

Bisbat de Mallorca68.000,00 €
 Bisbat de Mallorca.....68.000,00 €
 Ajuntament de Calvià.....6.000,00€

Palma, 10 de novembre de 2008

El secretari tècnic del Departament de Cultura i Patrimoni
 Joan Serra Mercadal

— o —

Num. 21942

Anunci de licitació del contracte administratiu especial per desenvolupar els programes formatius d'inserció social i laboral per a les persones amb risc d'exclusió social, preferentment perceptores de la renda mínima d'inserció

1. Entitat adjudicadora

- a) Organisme: Institut Mallorquí d'Afers Socials (IMAS)
 b) Dependència que tramita l'expedient: Servei Jurídicoadministratiu
 c) Número d'Expedient: CESP 01/09

2. Objecte del contracte

- a) Descripció de l'objecte: desenvolupar programes formatius d'inserció social i laboral per a les persones amb risc d'exclusió social, preferentment perceptores de la renda mínima d'inserció
 b) Divisió per lots: sí.

LOT O PROGRAMA 1 'Servei de Formació en activitats d'auxiliar de cuina, restaurant i bar, d'Inserció Social i Prelaboral per a dones en situació de vulnerabilitat, preferentment perceptores de la renda mínima d'inserció, de l'Àrea Sociosanitària de Palma'

LOT O PROGRAMA 2 'Servei de Formació en activitats d'emmarcament i enquadernació, d'Inserció Social i Prelaboral per a majors de 25 anys en situació de desestructuració personal i social, preferentment perceptores de la renda mínima d'inserció, de l'Àrea Sociosanitària de Palma'

LOT O PROGRAMA 3 'Servei de Formació en servei domèstic, d'Inserció Social i Prelaboral per a dones en situació de desestructuració social, preferentment perceptores de la renda mínima d'inserció, de l'Àrea Sociosanitària de Palma'

LOT O PROGRAMA 4 'Servei de Formació bàsica de recuperació d'oficis artesans i en activitats de reciclatge, d'Inserció Social i Prelaboral preferentment per a dones perceptores de la renda mínima d'inserció, en risc greu d'exclusió de l'Àrea Sociosanitària de Inca'

LOT O PROGRAMA 5 'Servei de Formació en habilitats socials i competències laborals bàsiques per a l'ocupació per a persones en risc greu d'exclusió social, preferentment perceptores de la renda mínima d'inserció, de la Mancomunitat Nord de Mallorca' (*) 7 MESOS

LOT O PROGRAMA 6 'Servei de Formació bàsica en jardineria i tasques auxiliars de manteniment d'edificis, d'Inserció Social i Prelaboral per a persones en risc greu d'exclusió social, preferentment perceptores de la renda mínima d'inserció, de l'Àrea Sociosanitària de Palma'

LOT O PROGRAMA 7 'Servei de Formació bàsica en tasques auxiliars de l'hostaleria, d'Inserció Social i Prelaboral per a dones en risc greu d'exclusió social, preferentment perceptores de la renda mínima d'inserció, de l'Àrea Sociosanitària de Manacor'

c) Durada del contracte: 1 any, sense possibilitat de pròrroga, excepte el lot 5, que té una durada de set mesos.

3. Tramitació, procediment i forma d'adjudicació

- a) Tramitació: urgent
 b) Procediment: obert

4. Pressupost màxim de licitació: el cost de cada programa o lot, excloses les beques que han de percebre els alumnes i l'IVA.

Lot 1: 82.300,00 €
 Lot 2: 76.300,00 €
 Lot 3: 76.000,00 €
 Lot 4: 55.500,00 €
 Lot 5: 28.300,00 €
 Lot 6: 60.400,00 €
 Lot 7: 87.000,00 €

5. Garanties

- a) Provisional: no
 b) Definitiva: sí

6. Obtenció de documentació: www.imasmallorca.com (perfil del contractant)

7. Obtenció d'informació

- a) Entitat: Institut Mallorquí d'Afers Socials (IMAS)
 b) Domicili: C/ del General Riera, 67
 c) Localitat i codi postal: Palma 07010
 d) Telèfon: 971.49.88.04
 e) Telefax: 971.76.16.69
 g) Data límit d'obtenció de documents i informació: fins el darrer dia de presentació de les ofertes

