B) Las plazas de aparcamiento que resulten de ubicación obligatoria en el interior del solar por aplicación de la cuantía que corresponde a la zona en que se ubica, podrán disponerse en el interior de la edificación, en el patio posterior o bien en los espacios libres exteriores, no pudiendo computarse la zona ocupada por el aparcamiento y sus zonas de paso como zona ajardinada.
- C) Las plazas de aparcamiento que se dispongan deberán cumplimentar las condiciones indicadas en el presente artículo, aún cuando superen la cantidad mínima considerada como obligatoria en la zona.
- D) Plazas de aparcamiento. Se denomina plaza de aparcamiento el espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o fondo mínimo será de cuatro coma cincuenta (4'50) metros y su anchura de 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.

Las plazas de aparcamiento deberán ajustarse a las siguientes normas:

- a) El diseño del garaje 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 (60°).
- c) En diagonal. Se considerará que una plaza está en diagonal cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el carril de maniobra está comprendido entre sesenta (60ª) y treinta (30º) sexagesimales.
- d) En cordón. Se considerará que una laza está en cordón cuando el ángulo que forma el eje de la misma con el carril de maniobra sea inferior a treinta grados sexagesimales (30°).

En esta disposición de plazas deberán distanciarse en el sentido de su eje longitudinal (50) cincuenta centímetros entre sí o respecto a elementos constructivos.

E) 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 seis (6) plazas. No se permitirán los monta-coches como solución única de acceso de vehículos significándose que en caso de construirse, la puerta de acceso al misma 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 como ochenta (2'80) metros por cinco como sesenta (5'60) metros.

F) Rampas. La pendiente máxima será del 20%. Entre planos de distinta pendiente deberán realizarse curvas de acuerdos cuyas generatrices están constituidas por planos reglados cuya directriz sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro (4) metros. Las rampas deberán tener una anchura mínima de 2'80 metros entre elementos fijos en todo su recorrido.

G) 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 como cincuenta (2'50) metros para sentido único y cuatro como 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.

H) 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 como 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.

I) Curvas. Tanto los carriles de circulación como los de maniobra 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.

J) 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 situaciones se podrán situar elementos fijos entre la plaza de aparcamiento y el carril de maniobra los efectos de no entorpecer el fácil acceso del vehículo a la plaza. Consecuentemente los elementos constructivos verticales se colocarán entre las plazas.

K) 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 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.

L) Los aparcamientos ubicados en el interior de edificaciones deberán contar con todas las instalaciones de iluminación, señalización, contraincendios y seguridad que obligan las Normativas específicas para tal tipo de instalaciones de aparcamiento de vehículos.

ARTÍCULO 55.- VALLADOS DE SOLARES Y PARCELAS NO EDIFICADOS EN SUELO URBANO.

En beneficio del ornato público e higiene, los propietarios de solares y parcelas no edificadas en suelo urbano, tendrán la obligación de mantenerlos en estado decoroso y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería, en las fachadas a vías públicas y en todo su contorno y con cierre adecuado en sus portales de acceso, de acuerdo con lo establecido en la correspondiente Ordenanza municipal específica.

ARTÍCULO 56.- CERRAMIENTOS DE ESPACIOS LIBRES Y RETRANQUEADOS LINDANTES CON LA VÍA PÚBLICA.

Los cerramientos de espacios libres y retranqueados, lindantes con la vía pública, en suelo urbano, podrán elevarse como máximo a una altura de 1'40 metros sobre la rasante de la acera pública cuando se trate de cerramiento de obra, pudiéndose llegar hasta los dos metros con cerramientos discontinuos, entendiéndose por tales las barandillas, verjas decorativas, celosías o elemento similar.

ARTÍCULO 57.- PAREDES MEDIANERAS.

Las paredes medianeras tendrán como mínimo un espesor de veinte centímetros.

Las paredes propias adosadas a ejes medianerías, sean de carga o de cerramiento, tendrán un espesor, como mínimo, de quince centímetros.

Los muros, sean de carga, de cerramiento o de contención, así como las cementaciones se situarán siempre en el terreno propio, a lo sumo adosados al eje de la medianería o límite la vía pública.

No obstante, de existir pacto previo entre las propiedades colindantes, se admitirán las paredes y elementos sustentantes medianeros.

ARTÍCULO 57 BIS.- PROYECTOS DE DOTACIÓN DE SERVICIOS EN SUELO URBANO

1.- Contenido

Los Proyectos de Dotación de Servicios en suelo urbano, con el contenido documental propio de todo Proyecto de obras, contendrán, salvo que ya estén instalados con anterioridad, los siguientes elementos:

- a) Vialidad, incluyendo explanaciones, firmes y pavimentos de calzada y aceras, obras especiales, muros de contención, supresión de barreras urbanísticas, señalización horizontal y vertical...
- b) Red de abastecimiento de agua potable, incluyendo bocas de riego e hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado sanitario
- d) Red de drenaje de aguas pluviales si puede tener evacuación a través de red existente o con vertido directo a cauce público. En caso positivo, incluirá los necesarios imbornales y pozos areneros.
- e) Red de suministro de energía eléctrica, con sus correspondientes arquetas y armarios para acometidas
- f) Red de alumbrado público, incluidos armarios de distribución.
- g) Red de telecomunicaciones con los objetivos del Art. 11 del PDS de Telecomunicaciones de las Islas Baleares y el respeto a los criterios técnicos contenidos en la Norma UNE 133100/2002 Infraestructuras para redes de telecomunicaciones.

Todas las redes de cables serán subterráneas.

En lo que se refiere a la red de telecomunicaciones, deberán contener las previsiones necesarias para, en su caso, poder proceder a,

- El soterramiento de las líneas aéreas existentes.
- La eliminación de instalaciones obsoletas, inseguras o inactivas.
- La simplificación del trazado de las infraestructuras existentes.
- Las modificaciones de la red existente para facilitar las labores de mantenimiento y explotación.
- La mejora de la seguridad de los operarios del servicio.
- Las ampliaciones necesarias para permitir la implantación de redes de

telecomunicaciones de banda ancha.

2.- Red viaria

Mientras sea compatible con la estructura urbana existente y que se quiera conservar o con las alineaciones grafiadas en los planos correspondientes, se utilizarán los siguientes criterios de diseño:

a) La sección tipo se diseñará teniendo en cuenta las necesidades para la circulación de peatones, circulación de vehículos y aparcamiento correspondiente.

b) Las aceras tendrán una anchura mínima de 1,5 m., que se aumentará hasta los 4,00 m si se quiere incorporar arbolado. El pavimento será de baldosa hidráulica sobre solera de hormigón salvo que el Ayuntamiento establezca un pavimento distinto en una Ordenanza Especial. Esta distinción será de aplicación en todos los apartados siguientes.

c) Las sendas públicas para peatones tendrán una anchura mínima de cuatro (4) metros, la pendiente transversal no superará el 2% y la longitud será inferior al 8%; cuando sobrepase este último valor, tendrá que haber un itinerario alternativo que suprima estas barreras arquitectónicas (Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad, de la CAIB y Reglamento aprobado por el Decreto 96/1994, de 27 de julio).

d) Los carriles de circulación tendrán una anchura comprendida entre 3,00 y 3,50 metros. El desnivel máximo entre acera y calzada será, salvo casos excepcionales, de 0,17 m.

e) El pavimento será de aglomerado asfáltico sobre base de macadam y subbase granular, de los espesores y características que se justifiquen en el Proyecto en función del tránsito a soportar. Excepcionalmente se podrán admitir otros tipos de pavimentos adecuados a la estética del entorno o del conjunto de la urbanización que se proyecte.

f) El aparcamiento en cordón tendrá una anchura mínima de 1,80 m, el de batería una anchura de 5,00 m más 6,00 m de calzada y el de semibatería una anchura de 5,00 m más 5,00 m de calzada.

g) Accesibilidad. Todo el diseño de la red viaria, sus elementos constitutivos y los materiales de construcción tendrán en cuenta las necesidades de los usuarios con movilidad reducida o con deficiencias sensoriales, respetando escrupulosamente la legislación antes citada del Govern Balear en materia de accesibilidad.

3.- Alumbrado público

Con carácter general, los proyectos cumplirán los requisitos exigidos en la Norma 44 del Plan Territorial de Mallorca a los efectos de limitar la contaminación lumínica provocada. La zonificación prescrita en el apartado queda recogida en el plano nº 9.

El alumbrado público podrá ser de brazo mural o de báculo vertical sobre la parte exterior de la acera, siendo obligatorio el primero, cuando la distancia entre alineaciones de edificación sea inferior a cinco (5) metros. Tanto los brazos como los báculos se entregarán pintados.

Los báculos verticales, se situarán con una separación mínima de 1,00 metros, de las fachadas, permitiendo una altura libre mínima de tres (3) metros, entre el pavimento y la luminaria, adecuándose a la edificación circundante.

Las luminarias estarán perfectamente cerradas, con armonía, por lo que se refiere al diseño y grosor, con el emplazamiento, función y altura del montaje.

Las nuevas redes de distribución serán subterráneas.

Para anchuras inferiores, si se justifica la posibilidad o gran dificultad de la red subterránea, se admitirá adosada a las fachadas, debidamente integrada.

Los componentes visibles de la red armonizarán con las características urbanas de la zona y el nivel de iluminación satisfará los objetivos visuales deseados de adecuación al tránsito rodado, seguridad, circulación de peatones, señalización o ambientación; y estarán sujetos, en su aspecto exterior, a selección y dictamen de los servicios técnicos del Ayuntamiento.

Las luces a utilizar serán, preferentemente, de vapor de sodio de alta presión. Se evitará el uso de luces de vapor de sodio de baja presión y se prohíbe el vapor de mercurio de color corregido.

Se admitirá el uso de innovaciones técnicas de iluminación, siempre que ajunten un buen rendimiento con buenas características cromáticas.

En caminos para peatones y alumbrados ambientales, se admitirán luminarias con bajo control de alumbrado, cuando la potencia instalada sea reducida.

Como alternativa a la utilización de circuitos de alumbrado reducido se valorará, en cada caso, la inclusión de reductores de potencia.

4.- Abastecimiento de agua potable

La red será de malla en las arterias principales de distribución.

La instalación deberá soportar una presión de servicio de 10 atmósferas.

Todas las canalizaciones serán subterráneas, discurrirán por espacios públicos, preferentemente bajo las aceras y serán de material homologado autorizado por el Ayuntamiento, el cual, así mismo, podrá dictar una Ordenanza detallada sobre las características de todos los elementos de la red y condiciones de diseño y cálculo.

Se prohíbe el uso de PVC para las tuberías.

En los proyectos de las redes de abastecimiento de agua, los requerimientos mínimos adoptados serán los señalados en el artículo 11 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

Todas las viviendas, instalaciones turísticas y otras instalaciones urbanas de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor de acuerdo con la legislación urbanística y de régimen local, deberán incluir contadores individuales así como la instalación de fontanería de bajo consumo y depósitos de ahorro de agua.

5.- Suministro de energía eléctrica

Los proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán las condiciones siguientes:

- La dotación mínima de energía para uso doméstico será de 5,7 kw por vivienda.
- Las líneas de distribución de energía eléctrica de baja tensión deberán ser subterráneas.
- Los centros de transformación no se podrán situar en las vías públicas, pero si será perceptiva la reserva de local en edificios de viviendas u otros usos (suministro de 100 o más kw), si así lo solicita la Compañía Suministradora.

6.- Saneamiento

El saneamiento se realizará con el sistema separativo, con redes absolutamente independientes para aguas residuales y pluviales, y se prohíbe absolutamente el vertido de las pluviales a la red de residuales aunque en aquel punto no haya red de pluviales.

Todas las canalizaciones serán subterráneas, discurrirán por espacios públicos y serán de material homologado autorizado por el ayuntamiento, el cual, así mismo, podrá dictar una Ordenanza detallada sobre las características de todos los elementos de la red y condiciones de diseño, cálculo y vertido.

Para el Proyecto se tendrán en cuenta los criterios contenidos en el artículo 50 del Plan Hidrológico de las Illes Balears.

7.- Telecomunicaciones

En lo que se refiere a la red de telecomunicaciones, deberán contener las previsiones necesarias para, en su caso, poder proceder a:

- El soterramiento de las líneas aéreas existentes.
- La eliminación de instalaciones obsoletas, inseguras o inactivas.
- La simplificación del trazado de las infraestructuras existentes.
- Las modificaciones de la red existente para facilitar las labores de mantenimiento y explotación.
- La mejora de la seguridad de los operarios del servicio.
- Las ampliaciones necesarias para permitir la implantación de redes de telecomunicaciones de banda ancha.

TÍTULO III

ORDENANZA DE HIGIENE Y COMPOSICIÓN INTERIOR.

ARTÍCULO 58.- CONDICIONES MÍNIMAS DE HIGIENE Y HABITABILIDAD.

Las disposiciones contenidas en los artículos siguientes del presente Título serán de obligatoria observancia por parte de las obras, edificaciones e instalaciones del Término Municipal, siendo además de aplicación las contenidas en el capítulo I "Normas de Habitabilidad" del Decreto 145/97 del Govern Balear, así como las que puedan establecerse y publicarse al respecto por parte de Organismos competentes.

ARTÍCULO 59.- COMPOSICIÓN MÍNIMA DE UNA VIVIENDA Y SUPERFICIES MÍNIMAS DE HABITABILIDAD.

La superficie mínima de una vivienda, en todo el término municipal, será de setenta (70) metros cuadrados, incluida la parte proporcional de espacios comunes para cada planta.

La composición mínima de la vivienda será la establecida en el anexo del Decreto 145/997.

Las superficies mínimas de cada pieza serán, asimismo las prescritas en el indicado Anexo.

Por encima de las exigencias del Decreto se establecen las siguientes:

- a) La superficie de los cuartos de baño se justificará con la distribución de los aparatos dispuestos para un cómodo uso, pero nunca será inferior a tres coma cincuenta (3'50) metros cuadrados útiles, pudiendo inscribirse un círculo de uno coma setenta (1'7= metros de diámetro.
- b) En los aseos deberá poderse inscribir un círculo de uno coma veinte (1'20) metros de diámetro.
- c) Los pasillos tendrán una anchura mínima de noventa (90) centímetros.
- d) En las cocinas deberá poderse inscribir un círculo de uno coma sesenta (1'60) metros de diámetro.

ARTÍCULO 60.- DISTRIBUCIÓN.

La distribución interior del edificio deberá ser tal que todas las piezas habitables, de día y de noche, tengan luz y ventilación directa y capacidad indispensable para la salud de los moradores.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como único paso posible, un dormitorio.

El acceso al retrete o aseo colectivo quedará independizado mediante un distribuidor de un metro cuadrado como mínimo.

En dormitorios, cocinas y, por lo menos, un aseo, no se permitirá que la única comunicación posible con el resto de la vivienda sea exterior o a través de terraza, tanto cubierta como no.

Se excluyen de esta prohibición los dormitorios independientes dotados del correspondiente cuarto de aseo.

No se permitirá que las viviendas ventilen únicamente al patio de manzana, en el caso de residencial intensiva de especial protección y zonas intensivas.

ARTÍCULO 61.- ALTURAS INTERIORES MÍNIMAS.

Las alturas mínimas exigibles serán:

-Planta Baja: 3,05 m., salvo las excepciones previstas en las normas de uso de carácter específico establecidas en las presentes Normas para las zonas Residencial Intensiva de Especial Protección, Residencial Intensiva Baja y Residencial Intensiva Compatible.

-Plantas pisos: 2'50 metros.

Tales alturas se medirán verticalmente entre pavimento acabado y techo o cielo raso en cualquier punto.

En las ampliaciones de las plantas bajas existentes que tengan por objeto la adición de porches reproducibles o en las que la superficie de la ampliación sea inferior al 50% de la existente, se podrá conservar la altura de lo existente.

En el suelo rústico se permitirá una altura de la planta baja de 2,60 metros, salvo que la actividad que se pretenda desarrollar exija una altura superior.

ARTÍCULO 62.- ESCALERAS DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS Y OFICINAS.

Las escaleras comunes a varias viviendas u oficinas o ambos usos a la vez, reunirán las siguientes condiciones:

-El zaguán de acceso a los espacios de comunicación tendrá un ancho mínimo de 1'80 metros en una profundidad mínima de 2'00 metros. Los rellanos y pasillos de acceso a viviendas u oficina tendrán un ancho mínimo de 1'20 metros.

-Anchura mínima de huella: 0,28 m.

-Contrahuella máxima: 0,18 m.

-Anchura mínima: 1,00 m.

-Número máximo de peldaños o alturas en cada tramo: 10

-Longitud mínima entre arranque de escalera y portal de entrada: 1,20 m.

Las barandillas de protección de escaleras tendrán una altura mínima de 1'00 metros y se construirán de forma tal que en ninguno de sus huecos pueda inscribirse un círculo de diámetro superior a 0,15 metros.

No se permitirán rellanos partidos y entre dos rellanos deberán existir, como mínimo, dos alturas de un peldaño.

En las escaleras de planta curva, el ancho de la huella, medida a 40 centímetros de la curva interior, deberá ser igual o mayor de 25 centímetros, sin exceder, en su parte más ancha de 40 centímetros.

Las escaleras tendrán necesariamente, iluminación y ventilación directas a la vía pública o patio, por medio de tantos huecos como plantas tenga el edificio, con excepción de planta baja, y con una superficie mínima, por hueco, de 1,00 m².

En edificios de planta baja y dos pisos se permitirá la iluminación y ventilación cenitales de escaleras por medio de lucernarios que tengan, por lo menos, una superficie en planta, equivalente a dos tercios de la superficie ocupada por la escalera y sus rellanos, debiendo poseer la escalera, en el caso de dotarse de tal tipo de iluminación, una anchura en cada tramo de 0,80 m., pudiendo sustituirse éstos por la iluminación y ventilación que se disponga en las paredes laterales de la caja de escalera, siempre que se cumplan los requisitos dimensionales antes expuestos.

ARTÍCULO 63- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

Se entiende por luz y ventilación directa las que se tomen de la vía pública, espacios libres públicos, espacios libres en ordenación de edificios aislados y patios, siempre que éstos cumplan

las condiciones que se definen en los artículos siguientes.

No se aceptará como iluminación y ventilación directa, la que se tome de cajas de escalera ni de galerías y terrazas cubiertas que no estén abiertas, al menos, en un cuarto de su perímetro.

En las dependencias con función de cocina o de cuarto higiénico, podrá sustituirse la ventilación directa por un sistema que reúna condiciones suficientes para renovar la totalidad del volumen del aire de cualquier dependencia en menos de quince minutos, todo ello de conformidad con lo establecido en el anexo 1, apartado V, del Decreto 145/1997 por el que se regulan las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalación para el diseño y la habitabilidad de viviendas.

ARTÍCULO 64.- DIMENSIONES DE HUECOS.

La superficie de los huecos de iluminación no será inferior a un octavo de la superficie útil de la planta de la respectiva dependencia. La superficie de ventilación al aire libre podrá limitarse a un tercio de su superficie de iluminación.

Las dependencias de una vivienda que no dispongan de luz y ventilación directas, no podrán tener en planta lados mayores de 1,70 metros a menos que, por la forma y disposición de la dependencia, sea imposible colocar en ella una cama.

ARTÍCULO 65.- VENTILACIÓN A TRAVÉS DE OTRA DEPENDENCIA.

Las dependencias que reciban luz y ventilación directa por fachada o patio de manzana exclusivamente, sin interposición de galerías ni terrazas cubiertas, podrán servir de ventilación o iluminación de otras dependencias siempre que la superficie del hueco de comunicación entre ambas piezas no sea inferior a la mitad de la superficie de la habitación interior, ni el fondo total de las dos piezas sumadas sea superior a 8,50 metros.