8. Requisits del contractista

- a) Classificació: no
 b) Altres requisits: figuren al plec de clàusules administratives

9. Presentació de les ofertes o de les sol·licituds de participació

- a) Data límit de presentació: 14 hores del vuitè dia natural comptador a partir de l'endemà de la data de publicació d'aquest anunci en el BOIB, atès que el procediment se tramita per urgència.
 b) Documentació a presentar: figura al plec de clàusules administratives
 c) Lloc de presentació
 1ª Entitat: Registre General de l'IMAS
 2ª Domicili: C/ del General Riera,67
 3ª Localitat i codi postal: Palma 07010

10. Obertura de les ofertes

- a) Entitat: l'Institut Mallorquí d'Afers Socials (Sala d'actes)
 b) Domicili: C/ del General Riera, 67
 c) Localitat: Palma 07010
 d) Data: es comunicarà mitjançant el perfil del contractant www.imasmallorca.com
 e) Hora: es comunicarà mitjançant el perfil del contractant www.imasmallorca.com

11. Despeses dels anuncis a càrrec de l'adjudicatari

12. Criteris de valoració de les ofertes:
 - Qualitat tècnica i activitats complementàries del programa objecte del contracte (Màxim 50 punts)
 - Oferta econòmica (Màxim 50 punts).

13. Els plecs que regeixen aquesta contractació s'exposen al públic per un termini de CINCO (5) dies naturals comptadors a partir del dia següent al de la publicació d'aquest anunci en el BOIB, per tal que les persones interessades puguin examinar-lo i presentar-hi les reclamacions que estimin adients, tal com es desprèn de la interpretació conjunta de l'article 188.3 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears i de l'article 96 de la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic.

Simultàniament s'anuncia la licitació del contracte esmentat.

Si durant el termini d'exposició al públic dels plecs es presentessin reclamacions, es suspèn timerà la licitació i també el termini per presentar proposicions en els casos en què sigui necessari per resoldre la qüestió plantejada, i es reprendrà el que resti d'aquest termini a partir de l'endemà de la resolució de les reclamacions.

Palma, 11 de novembre de 2008

La secretaria delegada en funcions
 Teresa Espases González

— o —

Menorca

Num. 20763

Publicació de les normes urbanístiques de la modificació puntual del PGOU DES Castell per a la seva adaptació a les DOT (Exp. 46 PGM 04901)

Complementant l'anunci publicat al BOIB núm. 182, de data 06.12.2007, relatiu a l'acord adoptat pel Ple del Consell Insular de Menorca de data 19.11.2007, pel qual s'apravà definitivament l'expedient de modificació puntual del PGOU des Castell per a la seva adaptació a les Directrius d'ordenació territorial.

Es publiquen les ordenances reguladores, d'acord amb l'establert a l'article 70.2 de la LBRL 7/1985, de 2 d'abril i la resta de disposicions concordants.

Conseller executiu del Departament d'Ordenació del Territori

Joan Marquès Coll

Maó, 21 d'octubre de 2008

Títol I Disposicions generals.

Capítol I Naturalesa, àmbit i vigència.

Art. 1 Definició i marc legal.

1. Les presents normes formen part del pla general municipal d'ordenació des castell.

2. El present planejament és el resultat de la revisió del pla general d'ordenació aprovat el 20.12.79 i de la seva adaptació a la llei de 2 de maig de 1975, que va reformar la llei de règim del sòl i ordenació urbana, en els termes previstos en la seva disposició transitòria primera. Així mateix, el pguo des castell fou aprovat definitivament per la comissió insular d'urbanisme de menorca en data 30.10.1992.

3. El pla s'ha redactat d'acord amb el procediment urbanístic vigent. Les referències a la llei del sòl s'han d'entendre fetes en el text refós de la llei de règim del sòl i ordenació urbana, aprovat per reial decret 1346/1976 de 9 d'abril. Les referències al reglament s'han d'entendre fetes en el reglament de planejament aprovat per reial decret 2159/1978, de 23 de juny. Les altres disposicions complementàries s'esmenten amb la seva denominació completa.