ARTÍCULO 66.- VENTILACIÓN DE BAÑOS Y RETRETES.

Los baños y retretes deberán tener ventilación directa, o podrán ventilarse por medio de patinillos o chimeneas de ventilación, abiertos por su parte superior, cuya superficie y forma sea tal que pueda inscribirse en los mismos, un círculo de 0,60 metros de diámetro y su superficie en planta no sea inferior a 0,75 m².

Estos patinillos serán registrables.

Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que reúnan las condiciones siguientes:

a) Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir desvío) y ser de materiales incombustibles.

b) La sección mínima del colector debe ser de 400 centímetros cuadrados y la de los conductos de 150 centímetros.

c) La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta la desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.

d) El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45°. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.

e) El conducto individual solo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una planta deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.

f) La relación entre ambos lados del colector, caso de ser de sección rectangular, así como de

los conductos individuales será como máximo de 1:1,5. Se admiten también y dándose preferencia la sección circular.

g) La sección útil de orificio de ventilación del local deberá ser por lo menos igual a la sección del conducto individual y, si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 centímetros cuadrados de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientadas en el sentido de la circulación del aire.

h) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 metros como mínimo.

i) Cada local ventilado debe estar dotado en la parte inferior de una entrada de aire de 200 centímetros cuadrados de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.

j) Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida se deberá prolongar, como mínimo, un metro por encima de la cumbrera o ir por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho metros. En cubiertas planas o con su punto de arranque al exterior.

La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con una aspirador estético.

k) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tipo correcto de la chimenea.

l) A un mismo colector, no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salidas de humos de combustión.

ARTÍCULO 67.- ESTRANGULACIÓN DE PATIOS.

En los patios no se permitirán estrangulaciones en su planta que den lugar a dimensiones inferiores a un metro, tomadas perpendicularmente a cualquiera de las caras del mismo.

Igualmente quedan prohibidas las zonas de penetración del patio hacia los edificios en los cuales la relación entre la dimensión común y la profundidad de penetración sea inferior a dos tercios.

ARTÍCULO 68.- LUCES RECTAS.

Todos los patios tendrán la forma y dimensiones necesarias para que las luces rectas mínimas de ventilación e iluminación, que fija este Título, tomadas en el centro de los huecos, y perpendicularmente al hueco, sean de tres metros.

Estas luces se contarán a partir del hueco, de no existir interposición de galerías o terrazas, y, en el caso de existir galerías o terrazas entre el hueco y el patio, se medirán sobre dicha perpendicular a partir del borde exterior de la terraza o galería.

Cuando los huecos de ventilación tengan superficie superior a la exigida en el artículo 65, las distancias antes indicadas, se tomarán a partir del centro del hueco teórico de la superficie mínima exigida.

Quedan eximidos del cumplimiento de la condición fijada en los dos párrafos anteriores los huecos no necesarios (para la superficie mínima exigida de ventilación o iluminación) por el hecho de que en la misma habitación o local, existen otros que cumplen tal requisito.

ARTÍCULO 69.- DIMENSIONES DE PATIOS.

Para los patios es indispensable que en su interior, pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a 3 metros. La superficie del círculo no podrá quedar afectada por galerías, lavaderos en voladizos ni salientes de ningún género en toda su altura.

ARTÍCULO 70.- APARATOS SANITARIOS.

Cada vivienda independiente poseerá, como mínimo, un cuarto de baño compuesto de ducha, lavabo e inodoro.

Todos los inodoros están dotados de sifón hidráulico con la correspondiente ventilación y dispondrán de descarga automática.

ARTÍCULO 71.- LAVADEROS.

Los lavaderos podrán instalarse en el interior de las viviendas, en las galerías y azoteas siempre y cuando estén dotados del servicio de desagüe y ventilación conveniente.

Queda prohibida la instalación de lavaderos entre dos cajas de escalera o invadiendo, en plantas altas, las superficies mínimas de los patios.

En las edificaciones de uso turístico se permitirá la instalación de lavaderos en los sótanos debidamente acondicionados.

ARTÍCULO 72.- TENEDEROS.

Toda la vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie de al menos cuatro metros cuadrados, destinados a tender ropa. Esta dependencia no será visible desde la vía pública o si lo fuera se adoptará un sistema de persianas o celosías fijas, no practicables, que no permita que se pueda ver la ropa tendida. Se admitirá su ubicación en sótanos, cubiertas del edificio o en el interior de la vivienda, siempre y cuando se cumplan los requisitos de ventilación y la ropa tendida no sea visible desde las vías o espacios públicos.

ARTÍCULO 73.- DOTACIÓN DE AGUA POTABLE.

Toda vivienda deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes, de acuerdo con lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora del servicio de agua potable.

En el caso de viviendas en suelo rústico deberán disponer de un aljibe para la recogida de agua de lluvia con una capacidad mínima de veinte mil litros por vivienda.

Asimismo en las zonas de edificación extensiva deberá construirse un aljibe de una capacidad mínima de 10.000 litros para la recogida de agua de lluvia para riego de la zona ajardinada.

ARTÍCULO 74.- DESAGÜES PLUVIALES.

El desagüe de las aguas pluviales se hará a la red de agua del alcantarillado urbano, destinado a recoger únicamente dicha clase de aguas, en el caso de existir.

De no existir alcantarillado urbano, frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera.

Se prohíbe expresamente el desagüe por encima de la acera y el empalmar, a estos desagües, conductos de toda clase de aguas residuales, incluidas las procedentes de fregaderos y lavaderos, así como su empalme al alcantarillado sanitario y su vertido en fosas sépticas, ni en sus cámaras de cienos.

ARTÍCULO 75.- EVACUACIÓN DE AGUAS RESIDUALES.

Con carácter general, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Policía reguladora del Saneamiento.

Las aguas residuales se conducirán a la red de alcantarillado sanitario por medio de albañales, debiéndose instalar en el extremo de los mismos un sifón hidráulico inodoro, desde el que se iniciará la acometida.

En suelo rústico, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes, previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas o estaciones depuradoras.

Los pozos absorbentes deberán suprimirse e inutilizarse siempre que exista la correspondiente red a una distancia no superior a cien metros.

ARTÍCULO 76.- VERTIDOS DE AGUAS RESIDUALES A CAUCES PÚBLICOS O AL MAR.

Queda prohibido el verter aguas residuales no depuradas a cauces públicos o al mar.

ARTÍCULO 77.- VACIADO DE LAS CÁMARAS DE CIENOS.

La Autoridad Municipal podrá ordenar que, en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos u otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejaren.

ARTÍCULO 78.- POZOS.

El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones legales vigentes que rijan en la materia.

En ningún caso podrán situarse a una distancia inferior a diez metros del pozo absorbente de aguas residuales.

ARTÍCULO 79.- SALIDA DE HUMOS.

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salidas de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán, como mínimo, un metro encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho metros.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

En viviendas se dispondrán conductos independientes de extracción de humos, uno por vivienda, y vahos en la cocina tipo shunt.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

ARTÍCULO 80.- AISLAMIENTO ACÚSTICO.

En materia de aislamiento, se estará a lo dispuesto en la correspondiente norma Tecnológica del M.O.P.U. y demás normas aplicables.

ARTÍCULO 80 BIS.- MEDIDAS BIOCLIMÁTICAS EN LA EDIFICACIÓN

Las nuevas edificaciones y las reformas integrales de las edificaciones y construcciones existentes, deberán cumplir los criterios de la Norma 42 de las Normas de Ordenación del Plan Territorial de Mallorca, con las siguientes precisiones:

La instalación de paneles solares para la producción de agua caliente sanitaria, será exigible a partir de ocho viviendas.

La instalación de circuitos separados para la reutilización de aguas grises y de aguas pluviales, sólo será exigible para las edificaciones en las zonas extensivas y suelo rústico.

TITULO IV

ORDENANZAS DE SEGURIDAD

ARTÍCULO 81.- SOLIDEZ DE LA CONSTRUCCIÓN.

Todo edificio en construcción y todo aquél en el que se realicen obras de ampliación o reforma, deberá reunir, en todo momento, y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez adecuadas, bajo la responsabilidad de las personas que tengan a su cargo la dirección técnica de los trabajos y obras que en ellos se realicen, así como del constructor o empresa que tenga a su cargo su realización.

En las obras menores que, por su índole, no requieran dirección técnica, dicha responsabilidad recaerá exclusivamente sobre el constructor o empresa que tenga a su cargo su realización.

Todos los materiales empleados en las obras serán de buena calidad y exentos de defectos visibles, tendrán una resistencia adecuada a los esfuerzos a que hayan de ser sometidos, deberán mantenerse en buen estado de conservación y serán sustituidos cuando dejen de satisfacer estos requisitos.

ARTÍCULO 82.- VALLAS DE PROTECCIÓN EN OBRAS MAYORES.

El frente de edificio o solar donde se practiquen obras ya sean de modificación, ampliación o nueva construcción, deberá protegerse en forma que se evite, por completo, el peligro de los transeúntes y el detrimento de la vía pública.

Si las obras se realizan en planta baja o sótano, no afectando a la fachada, no será preceptiva la colocación de valla, bastando que los huecos que den a la fachada estén dotados de cerramientos sólidos o convenientemente tapiados.

Si las obras se realizan afectando a la fachada de la propiedad o excavaciones lindantes con vía pública o subsuelo de la misma y a una altura inferior a tres metros por encima de la rasante del vial, deberán protegerse con una valla resistente y de aspecto decoroso, situado, a distancia no superior a dos metros de la fachada y de una altura mínima de dos metros.

Si las obras se realizan en plantas pisos o cubiertas afectando la fachada del edificio, la protección deberá salir en voladizo, a partir de tres metros de altura sobre el punto mas alto de la rasante de la acera, con vuelo que en ningún caso esté a menos de cuatro metros de altura de la rasante de la calzada. Dicha protección se compondrá con tablonces o elementos metálicos, de forma que pueda resistir el impacto de los materiales o utensilios que puedan caer sobre ella, con pendiente hacia el interior del edificio y rematado con zócalo vertical de cuarenta centímetros de altura, al cual se sujetará una red consistente hasta el punto más alto donde se realicen las obras, y pasamanos a noventa centímetros de altura desde el entablado.

Si las obras se realizan en medianeras del edificio o solar o en espacios próximos a las mismas, deberán protegerse también en voladizo, de salientes no superior a dos metros de las mismas características de los descritos en el párrafo anterior y con red de forma que se impida la caída de materiales o utensilios sobre las fincas colindantes, debiendo la propiedad colindante consentirla y facilitar su ejecución.

Los desperfectos que se puedan ocasionar en las fincas colindantes, con motivo de una obra, deberán ser inmediatamente reparados por el causante de los mismos.

En el caso de que las obras en planta baja no estuvieran totalmente finalizadas y no existiera valla de precaución, por no efectuarse trabajos en dicha planta, sus huecos deberán estar dotados

de cerramientos sólidos o convenientemente tapiados.

En caso de que las obras en planta baja no estuvieran totalmente finalizadas y no existiera valla de precaución, por no efectuarse trabajos en dicha planta, sus huecos deberán estar dotados de cerramientos sólidos o convenientemente tapiados.

En caso de que las obras en planta baja no estuvieran totalmente finalizadas y no existiera valla de precaución, por no efectuarse trabajos en dicha planta, sus huecos deberán estar dotados de cerramientos sólidos o convenientemente tapiados.

En casos excepcionales, previa inspección de los Servicios Técnicos competentes, se podrá autorizar una mayor ocupación de la vía pública, mediante vallas que se separen más de dos metros de la alineación, y por un tiempo limitado.

La licencia para la colocación de vallas y elementos de protección con las limitaciones que se establecen en el presente artículo deberá solicitarse de forma independiente de la licencia de obras y ajustarse a las normas previstas sobre ocupación de la vía pública.

ARTÍCULO 83- VALLAS DE PROTECCIÓN EN OBRAS MENORES.

En los revoques, retejos y obras menores se protegerá con una valla de protección de aspecto decoroso de una altura mínima de dos metros y cuyas demás características se regirán según las normas del artículo anterior.

ARTÍCULO 84-. ANDAMIOS Y ELEMENTOS AUXILIARES.

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

Los andamios y pasarelas situadas a más de dos metros de altura sobre el suelo o piso, tendrán una anchura mínima de sesenta centímetros, deberán poseer un piso unido y dispondrán de barandillas a noventa centímetros de altura y rodapiés de veinte centímetros de altura.

Se dispondrán barandillas sólidas a noventa centímetros de altura y rodapiés de veinte centímetros en los bordes y huecos de forjados de los pisos en construcción y en contorno de escaleras.

Las escaleras que pongan en comunicación los distintos pisos de una obra en construcción, podrán salvar únicamente la altura entre dos pisos inmediatos y serán de una sola pieza, de ancho no inferior a cincuenta centímetros y de longitud adecuada, de forma que al estar distanciadas en su apoyo inferior sesenta centímetros del plano vertical que pase por su apoyo superior sobresalgan cincuenta centímetros sobre el nivel superior del piso al cual den acceso.

Todo ello, así como la maquinaria que se emplee en la construcción, deberá estar dispuesto de forma que, en todo momento, quede garantizada la seguridad pública, la de los moradores y ocupantes del inmueble vecinos, así como la de los operarios y de los funcionarios que tengan a su cargo la inspección y comprobación de los trabajos que se realicen.

No obstante lo anterior, con carácter prioritario, se aplicarán las normas de seguridad e higiene en el trabajo emanadas de los organismos correspondientes, aplicables en cada momento.

ARTÍCULO 85.- EXCAVACIONES BAJO RASANTE.

Cuando se proceda a la excavación de un solar por debajo de la rasante de la calle o por debajo del plano del asiento de cimentaciones de edificios colindantes, y esta excavación se realice a menos de 3,00 metros de distancia de la calle o medianera, será obligatorio construir el muro de contención perimetral antes de excavar la totalidad, o, a lo sumo, se podrá construir el muro por

tramos al propio tiempo que se excava, sin que en ningún momento la excavación pueda estar más de tres metros más baja que el muro de contención de tierras.

Cuando se pretenda efectuar muros enclavados en la vía pública, deberán presentarse planos detallados y estudio completo de los mismos, para proceder a su autorización.

ARTÍCULO 86.- OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA CON MATERIALES Y ESCOMBROS.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5 de las presentes Normas, el constructor de una obra deberá dejar expedito el paso a los transeúntes y la calle limpia de materiales y escombros, luego de verificada la carga y descarga de los mismos, los cuales deberán ser inmediatamente retirados de la vía pública, salvo permiso especial, y autorización, en su caso, de los distintos organismos competentes.

ARTÍCULO 87.- SEÑALIZACIÓN DE VALLAS Y OBRAS EN LA VÍA PÚBLICA.

El que con motivo de cualquier obra, con o sin valla, ocupe alguna parte de calle o plaza, deberá señalizarla y balizarla en condiciones de seguridad, a juicio de los Técnicos Municipales, tanto de día como de noche, siendo responsable de los accidentes que puedan ocurrir, por culpa de inadecuada señalización y protección, a los peatones y vehículos.

ARTÍCULO 88.- FORMA DE REALIZAR LOS DERRIBOS.

Los derribos se efectuarán de forma que se reduzcan al mínimo las molestias para los transeúntes y para los vecinos.

Se prohíbe arrojar, en cualquier clase de obra, los escombros directamente a la vía pública, así como a patios comunes o propios, o a espacios próximos a fincas colindantes desde lo alto.

Se necesitará licencia municipal especial para proceder al derribo mediante tirones de tractor o con bulldozers o mediante péndulo, así como la utilización de cualquier clase de explosivos.

Cuando pueda existir peligro para los transeúntes, difícilmente evitable mediante vallas u otros elementos de protección, el propietario o propietarios del inmueble a demoler, deberán solicitar y obtener previamente de la Alcaldía la prohibición de tránsito por las vías inmediatas y la adecuada señalización.

Cuando la ruina o peligro sea inminente, la dirección facultativa de las obras o los Servicios Técnicos Municipales, podrán ordenar el cierre del tráfico por las calles inmediatas y tomar las precauciones que consideran convenientes, debiendo dar cuenta de ello, sin demora, a la autoridad municipal.

ARTÍCULO 89.- SEGURIDAD DE EDIFICIOS.

Los propietarios de cualquier clase de edificios vienen obligados a conservar todas las partes de los mismos, en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública ni perjudicar a los moradores de los mismos ni causar daños en los edificios colindantes o poner en peligro a sus ocupantes.

En el caso de que los propietarios de los inmuebles en la citada situación, no cumplieran las órdenes de reparación y acondicionamiento, emanadas de la Alcaldía, previo informe de los servicios Técnicos municipales, y en el plazo que se fije por el Ayuntamiento, éste podrá llevarlas a cabo, a expensas de la propiedad de la finca, debiendo esta facilitar su ejecución.

ARTÍCULO 90.- RUINAS.

En relación a las ruinas de inmuebles se registrarán de acuerdo con lo dispuesto, en la Ley del Suelo y demás normativa aplicable.

ARTÍCULO 91.- GRÚAS Y OTROS APARATOS DE ELEVACIÓN.

Toda maquinaria que se emplee en una obra para la elevación de materiales o retirada de escombros, tanto si se trata de grúa de brazos giratorios como de montacargas o de otro tipo, deberá obtener la correspondiente licencia municipal específica de la instalación, debiendo colocarse de tal manera que en su posible giro no traspase en ninguna de sus partes los planos verticales trazados por las líneas medianeras del solar o edificio en los que se realizan las obras, a no ser que exista y se aporte documentación acreditativa de autorización expresa de los propietarios de los terrenos colindantes afectados.

En el caso de colocarse en espacio o vía pública, en la solicitud de licencia deberá hacer constar tal circunstancia, realizándose la ocupación en los términos y condiciones indicados en el artículo 5 de las presentes ordenanzas.

ARTÍCULO 92.- UTILIZACIÓN DE EXPLOSIVOS.

La utilización de explosivos para derribos requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

La solicitud de esta licencia se formulará acompañada de fotocopia de la guía o permiso de utilización de explosivos, expedidos por la Autoridad gubernativa.

El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar, en todo momento, la seguridad pública y en especial la de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes

TÍTULO V

ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

ARTÍCULO 93.- APLICACIÓN.

A efectos de las normas de edificación, uso y parcelación, se ha subdividido el suelo urbano del término municipal en zonas homogéneas, las cuales se regirán por las ordenanzas que se detallan a continuación.

ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA DE ESPECIAL PROTECCIÓN

ARTÍCULO 94.- ÁMBITO.

La Zona Residencial Intensiva de Especial Protección está conformada por las áreas que constituyeron los núcleos originarios de Ses Salines y de la Colonia de Sant Jordi.

Su delimitación queda grafiada en los planos de ordenación correspondiente.

ARTÍCULO 95.- TIPO DE ORDENACIÓN.

Corresponde a una ordenación de manzanas cerradas con edificación continua o entre medianeras, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de las vías públicas.

Si se creyese la conveniencia de llevar adelante futuros planos de reforma interior, éstos deberán ajustarse a los parámetros determinados para tal zona que figuran en los cuadros de normas de zonificación, parcelación y edificación para ésta.

ARTÍCULO 96.- CONDICIONES DE LOS SOLARES.

Se fija en 200,00 m² la superficie mínima de los solares y de 10,00 m. la mínima longitud de fachada.

ARTÍCULO 97.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN.

Como norma general, se podrá edificar dentro de la profundidad edificable señalada en los planos respetando la alineación de fachada. La planta baja se podrá edificar ocupando la totalidad del solar siempre y cuando ésta se destine a uso diferente al de vivienda.

El régimen de alturas aplicables será:

-Altura reguladora máxima: 10,00 m. para las edificaciones de S+PB+2P, y de 7'00 m. para las edificaciones de S+PB+1P.

-Altura total máxima: 12,50 m. para las edificaciones de S+PB+2P, y de 9'50 m. para las edificaciones de S+PB+1P.

- La altura mínima libre de la planta baja, contada desde el embaldosado al intradós forjado, será de 3'05 metros, permitiéndose la colocación de un falso techo a una altura mínima de 2'50 metros.

- La cota de la planta baja será, como máximo, superior en 0,25 m a la de la acera en Ses Salines y 1,00 m en Colonia de San Jordi.

En cuanto al número de plantas, en el núcleo urbano de Ses Salines regirán las siguientes

normas:

a) En los solares lindantes con las calles Batle Andreu Burguera Mut, Plaza Major y Plaza Sant Bartomeu se permitirá la construcción de sótano, planta baja y dos pisos.

b) En los solares situados en las restantes calles y plazas del núcleo urbano de Ses Salines solamente se permitirá la construcción de edificios de sótano, planta baja y un piso.

Todas y cada una de las viviendas deberán tener entrada propia desde la vía pública dentro del solar en que se ubiquen, no admitiéndose la ubicación de dichas entradas ni ningún tipo de acceso a las mismas, ni siquiera parcialmente, a través de solares colindantes o espacios comunitarios y, además, dichas viviendas deberán mantener, en todo caso, el aspecto tradicional del núcleo. No obstante lo anterior, se permitirá el acceso a las plazas de aparcamientos situadas en la planta sótano o en el espacio comprendido entre el fondo del solar y el límite de la profundidad edificable de la planta baja, a través de solares colindantes o mediante un acceso comunitario de paso de vehículos dentro de la misma manzana en que se ubique el solar.

c) En el núcleo de Ses Salines, en los solares no ubicados en las calles comprendidas en el apartado a) anterior, se permitirá la construcción de las viviendas distribuidas de forma que cada una de las dos únicas viviendas permitidas en cada solar puedan estar distribuidas de forma que una parte de la misma esté en planta baja y el resto en la otra planta, siempre que dichas plantas se comuniquen interiormente entre sí.

En el núcleo de la Colonia de San Jordi se permitirá la construcción de sótano, planta baja y dos pisos.

Los sótanos podrán ocupar la totalidad del solar, debiéndose destinar a aparcamientos o bien a zonas de almacenaje propias no permitiéndose su uso para vivienda.

En toda edificación será siempre obligatorio que en el lindero del solar con la vía pública se construya una fachada ocupando todo el ancho del solar y dicha fachada deberá conservar en sus acabados (aperturas, aleros, etc.) el aspecto tradicional de la zona y tener una altura mínima de 3'05 metros a contar desde el punto medio de la acera hasta la parte inferior del alero. En cuanto al resto de la edificación podrá retranquearse tanto de la fachada principal como de los linderos.

A excepción de los casos ya existentes, queda prohibido que toda nueva edificación presente retranqueos en sus fachadas a vía pública.

Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura reguladora máxima serán exclusivamente los siguientes:

A) Las pendientes normales de tejado con un máximo de un 25% , según el plano situado apoyado en el trasdós de la cornisa del edificio, incluso los desvanes y cámaras no habitables que se permitan por la inclinación de dicha cubierta.

B) Los conductos de chimeneas, antenas, pararrayos, etc., y las barandillas de protección de hasta 1,00 m. de altura respecto al pavimento de las terrazas practicables, donde existan.

C) En aquellos edificios representativos y de interés colectivo podrán sobreelevarse las correspondientes torres, espadañas, cúpulas, campanarios, etc., conforme es tradición en este tipo de edificaciones. En tal caso será preceptivo el informe favorable de la Comisión Insular de Urbanismo al respecto.

ARTÍCULO 98. ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO.

A) Núcleo de Ses Salines:

a.1) Zonas en las que se permite la construcción de S+PB+2P. En dichas zonas se permitirá la construcción de una vivienda por cada 43 metros cuadrados desuelo comprendido dentro de la profundidad edificable, pero solamente se podrá construir una vivienda por planta (excluido el sótano) y solar, entendiéndose por solar cada

superficie de terreno urbano que cumpla la superficie mínima establecida en el ARTÍCULO correspondiente. En caso de que la superficie de terreno sea superior a la mínima, se aplicará el criterio de solar, a efectos de edificación a cada superficie de terreno que sea múltiple de la unidad mínima exigida.

- a.2) Zonas en las que se permite la construcción de S+PB+1P. En dichas zonas se permitirá la construcción de una vivienda por cada 65 metros cuadrados de suelo comprendido dentro de la profundidad edificable, pero solamente se podrá construir una vivienda por planta (excluido sótano) y solar, aplicándose los mismos criterios descritos en el apartado anterior.

En ambas zonas de ese núcleo, en el caso de solares que den a dos calles sensiblemente paralelas, con una distancia máxima entre alineaciones inferior a 40 metros, se podrán construir dos cuerpos de edificio, uno en cada fachada, y una vivienda por planta en cada edificio, siempre y cuando la calle con la que linde cada cuerpo de edificio tenga señaladas las alineaciones y rasantes y esté urbanizada con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el planeamiento y se cumplan todas las demás exigencias de la normativa vigente.

En el supuesto de que sólo una de las dos calles con las que linda el solar tenga señaladas las alineaciones y rasantes y esté urbanizada, solamente se podrá edificar el cuerpo de edificio de la parte lindante con la calle que cuente con las indicadas condiciones, y dicha edificación solamente podrá llegar al punto medio del solar entre las dos calles, respetándose siempre, en todos los casos, la profundidad edificable establecida en cada caso.

B) Núcleo de la Colonia de Sant Jordi.

En dicho núcleo se permitirá la construcción de una vivienda por cada 35 metros cuadrados de suelo comprendido dentro de la profundidad edificable.

ARTÍCULO 99.- CONDICIONES DE VOLADIZOS Y TERRAZAS.

A) En lo que se refiere al núcleo de la Colonia de Sant Jordi, exclusivamente estarán permitidos los balcones volados tradicionales, cornisas, aleros y demás elementos decorativos clásicos y tradicionales, no permitiéndose tribunas, invernaderos ni demás elementos volados cerrados lateralmente ni frontalmente con una altura de cerramiento superior a 1,00 m.

En las zonas de retranqueo a la vía pública con una profundidad de cuatro o más metros se permitirá la construcción de terrazas de cuatro metros de profundidad, a lo largo de la fachada, reproducibles en todas las plantas.

En las zonas de retranqueo de una profundidad de menos de cuatro metros se permitirá la construcción de terrazas que ocupen la totalidad del retranqueo a lo largo de la fachada, reproducibles en todas las plantas.

B) En todo el municipio se aplicarán las siguientes normas:

El vuelo máximo autorizado no será superior a un décimo del ancho de la vía pública y hasta un máximo de 0,60 m. En todo caso deberá quedar como mínimo una distancia de 0,40 m. entre la proyección vertical del voladizo y el plano vertical que contenga el bordillo de la acera.

Los balcones deberán separarse de las medianeras una distancia igual al vuelo máximo realizado en cualquier punto del voladizo, hallarse situado a una altura de al menos 3,00 m. sobre la rasante de la acera o a 4'50 sobre la rasante de la vía pública cuando ésta carezca de acera. La suma de las longitudes de todos los voladizos realizados en las fachadas del edificio no superará

el 60% de la longitud total de la fachada de donde sobresalgan.

El cerramiento o protección de los voladizos deberá realizarse con elementos no totalmente opacos, admitiéndose barandillas, balaustradas y demás elementos semidiáfanos, no admitiéndose el cerramiento de protección con elementos ornamentales no tradicionales.

ARTÍCULO 100.- CONDICIONES DE USO.

1.- El uso general es el residencial, unifamiliar y plurifamiliar, en todas las plantas excepto la planta sótano.

2.- Otros usos admitidos.

a) Almacenes

b) Comercial. Se admitirá en cualquier planta.

Se podrá autorizar la instalación de uso comercial previsto en el Art. 38.7) de las presentes Normas, en los locales situados en planta baja cuya licencia de obras haya sido concedida o la edificación sea anterior a la entrada en vigor de las presentes Normas siempre y cuando la altura interior del local sea igual o superior a 2'50 metros, pero, en todo caso deberá respetarse siempre lo establecido en el artículo 4 de las presentes Normas, que regula la instalación de grandes superficies comerciales.

c) Administrativo.

d) Establecimientos públicos. Se admite la instalación de establecimientos públicos señalados en el Art. 38.9) de las presentes Normas, con las siguientes condiciones:

Se admitirán en planta baja y planta 1ª asociada a la planta baja, los establecimientos públicos, con las siguientes condiciones:

Se podrá autorizar la instalación de los indicados establecimientos públicos, en los locales situados en planta baja cuya licencia de obras haya sido concedida o la edificación sea anterior a la entrada en vigor de las presentes Normas siempre y cuando la altura interior del local sea igual o superior a 2'50 metros, salvo aquellas actividades destinadas a bares, restaurantes o cualquier tipo de actividad de restauración que sirva cualquier tipo de comidas o bebidas, ni tampoco las actividades de carácter recreativo de ninguna clase, que estarán prohibidas en dicha zona si el local no tienen una altura mínima de tres (3) metros.

No obstante lo establecido en el apartado anterior, aquellos locales que en la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas vinieren dedicándose a actividades destinadas a bares, restaurantes o cualquier tipo de actividad similar de restauración que sirva cualquier tipo de comidas o bebidas, o bien actividades de carácter recreativo y tengan una altura interior igual o superior a 2'50 metros, aunque no contaran con la correspondiente licencia municipal, dispondrán, por una sola vez, de un plazo de doce meses, a contar de la aprobación definitiva de las presentes Normas, para legalizar dicha actividad comercial, pero en ningún caso podrán cambiar el tipo de actividad que desarrollan actualmente por ninguna otra de las señaladas en el presente apartado (actividades destinadas a bares, restaurantes o cualquier tipo de actividad similar de restauración que sirva cualquier tipo de comidas o bebidas, ni tampoco las actividades de carácter recreativo de ninguna clase).

En el núcleo de Ses Salines queda limitada la instalación de establecimientos públicos prevista en el art. 38.9 de las presentes Normas, a los inmuebles lindantes con la plaza España, calles Morell, Batle Andreu Burguera Mut, Plaza Major y Plaza Sant Bartomeu, quedando prohibida en el resto del núcleo urbano de Ses Salines.

e) Equipamiento Sociocultural.

f) Equipamiento Docente.

g) Equipamiento Administrativo-institucional.

- h) Equipamiento Deportivo.
- i) Equipamiento sanitario.
- j) Equipamiento Religioso.
- k) Equipamiento Recreativo.
- l) Espacios libres.
- ll) Aparcamientos.
- m) Servicios del automóvil.

3.- En las edificaciones que dispongan de licencia municipal de obras otorgada a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas no se podrá conceder licencia para la instalación de ningún tipo de actividad de las previstas en el artículo 38 de las presentes Normas, para locales situados en planta baja tengan una altura inferior a tres (3) metros.

4.- Usos prohibidos. Todos los usos no admitidos y de una manera especial el uso turístico.

ARTÍCULO 101.- CONDICIONES DE AMBIENTE Y ESTÉTICA

Procurará conservarse el aspecto tradicional del núcleo en que se ubican con un adecuado tratamiento y respeto hacia las edificaciones existentes, con objeto de que no se destruyan o malogren los valores, características y calidades de su ambiente tradicional.

Los edificios a construir o reformar habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente de la población para que no desentonen del conjunto medio en que estuviesen situados.

Los tejados con sus aleros característicos deberán conservarse y toda edificación de nueva planta deberá contener, en un mínimo de 3,00 m. de profundidad contado desde el plano de fachada y a lo largo de la totalidad de la misma, una cubierta inclinada de teja árabe color paja o similar así como una cornisa de materiales nobles a lo largo de la totalidad de la fachada, pudiendo establecerse en diferentes niveles.

El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y el colorido de los mismos, serán tales que se integren y adapten a los rasgos característicos y tradicionales de la zona.

Los parques o jardines públicos o privados, masas arbóreas, explanadas, plazas y rincones típicos así como los edificios notables o representativos, que algunos o varios aspectos constituyen parajes pintorescos o atractivos, o sean elementos destacados de la fisonomía o carácter de la población, deberán ser conservados, procediéndose a su reparación y restitución, para que recobren su auténtico valor.

Los tendidos de líneas de suministro de energía eléctrica, gas, telefonía u otros que deban discurrir por vías o espacios públicos deberán realizarse subterráneos, no permitiéndose su instalación en fachadas o a través de líneas aéreas por medio de postes, salvo casos excepcionales y justificados en que se demuestre la imposibilidad de soterrarlos.

Los carteles publicitarios o anunciadores de los locales comerciales deberán quedar expresados y proyectados en el proyecto técnico del edificio en que se ubican a efectos de analizar y comprobar su integración en el conjunto de la fachada.

En el caso de instalaciones de carteles publicitarios en locales ubicados en edificios ya existentes, para la concesión de la correspondiente licencia de instalación de los mismos, deberá presentarse, plano de conjunto de la totalidad de la fachada del edificio en que se ubican, con la ubicación de rótulo o rótulos solicitados, con objeto de comprobar su integración en el conjunto de la fachada.

En las obras de reforma para nueva adaptación o ampliación de edificios catalogados como protegidos, se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caracterizan al

edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor, incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos. En particular queda prohibida toda mutilación, destrozo, alteración y ocultación de los elementos de sillería (lienzos, bóvedas, aleros, jambas, dinteles, alféizares, balconeras, porches, cornisas, enrejados y adedajados, escudos o piezas esculpidas de valor local, etc.).

En las edificaciones notables por su valor arquitectónico o por su representatividad, (casas solariegas históricas o pintorescas) no se consentirán otras obras que las que se precisen por restauración, en su caso aquellas reposiciones propias de su carácter y procedencia.

Las fachadas a vías públicas o visibles desde la misma, deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos, y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados según el estilo de la localidad, de no utilizar paredes de sillería o mampostería vista.

En el núcleo de Ses Salines deberá construirse, como mínimo, una puerta de acceso desde la vía pública por cada diez metros de fachada.

Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes revoques y pintados cuando menos.

ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA BAJA

ARTÍCULO 102.- ÁMBITO.

La zona delimitada como Residencial Intensiva Baja en los núcleos de Ses Salines y la Colonia de Sant Jordi, se extiende a partir de la zona Residencial Intensiva de Especial Protección anterior, correspondiendo a las zonas de crecimiento de ambos núcleos.

Su delimitación queda grafiada en los planos de ordenación correspondiente.

ARTÍCULO 103.- TIPO DE ORDENACIÓN.

Corresponde a una ordenación de manzanas generalmente cerradas, con edificación continua o entre medianeras, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de la vía pública o retranqueadas respecto a esta.

ARTÍCULO 104.- CONDICIONES DE LOS SOLARES.

Se fijan las siguientes condiciones mínimas de solar:

- Superficie mínima de solar: 200,00 m².
- Longitud mínima de fachada: 10,00 m.
- Longitud mínima de fondo: 20,00 m.

En cuanto a los solares de dimensiones más reducidas escriturados con anterioridad a la fecha de 29/12/1.982, es de aplicación lo establecido en el artículo 26 de las presentes Normas.

Los solares constituidos como independientes con posterioridad a la fecha de 29/12/1.982 deberán presentar las formas más regulares posibles, no admitiendo quiebros, estrangulamientos ni ángulos entre fachadas y medianeras laterales inferiores a 70° sexagesimales.

ARTÍCULO 105.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN.

Como norma general, se podrá edificar dentro de la profundidad edificable señalada en los planos respetando la alineación de fachada. La planta baja se podrá edificar ocupando la

totalidad del solar siempre y cuando ésta se destine a uso diferente al de vivienda.

En la manzana lindante con la calle Ca's Perets (manzana nº 34) se prescribe la necesidad de desarrollar una Unidad de Ejecución para distribuir el aprovechamiento global de la manzana de forma que se respeten al máximo posible los edificios existentes.

ARTÍCULO 106.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.

El régimen de alturas aplicable a la zona Residencial Intensiva Baja será:

La planta baja se podrá edificar en su totalidad siempre y cuando ésta se destine a uso diferente del de vivienda.

El régimen de alturas aplicables será:

-Altura reguladora máxima: 10,00 m. para las edificaciones de S+PB+2P, y de 7'00 m. para las edificaciones de S+PB+1P.

-Altura total máxima: 12,50 m. para las edificaciones de S+PB+2P, y de 9'50 m. para las edificaciones de S+PB+1P.

-La altura mínima libre de la planta baja, contada desde el embaldosado al intradós forjado, será de 3'05 metros, permitiéndose la colocación de un falso techo a una altura mínima de 2'50 metros.

-Aparcamientos. Todos los edificios deberán disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o local comercial, salvo lo establecido en el apartado A) del artículo 54 de las presentes Normas.

En cuanto al número de plantas, en el núcleo urbano de Ses Salines regirán las siguientes normas:

a) En los solares lindantes con la calle Batle Andreu Burguera Mut, se permitirá la construcción de sótano, planta baja y dos plantas.

b) En los solares situados en las restantes calles y plazas del núcleo urbano de Ses Salines solamente se permitirá la construcción de edificios de sótano, planta baja y un piso.

Todas y cada una de las viviendas deberán tener entrada propia desde la vía pública dentro del solar en que se ubiquen, no admitiéndose la ubicación de dichas entradas ni ningún tipo de acceso a las mismas, ni siquiera parcialmente, a través de solares colindantes o espacios comunitarios y, además, dichas viviendas deberán mantener, en todo caso, el aspecto tradicional del núcleo. No obstante lo anterior, se permitirá el acceso a las plazas de aparcamientos situadas en la planta sótano o en el espacio comprendido entre el fondo del solar y el límite de la profundidad edificable de la planta baja, a través de solares colindantes o mediante un acceso comunitario de paso de vehículos dentro de la misma manzana en que se ubique el solar.

c) En el núcleo de Ses Salines, en los solares no ubicados en las calles comprendidas en el apartado a) anterior, se permitirá la construcción de las viviendas distribuidas de forma que cada una de las dos únicas viviendas permitidas en cada solar puedan estar distribuidas de forma que una parte de la misma esté en planta baja y el resto en la otra planta, siempre que dichas plantas se comuniquen interiormente entre sí.

En la Colonia de San Jordi se permitirá la construcción de sótano, planta baja y dos pisos.

En el núcleo de la Colonia de Sant Jordi el pavimento de la planta baja podrá elevarse hasta 1,00 m. respecto al punto medio de la rasante de la acera, realizándose o no sótano, si bien las edificaciones a realizar en los solares calificados como Zonra Residencial Intensiva Baja con fachada a ambos lados de las calles Doctor Barraquer y Delfín y de los tramos de las calles Avenida Marqués del Palmer y Gabriel Roca desde la entrada de la Colonia de San Jordi hasta su confluencia con la calle Delfín y todos los solares situados dentro de la zona del polígono cuyo perímetro está cerrado por las citadas calles (Av. Marqués del Palmer y Gabriel Roca desde

la entrada del núcleo urbano de la Colonia de San Jordi hasta la calle Delfín), las plantas sótano, de realizarse, podrán elevarse hasta 1'50 metros del indicado punto medio de la rasante de la acera, y en este caso la barandilla de protección de la terraza de la planta baja no será opaca.

En el núcleo de Ses Salines, el pavimento de la planta baja se elevará, como máximo, 0,25 m por encima del nivel de la acera.