4. Així, doncs, l'objectiu fonamental d'aquest document és l'adaptació d'aquest pla general d'ordenació a la llei 6/99 d'abril de les directrius d'ordenació territorial de les illes balears i mesures tributàries. I, com no podia ser d'altra manera, a la llei 6/1997 de 8 de juliol del sòl rústic de les illes balears, així com a la llei 9/1999 de 6 d'octubre de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les illes balears.

5. El pla general s'aplica amb caràcter preferent sobre qualsevol altra disposició municipal que reguli l'ús i l'ordenació del territori.

6. En matèria del que no es preveu en aquestes normes i, en general, en el pla són d'aplicació les normes vigents de les directrius d'ordenació territorial de les illes balears, les directrius de qualsevol norma o pla sectorial o territorial aplicable, incloent-hi els plans que s'hagin aprovat amb posterioritat a la fase d'exposició pública d'aquestes normes i les directrius de qualsevol llei o norma de rang superior.

7. També s'aplica el decret 20/2003, de 28 de febrer, «reglament de supressió de barreres arquitectòniques» a totes les actuacions públiques i privades en matèria de transport, urbanisme o edificació i que suposin una nova construcció, ampliació, reformes o rehabilitació integrals.

Art. 2 Contingut

El pla general s'integra dels documents següents:

1. Memòria informativa i justificativa.
2. Plànols d'informació i d'ordenació.
3. Normes urbanístiques.
4. Programa d'actuació.
5. Estudi economicofinancer.

Art. 3 Revisió.

1. El pla té vigència indefinida un cop publicat l'acord d'aprovació definitiva.

2. La revisió del pla s'escau en els casos següents:

A) En cas que es compleixin 8 anys de vigència.

B) En cas que s'aprovi un pla d'ordenació d'àmbit supramunicipal en què s'hi inclogui el terme des castell i el qual afecti l'estructura general i orgànica del territori que proposa el present planejament.

C) En cas que es produeixin desequilibris, superiors a un 20%, en les hipòtesis sobre població total i índexs de creixement de sòl urbanitzat i l'edificació tant residencial com industrial, previstos en la documentació del pla.

D) En cas que disposicions d'ordre superior obliguin a la previsió de reserves superiors per a espais lliures i equipaments públics, que els que determina el present planejament.

E) En cas que es produeixi un increment del consum real de l'aigua que superi el marge de 0,29 hm³/any sobre el consum actual, estimat en 0,97 hm³/any.

Aquest darrer cas no comportarà la revisió del pla en cas que existeixi un conveni de transferència de recursos hídrics amb el terme municipal de maó que satisfaci l'increment del consum planificat.

Art. 4 Modificació.

1. En cas que les circumstàncies ho exigeixin, es pot modificar qualsevol element del pla general, llevat que la magnitud d'aquesta alteració en comporti una revisió d'acord amb les definicions previstes a l'article 154 del reglament.

Així, doncs, la revisió s'escau sempre que concorri algun dels requisits descrits a l'article 3r anterior.

2. La modificació del pla ha de tenir, en tot cas, el grau de precisió propi del pla general i ha d'incloure un estudi de caràcter macroubanístic que expliqui i justifiqui la incidència de les noves determinacions en l'ordenació establerta pel pla general.

3. La modificació es tramita d'acord amb el que es preveu en els articles 49 i 50 de la llei del sòl i en l'article 1 del reglament.

Art. 5 Programa d'actuació.

1. El programa d'actuació es revisa cada quatre anys.

2. En cas que, com a conseqüència de l'esmentada revisió, sigui necessari alterar el sòl urbanitzable segons el que preveu l'article 48 de la llei del sòl i 158 del reglament, s'haurà de tramitar el corresponent projecte de modificació del pla general.

3. La classificació de sòl rústic com a sòl urbanitzable es conceptua com a alteració dels criteris de classificació del sòl i, per tant, només és possible a través de la revisió del pla general.

4. No es pot incrementar la superfície del sòl urbanitzable si no s'han complert les previsions anteriors del programa d'actuació respecte a aquest tipus de sòl, pel que fa a l'execució de la urbanització i a la creació de dotacions, en les seves dues terceres parts.