Las plantas sótano podrán ocupar la totalidad de la superficie del solar, incluso la zona de retranqueo o porche reproducible, si ésta fuera obligatoria siempre y cuando se destine a aparcamiento de vehículos o a almacenaje propio o anexo de las viviendas o locales comerciales.

En toda edificación será siempre obligatorio que en el lindero del solar con la vía pública se construya una fachada ocupando todo el ancho del solar y dicha fachada deberá conservar en sus acabados (aperturas, aleros, etc.) el aspecto tradicional de la zona y tener una altura mínima de 3'05 metros a contar desde el punto medio de la acera hasta la parte inferior del alero. En cuanto al resto de la edificación podrá retranquearse tanto de la fachada principal como de los linderos.

Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura reguladora máxima serán exclusivamente los siguientes:

A) Las pendientes normales de tejado con un máximo del 25%, según el plano situado apoyado en el trasdós de la cornisa del edificio, incluso los desvanes y cámaras no habitables que se permitan por la inclinación de dicha cubierta.

B) Los conductos de chimeneas, antenas, pararrayos, etc., y las barandillas de protección de hasta 1,00 m. de altura respecto al pavimento de las terrazas practicables, donde existan.

C) En aquellos edificios representativos y de interés colectivo podrán sobreelevarse las correspondientes torres, espadañas, cúpulas, campanarios, etc., conforme es tradición en este tipo de edificaciones. En tal caso será preceptivo el informe favorable de la Comisión Insular de Urbanismo al respecto.

ARTÍCULO 107.- ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO.

Las mismas que para la zona residencial intensiva de especial protección.

ARTÍCULO 108.- CONDICIONES DE VOLADIZOS Y TERRAZAS.

Los voladizos permitidos sobre la vía pública, como balcones, terrazas, tribunas y que no resulten cerrados lateral o frontalmente con una altura superior a 1,00 m. podrán realizarse siempre y cuando no posean un vuelo superior a un décimo del ancho de la vía pública y hasta un máximo de 1,00 m. En todo caso debe quedar, como mínimo, una distancia de 0,40 m. entre la proyección vertical del voladizo con respecto al borde exterior del bordillo.

En las zonas de retranqueo a la vía pública con una profundidad de cuatro o más metros se permitirá la construcción de terrazas de cuatro metros de profundidad, a lo largo de la fachada, reproducibles en todas las plantas.

En las zonas de retranqueo de una profundidad de menos de cuatro metros se permitirá la construcción de terrazas que ocupen la totalidad del retranqueo a lo largo de la fachada, reproducibles en todas las plantas.

Los balcones en la vía pública deberán separarse de las medianeras una distancia igual al vuelo máximo realizado en cualquier punto del voladizo considerado y hallarse situados a una altura de al menos de 4'50 m. sobre la rasante de la vía pública cuando ésta carezca de acera.

La suma de las longitudes de todos los voladizos realizados a lo largo de la totalidad de las fachadas consecutivas a la vía pública no excederá, para cada planta, del 60% de la longitud total de la fachada o fachadas de las que sobresalgan.

En el núcleo de Ses Salines se permitirán voladizos cerrados lateral y frontalmente, con altura superior a 1,00 m. así como también los invernaderos, sometidos, sin embargo, a las limitaciones de vuelo que se han expresado en el presente artículo.

ARTÍCULO 109.- CONDICIONES DE USO.

1.- El uso general es el residencial, unifamiliar y plurifamiliar, en todas las plantas excepto la planta sótano.

2.- Otros usos admitidos.

a) Almacenes

b) Comercial. Se admitirá en cualquier planta.

Se podrá autorizar la instalación de uso comercial previsto en el art. 38.7) de las presentes Normas, en los locales situados en planta baja cuya licencia de obras haya sido concedida o la edificación sea anterior a la entrada en vigor de las presentes Normas siempre y cuando la altura interior del local sea igual o superior a 2'50 metros, pero, en todo caso deberá respetarse siempre lo establecido en el artículo 4 de las presentes Normas, que regula la instalación de grandes superficies comerciales.

c) Administrativo.

d) Establecimientos públicos. Se admite la instalación de establecimientos públicos señalados en el art. 38.9) de las presentes Normas, con las siguientes condiciones:

Se admitirán en planta baja y planta 1ª asociada a la planta baja, los establecimientos públicos, con las siguientes condiciones:

Se podrá autorizar la instalación de los indicados establecimientos públicos, en los locales situados en planta baja cuya licencia de obras haya sido concedida o la edificación sea anterior a la entrada en vigor de las presentes Normas siempre y cuando la altura interior del local sea igual o superior a 2'50 metros, salvo aquellas actividades destinadas a bares, restaurantes o cualquier tipo de actividad de restauración que sirva cualquier tipo de comidas o bebidas, ni tampoco las actividades de carácter recreativo de ninguna clase, que estarán prohibidas en dicha zona si el local no tienen una altura mínima de tres (3) metros.

No obstante lo establecido en el apartado anterior, aquellos locales que en la fecha de entrada en vigor de las presentes Normas vinieren dedicándose a actividades destinadas a bares, restaurantes o cualquier tipo de actividad similar de restauración que sirva cualquier tipo de comidas o bebidas, o bien actividades de carácter recreativo y tengan una altura interior igual o superior a 2'50 metros, aunque no contaran con la correspondiente licencia municipal, dispondrán, por una sola vez, de un plazo de doce meses, a contar de la aprobación definitiva de las presentes Normas, para legalizar dicha actividad comercial, pero en ningún caso podrán cambiar el tipo de actividad que desarrollan actualmente por ninguna otra de las señaladas en el presente apartado (actividades destinadas a bares, restaurantes o cualquier tipo de actividad similar de restauración que sirva cualquier tipo de comidas o bebidas, ni tampoco las actividades de carácter recreativo de ninguna clase).

En el núcleo de Ses Salines queda limitada la instalación de establecimientos públicos prevista en el Art. 38.9 de las presentes Normas, a los inmuebles lindantes con la plaza España, calle Batle Andreu Burguera Mut, Plaza Major y Plaza Sant Bartomeu, quedando prohibida en el resto del núcleo urbano de Ses Salines.

e) Equipamiento Sociocultural.

f) Equipamiento Docente.

- g) Equipamiento Administrativo-institucional.
- h) Equipamiento Deportivo.
- i) Equipamiento Sanitario.
- J) Equipamiento Religioso.
- k) Equipamiento Recreativo.
- l) Espacios libres.
- ll) Aparcamientos.
- m) Servicios del automóvil.

3.- En las edificaciones que dispongan de licencia municipal de obras otorgada a partir de la entrada en vigor de las presentes Normas no se podrá conceder licencia para la instalación de ningún tipo de actividad de las previstas en el artículo 38 de las presentes Normas, para locales situados en planta baja tengan una altura inferior a tres (3) metros.

4.- Usos prohibidos. Todos los usos no admitidos y de una manera especial el uso turístico.

ARTÍCULO 110.- CONDICIONES DE AMBIENTE Y ESTÉTICA.

Los edificios a construir o reformar habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente de la población para que no desentonen del conjunto medio en que estuviesen situados.

Las cubiertas superiores de las edificaciones serán con empleo de materiales de tejado o azotea, indistintamente, pero no se permitirán con placas o láminas de fibrocemento u otros materiales similares, salvo las piezas traslúcidas de cubrición de lucernarios y claraboyas.

El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y el colorido de los mismos, estarán en la línea de los existentes en el ensanche de la población y serán, en general, ordenados dentro del estilo elegido.

Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma así como las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos, de no utilizar paredes de sillería o mampostería, irán revocados y enlucidos. Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandísticas en las medianeras.

Sin dichos requisitos no podrán, en modo alguno, darse por finalizadas las obras, en todo o en parte.

En las obras de reforma para nueva adaptación o ampliación de edificios catalogados como protegidos, se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caracterizan al edificio y se procurará devolverles su antigua función y esplendor, incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos. En particular queda prohibida toda mutilación, destrozo, alteración y ocultación de los elementos de sillería (lienzos, bóvedas, aleros, jambas, dinteles, alféizares, balconeras, porches, cornisas, enrejadas y adedajes, escudos o piezas esculpidas de valor local, etc.).

En las edificaciones notables por su valor arquitectónico o por su representatividad, (casas solariegas históricas o pintorescas) no se consentirán otras obras que las que se precisen por restauración y, en su caso, aquellas reposiciones propias de su carácter y procedencia.

ARTÍCULO 110 BIS. ORDENACIÓN DEL NÚCLEO ES CAMP LLEDÓ

El núcleo Es Camp Lledó se ordenará por medio de un Plan Especial de Reforma Interior, cuyo ámbito viene definido en el plano de Ordenación. Sin la aprobación de este PERI no podrá

autorizarse obra alguna que represente nueva edificación, aumento de volumen o alteración de las fachadas actuales.

Este PERI incluirá propuestas específicas de ordenación y estética que garanticen la conservación de su carácter rural con las peculiaridades propias de esta zona del campo mallorquín, aunque vecino al núcleo urbano, permitiendo la dotación de servicios propios de éste último. Contemplará medidas estáticas que establezcan colores, materiales y formas no discordantes con la fisonomía del entorno.

Las condiciones de uso y las de la edificación en lo que se refiere a alturas, aparcamientos, número de viviendas, índice de intensidad de uso, serán las mismas expuestas en los apartados anteriores para el resto de la zona Residencial Intensiva Baja.

Las condiciones de ocupación estarán definidas por el PERI, con la limitación de que no podrá superar al equivalente de un 65% de una franja de 20 m de profundidad.

ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA COMPATIBLE

ARTÍCULO 111.- ÁMBITO Y CONDICIONES URBANÍSTICAS.

La zona Residencial Intensiva Compatible corresponde a varias manzanas situadas al Sur del núcleo de Ses Salines, en las que dado su desarrollo se han ubicado industrias en edificios compatibilizándose con el uso residencial.

El tipo de ordenación en tal zona, así como las condiciones de los solares, de edificación y ocupación, de altura, voladizos a la vía pública y ambiente y estética serán idénticas a las determinadas en los artículos 104 a 110 anteriores referentes a la zona Residencial Intensiva Baja, excepto en la cota de la planta baja, que podrá elevarse hasta 1,00 m por encima de la acera.

Las actividades e instalaciones que podrán ubicarse en dicha zona serán las siguientes:

- 1º. Centros de abastecimiento (mercados, instalaciones frigoríficas, etc.)
- 2º.-centros mercantiles (almacenes y depósitos de mercancías, agencias y transportes distributivos).
- 3º.- Estaciones y terminales de transportes públicos (estaciones de autobuses).
- 4º.- Parques y talleres (aparcamientos colectivos, parques y talleres).
- 5º.- Instalaciones infraestructurales (suministro de energía, agua, gas, combustible, etc.).
- 6º.- Actividades Industriales (herrerías, carpinterías, talleres mecánicos, etc.)
- 7ª.- Actividades administrativas (oficinas públicas y privadas de todo tipo)

ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA BAJA

ARTÍCULO 112.- ÁMBITO.

La zona delimitada como Residencial Extensiva Baja en los núcleos de Ses Salines y de la Colonia de Sant Jordi, consiste en áreas de reciente creación o propuestas.

Su delimitación queda grafiada en los planos de ordenación correspondiente.

ARTÍCULO 113.- TIPO DE ORDENACIÓN.

Corresponde a una ordenación en edificación aislada, rodeada por espacios libres privados ajardinados.

ARTÍCULO 114.- CONDICIONES DE LOS SOLARES.

Se fijan las siguientes condiciones mínimas:

- Superficie mínima de solar: 400,00 m².
- Dimensión mínima de fachada: 15,00 m.
- Dimensión mínima de fondo: 15,00 m.

En cuanto a los solares de dimensiones más reducidas escriturados con anterioridad a la fecha de 29/12/1.982, es de aplicación lo establecido en el artículo 26 de las presentes Normas.

Los solares constituidos como independientes con posterioridad a la fecha de 29/12/1.982 deberán presentar las formas más regulares posibles, no admitiendo quiebros, estrangulamientos ni ángulos entre fachadas y medianeras laterales inferiores a 70° sexagesimales.

Las áreas que deben quedar inedificables, como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación serán destinadas a jardines con un porcentaje mínimo del 40% del área total del solar.

Los solares resultantes de la parcelación de la Zona de Es Turó no podrán unificarse entre ellos, excepto para equipamientos y cualquier otro tipo de obras de interés público o interés general promovidas por Entidades u Organismos públicos.

Las parcelas señaladas bajo los números 1, 2, 3 y 4 de la manzana A) del plano de la zona Es Turó -que figura como anexo de la escritura pública nº 1061/1996, otorgada ante el Notario de Santanyi, en fecha 22 de julio de 1.996-, serán indivisibles y dicha indivisibilidad deberá figurar como carga real en la correspondiente inscripción registral de cada una de dichas fincas que conforman la zona.

En cuanto a los solares ubicados dentro del ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector nº 2 de la Colonia de Sant Jordi, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 29 de enero de 1.986, les será de aplicación en cuanto a las condiciones de los solares lo establecido en el indicado Plan Parcial., concretamente:

- Superficie mínima de solar: 400 m²
- Dimensión mínima de fachada: 15 m
- Dimensión mínima de fondo: 15 m

ARTÍCULO 115.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y OCUPACIÓN.

Toda nueva planta a edificar, o toda ampliación de las ya existentes, no podrá sobrepasar los límites fijados por el valor acotado en metros en el plano de ordenación correspondiente, así como el número de plantas y demás Ordenanzas que le sean de aplicación en la zona.

-El coeficiente máximo de aprovechamiento será de 1,00 m²/m².

-Aparcamientos: Todos los edificios deberán disponer de una plaza de aparcamiento por cada vivienda o local comercial, salvo lo establecido en el artículo 54.A) de estas Normas.

En la zona Residencial Extensiva baja la ocupación máxima de las edificaciones en el solar será la siguiente:

a) En plantas sótano, planta baja y piso primero un 40% de la superficie del solar, excepto para las áreas en tal zona situadas al Norte de la calle Carabela de la Colonia de Sant Jordi, en las cuales el coeficiente de ocupación máximo para todas las plantas será del 30%.

b) En la planta piso segundo un 20% de la superficie del solar.

El mínimo retranqueo que obligatoriamente deberán respetar las edificaciones, incluso los

voladizos - excepto lo establecido para la zona de “Es Turó”-, respecto a todos los límites del solar serán:

- A las vías y área públicas: El acotado en los correspondiente planos de ordenación.
- A laterales: 3,00 m.
- A fondo: 3,00 m.

Se admitirá la reducción de alguno de estos mínimos cuando se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentarlos por parte de la edificación siendo que, en caso máximo, la reducción será exclusivamente reduciendo 1,00 m. los mínimos antes indicados.

Los solares escriturados, como unidad independiente, con anterioridad a 29-12-1982, se admitirá, para aquellos solares con longitud de fachada inferior a catorce metros, un retranqueo a linderos laterales y fondo de sólo 2,00 m., manteniéndose la separación a calle que queda indicado en los planos de ordenación.

En cuanto a los solares ubicados dentro del ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector nº 2 de la Colonia de Sant Jordi, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 29 de enero de 1.986, les será de aplicación las condiciones de edificación y ocupación que se determinan en el indicado Plan Parcial., concretamente:

- Coeficiente máximo de aprovechamiento neto: 0,66 m²/m²
- Aparcamientos: 1 plaza por vivienda o local
- Ocupación máxima: 40% en PB y PP y 30% en PS (sótano)
- Retranqueo mínimo a fachada: 5 m
- Retranqueo mínimo a medianeras: 3 m

Por lo que se refiere a la zona de “Es Turó”, de la Colonia de Sant Jordi, correspondiente a los terrenos afectados por el convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento con los Sres. Bonet Barceló, las condiciones de edificación serán las siguientes:

- Superficie mínima de las parcelas: 700,00 m²
- Dimensión mínima de fachadas: 30,00 metros lineales.
- Retranqueo mínimo de fondo: 3,00 metros lineales.
- Retranqueo mínimo de las fachadas: 5,00 metros lineales.
- Retranqueo mínimo de laterales: 6 metros lineales, con la única excepción de los solares

detallados en el plano que se acompaña al indicado convenio, señalados con la letra A, que podrán mantener la separación de linderos a tres metros, dadas sus especiales características.

En el caso de equipamientos o cualquier otra obra de interés público o interés general promovida por Entidades u Organismos públicos, la zona de retranqueo podrá ser utilizada en planta baja para la ubicación de accesos y en planta sótano para la ubicación de accesos y servicios.

En los solares unificados de la zona de Es Turó para uso de equipamiento de Interés General para el municipio, la edificación en planta sótano podrá ocupar el 75% de la parcela.

En cuanto a las restantes condiciones urbanísticas y de edificación en dicha zona le será de plena aplicación lo establecido para las Zonas Residenciales Extensivas Bajas, según lo establecido en las presentes Normas.

ARTÍCULO 116.- ÍNDICE DE INTENSIDAD DE USO.

- a) Normal general: Una vivienda por cada 160 metros cuadrados de solar, con un máximo de 4 viviendas por solar cualquiera que sea su superficie.
- b) Zona de Es Turó: Una vivienda por cada 125 metros cuadrados de solar.

En cuanto a los solares ubicados dentro del ámbito del Plan Parcial de Ordenación del

Sector nº 2 de la Colonia de Sant Jordi, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 29 de enero de 1.986, no existiendo índice de intensidad de uso, se le aplica el mismo que a los solares colindantes, o sea, una vivienda por cada 160 m² de solar.

ARTÍCULO 117.- CONDICIONES DE ALTURA.

El régimen de alturas aplicables será:

-Número máximo de plantas: S + B + 2P, salvo en el núcleo de Ses Salines en que solamente se admite S+B+1P.

-Altura reguladora máxima: 10,00 m. para las edificaciones de S+PB+2P, y de 7'00 m. para las edificaciones de S+PB+1P.

-Altura total máxima: 12,50 m. para las edificaciones de S+PB+2P, y de 9'50 m. para las edificaciones de S+PB+1P.

-La altura mínima libre de la planta baja, contada desde el embaldosado al intradós forjado, será de 3'05 metros, permitiéndose la colocación de un falso techo a una altura mínima de 2'50 metros.

Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura total máxima serán exclusivamente los conductos de chimeneas, antenas y pararrayos.

En cuanto a los solares ubicados dentro del ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector nº 2 de la Colonia de Sant Jordi, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 29 de enero de 1.986, les será de aplicación las condiciones de altura establecidas en el indicado Plan Parcial, o sea:

-Número máximo de plantas: S+B+P

-Altura reguladora máxima: 9 m

-Altura total máxima: 9,50 m (igual que los solares colindantes, ya que no está fijada en el Plan Parcial).

En los solares unificados de la zona de Es Turó para uso de equipamiento de Interés General para el municipio, el régimen de alturas será el siguiente:

-Altura reguladora máxima: 10,00 m

-Altura total máxima: 13,80 m

ARTÍCULO 118.- CONDICIONES DE USO.

1.- El uso general es el residencial, unifamiliar y plurifamiliar, en todas las plantas excepto la planta sótano.

2.- Otros usos admitidos.

a) Comercial. Única y exclusivamente, en los inmuebles lindantes con la Avenida La Primavera C/ Alejandro Farnesio, P/ Europa, P/ Pou den Verdera y P/ La Verge, quedando prohibida su instalación en las restantes calles de la zona extensiva. Las expresadas actividades solamente se admitirán en planta baja y planta 1ª asociada a la planta baja, salvo en la Av. Primavera, en la que se permitirá en el primer piso sin necesidad de vinculación con la planta baja, y en el segundo piso si todo el edificio se destina al uso comercial.

Se podrá autorizar la instalación de uso comercial previsto en el Art. 38.7) de las presentes Normas, en los locales situados en planta baja cuya licencia de obras haya sido concedida o la edificación sea anterior a la entrada en vigor de las presentes Normas siempre y cuando la altura interior del local sea igual o superior a 2'50 metros, pero, en todo caso deberá respetarse siempre lo establecido en el artículo 4 de las presentes Normas, que regula la instalación de grandes superficies comerciales.

b) Establecimiento público. Única y exclusivamente, en los inmuebles lindantes con la Avenida La Primavera C/ Alejandro Farnesio, P/ Europa, P/ Pou den Verdera y P/ La Verge, quedando prohibida su instalación en las restantes calles de la zona extensiva. Las expresadas actividades solamente se admitirán en planta baja y planta 1ª asociada a la planta baja, salvo en la Av. Primavera, en la que se permitirá en el primer piso sin necesidad de vinculación con la planta baja, y en el segundo piso si todo el edificio se destina al uso comercial.

Se podrá autorizar la instalación de los indicados establecimientos públicos, en los locales situados en planta baja cuya licencia de obras haya sido concedida o la edificación sea anterior a la entrada en vigor de las presentes Normas siempre y cuando la altura interior del local sea igual o superior a 2'50 metros, salvo aquellas actividades destinadas a bares, restaurantes o cualquier tipo de actividad de restauración que sirva cualquier tipo de comidas o bebidas, ni tampoco las actividades de carácter recreativo de ninguna clase, que estarán prohibidas en dicha zona si el local no tienen una altura mínima de tres (3) metros.

...c) Administrativo.

d) Equipamiento Sociocultural.

e) Equipamiento Docente.

f) Equipamiento Administrativo-institucional.

g) Equipamiento Deportivo.

h) Equipamiento Sanitario.

i) Equipamiento Religioso.

j) Equipamiento Recreativo.

k) Espacios libres.

l) Aparcamientos.

m) Servicios del automóvil.

3.- Usos prohibidos. Todos los usos no admitidos y de una manera especial el uso turístico y la instalación de talleres de reparación de vehículos y embarcaciones no se permitirá en el núcleo urbano de la Colonia de Sant Jordi.

4.- En cuanto a los solares ubicados dentro del ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector nº 2 de la Colonia de Sant Jordi, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 29 de enero de 1.986, les será de aplicación las condiciones de uso establecidas en el indicado Plan Parcial, que resultan ser los generales antes definidos con la salvedad de que en la zona residencial los usos públicos sólo están permitidos en planta baja y sótano.

ARTÍCULO 119.- CONDICIONES DE AMBIENTE Y ESTÉTICA.

Los edificios a construir o reformar deberán adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje, pero no desentonará del conjunto, sin embargo la edificación aislada permitirá una mayor libertad creativa.

Las cubiertas de las edificaciones serán con empleo de tejados, azoteas o losas planas y no se permitirán placas de fibrocemento o materiales similares, salvo las piezas traslúcidas de cubrición de lucernarios y claraboyas.

El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y colorido de los mismos estarán en la línea de los existentes en la zona y será, en general, ordenado dentro del estilo elegido en aquellos lugares donde puedan ser contemplados los edificios formando un conjunto.

Cuando por la disposición de los edificios no puedan ser contemplados como pertenecientes a un conjunto se permitirá una mayor libertad.

Quedan prohibidas las aplicaciones propagandísticas masivas o extravagantes en sus paramentos.

Todas las fachadas a vías públicas o visibles desde la misma y los patios interiores, de haberlos, deberán quedar correctamente rematados y acabados en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados. Sin dichos requisitos no podrá, en modo alguno, darse por terminadas las obras en todo o en parte.

ZONA TURÍSTICA

ARTÍCULO 120.- ÁMBITO.

La zona Turística corresponde a ciertas manzanas o partes de estas situadas algunas de ellas en la zona de “El Coto” y las otras repartidas a lo largo del núcleo urbano de la Colonia de Sant Jordi, que figuran grafiadas como tales en el plano de ordenación de dicho núcleo urbano que figura en las presentes Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento. Asimismo, tiene esta calificación el inmueble denominado Can Bonico, sito en P/ San Bartolomé, 8, del núcleo de Ses Salines, con el ámbito grafiado en el plano de ordenación de dicho núcleo.

ARTÍCULO 121.- TIPO DE ORDENACIÓN.

Por lo que se refiere a la zona Turística debemos distinguir cinco tipos de ordenación:

- a) Ordenación de la zona Turística ubicada en los terrenos de la antigua urbanización “El Coto”. Corresponde a una ordenación en edificación aislada, rodeada por espacios libres privados ajardinados, a excepción de algunos edificios ya existentes.
- b) Ordenación de la zona turística incluida en el ámbito del Plan parcial del sector nº 2
- c) Ordenación de la zona turística incluida en el ámbito del Plan Parcial del sector nº 1
- d) Ordenación de los inmuebles destinados a actividades turísticas que figuran dispersos a lo largo y ancho del núcleo urbano de la Colonia de Sant Jordi.
- e) Ordenación de Can Bonico.

ARTÍCULO 122.- CONDICIONES DE LOS SOLARES Y DE LA EDIFICACIÓN.

Determinaciones relativas a las edificaciones destinadas a establecimientos turísticos de nueva creación:

- Superficie mínima de parcela por plaza (ratio turístico): 60 metros cuadrados.
- Superficie mínima de la parcela destinada a equipamiento deportivo de uso privado: Cinco (5) metros cuadrados por plaza.
- Superficie mínima de parcela destinada a aparcamiento privado de autocares y turismos: tres (3) metros cuadrados por plaza.
- Superficie mínima de espejo de agua en piscinas: Un (1) metro cuadrado por plaza.
- Superficie mínima de terrazas destinadas a solariums: Tres (3) metros cuadrados por plaza.
- Superficie de parcela destinada a zonas verdes ajardinadas de uso privado: Resto de la parcela.

A) ZONA DE “EL COTO”:

Las condiciones de los solares y de edificabilidad de los inmuebles de la zona calificada como hotelera, de acuerdo con las presentes normas, ubicados en la zona que ocupaba los terrenos

correspondientes a la urbanización de “El Coto”, se regirá por las siguientes normas:

a) Se fijan las siguientes condiciones mínimas de solar:

-Superficie mínima del solar: 1.200,00 m².

-Longitud mínima de fachada: 30,00 m.

-Longitud mínima de fondo: 30,00 m.

Se admitirán solares con dimensiones más reducidas de superficie, fachada o fondo cuando se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentar los mínimos antes indicados por estar los solares contiguos edificados o bien por estar éstos escriturados, como unidad independiente, con anterioridad a la fecha de 29/12/1.982.

Los solares escriturados con posterioridad a tal fecha deberán poseer las formas más regulares posibles, no admitiéndose quiebros, estrangulamientos, ni ángulos entre fachadas y medianeras laterales inferiores a 65° sexagesimales.

Las áreas que deben quedar inedificables, como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación, serán destinadas a jardines con un porcentaje mínimo del 40% del área total del solar.

b) Condiciones de aprovechamiento:

El coeficiente máximo de aprovechamiento de cada solar será de 1,00 m²/m².

c) Condiciones de altura:

El régimen de alturas aplicables será:

- Número máximo de plantas: S +PB + 3P.

- Altura reguladora máxima: 13,50 m.

- Altura total máxima: 15,50 m.

-La altura mínima libre de la planta baja, contada desde el embaldosado al forjado, será de 3'05 metros, permitiéndose la colocación de un falso techo a una altura mínima de 2'50 metros.

La altura total máxima podrá ser exclusivamente superada por conductos de chimenea, antena colectiva, y pararrayos.

d) Condiciones de ocupación y retranqueos:

La ocupación máxima por solar será del 30% para todas las plantas incluso las enterradas.

El retranqueo mínimo obligatorio a observar por las edificaciones, incluso sus voladizos será para todos los linderos y fachada de 6,00 m.

e) Condiciones de ambiente y estética:

Las edificaciones a construir o reformar deberán adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje para que no desentonen del conjunto, sin embargo la edificación aislada permitirá una mayor libertad creativa.

Las cubiertas de las edificaciones serán con empleo de tejados, azoteas, losas planas y no se permitirán placas de fibrocemento o materiales similares salvo las piezas traslúcidas de cubrición de lucernarios o claraboyas.

El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y colorido de los mismos estarán en la línea de los existentes en la zona y será en general ordenado dentro del estilo elegido, en aquellos lugares, donde puedan ser contemplados los edificios formando conjunto.

Cuando por la disposición no puedan ser contemplados como pertenecientes a un conjunto se permitirá una mayor libertad.

Quedan prohibidas las publicaciones propagandísticas masivas o extravagantes en sus paramentos.

Todas las fachadas a vía pública o visibles desde la misma y los patios interiores, de haberlos, deberán quedar correctamente rematados y acabados en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados.

Las medianeras entre solares no serán inferiores a 1,20 metros, y desde esta altura, podrán elevarse hasta 2,00 m. con cerramiento a base de celosías o de rejas.

f) Índice de intensidad de uso:

El índice de intensidad de uso turístico será de 1 plaza por cada 60 m² de solar.

g) Usos permitidos

Se permite exclusivamente el uso turístico en sus versiones de hotel, apartotel, apartamentos turísticos, ciudad de vacaciones, y usos anexos y complementarios a la oferta turística.

B) ZONA TURÍSTICA INCLUIDA EN EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR N° 2 DE LA COLONIA DE SANT JORDI

La zona turística incluida dentro del ámbito del Plan `Parcial de Ordenación del Sector n° 2 de la Colonia de Sant Jordi, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 29 de enero de 1.986, se regirá por las determinaciones de parcelación y edificación correspondientes a dicho plan aprobado.

El índice de intensidad de uso turístico será de 1 plaza por cada 60 m² de solar.

Se permite exclusivamente el uso turístico en sus versiones de hotel, apartotel, apartamentos turísticos, ciudad de vacaciones, y usos anexos y complementarios a la oferta turística.

C) ZONA TURÍSTICA INCLUIDA EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR N° 1 DE LA COLONIA DE SANT JORDI.

La zona turística incluida dentro del ámbito del plan parcial de ordenación del Sector n° 1 de la colonia de Sant Jordi se regirá por la siguiente normativa:

Tipo de ordenación: Aislada.

Superficie mínima del solar: 2.000 m²

Dimensiones mínimas del solar (fachada / fondo): 15,00 m./15,00 m.

Coeficiente de edificabilidad máximo: 1,23 m³/m²

Coeficiente de aprovechamiento máximo: 0,41 m²/m²

Altura máxima de las edificaciones: 10,00 m. y 3 plantas (S+PB+2P)

Ocupación máxima: 30%

Porcentaje mínimo de áreas ajardinadas en el interior del solar: 40%

Retranqueo mínimo de edificaciones a áreas públicas: 3,00 m.

Retranqueo mínimo de edificaciones a medianeras: 3,00 m.

Volumen máximo por edificio: 20,000 m³

Separación mínima entre edificios: 6 m.

Índice de intensidad de uso turístico: 79 m² de solar por plaza

Usos permitidos: exclusivamente uso turístico, en sus versiones de hotel, apartotel, apartamentos turísticos, ciudad de vacaciones y usos anexos y complementarios a la oferta turística.

D) INMUEBLES CALIFICADOS URBANÍSTICAMENTE COMO ZONA TURÍSTICA, NO INCLUIDOS EN LOS APARTADOS ANTERIORES.

Las condiciones de edificabilidad de los inmuebles repartidos por todo el núcleo urbano de la Colonia de Sant Jordi, que por estar dedicados al uso turístico, de acuerdo con las presentes normas, y no están ubicados en la zona de la urbanización "El Coto", no se considerarán calificados como fuera de ordenación y, por tanto, en los mismos podrán llevarse a cabo todo

tipo de obras de reparación, adecuación o reforma, siempre y cuando no se produzca una aumento de la altura, la ocupación y el volumen edificado.

A los solares calificados como zona Turística les será de aplicación las normas de alineaciones y edificabilidad de la manzana en la que estén enclavados.

El índice de intensidad de uso turístico será de 1 plaza por cada 60 m² de solar.

Se permite exclusivamente el uso turístico en sus versiones de hotel, apartotel, apartamentos turísticos, ciudad de vacaciones, y usos anexos y complementarios a la oferta turística.

E) CAN BONICO

Tratándose de un edificio catalogado, la transformación del mismo para su adaptación al uso turístico deberá respetar los condicionantes de protección establecidos en dicho Catálogo y concretados en su correspondiente ficha.

En aquellas edificaciones existentes que actualmente disponen de segundo piso, se permitirán los incrementos mínimos de volumen necesarios para conseguir que dicha planta segunda sea habitable, debiéndose en todo caso mantener al máximo el diseño, composición y estilo tradicional de las fachadas y sus elementos afectados por tal modificación.

Se permitirá un aumento de edificabilidad en planta baja del 10% en relación al total de la superficie de las edificaciones existentes el 23 de agosto de 2002, pudiendo llevarse a cabo dicha ampliación en cualquiera de los puntos de la parcela en que fuere necesario, siempre respetando las protecciones establecidas en el Catálogo.

Las condiciones del uso turístico serán las establecidas por la Normativa específica, teniendo en cuenta que no está ubicado en una zona turística según el POOT, sino en un núcleo interior.

ARTÍCULO 123.- CONDICIONES DE USO.

El uso permitido será el turístico, permitiéndose también los usos recreativo y deportivo anejo a la instalación turística principal, zona verde y quedando prohibidos los restantes. En el caso de baja turística, el solar podrá dedicarse a zona verde pública o a equipamiento público.

ZONA DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 124.- ÁMBITO.

Corresponde a manzanas, parte de éstas, o exclusivamente solares concretos ubicados en el interior de los núcleos de Ses Salines y Colonia de Sant Jordi o en suelo rústico, que, dada su naturaleza específica, poseen condiciones de edificabilidad, uso y parcelación propias y adaptadas por lo general a la edificación ya existente o, en su caso, a las de la propia manzana o área en que se ubican.

ARTÍCULO 125.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

Las condiciones urbanísticas determinables para cada uno de los Equipamientos previstos resultarán ser:

A) AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE SES SALINES.

El edificio destinado a Casa Consistorial, en la parte de la edificación inicial existente,

mantendrá íntegramente las condiciones de edificabilidad que tiene actualmente.

Tanto en las partes lateral como posterior del edificio se podrán llevar a cabo obras de ampliación, procurando que las mismas no desentonen, en cuanto a fachadas y estilo con la edificación existente, permitiéndose el sótano, planta baja y dos plantas S+PB+2P). Dichas ampliaciones estarán supeditadas a la aprobación del Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico.

El uso será el propio del Equipamiento Administrativo.

B) IGLESIA PARROQUIAL DE SES SALINES.

Se mantendrán íntegramente las condiciones de edificabilidad del edificio existente, sin posibilidad de aumento de volumen.

Se mantendrán igualmente las condiciones de composición, fachadas y estilo existentes.

El uso será el propio del Equipamiento religioso a que actualmente se destina, con posibilidad de usos culturales y/o docentes. Los restantes usos estarán prohibidos.

C) EQUIPAMIENTO MUNICIPAL DIVERSO (ANTIGUO CONVENTO FRANCISCANAS).

Este equipamiento corresponde al inmueble situado entre las calles Sitjar y Na Bergues de Ses Salines, en el que antiguamente estaba el antiguo convento de las Monjas Franciscanas.

Las condiciones de edificabilidad, dado el carácter singular que se pretende dar a dicho inmueble, serán las mismas que las que se establecen para la Zona Residencial Intensiva Baja, salvo las relativas a la profundidad edificable y el volumen máximo de edificación que no le serán de aplicación, por lo que, en su consecuencia, se podrá edificar la totalidad del solar.

El uso será el propio de un Equipamiento Municipal diverso, con posibilidades de uso docente, sanitario, asistencial, deportivo, cultural o cualquier otro que sea necesario para la prestación de los servicios que la Ley de Régimen Local atribuye a los Ayuntamientos o aquellos que aunque no les estén atribuidos expresamente se considere necesario ubicar para poder satisfacer necesidades municipales.

Cualquier obra de ampliación o remodelación de la edificación existente estará supeditada a la aprobación del Catálogo de Protección del Patrimonio Histórico.

D) INSTALACIONES DEPORTIVAS MUNICIPALES C/ ESTACIÓN.

Dichas instalaciones comprenden los terrenos situados en la continuación de la calle Estación, junto a la carretera que va a Santanyí, en los que se ubica el campo de fútbol y las pistas de tenis y demás instalaciones, así como los terrenos adjuntos en los que se ha construido la piscina municipal de Ses Salines.

Dichos terrenos están destinados a la ubicación de aquellas instalaciones deportivas municipales que se consideren necesarias y podrán adosarse a las medianeras.

El uso será deportivo con las instalaciones complementarias propias de tal Equipamiento.

El aprovechamiento máximo será de 0'2 m²/m².

E) ESCUELAS NUEVAS DE SES SALINES.

El presente equipamiento comprende el edificio dedicado actualmente a actividades docentes situado en la calle La Paz de Ses Salines.

Las condiciones de edificabilidad serán las propias de la Zona Residencial Extensiva Baja, con las exigencias propias que requiera para la implantación de un Centro Escolar suficiente para las necesidades del núcleo de Ses Salines, sin superarse las condiciones de altura previstas para tal

zona.

El uso será el propio del Equipamiento Escolar, con usos deportivos, recreativos y asistenciales anejos al uso escolar principal.

F) RESERVA PARA EDIFICIO POLIVALENTE EN PROLONGACIÓN C/ PAZ.

Dichos terrenos situados en la prolongación de la calle La Paz, para los que existe aprobado un proyecto que cuenta con la previa declaración de interés general, están destinados a equipamiento municipal diverso así como a actividades deportivas, culturales y recreativas.

En dichos terrenos se permitirá edificar hasta un 80% de la superficie del solar de propiedad municipal, permitiéndose el sótano, planta baja y piso(S+PB+P).

G) DEPÓSITO MUNICIPAL JUNTO A GASOLINERA SES SALINES.

Dichos terrenos están situados a la entrada del núcleo urbano de Ses Salines llegando desde Campos a mano derecha, en la prolongación de la calle Francesc de Borja Moll, y en su día fueron adquiridos para la construcción de un matadero municipal que no llegó a construirse. Actualmente dicho edificio ubica las cocherías para vehículos municipales y deposito de materiales.

El uso para dichos terrenos es el de equipamiento municipal diverso.

La edificabilidad será del 100% de la superficie del solar, pudiéndose construir únicamente sótano y una planta, con una altura máxima de 7'00 metros.

H) GASOLINERA SES SALINES.

Se trata de una área situada al final de la Avda. Francesc de Borja Moll de Ses Salines que se destina a uso comercial limitado a estación de servicio con instalaciones complementarias para la venta de carburante, propias de la actividad; lavado de coches, venta de lubricantes, repuestos y complementos para el viajero.

I) ANTIGUA ESCUELA GRADUADA EN PL. ESPAÑA.

Dicho inmueble esta situado entre las calles Francesc de Borja Moll, Metge Panades, Ramón Llull, P/ Historiador Lladó, y P/ España, está compuesto del edificio de la antigua escuela graduada de Ses Salines y de dos patios, uno delantero y otro trasero, y al estar en desuso para la actividad propia de la enseñanza, se destina a equipamiento diverso y acoge actividades culturales, biblioteca, actividades recreativas, de carácter social y deportivas.

La edificabilidad será la siguiente:

a) El edificio actual se mantendrá en cuanto a su superficie y volumen y en el mismo únicamente se permitirán las obras de reparación y mejora que se consideren necesarias, pero no podrá ser derruido.

b) En el resto del solar, exceptuando las zonas verdes, se podrá edificar hasta un máximo del 50% de los terrenos, pero solamente se podrá construir sótano y una planta, y las nuevas edificaciones, en todo caso, deberán separarse del edificio antiguo existente.