Art. 6 Interpretació.

1. Les determinacions del pla general i, concretament, d'aquesta normativa s'interpreten sobre la base dels criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules en relació amb el context i els antecedents històrics i legislatius, atenguin fonamentalment el seu esperit i finalitat, així com la realitat social del temps en què han de ser-hi aplicats.

2. En cas que existeixin contradiccions gràfiques entre plànols de diferent escala, s'aplicarà el que consti en els plànols que reflecteixin l'ordenació de forma més pormenoritzada.

3. En cas que es produeixin contradiccions entre la regulació de les previsions del pla en els diferents documents, es considerarà vàlida la determinació que impliqui espais públics o d'interès públic més amplis i una menor densitat d'habitatge o índex d'aprofitament.

Art. 7 Obligatorietat.

Tant l'administració com els particulars estan obligats a complir les disposicions o determinacions descrites en aquest pla i, en especial, en les presents normes. Per tant, qualsevol actuació o intervenció sobre el territori, de caràcter definitiu o provisional i d'iniciativa privada o pública, s'ha d'ajustar a les disposicions esmentades, segons el que es preveu en els articles 57 i 78 de la llei del sòl.

Capítol II Desenvolupament del pla general.

Art. 8 Desenvolupament del pla general.

1. Amb l'objectiu de complementar les determinacions del pla general, s'elaboren, segons el que es preveu en la llei del sòl, en el reglament i en aquesta normativa, plans especials, plans parcials, estudis de detall i, si escau, programes d'actuació urbanística.

2. En les àrees i els sectors per als quals el pla general exigeix la formulació d'algun tipus de planejament derivat, no és possible realitzar-ne la urbanització i l'edificació, mentre que no se'n produeixi l'aprovació, llevat que, en tractar-se de sòl urbà, el pla general en qüestió estableixi, expressament, el contrari. Tret dels casos esmentats, les determinacions del present planejament són d'aplicació immediata i directa.

3. El programa d'actuació del pla general estableix l'ordre i els terminis per al desenvolupament de les seves determinacions.

4. De la mateixa manera, per tal de complir la regulació urbanística es poden aprovar altres tipus de plans especials.

Art. 9 Desenvolupament del pla en sòl urbà.

1. La formació prèvia de plans especials de reforma interior i d'estudis de detall és preceptiva en les àrees en què així es contempli expressament.

2. Això no obstant, es poden formular facultativament en qualsevol àrea del sòl urbà, amb les finalitats que preveu la legislació urbanística.

Art. 10 Desenvolupament del planejament en sòl urbanitzable.

1. En sòl urbanitzable delimitat, el pla general es desenvolupa necessàriament mitjançant els plans parcials. La seva aprovació definitiva és condició imprescindible per poder realitzar intervencions en el territori corresponent, llevat dels sistemes generals que s'executin de forma independent dels sectors. L'àmbit territorial dels plans parcials s'ha de correspondre necessàriament amb els sectors de planejament delimitats en el pla general tot incloent-hi l'àmbit dels sistemes generals que se'ls considerin atribuïts.

2. En sòl urbanitzable no delimitat, el pla general es desenvolupa necessàriament mitjançant els programes d'actuació urbanística i, successivament, mitjançant els plans parcials pertinents, els quals han d'incloure el territori complet relacionat a cada etapa d'execució o la totalitat del sòl en cas que hi hagi una única etapa, de conformitat amb el que es preveu a les bases dels concursos que es convoquin per a la seva realització. Els programes d'actuació urbanística han de comprendre sectors complets, de conformitat amb la delimitació descrita en el present pla general.

Art. 11 Desenvolupament del planejament en sòl rústic.

1. Les determinacions del pla general que regulen el sòl rústic s'apliquen directament i indirectament.

2. Això no obstant, es poden desenvolupar les previsions del pla mitjançant plans especials que contemplin alguna de les finalitats següents:

Protecció del paisatge i dels elements naturals i culturals en general.

Protecció de les vies de comunicació.

Protecció d'hortos, de conreu i d'espais forestals.

Millora del medi rural.

Determinar les condicions d'ordenació dels nuclis rurals que defineix, en el seu cas, el pla general.