J) RESERVA PARA EQUIPAMIENTO MUNICIPAL DIVERSO EN C/ TANQUETA Y C/ PLATÓN.

Corresponde a parte de una manzana situada entre las calles Sa Tanqueta y Platón, de Ses Salines, destinada a Equipamiento municipal diverso.

El tipo de ordenación será aislado, con las mismas condiciones de edificabilidad que la Zona Residencial Extensiva Baja, con separación de 3,00 m. a alineaciones de calles y espacio libre

público.

K) CEMENTERIO.

Las condiciones de edificabilidad serán de 0,30 m²/m², para edificaciones destinadas al servicio propio del Equipamiento, con posibilidad de adosarse a medianeras, con una altura máxima de una planta y 5,00 m. de altura total.

L) IGLESIA PARROQUIAL COLONIA SAN JORDI.

La Iglesia parroquial de la Colonia de Sant Jordi está situada entre las calles Gabriel Roca, Major y Pescadores de la Colonia de Sant Jordi.

En dicho edificio se mantendrán las condiciones de edificabilidad del edificio existente.

El uso será el propio del Equipamiento religioso a que actualmente se destina, con posibilidad de usos culturales y/o docentes. Los restantes usos estarán prohibidos.

M) CENTRO CÍVICO C/ DOCTOR BARRAQUER EN COLONIA SAN JORDI.

Dicho edificio está ubicado en la calle Doctor Barraquer nº 5 de la Colonia de Sant Jordi, y alberga un centro médico, guardería infantil y demás servicios municipales.

Las condiciones de edificabilidad, dado el carácter singular que se pretende dar a dicho inmueble, serán las mismas que las que se establecen para la Zona Residencial Intensiva Baja, salvo las relativas a la profundidad edificable y el volumen máximo de edificación que no le serán de aplicación, por lo que, en su consecuencia, se podrá edificar la totalidad del solar.

El uso será el propio de un Equipamiento Municipal diverso, con posibilidades de uso docente, sanitario, asistencial, deportivo, cultural o cualquier otro que sea necesario para la prestación de los servicios que la Ley de Régimen Local atribuye a los Ayuntamientos o aquellos que aunque no les estén atribuidos expresamente se considere necesario ubicar para poder satisfacer necesidades municipales.

N) COLEGIO DE EGB DE LA COLONIA SANT JORDI.

Dicho centro está situado a la entrada de la Colonia de Sant Jordi, lindante con la calle S'escola y la carretera que conduce al indicado núcleo de la Colonia.

El presente equipamiento comprende el edificio dedicado actualmente a actividades docentes, así como también los terrenos adjuntos de propiedad municipal.

Las condiciones de edificabilidad serán las propias de la Zona Residencial Extensiva Baja, con las exigencias propias que requiera para la implantación de un Centro Escolar suficiente para las necesidades de la Colonia de Sant Jordi, sin superarse las condiciones de altura previstas para tal zona.

El uso será el propio del Equipamiento Escolar, con usos deportivos, recreativos y asistenciales anejos al uso escolar principal.

Ñ) INSTALACIONES DEPORTIVAS MUNICIPALES CAMI VELL SA COLONIA.

Dichas instalaciones están situadas en suelo rústico, en la zona denominada Na Ramona y comprende los terrenos de propiedad municipal en que se ubica el campo de fútbol y demás instalaciones deportivas de la Colonia de Sant Jordi así como los terrenos de propiedad municipal adyacentes, situadas en suelo no urbanizable.

Dichos terrenos están destinados a la ubicación de aquellas instalaciones deportivas municipales que se consideren necesarias y podrán adosarse a las medianeras.

El uso será deportivo con las instalaciones complementarias propias de tal Equipamiento.

El aprovechamiento máximo será de 0'20 m²/m².

O) CENTRO DEPORTIVO C/ SES FIGUERES COLONIA SAN JORDI.

Se trata de unos terrenos de propiedad municipal situados lindantes con la calle Ses Figueres de la Colonia de Sant Jordi, destinados a uso deportivo, por lo que en los mismos se admitirá todo tipo de actividades deportivas, recreativas y de interés cultural y social.

Dichos terrenos están destinados a la ubicación de aquellas instalaciones deportivas municipales que se consideren necesarias, debiendo respetarse en todo caso el número máximo de alturas previsto para la zona y las alineaciones de fachada.

P) ESTACIÓN DE SERVICIO COLONIA SAN JORDI.

Se trata de una área situada al final de la Avda. Marqués del Palmer de la Colonia de Sant Jordia en su confluencia con la calle Gabriel Roca, que se destina a uso comercial limitado a estación de servicio con instalaciones complementarias para la venta de carburante, propias de la actividad; lavado de coches, venta de lubricantes, repuestos y complementos para el viajero.

Las condiciones de parcelación, edificación y situación de las edificaciones respecto a alineación de calles serán las que se establecen para la Zona "Residencial Intensiva Baja", correspondiente a la manzana en que se ubica, con las determinaciones de situación de las edificaciones que se indican en el plano correspondiente.

Deberá garantizarse la correcta adecuación estética de las medianeras de las edificaciones colindantes.

Q) SERVICIO PORTUARIO COLONIA SAN JORDI.

Conforman este equipamiento los terrenos e instalaciones situados en la zona portuaria de la Colonia de Sant Jordi, sobre "S'Illot des Frares" de la Colonia de Sant Jordi, destinados exclusivamente a servicios de equipamiento portuario.

Se mantendrán las edificaciones existentes sin posibilidad de aumento de volumen.

ÁREAS DE RÉGIMEN SINGULAR

ARTÍCULO 126.- ÁMBITO.

Se encuentra afectada por la Zona de Régimen Singular comprende el edificio y los terrenos circundantes a la antigua Estación de Ferrocarril que figuran marcados en los planos de ordenación de las presentes Normas, que, dado que albergan edificaciones que pueden sufrir cambios de uso, se considera conveniente el mantenimiento de las condiciones generales de composición y volumen específico existente de las edificaciones que albergan.

ARTÍCULO 127.- CONDICIONES URBANÍSTICAS.

En los solares indicados, que se considerarán indivisibles, únicamente estará permitido el mantenimiento de las condiciones volumétricas específicas de las edificaciones allí existentes actualmente, dadas las características de las edificaciones. Se permitirán obras interiores tendentes a adecuación de las edificaciones al nuevo uso proyectado, sin alteración de la composición de las fachadas.

Se admitirá el uso residencial, permitiéndose la construcción de una piscina, siempre y cuando no afecte a los antiguos edificios propios de la estación existentes.

ZONAS VERDES PÚBLICAS Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS:

ARTÍCULO 128.- TIPO DE ORDENACIÓN.

Los espacios libres públicos y las zonas verdes publicas así ordenados por los planos de ordenación correspondientes a los núcleos urbanos, sean o no de titularidad municipal, servirán primordialmente para la específica función para los que fueron creados, o sea para el especial soleo y esparcimiento necesario de la vida cívica de la población.

La ordenación de los indicados espacios públicos y zonas verdes debe estar condicionada a los fines para los que se han creado, con la posibilidad de contener los servicios propios de su uso y disfrute y se ordenarán dotándolos de los correspondientes caminos, rampas y demás elementos de decoración y ornato precisos, así como de las instalaciones precisas para su correcto funcionamiento.

No podrán ser objeto de cerramiento ni ocupación que impida el uso público.

En la zona verde de la Plaza Pou den Verdera se admitirá un aprovechamiento de 0,1 m²/m² y una sola planta para edificaciones al destino de la zona, con una ocupación máxima edificatoria de un 10%.

Excepcionalmente podrá preverse el aprovechamiento de su subsuelo para aparcamientos públicos, siempre y cuando se justifique y no suponga modificación de su extensión, configuración y aprovechamiento de la zona verde.

Su uso será exclusivamente el recreativo y deportivo al aire libre, con posibilidad de usos lucrativos solo en la plaza Pou den Verdera y en el espacio público situado junto a la zona verde de la P/ Molí de Sa Sal -para el que el Ayuntamiento tiene concedida una concesión para un kiosco por un plazo de diez años-, siempre que se instruya el correspondiente expediente, de acuerdo con lo indicado en el vigente Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales.

ZONAS VERDES Y ESPACIOS DE CARÁCTER PRIVADO

ARTÍCULO 129.- TIPO DE ORDENACIÓN.

Se entiende por zona verde y/o espacio de carácter privado, aquellas zonas que, aún siendo de propiedad y uso privado, de acuerdo con las presentes Normas y planos de ordenación están calificados como tales para ser destinados ya sean a uso de parque o jardín o bien a la función de protección de determinados medios naturales o urbanísticos

Dentro de dichas zonas solamente se admitirá el uso recreativo al aire libre, sin posibilidad de usos lucrativos, permitiéndose únicamente la instalación de bancos u otros elementos similares que permitan el especial soleo y esparcimiento necesario de sus propietarios, pudiendo ocupar con dichos elementos un máximo del 10% del terreno calificado como tal. Dichas zonas se podrán dotar de los correspondientes caminos, rampas y demás elementos de decoración y ornato precisos, así como de las instalaciones precisas para su correcto funcionamiento, procurando que las mismas produzcan el mínimo impacto ambiental.

TÍTULO VI

SUELO RÚSTICO

ARTÍCULO 130.- DEFINICIÓN

Todo el suelo ordenado por las presente Normas que no está clasificado como suelo urbano, queda clasificado como suelo rústico.

ARTÍCULO 131.- PRESERVACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Con el fin de preservar los valores agrícola-ganaderos, la riqueza natural y los valores paisajísticos, a los efectos de lo establecido en el artículo 9.2 del Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberación en el Sector Inmobiliario y Transportes, se consideran protegidos todos los terrenos que no figuren calificados como suelo urbano, y, en su consecuencia, no son susceptibles de transformación en suelo urbanizable.

ARTÍCULO 132.- LEGISLACIÓN APLICABLE

La regulación general del suelo rústico viene determinada por la Ley 1/1991, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, la Ley 6/97, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares, modificada por la ley 9/97, de 12 de diciembre, la ley 6/99, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y la ley 9/99, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la Ordenación del territorio y el urbanismo en las islas Baleares y por el Plan Territorial de Mallorca.

La regulación general de los usos es la contenida en la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico del Anexo de las Normas de Ordenación del Plan Territorial de Mallorca y en la definición de las actividades del mismo Anexo.

ARTÍCULO 133.- NORMAS GENERALES

Las áreas de suelo rústico serán objeto de protección, conservación y defensa del medio ambiente y en ellas no podrán efectuarse transformaciones de su destino agrario, no pudiendo levantarse otras construcciones que las necesarias para la explotación agraria y su eficacia, admitiéndose además el uso de la vivienda familiar en las condiciones establecidas en las presentes normas.

Excepcionalmente, podrán autorizarse otras edificaciones e instalaciones, previa su declaración de interés general, con las limitaciones impuestas por la legislación vigente y por estas mismas Normas.

Las declaraciones de Interés General para establecimientos de alojamiento turístico sólo podrán ser autorizadas en los siguientes casos:

- a) Cuando, según el informe preceptivo de la Consellería de Turismo se destinen a una oferta de gran calidad, fomenten una oferta diversificada o se estime muy conveniente su implantación en el área de que se trate.
- b) Cuando se realicen al amparo de lo determinado en el Decreto 2/95, de 13 de enero, por el que se regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural de las Islas Baleares.

ARTÍCULO 133 BIS.- CONDICIONES DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y AMBIENTAL

1.- Condiciones de las edificaciones e instalaciones

La superficie máxima construible, expresada en metros cuadrados de techo, será del tres por ciento (3%), excepto en las zonas ANEI, ARIP, APR, APT y SRG-F que será del dos por ciento (2%).

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela por la edificación y demás elementos constructivos será del cuatro por ciento (4%), excepto en las zonas ANEI, ARIP, APR, APT y SRG-F que será del tres por ciento (3%).

La altura máxima será la menor entre a) dos plantas o b) ocho (8) metros, contados desde el nivel de la planta baja del edificio hasta la coronación de la cubierta.

La superficie total de porches no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la superficie ocupada por el resto de la edificación.

Como condición de ambiente básica, se procurará la conservación y defensa del medio rústico y el estilo tradicional en la composición de fachadas, cubiertas, materiales y coloridos.

La composición de las edificaciones, cubiertas, fachadas, materiales y colorido serán las tradicionales de la zona, habitualmente empleados en el medio rural, prohibiéndose el uso de fibrocemento como terminación final de las cubiertas.

Las condiciones estéticas estarán dentro de la veracidad en la expresión funcional y en el uso de los materiales más adecuados, exigiéndose una dignidad de acabado que aleje toda idea de provisionalidad.

La carpintería exterior de las edificaciones será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional.

El estilo arquitectónico estará en la línea de los elementos tradicionales empleados en las zonas rurales del agro mallorquín, entendiéndose como tales aquellos característicos de las “cases de possessió”, casas de la ruralía de una antigüedad de más de cincuenta años, caminos, “marges”, etc., estando prohibidas todas aquellas innovaciones que puedan comprometer o perturbar un medio que debe preservarse a toda costa.

Los colores predominantes de las edificaciones serán el ocre y los colores terrosos usualmente empleados en las edificaciones tradicionales. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos tales como el ladrillo, el bloque de hormigón y similares.

Queda total y absolutamente prohibidas las edificaciones y elementos extraños tales como casas de madera prefabricadas, elementos prefabricados móviles o fijos, almenas, baluartes, etc. Asimismo queda prohibida la instalación o aparcamiento en suelo no urbanizable de tiendas de campaña, rulots, coches-cama, embarcaciones, torres y antenas de repetidores o amplificadores de televisión y telefonía móvil y/o cualquier otro tipo de elemento fijo o móvil susceptible de ser habitado, así como dejar aparcados o abandonados coches viejos y cualquier tipo de maquinaria y elementos domésticos en las fincas rústicas del termino municipal.

La cubierta será inclinada de teja árabe; se permitirá otro tipo de cubiertas tradicionales en los cuerpos y elementos complementarios, siempre que éstos no superen el veinte por ciento (20%) de la superficie total ocupada por la edificación principal. En la cubierta, deberán quedar integrados todos los elementos que se deban instalar en la parte superior del edificio, de manera que no sean visibles a larga distancia.

En todo el suelo rústico no se computarán como superficie edificada o edificable las piscinas ni las construcciones de adorno propias de las zonas ajardinadas, tales como pérgolas, fuentes de agua, bancos de obra civil, lagos glorietta y similares.

2.- Condiciones de posición e implantación

Los edificios, en su ubicación dentro de la parcela, deberán salvaguardar la condición rústica de los terrenos, la protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual. Para lograr esto último, la edificación en parcelas con una pendiente media superior al diez por ciento (10%) se deberá situar en las áreas de menor desnivel, de manera que se eviten grandes desmontes y terraplenes.

En las zonas ANEI, ARIP, APR, APT y SRG-F, no se podrán situar las nuevas edificaciones en zonas con una pendiente mayor al 20%.

3.- Condiciones de la parcela no ocupada por la edificación

La parte de la parcela no ocupada por la edificación ni por el resto de elementos constructivos se ha de mantener en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.

En las zonas ANEI, ARIP y SRG-F, en la parte de la parcela no ocupada por la edificación ni por el resto de elementos constructivos, no se harán movimientos de tierra ni ninguna otra actuación que altere la naturaleza rústica o el perfil natural del terreno. El acabado de los bancales y los muros de cierre será de piedra. Las nivelaciones exteriores del terreno producidas por la edificación y demás elementos constructivos no se podrán situar a más de 1,50 metros por encima y 2,20 metros por debajo del terreno natural.

Ninguna construcción o instalación podrá eliminar o reducir elementos edilicios de la parcela catalogados de valor cultural, como paredes de “pedra en sec”, “barraques de roter”, hornos de cal o “marjades”. Mientras no haya el catálogo municipal, no se podrán hacer estas obras en ninguno de los elementos edilicios relacionados.

En el suelo rústico no se permitirá la publicidad fija mediante cercas, carteles o medios acústicos, salvo los indicadores de la circulación y aquellos otros cuya finalidad sea la localización de lugares del entorno, cuya instalación autorice el Ayuntamiento. Dichos últimos carteles deberán, en su caso, ser de materiales y colores que causen el mínimo impacto ambiental, y tendrán una dimensión máxima de 0,20 metros cuadrados.

En las parcelas de terreno rústico desprovistas de vegetación propia de los bosques de la zona (garriga mallorquina de pinos, acebuche, matas, etc.), se exigirá siempre la siembra de pinos, olivos, palmeras o árboles propios de la zona, a razón de un árbol por cada cinco metros cuadrados de ocupación del terreno con la edificación, excluidos los elementos constructivos a que se refiere el apartado anterior. En los proyectos de obra a realizar en suelo rústico deberá detallarse la vegetación existente en la parcela, así como el número de árboles que, en aplicación de lo establecido en el presente apartado deben plantarse y las características de los mismos.

Cuando en la parcela existan agrupaciones de árboles, aunque no merezcan la calificación de zona forestal, se evitará su tala en la medida de lo posible, para lo que el proyecto incluirá un estudio de implantación en el que se refleje la vegetación posiblemente afectada. Cuando no sea posible salvaguardar la totalidad del arbolado, se harán plantaciones compensatorias de arbolado autóctono.

Como norma general, toda la vegetación que se plante será la propia del entorno.

4.- Exoneración

Se podrá exonerar de las anteriores determinaciones de integración paisajística las edificaciones e instalaciones amparadas en declaraciones de interés general cuando éstas así lo

autoricen, en las edificaciones e instalaciones de carácter agrario ligadas a un uso admitido cuando así lo autorice su normativa específica y a las viviendas amparadas en la autorización regulada en el apartado 2.b) del artículo 27 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares.

No estarán sujetos a las condiciones establecidas en este artículo los sistemas generales ubicados en suelo rústico.

5.- Evacuación de aguas residuales

Las edificaciones en suelo rústico tendrán instalación individual para la eliminación de las aguas residuales.

Las viviendas unifamiliares dispondrán de fosa séptica homologada, estanque y dimensionada en función de los habitantes. La fosa deberá ser gestionada adecuadamente y los fangos deberán ser gestionados por una empresa autorizada. En ningún caso se permitirá eliminar el efluente líquido mediante pozo absorbente.

En el caso que la vivienda se localice en zona de Prevención de Riesgo de Contaminación de Acuíferos (ZPRCA) con “riesgo bajo”, el efluente líquido de la fosa se podrá eliminar mediante un sistema de riego subsuperficial en espina de pez (filtro verde) siempre y cuando se disponga de 100 m² de terreno por cada habitante potencial si no se dispone de suficiente superficie, el efluente deberá ser gestionado por gestor autorizado.

En el caso de ZPRCA con “riesgo moderado”, la superficie exigible para riego por filtro verde será de 200 m² por habitante.

En el caso de viviendas en ZPRCA con “riesgo alto”, será necesario un informe favorable de la D.G. de Recursos Hídricos de la Consellería de Medio Ambiente del Govern de les Illes Balears.

En el caso de que la vivienda se localice en un ZPRCA con “riesgo moderado” y esté dentro de un perímetro de restricciones moderadas de un pozo de abastecimiento urbano (1000 m alrededor del pozo), será necesario un informe favorable de la D.G. de Recursos Hídricos de la Consellería de Medio Ambiente del Govern de les Illes Balears.

Cualquier otra edificación destinada a un uso que produzca aguas residuales en cantidad superior a una vivienda unifamiliar, deberá disponer de una instalación de depuración adecuada a sus necesidades, preferentemente por oxidación total, debidamente justificada y calculada.