3. Sense perjudici del que s'estableix aquí i per a les finalitats concretes que disposen les lleis que les defineixen, també es poden formular:

Figures d'ordenació i de gestió contemplades tant per la llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i de la fauna silvestres com per la llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial.

Plans especials als quals fa referència la llei 1/1991, de 30 de gener, i la llei 7/1992 modificada, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les illes.

Art. 12 Desenvolupament de les determinacions sobre sistemes generals.

El desenvolupament de les determinacions del pla general sobre sistemes generals es pot dur a terme mitjançant plans parcials dels sectors amb què hi estiguin relacionats. De la mateixa manera, es poden elaborar plans especials que tinguin com a objectiu la regulació pormenoritzada del sistema que pugui comprendre, a més, la previsió de mesures de protecció, d'acord amb el que es preveu en l'article 17 de la llei del sòl i en la resta d'articles 76 i 77 del reglament.

El planejament especial regula qualsevol dels elements que defineixen l'estructura orgànica del territori, els quals són:

1. Sistema general viari.

2. Sistema d'espais lliures.

3. Sistema d'equipaments (centres i serveis d'interès públic i social).

4. Sistema d'infraestructura (activitats i instal·lacions complementàries).

Quan les determinacions d'aquest pla siguin suficientment precises i no requereixin el seu posterior desenvolupament, es podrà executar directament mitjançant un projecte d'urbanització o, en el seu cas, un projecte d'obres.

Art. 13 Plans parcials.

1. Els plans parcials d'ordenació han de comprendre les determinacions previstes en els articles 13 de la llei del sòl i els articles 45 i següents del reglament així com la documentació indicada en els articles 57 i següents del reglament. A més, han d'incloure un resum de les determinacions urbanístiques.

2. Les determinacions han de tenir la precisió suficient per permetre la seva immediata execució. Concretament, els plans parcials han de contemplar la destinació detallada de l'ordenació, tot diferenciant els sòls privats dels sòls públics i concretant-ne, per als primers, els terrenys lliures i els edificables i, per als segons, els terrenys destinats a vials, estacionaments, edificables per a centres d'interès públic i els destinats a places, passeigs, jardins i parcs.

3. També han de preveure la delimitació dels polígons i el sistema d'actuació aplicables en compliment de l'article 117 de la llei del sòl. Posteriorment, aquestes determinacions es poden modificar a través del procediment previst en els articles 118 i 119 de la llei del sòl.

4. El pla d'etapes no pot preveure un termini superior a 4 anys per tal de realitzar la urbanització. En cas d'establir-se diversos polígons, s'ha de fixar l'ordre de prioritat entre ells.

5. Els plans parcials dels sectors, amb aprofitament superior a l'aprofitament mitjà de la totalitat del sòl urbanitzable per a cada quadrienni, han de contenir, a més de la divisió poligonal, l'especificació de la quantia de l'excés d'aprofitament i la indicació dels espais de sistema general que es poden adscriure a l'esmentat excés d'acord amb el que es preveu en els articles 50 i 51 del reglament de gestió urbanística.

6. Quan els plans parcials siguin d'iniciativa particular, hauran de preveure, a més, les determinacions i la documentació a què es refereixen els articles 46 i 64 del reglament, respectivament.

7. Els plans parcials han de preveure l'obligatorietat de constituir entitats de conservació.

8. Els plans parcials no poden modificar, en cap cas, les determinacions

del pla general. Per tant, no s'admeten redistribucions de l'edificabilitat entre les diverses zones o sectors, tot i que es respecti l'aprofitament mitjà i es mantinguin, en l'àmbit del pla, els índexs d'ocupació i d'edificabilitat iguals a la mitjana de les zones i a la mitjana, en el seu cas, dels sectors que s'hi incloguin.

9. Els plans parcials han de resoldre adequadament, de conformitat amb les determinacions del present planejament, totes les qüestions relacionades amb la dotació al nou assentament, amb les infraestructures necessàries, així com analitzar i resoldre els possibles impactes que es puguin originar sobre el paisatge i la resta d'elements naturals, sobre el medi ambient, sobre el patrimoni arqueològic i sobre la resta de béns d'interès que existeixin en l'àmbit físic a desenvolupar.

Pel que fa a la creació d'infraestructures, el pla parcial ha de justificar, documentalment, l'existència dels cabdals necessaris d'aigua potable, extraïbles de les àrees autoritzades. També ha d'incorporar les dotacions de consum corresponents.

Respecte a la resolució dels impactes paisatgístics, etc. S'aplica el que es disposi en el

Capítol 9è del present títol.

Art. 14 Plans especials.

1. Els plans especials de reforma interior no poden modificar l'estructura fonamental del pla general i, si estan previstos en aquestes normes, han de desenvolupar les determinacions corresponents. No poden augmentar, en cap cas, la intensitat dels usos de caràcter privat ni tampoc alterar-los.

En qualsevol cas, aquest tipus de plans especials han d'incloure la delimitació de polígons o unitats d'actuació i l'elecció del sistema d'actuació, per bé que aquestes determinacions es poden modificar segons el que preveuen els articles 118 i 119 de la llei del sòl.

2. La resta de plans especials no poden modificar les determinacions fonamentals del pla general, en particular les determinacions que regulen la intensitat i l'ús del sòl, per bé que poden precisar-les. Dins aquesta classe de planejament, es preveuen plans especials de millora de les condicions urbanístiques (fonamentalment, infraestructures) d'alguns nuclis urbans, de caràcter turístic ja existents, així com també els que es preveuen en l'article 11è d'aquestes nn.uu. Per al sòl rústic.

Art. 15 Estudis de detall.

Els estudis de detall han de respectar les determinacions del pla general i, en el seu cas, dels plans parcials o dels plans especials de reforma interior. En cap cas poden reduir l'amplària dels vials ni les superfícies destinades a espais lliures. Tampoc poden originar, com a conseqüència de les seves previsions sobre alineacions, augmentos de volum.

L'ordenació de volums que puguin realitzar els estudis de detall no pot implicar l'augment de l'ocupació del sòl i de les alçades màximes ni l'increment de la densitat d'habitatges.

Art. 16 Àrees pendents d'ordenació.

El pla general delimita algunes àrees de sòl urbà, a l'efecte del seu posterior desenvolupament mitjançant plans especials de reforma interior o estudis de detall, en el seu cas. La nomenclatura en els plànols d'aquestes àrees és ua.

Pel que fa a les ua esmentades anteriorment, aquest pla general en determina l'àmbit territorial així com els objectius (tot quantificant-ne les reserves per a vials, zones verdes i equipaments i, fins i tot, si escau, determinant-ne la disposició, els usos i les intensitats).

Les àrees així delimitades es relacionen i es descriuen en l'annex número 1 de les presents normes.

Art. 17 Precisió de límits.

Els límits de les zones, sectors o sistemes es poden precisar en els corresponents plans parcials o especials d'acord amb els criteris següents:

a) Els ajustaments que es produeixin han de respondre a:

1. Alineacions o línies d'edificació vigents.

2. Característiques topogràfiques del terreny

3. Límits de la propietat rústica o urbana.

4. Existència d'arbratge o d'altres elements d'interès.

5. Pareds de tanques.

b) no es poden produir distorsions en la forma de les unitats de zona, sector o sistema ni augmentos o disminucions de superfície de més d'un cinc per cent en relació a les superfícies delimitades en els plànols d'ordenació a escala 1:2000 i, en el seu cas, 1:5000 d'aquest pla general.

Capítol III Gestió del pla general.

Art. 18 Execució del pla.

1. L'execució d'aquest pla general i dels documents que el desenvolupin correspon a l'ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars en els termes definits per la llei del sòl.

2. Les entitats de gestió que es constitueixin entre administracions públiques o entre aquestes i la iniciativa privada també poden executar el planejament.

Art. 19 Projectes d'urbanització.

Per a l'execució de les determinacions contingudes en el pla general i en els instruments de planejament que el desenvolupin, s'han de redactar projectes d'urbanització d'acord amb el que preveuen els articles 15 de la llei del sòl i els articles 67 i següents del reglament.

També es poden redactar projectes d'obres que no tinguin per objecte executar íntegrament les determinacions del planejament urbanístic.