ARTÍCULO 134.- CAMINOS RURALES, ACCESOS A FINCAS Y VALLADOS

Se consideran caminos rurales todas aquellas vías que permiten circular por el término municipal y que, además, sirven para dar acceso a las fincas rústicas, que figuran grafiadas en la documentación gráfica denominada “Planols dels camins rurals del municipi de Ses Salines” y que figuran incorporados como parte integrante de las presentes Normas.

Queda prohibida la apertura de nuevos caminos de titularidad privada, excepto aquellos que transcurran íntegramente por el interior de una finca y sirvan a las necesidades de ésta, o transcurra íntegramente por dentro de varias fincas a título de servidumbre de paso para uno o varios predios dominantes.

Cuando se pretenda cercar de nuevo o modificar el cercado de una finca rústica en la parte lindante con un camino vecinal, deberá solicitarse la correspondiente licencia municipal de obras, así como la alineación oficial del cercado previsto, y dicho cercado deberá situarse a una distancia mínima de tres metros del eje de la calzada, con sujeción a lo establecido en la Ordenanza municipal reguladora de los caminos vecinales o Normativa superior que pudiera ser aplicable.

Los cercados de las fincas rústicas, lindantes con la vía pública serán, en su totalidad, de pared seca, de una altura máxima de 1,00 metros, con posibilidad de colocar sobre ella una rejilla con soportes totalmente verticales, de forma que la altura total no supere los 2,20 metros.

En cuanto a las paredes medianeras podrán ser indistintamente de piedra o de mares, de la misma altura establecida en el apartado anterior, pero queda totalmente prohibida la construcción de paredes de bloque de hormigón.

Excepto en el caso de huertos y de explotaciones intensivas, se deberán dejar separaciones o aberturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna silvestre.

En cuanto a los accesos de entrada a las fincas rústicas queda totalmente prohibido el utilizar los somieres y cualquier otro tipo de objeto de desecho en lugar de las puertas o barreras propias del campo mallorquín. En caso de incumplimiento de la presente norma será de aplicación lo establecido en los artículos 181 y siguientes y concordantes del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril.

Las paredes laterales de las entradas de las fincas rústicas deberán tener una forma sensiblemente semicircular y las puertas o barreras de entrada deberán estar retranqueadas como mínimo 7,00 metros con respecto al eje del camino.

ARTÍCULO 135.- OBRAS A REALIZAR EN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO RÚSTICO.

Con carácter general, serán de aplicación las disposiciones contenidas en las Normas 28 y 29 del PTM, con las concreciones que a continuación se exponen en relación con la posición en la parcela y las dimensiones de ésta.

Existiendo en el término municipal bastantes casas –tal como era costumbre en la antigua ruralía– que están situadas o bien sobre la pared lindante con el camino público o que no guardan los retranqueos establecidos tanto en las presente Normas como en las inmediatas anteriores y considerando que ello provoca enormes perjuicios a los titulares y, por otra parte, al estar dichas edificaciones normalmente consideradas como fuera de ordenación y no poder llevar a cabo las necesarias obras para la rehabilitación como vivienda, incita a los propietarios a dejarlas en estado de abandono, y ello ofrece una mala imagen que se considera necesario corregir.

Igualmente existen edificaciones antiguas ubicadas en parcelas de terreno que no cumplen con la superficie mínima exigida por la actual normativa, que también se considera conveniente proteger.

En atención a lo anterior, se establece que, en el momento de entrada en vigor de las presentes Normas, los edificios que estén contruidos sobre la pared lindante con un camino público o que no guarden los retranqueos establecidos en las presentes Normas y aquellos que se encuentren ubicados en parcelas de terreno que no cumplen con la superficie mínima exigida por la actual normativa, no quedarán calificados como fuera de ordenación y podrán ser rehabilitados, pero en ningún caso podrán llevar a cabo obras de ampliación que superen los parámetros de edificabilidad establecidos para el suelo.

ARTÍCULO 136.- NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN DE CONSTRUCCIONES DESTINADAS A EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS

Las edificaciones e instalaciones para las explotaciones agrarias son aquellas que guardan relación con la naturaleza de la finca y se ajustarán, en su caso, a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura. Se entenderá por edificaciones e instalaciones para las explotaciones agropecuarias de granjas, vaquerías, pocilgas, establos y demás elementos propios para el cuidado y guarda de la cabaña, así como las edificaciones e instalaciones para resguardar los aperos y maquinaria y para el almacenamiento de granos, piensos y toda clase de productos procedentes de las cosechas o necesarios para la explotación agropecuaria.

Para la concesión de la correspondiente licencia municipal, que deberá tramitarse como obra mayor, deberá justificarse ante el Ayuntamiento la vinculación directa y funcional de la construcción agrícola o ganadera de la finca, y acompañar el correspondiente informe favorable de la Consellería de Agricultura. Si se trata de edificaciones e instalaciones para las explotaciones agropecuarias, deberán presentar, además, certificado expedido por la Consellería de Agricultura relativo al ganado censado de que disponen o, en su caso, de la autorización para la posible adquisición y/o explotación del mismo.

Dichas construcciones no podrán ser, en ningún caso, de uso residencial, ni tampoco ser transformadas a dicho uso durante el plazo de los veinte años siguientes a la fecha de su terminación.

Las construcciones e instalaciones para explotaciones ganaderas no podrán situarse a menos de quinientos (500,00) metros de los núcleos urbanos ni a menos de ciento cincuenta (150,00) metros de las viviendas existentes en el suelo rústico, salvo que la edificación ganadera que se pretenda construir y el edificio existente sean de la misma propiedad.

El régimen de usos de estas edificaciones o instalaciones será el definido en la matriz del anexo de las Normas de Ordenación del PTM, desarrollado en la Norma 16 y las edificaciones estarán sometidas a las siguientes limitaciones, además de las que con carácter general se han fijado en los artículos 133 y 133 bis:

- Dimensión mínima de la parcela: 14.000 m², salvo para la construcción de instalaciones para explotaciones agrícolas o ganaderas, en régimen intensivo, tales como granjas de ganado, invernaderos, almacenes de maquinaria y similares.

- Altura total máxima: 5,00 m y una sola planta

- Tales edificaciones deberán poseer aspecto y configuración arquitectónica adaptada al ambiente en que se sitúen y los fines para los que se construyen.

Las fachadas, cubiertas y materiales serán los tradicionales del medio rural, debiéndose realizar con cubierta inclinada, a una o dos aguas con teja árabe color paja de alfarería.

ARTÍCULO 137.- CALIFICACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

A efectos de lo dispuesto en la Ley 6/99, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares, y con independencia de lo prescrito en el Art. 125 de estas Normas sobre preservación del suelo rústico, prescripción que es coherente con la definición del Art. 8 de la Ley 6/99, el suelo rústico del término municipal de Ses Salines se clasifica en:

a) Rústico protegido

- Áreas naturales de especial interés (ANEI)

- Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP)

- Áreas rurales de interés paisajístico (ARIP)

-Áreas de prevención de riesgos (APR)

-Áreas de protección territorial (APT)

b) Rústico común

-Áreas de transición (AT)

Área de transición de crecimiento (AT-C)

Área de transición de armonización (AT-H)

-Suelo rústico de régimen general (SRG)

-Suelo rústico de régimen general forestal (SRG-F)

Con un tratamiento específico diferenciado está la zona de dominio público marítimo terrestre (ZDP), con sus correspondiente zonas de servidumbre.

ARTÍCULO 138.- ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS (ANEI)

Se consideran como Áreas Naturales de Especial Interés aquellas que así han sido declaradas en la Ley 1/1991, de 30 de enero de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares y que quedan grafiadas en los planos de la serie 1, “Calificación del suelo rústico”, consistiendo en los siguientes espacios:

-Parte del área nº 23 “Cap de Ses Salines”

-Parte del área nº 24 “Es Trenc-Salobrar de Campos” en la parte que afecta al Término Municipal de Ses Salines.

-Islote de “Na Llarga”

-Islote de “Es Cabots”

-Islote de “Na Corberana”

-Islote de “Na Guardis”

-Islote de “Na Moltona”

-Islote de “Na Pelada”

-Resto de islotes y farallones existentes en el Término Municipal

-Los espacios forestales poblados de manera dominantes o significativa por encima “Quercus ilex” delimitados por el Govern de les Illes Balears.

-Estany des Tamarells, al que pese a no estar incluido en las áreas delimitadas por la LEN, en estas Normas se le otorga el mismo grado de protección con el nivel de AANP.

En las zonas ANEI será de aplicación, en su caso, lo que disponen los artículos 17 y 18 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y del régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

El suelo incluido en las Áreas Naturales de Especial Interés indicadas queda clasificado como No Urbanizable de Especial Protección, no pudiendo ser dedicado a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza en los términos previstos en el presente artículo, ni aquellas que lesionen sus valores ecológicos o paisajísticos.

Los espacios afectados deberán ser ordenados a través de Planes de Ordenación del Medio natural o Plan Especial, independientemente para cada espacio y conjuntamente con el resto del territorio que queda abarcado por tal calificación en los territorios Municipales colindantes, y en todo caso, de acuerdo con lo que prevé la Ley 8/1987 de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares.

El régimen de usos será el definido en los artículos 16 a 20 y concordantes del Plan Territorial de Mallorca.

Las zonas declaradas de interés para la Defensa nacional, situada en las Áreas de Especial Protección, estarán a lo que dispone 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, sin perjuicio de

las determinaciones de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas de Instalaciones de Interés para la Defensa Nacional.

Las condiciones de los cerramientos serán las establecidas con carácter general en el artículo 134 de estas Normas.

La cobertura vegetal natural de la zona boscosa solamente podrá ser alterada en aplicación de los oportunos Planes Técnicos dictados o aprobados por la Consellería de Agricultura y Pesca.

Mientras no se lleve a cabo la transformación de tendidos aéreos existentes en subterráneos, se podrán autorizar, con carácter provisional, tomas aéreas con el compromiso económico que garantice la futura ejecución de las obras por parte del interesado ante el Ayuntamiento, de transformarlas en subterráneas por su cuenta en el momento de transformación del correspondiente tendido en subterráneo.

ARTÍCULO 139.- ÁREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERÉS DE ALTO NIVEL DE PROTECCIÓN (AANP).

Las Áreas Naturales de Especial Interés de Alto Nivel de Protección, definidas en la LEN, viene grafiadas en los planos de Calificación del suelo rústico conforme a lo grafiado en los planos del Plan Territorial de Mallorca.

El régimen de usos será el definido en los artículos 16 a 20 y concordantes del Plan Territorial de Mallorca.

ARTÍCULO 139 BIS.- RED NATURA 2000.

Con la denominación de Red natura 200 se incluyen los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) delimitados por la CAIB en virtud de lo dispuesto en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Nacional y de la Biodiversidad.

En dichos espacios, hasta tanto la Comunidad Autónoma fije las medidas de conservación necesarias, a través del adecuado plan o instrumento de gestión específico, cualquier proyecto estará sujeto a lo que prevé la LECO al respecto.

ARTÍCULO 140.- ÁREAS RURALES DE INTERÉS PAISAJÍSTICO (ARIP)

La Ley 1/1991 define como áreas rurales de interés paisajístico, y así se recoge en estas Normas, aquellos espacios transformados mayoritariamente por actividades tradicionales y que, por sus especiales valores paisajísticos, merecen una especial protección acorde con su uso.

Su delimitación, grafiada en los planos de Calificación del suelo rústico, se recoge de los correspondientes planos del Plan Territorial de Mallorca

El régimen de usos será el definido en los artículos 16 a 20 y concordantes del Plan Territorial de Mallorca.

En lo que se refiere a las edificaciones, además de las condiciones que con carácter general se fijan en los artículos 133 a 136, regirán las siguientes limitaciones:

- Superficie mínima de la parcela a efectos edificatorios: 50.000 m².

Si para conseguir la parcela mínima es necesario computar superficie de finca incluida en otra zona menos exigente (SRG ó AT-H), el cómputo se hará a la par.

- Ancho mínimo de parcela: 100,00 m

- Ocupación máxima de la edificación en la parcela: 1% (incluidos todos los elementos

construidos)

- Retranqueo mínimo de las edificaciones respecto a linderos: 10,00 m

- Altura total máxima de plantas edificables: Sótano+Planta Baja+1 Planta.

- Coeficiente máximo de aprovechamiento: $0,02 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- Volumen máximo de cada edificio: 1.500 m^3 .

- Condiciones de ambiente: Conservación y defensa del medio rústico, estilo tradicional en composición de fachadas, cubiertas, materiales y colorido.

Las construcciones deberán ajustar al uso de los estilos más adecuados a la tradición local, sin perjuicio de una actualidad de expresión, con la necesidad de aplicación del estilo tradicional en composición, fachadas cubiertas y colorido.

No se autorizarán las obras que, por su naturaleza, características, elementos, colorido o cualquier otra circunstancia puedan atentar contra la estética del medio en que se ubican.

Los materiales pétreos de recubrimiento de fachadas serán de piedra de la zona colocada tipo “pared seca” y la formación de todos los muros de cerramiento serán de pared seca.

Las cubiertas de las edificaciones serán inclinadas, acabadas por medio de teja árabe de color paja de alfarería sin vidriar ni colorear. Se admitirá la cubierta plana excepcionalmente y únicamente en partes de la cubierta de las edificaciones, finalizándose en tal caso con pavimento cerámico, prohibiéndose las láminas impermeabilizantes, de amianto o fibrocemento que queden vistos o sin recubrir.

La coloración de los paramentos será a base de tonos mate u ocre de la línea habitual de la zona, prohibiéndose el color blanco.

Aquellas edificaciones notables, típicas, representativas o de valor arquitectónico reconocido deberán ser defendidas y conservadas, no admitiéndose otras obras que las que requieran para su restauración o habilitación, dignificando su origen y procedencia.

Quedarán prohibidas las siguientes obras o instalaciones:

- a) La colocación de carteles o rótulos propagandísticos de cualquier tipo excepto los correspondientes a la señalización viaria reglamentaria.

- b) Las talas de arbolado sin la adopción de las respectivas medidas de conservación del medio.

- c) La destrucción de obras, elementos o valores que supongan un sensible perjuicio de la belleza del lugar.

- d) Los terraplenados o desmontes que puedan suponer un impacto paisajístico. Para la construcción de caminos se deberán ajardinar los desmontes y terraplenes creados.

Los muros de cerramiento entre fincas o los que se erijan con cualquier finalidad, deberán realizarse a base de mampostería de piedra seca del país, quedando totalmente prohibidos los cerramientos a base de elementos de hormigón o de cualquier otro tipo, aún revestidos.

El pavimento de la planta baja se elevará, por regla general, un máximo de 1,00 metro respecto del terreno natural. En los casos en que, por la inclinación del terreno, algún punto de la planta baja quede a menos de 0,20 m por encima del terreno natural, el nivel del pavimento se podrá levantar hasta conseguir estos 0,20 m, independientemente de la altura que resulte en el resto de la planta baja con respecto al terreno natural.

ARTÍCULO 141.- ÁREAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

Se califican así aquellos Suelos Rústicos que son objeto de regulación especial con el objetivo de proteger las áreas próximas a la costa y a las infraestructuras, y comprenden:

- a) La franja de 500 metros medidas a partir del límite inferior de la ribera del mar.

- b) La franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de la explanación de las carreteras y a una distancia de éstas de 25 metros en las carreteras de 4 ó más

carriles, de 18 metros en las de dos carriles de las redes primarias y secundarias y de 8 metros en las de dos carriles de las redes rurales o locales, excepto cuando se trate de travesías.

Se exceptúan de esta calificación los terrenos definidos en los apartados 2 y 3 del artículo 19 de la Ley 6/99, a saber, las zonas portuarias, el suelo clasificado como urbano ó urbanizable a la entrada en vigor de dicha Ley y sus proyecciones ortogonales.

El régimen general de usos será el establecido en las Normas de Ordenación 16 a 20 y concordantes del Plan Territorial de Mallorca, con las limitaciones impuestas, en su caso, por las legislaciones específicas.

En el caso de la zona de protección de carreteras, se estará a lo dispuesto en la Ley 5/1990, de 24 de marzo, de carreteras de la CAIB, para la zona de protección.

En cuando a la franja de protección costera, para las superficies afectadas por la ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas, se estará a lo dispuesto en dicha Ley y su Reglamento.

ARTÍCULO 141 BIS.- ÁREAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS (APR)

Con carácter general, el régimen de usos será el establecido en las normas 16 a 20 y concordantes de las Normas de Ordenación del Plan Territorial de Mallorca.

1.-APR de inundaciones

Con carácter general, se estará a lo dispuesto en el Art. 78 del PHIB.

Se prohíbe la realización de cualquier obra que pueda interrumpir el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio, excluyendo, naturalmente, las actuaciones destinadas a controlar los posibles procesos de inundación.

Las infraestructuras lineales deberán incorporar en su diseño los pasos de agua necesarios para las avenidas correspondientes al tipo de obra de que se trate.

Toda obra a realizar en suelo rústico tanto en APR como en la franja de 100 metros a partir del eje de los torrentes, y así señalizada en el plan correspondiente, aunque no esté incluida en APR, requerirá la autorización administrativa previa de la Administración Hidráulica.

Dicha autorización estará sometida a lo que dispone el Reglamento del Dominio Público Hidráulico en relación con las zonas de uso público, policía y servidumbre.

Los planificadores o promotores que quieran llevar a cabo actuaciones en estas zonas, deberán elaborar los estudios hidrológicos e hidráulicos que prevé el artículo 78 del PHIB.

2.-APR de incendios

Sin perjuicio de la regulación que merezcan en virtud de la calificación del suelo, se establecen las siguientes limitaciones:

a) Los usos de vivienda y de actividad complementaria del sector primario requerirán informe previo favorable de la Consellería de Medio Ambiente

b) Las construcciones existentes y las nuevas deberán disponer de una franja perimetral de protección de ancho no inferior a 30 m.

No estando previsto ningún nuevo polígono urbanizable, no es de aplicación el Decreto 101/1993 en lo que se refiere a medidas preventivas en la lucha contra incendios en nuevas urbanizaciones, aunque sí son de aplicación las medidas previstas para las urbanizaciones

recibidas con posterioridad a la fecha de su aprobación.

En las zonas señaladas en los planos con cualquier otro nivel de riesgo, los proyectos de viviendas tendrán que incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia así como la reducción de la vegetación en un radio de 30 metros.

3.-APR de contaminación de acuíferos

1.- En las zonas delimitadas como de vulnerabilidad alta se prohíben en suelo rústico las instalaciones para las actividades siguientes:

- a) Vertederos de residuos sólidos de cualquier tipo (urbanos, industriales, chatarra, escombros...)
- b) Instalaciones de depuración de aguas residuales y de tratamiento de fangos procedentes de éstas que no utilicen depósitos estancos.
- c) Urbanizaciones que no dispongan de red de alcantarillado.
- d) Granjas bovinas o porcinas de más de 10 o 20 cabezas respectivamente que no dispongan de recogida y tratamiento de los purines.
- e) Mataderos.
- f) Industrias que generen vertidos.
- g) Regadío con aguas residuales depuradas con tratamiento secundario.

Para la ubicación, en esta zona, de cementerios, hoteles o apartoteles y fincas de agroturismo, será imprescindible la realización de estudios hidrológicos de detalle que definan las posibilidades de contaminación del acuífero y, si procede, las medidas correctoras necesarias para preservarla.

En el caso de viviendas unifamiliares se podría autorizar su ubicación, previo informe favorable de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consellería de Medio Ambiente, siempre que las aguas residuales de éstas se eliminen mediante fosas sépticas que cumplan las siguientes exigencias de calidad del efluente:

DBO5	De 20 a 30 ppm
Sólidos en suspensión	De 30 a 40 ppm
Ph	Neutro
Rendimiento	Igual o mayor de 90
Producción de olores	Exento

Se recomienda la instalación de fosas sépticas de oxidación total y drenaje superficial.

El efluente de la fosa solo podrá verterse al terreno mediante un sistema de riego subsuperficial en espina de pez siempre que se disponga de un mínimo de 200 m² de zona ajardinada para cada habitante potencial. En ningún caso se autorizarán pozos ni zanjas de infiltración para verter el efluente líquido de las fosas.

En las zonas delimitadas como de vulnerabilidad moderada, las actividades susceptibles de generar vertidos, arriba relacionadas, requerirán estudios justificativos de la inocuidad de dichos vertidos basándose en sus características y en el uso que se le da al acuífero.

Se podrían autorizar las instalaciones relacionadas con cementerios, hoteles o apartoteles, fincas de agroturismo y viviendas unifamiliares.

Las fosas sépticas de las viviendas unifamiliares solo podrán verter el efluente líquido al terreno mediante un sistema de riego superficial en espina de pez siempre que se disponga de un mínimo de 100 m² de zona ajardinada por cada habitante potencial. En ningún caso se autorizarán pozos ni zanjas de infiltración para verter el efluente líquido de las fosas.

ARTÍCULO 142.- ÁREAS DE TRANSICIÓN

Comprenden una franja alrededor del suelo clasificado como urbano, definida en los planos de Ordenación del Plan Territorial de Mallorca.

Se distinguen dos subzonas:

Área de transición de crecimiento, destinada a albergar futuros crecimientos del suelo urbano

Área de transición de armonización, destinada como su nombre indica a la armonización de las diferentes clases de suelo.

Con carácter general, el régimen de usos será el establecido en las normas 16 a 20 y concordantes de las Normas de Ordenación del Plan Territorial de Mallorca.

Los establecimientos de alojamiento turístico contemplados en el concepto de actividad complementaria del sector primario, incluidos aquellos a los que se refiere la ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, sólo podrán ser autorizados en los siguientes casos:

- a) Cuando, según informe preceptivo de la Consellería de Turismo se destinen a una oferta de gran calidad, fomenten una oferta diversificada o se estime conveniente su implantación en el área de que se trate.
- b) Cuando se realicen al amparo de lo determinado por el Decreto 62/95 o Norma que lo sustituya, por el que se regula la prestación de servicios turísticos en el medio rural de las Islas Baleares.

Quedan prohibidas cualquiera otras actividades.

Las condiciones de las edificaciones serán las mismas fijadas en el Art. siguiente para el suelo rústico de régimen general.

ARTÍCULO 143.- SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL (SRG)

Se califica como tal todo el rústico del término general que no ha sido objeto de ninguna de las anteriores calificaciones.

El objetivo de su regulación, coherente con la preservación propuesta en el Art. 131 de estas Normas, es la conservación, mejora y desarrollo armónico del sistema de relaciones entre la actividad humana, el medio físico y el paisaje.

Con carácter general, el régimen de usos será el establecido en las normas 16 a 20 y concordantes de las Normas de Ordenación del Plan Territorial de Mallorca.

Las condiciones específicas de las edificaciones, además de las generales expuestas anteriormente, serán:

-Superficie mínima de parcela: 14.000 m².

Si para conseguir la parcela mínima exigida es necesario computar superficie de finca incluida en otra zona más exigente (ARIP), la nueva superficie a incorporar representará la misma proporción sobre la parcela mínima en su zona que la superficie que falta representa sobre la parcela mínima en esta zona. Si la nueva superficie a computar está incluida en Área Forestal, el

cómputo se hará a la par.

- Fachada mínima de parcela a camino público: 50,00 m.
- Edificabilidad máxima: 3 %
- Volumen máximo por edificio: 1.500 m³
- Ocupación máxima de parcela por la edificación y resto de elementos constructivos: 4%
- Altura total de las edificaciones: 8 m.
- Número máximo de plantas: S+PB+P
- Retranqueo mínimo a linderos: 10 m.

El pavimento de la planta baja se elevará, por regla general, un máximo de 1,00 metro respecto del terreno natural. En los casos en que, por la inclinación del terreno, algún punto de la planta baja quede a menos de 0,20 m por encima del terreno natural, el nivel del pavimento se podrá levantar hasta conseguir estos 0,20 m, independientemente de la altura que resulte en el resto de la planta baja con respecto al terreno natural.

ARTÍCULO 143 BIS.- SUELO RÚSTICO DE RÉGIMEN GENERAL FORESTAL

Esta calificación se aplica a aquellos terrenos que contienen masas forestales o de garriga de una cierta entidad y que no están incluidos ni en ANEI ni en ARIP. Su concreta delimitación procede de la grafiada en los correspondientes planos del Plan Territorial de Mallorca, a las que se han añadido otras masas boscosas que reúnen las características definidas en la Norma 15 del PTM.

Con carácter general, el régimen de usos será el establecido en las normas 16 a 20 y concordantes de las Normas de Ordenación del Plan Territorial de Mallorca.

Serán admitidas las prácticas ganaderas tradicionales siempre que no sean causa de deterioro, empobrecimiento o erosión del bosque, y de acuerdo con lo que establezca la legislación vigente y lo que pueda disponer la normativa de la Consellería de Agricultura.

Se admitirán los aprovechamientos forestales compatibles con un principio básico de conservación del bosque, de su calidad y la de su entorno. En este sentido, se podrán realizar acciones de repoblación, conservación y tratamiento silvícola, así como las obras complementarias que tengan como objeto la repoblación forestal y la mejora de los terrenos afectados por incendios, despoblación y los degradados por causas naturales, siempre que presenten características idóneas para su reforestación.

Serán de aplicación las limitaciones establecidas en el Art. 141bis para las APR de incendios.

ARTÍCULO 144.- ZONA DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE Y ZONAS DE SERVIDUMBRE

La zona de dominio público marítimo terrestre (ZDP) y sus correspondientes zonas de servidumbre de protección, de tránsito y de acceso, así como la zona de influencia, estarán sometidas en su ordenación y aprovechamiento a las prescripciones de la Ley 22/1988, de Costas, y de su Reglamento, todo ello sin perjuicio de las limitaciones correspondientes al área de suelo rústico a la que pertenezcan.

Las obras e instalaciones existentes en la actualidad, tanto en la zona ZDP como en las de servidumbre estarán a lo que establece la D.T.4ª de la Ley de Costas.

Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y colectores paralelos a la costa, se ajustarán a lo que exige el art. 44.6 de la Ley de Costas.

En el plano de ordenación del núcleo de la Colonia de San Jordi se ha grafiado el paseo peatonal contemplado en el estudio encargado por la Demarcación de Costas. Dicho trazado debe entenderse a título indicativo y a resultados del que resulte definitivamente aprobado por el órgano competente del Ministerio de Medio Ambiente y acorde con la regulación específica del

correspondiente Plan del Litoral que se apruebe.

ARTÍCULO 144 BIS.- ÁREAS DE PROTECCIÓN DE POZOS

En las áreas delimitadas por los perímetros de protección de los pozos de abastecimiento, grafiados en el plano correspondiente, regirá la restricción de usos prevista en el artículo 67 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, además de la que corresponda según el APR de contaminación de acuíferos que les afecte.

TÍTULO VII

SUELO APTO PARA LA URBANIZACIÓN

Al no existir, de acuerdo con las presentes Normas, la posibilidad de crear suelo apto para la urbanización en este término municipal, no se regula dicho apartado.

TÍTULO VIII

ARTÍCULO 145.- OBRAS A REALIZAR EN LAS EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO URBANO QUE RESULTEN DISCONFORMES CON EL NUEVO PLANEAMIENTO.

Las edificaciones erigidas en suelo urbano con anterioridad a la aprobación del presente texto normativo y que resulten disconformes con éste, serán clasificadas en las siguientes situaciones, en función del grado de adecuación a las previsiones de las presentes NN.SS:

EDIFICIOS FUERA DE ORDENACIÓN: Se encontrarán en esta situación las edificaciones incluidas en alguna de las siguientes circunstancias:

- Que resultaren afectadas por nuevo trazado viario total o parcialmente. No se considerarán incluidas en esta circunstancia las edificaciones existentes que estuvieran afectadas exclusivamente por la falta de previsión de chaflán, no obstante, cuando tengan que llevarse a cabo obras de demolición del edificio, el nuevo deberá respetar las normas sobre chaflanes.
- Por ocupar suelo destinado a Equipamiento o espacios libres públicos y su uso actual fuera incompatible con los usos previstos en tales zonas.
- Por estar situado en suelo sujeto a operaciones de reforma interior o reparcelación y resultara la necesidad de su demolición total o parcial.
- Que se hayan implantado sin licencia y no sean legalizables conforme a las determinaciones de las nuevas Normas, y las que siendo legalizables no han procedido a su legalización mediante la oportuna solicitud de licencia y su otorgamiento.

REGULACION: En tales edificaciones se permitirán exclusivamente las obras que quedan indicadas en el art. 1.3 de la Ley 8/88 de 1 de julio del Govern Balear, sobre edificios e instalaciones fuera de ordenación.

EDIFICIOS INADECUADOS: Edificios construidos respetando las Normas vigentes en su momento. No quedarán calificados como fuera de ordenación y les será de aplicación la siguiente

REGULACIÓN:

Las presentes Normas serán elemento básico para la singularización de los parámetros urbanísticos a cumplir por los edificios existentes, por lo que aquellos aspectos que cumplan la Normativa vigente no requerirán ningún tipo de consideración.

TÍTULO IX

REGULACIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO

ARTÍCULO 146.- PATRIMONIO CATALOGADO.

Se entiende por patrimonio catalogado el conjunto de inmuebles, espacios no edificados o elementos singulares, sometidos a una protección individualizada, por sus valores objetivos y singulares.

Las fichas individualizadas establecen cuales son, específicamente, los elementos, características o aspectos objeto de catalogación, que deben ser conservados, y por tanto objeto de este catálogo, así como aquellos elementos que, por su ubicación, volumetría inadecuada o características tipológicas impropias deben ser eliminados o sustituidos, a la hora de realizar alguna intervención sobre el elemento catalogado.

En las fichas y en el plano de delimitación, se fijan también, cuando es necesario, las zonas de protección, alrededor del bien catalogado, en las que se definen las actuaciones permitidas en esta zonas o los espacios que deben quedar libres de elementos construidos que impidan la percepción del objeto del catálogo.

El cumplimiento de las especificaciones tanto sobre el elemento catalogado como sobre las zonas de protección será condición necesaria para la obtención de la licencia de obras.

ARTÍCULO 147.- GRADOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

Se establecen dos grados de protección:

PROTECCIÓN INTEGRAL A

Incluye los edificios, elementos o espacios, declarados o incoados como Bien de Interés Cultural (BIC) así como aquellos que poseen una valoración análoga o aquellos que, por sus valores, requieren una protección total, ya que la desaparición de alguna de sus partes desvirtúa o mengua la comprensión de la globalidad del conjunto.

PROTECCIÓN ESTRUCTURAL B

Serán objeto de esta protección aquellos edificios, espacios o elementos singulares que, deben ser conservados total o parcialmente, sin perjuicio de la realización de obras de adaptación tanto interiores como exteriores compatibles con los elementos que originan su protección.

ARTÍCULO 148.- REGULACIÓN GENÉRICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

1.1. TIPO DE OBRAS:

Las obras permitidas en los bienes catalogados de grado –A– serán de consolidación, conservación y restauración, salvo las intervenciones puntuales que específicamente estén señaladas en la ficha individualizada. Las obras de consolidación o restauración no podrán desmerecer los valores del bien catalogado.

Las obras permitidas en los bienes catalogados de grado –B– serán de consolidación, conservación y restauración de los elementos objeto de protección, y las propias de la zonificación a la que pertenece en el resto de la edificación, con las salvedades que se establecen en las fichas individualizadas y en las zonas de protección definidas en las mismas.

1.2. CONDICIONES DE VOLUMEN Y APROVECHAMIENTO:

Quedan definidas en las fichas individualizadas. En cualquier caso no se admitirán volúmenes añadidos, ni ampliaciones en los cuerpos o elementos catalogados.

1.3 CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN:

Se utilizarán, en general, los materiales de acabado y soluciones constructivas características de la época en que fueron creados los elementos más representativos del bien catalogado. En las zonas de protección, definidas en las fichas individualizadas y en los edificios adyacentes a los catalogados, no se permitirá la utilización de materiales y elementos que puedan distorsionar de la imagen del elemento protegido.

1.4. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS:

Los edificios incluidos en el catálogo deberán conservar usos compatibles con los de la zonificación en la que se encuentran. Quedan prohibidos aquellos usos que para su desarrollo hagan necesaria la modificación de los elementos protegidos, modificando el tamaño o la tipología de huecos, el ancho de crujía o el tratamiento unitario de la cubierta.

ARTÍCULO 149.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO.

Se entiende por patrimonio Arqueológico y Paleontológico los lugares en los cuales se han encontrado indicios de restos arqueológicos o paleontológicos que se pretenden salvaguardar y el entorno que se considera suficiente para asegurar la protección del yacimiento y de sus condiciones estéticas y naturales.

Serán objeto de protección todos los yacimientos que se incluye el Inventario de Yacimientos Arqueológicos del Término Municipal de Ses Salines. Las fichas individualizadas de este inventario, realizadas por el Servei de Patrimoni de la Conselleria de Cultura, Educació i Esports, quedan integradas en el Catálogo.

En las actuaciones que se realicen dentro del entorno de protección del Bien Catalogado: el volumen, la tipología, la morfología y el cromatismo, no podrán alterar el carácter arquitectónico y paisajístico del área, ni perturbar la visualización del bien.. Deberá entenderse como entorno de protección la totalidad de la parcela catastral especificada en las fichas, salvo una definición mas precisa establecida por el Servei de Patrimoni.

La inclusión en las fichas del inventario implica la necesidad, para la obtención de la licencia municipal de obras, de un informe del Servei de Patrimoni, que fijará, en su caso, las dimensiones del Yacimiento y del entorno de protección del mismo, así como las medidas necesarias para garantizar la conservación del Bien Catalogado y las condiciones específicas que deben cumplir las actuaciones que se realicen dentro del entorno de protección.

ARTÍCULO 150.- PATRIMONIO NO CATALOGADO:

Se entiende por patrimonio no catalogado el conjunto de inmuebles, espacios o elementos sometidos a una protección genérica, arquitectónica y ambiental, mediante normas de

conservación e intervención, dado su interés desde el punto de vista tipológico y ambiental. Están incluidos en este apartado:

Todos los molinos de viento para la extracción de agua, señalados en los planos de ordenación con la letra **M**.

Aquellas edificaciones, señaladas en los planos de ordenación con la letra **R**, que sin tener el valor de los inmuebles catalogados, han de conservar los elementos fundamentales que les caracterizan: la tipología y la fachada.

ARTÍCULO 151.- REGULACIÓN DE LOS MOLINOS -M-:

1.1 TIPO DE OBRAS: Se podrán realizar obras de restauración, conservación y rehabilitación, tanto de la base “Quadrat” como de la maquinaria y el “safareig”.

1.2 CONDICIONES DE VOLUMEN Y APROVECHAMIENTO: No se permitirá ningún aumento de volumen sobre los edificios existentes ni la construcción de edificaciones anexas u otras edificaciones a una distancia menor de 5 m. de las actuales.

1.3 CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN: Las intervenciones que se realicen en los edificios deberán conservar el tratamiento original de los paños de fachada, no se admitirán modificaciones de los huecos existentes ni la creación de nuevas aperturas sobre el Quadrat.

1.4 CONDICIONES DE RUINA: En un edificio calificado “M” solo podrá solicitarse al Ayuntamiento la “Declaración de Ruina”, que deberá ser aceptada expresamente por el mismo, como paso previo al inicio de la demolición, cuando las condiciones del edificio estén en un proceso irreversible que impida manifiestamente su conservación. En este caso podrá optarse por su reconstrucción o eliminación, dependiendo de las condiciones del uso agrícola de la parcela.

1.5 CONDICIONES ESPECIFICAS DE USOS: Los edificios calificados “M” deberán conservar un uso compatible con los originales para los que fueron creados, para la ubicación de maquinarias anexas al uso agrícola y almacén, se prohíbe expresamente el cambio para un uso residencial.

ARTÍCULO 152.- REGULACIÓN DE EDIFICIOS CON PROTECCIÓN AMBIENTAL -R-

1.1.TIPO DE OBRAS: Se podrán realizar obras de restauración, conservación, rehabilitación y reestructuración. Ampliación solamente en las crujías segunda y posteriores,

1.2 CONDICIONES DE VOLUMEN Y APROVECHAMIENTO: se permite la ampliación de los volúmenes existentes hasta completar el permitido por la ordenanza de la zona en que se ubique, siendo obligatorio conservar, en la primera crujía, la altura del alero y las cubiertas de teja, cuando las hubiere. El volumen así creado deberá constituir una edificación unitaria, que se integre y no distorsione la composición original de la fachada y de los demás elementos que se conservan, respetando sus tratamientos, en cuanto a la utilización de materiales compatibles, a la unitariedad del sistema de cubiertas, a la gama cromática y a la tipología de huecos. No se permitirán elementos volados sobre los de la edificación original,

con excepción de las fiolas y el alero, que deberán ser de forma, dimensiones y materiales compatibles con los que se conservan.

1.3 CONDICIONES DE ESTÉTICA Y COMPOSICIÓN: Las intervenciones que se realicen en los edificios deberán conservar el tratamiento original de los paños de fachada y su composición, los arcos, dinteles, jambas, alfeizares y aleros y, en general, todos los elementos de piedra tallada que se sitúen sobre el paño de la fachada donde se ubique la puerta de acceso o de aquellas en las que haya elementos representativos. Solo podrán modificarse o realizarse nuevos huecos cuando respeten la composición original de la misma, siempre sobre los ejes de ventanas existentes y excepcionalmente sobre su simétrico respecto al eje de la puerta, en el caso de existir un único eje de ventanas en la fachada cuya concepción original no responda a una intención compositiva especialmente definida.

No se permitirá revocar las fachadas construidas de “paredat”, que deben dejar vistos los aparejos de mampostería de piedra.

Se deberá conservar el espacio situado delante de la fachada principal (la Carrera) así como los elementos existentes que le son propios, la altura de los muretes de protección y los pozos y sistemas de recogida de aguas. Solo se permitirá la construcción de pérgolas y emparrados metálicos en este espacio, estando específicamente prohibidos los porches de obra, de teja o de placas onduladas de material plástico o fibrocemento.

1.4 CONDICIONES DE RUINA: Cuando un edificio calificado “R” esté en condiciones de ruina, podrá solicitarse al Ayuntamiento la “Declaración de Ruina”, que deberá ser aceptada expresamente por el mismo, como paso previo al inicio de la demolición. En este caso deberá conservarse o reponerse el arco de fachada y su ventana superior si los hubiera.

Cuando se produzca una situación de ruina, la reconstrucción deberá adecuarse a las nuevas alineaciones establecidas en los planos de Ordenación de las Normas.

1.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS DE USOS: Los edificios calificados “R” deberán conservar usos compatibles con los de la zonificación en la que están incluidos. Quedan prohibidos aquellos usos que para su desarrollo hagan necesaria la modificación de los elementos protegidos, modificando significativamente el tamaño o la tipología de huecos, el ancho de crujía o el tratamiento unitario de la cubierta.

DISPOSICIÓN FINAL.

En el momento de entrada en vigor del presente texto refundido de las Normas Complementarias y Subsidiarias, quedarán derogados todos los textos anteriores.

Ses Salines, Julio 2009