Art. 20 Concessions per a equipaments.

Sobre el sòl destinat a equipaments que, en execució del pla general, sigui de titularitat pública, l'administració competent pot atorgar una concessió per a la construcció i l'explotació de l'equipament corresponent. Aquesta concessió, que no confereix dret a ser renovada, no pot tenir una durada superior a 50 anys.

Art. 21 Execució del planejament en sòl urbà.

1. Llevat dels casos d'execució directa de sistemes generals o d'actuacions aïllades, s'han de delimitar, per a l'execució de les determinacions del planejament en sòl urbà, polígons o unitats d'actuació que permetin, almenys, una redistribució dels beneficis i de les càrregues derivades de l'ordenació.

2. A aquests efectes, el present pla general conté la delimitació de diversos polígons i unitats d'actuació, tot precisant-ne les determinacions relacionades amb els terrenys que les integren. Aquestes delimitacions tenen per finalitat aconseguir l'execució del planejament urbanístic o la seva compleció en els àmbits territorials definits mitjançant la conclusió adequada de les obres i dels serveis d'urbanització i la cessió gratuïta dels sòls destinats a l'ús i al servei públic vinculats al polígon o la unitat, mitjançant la redistribució adequada dels beneficis i de les càrregues derivades del planejament, entre els propietaris dels terrenys.

Entre les àrees així delimitades, s'inclouen els assentaments turístics creats amb anterioritat al present pla que es van desenvolupar amb certes pretensions de globalitat i de manera més o menys sistemàtica, a l'empara de planejaments parcials mai aprovats definitivament (son vilar, santa ana i sol del este, per exemple). A aquests assentaments, per les seves dimensions o per correspondre a assentaments o nuclis ben diferenciats, se'ls conceptua com a polígons, tal com succeeix amb el nucli de treballúger, un cop sigui objecte del planejament de reforma interior previst. Per als tres polígons restants delimitats, es redactaran plans especials de millora del medi urbà i de sanejament.

Les àrees delimitades restants, per la seva petita magnitud (que comporta que no compleixin tots els requisits definits a l'article 117 de la llei del sòl per als polígons, però sí el repartiment just de beneficis i càrregues), es delimiten com a unitats d'actuació.

En qualsevol cas, per tal de simplificar i clarificar les nomenclatures utilitzades pel present pla, tant polígons com unitats s'assenyalen gràficament amb les sigles uc.

3. El que s'esmenta anteriorment no impedeix que, amb posterioritat, d'acord amb el preveuen els articles 117 i 118 de la llei del sòl, els polígons i les unitats d'actuació delimitats es puguin modificar o que se'n puguin delimitar altres de nous.

L'aprovació de la delimitació del polígon o de la unitat d'actuació implica iniciar el procediment de reparcel·lació, tot produint els efectes previstos en els articles 98 de la llei del sòl i 104 del reglament de gestió urbanística; o, en el seu cas, el procediment del sistema de compensació, de conformitat amb l'article 158 del mateix reglament i amb efectes similars a l'anterior, sense perjudici que, tant per part de l'ajuntament com d'acord amb el que estableix la legislació aplicable, s'acordi la innecessarietat de la reparcel·lació o de la compensació.

4. A continuació, es detallen els diferents polígons i les unitats definits pel present pla, tot indicant-ne l'extensió, els objectius (quantificant-ne, en el seu cas, les cessions), el sistema d'actuació i la programació. El primer número que apareix després de la qualificació uc, correspon a la localització de l'àrea en algun dels nuclis o assentaments del municipi, segons el codi següent:

1. Cala sant esteve
2. Noria riera
3. Casc urbà
4. El fonduco
5. Santa ana
6. Son vilar
7. Sòl rústic
8. Sol del este
9. Treballúger
10. Zona industrial

Els polígons i les unitats així delimitats es detallen i es descriuen en l'annex núm. 2 de les presents normes.

5. Quan no sigui possible delimitar polígons o unitats d'actuació, l'execució dels sistemes generals i les actuacions aïllades en sòl urbà es duran a terme mitjançant el procediment d'expropiació.

6. En cas que, d'aquesta execució, se'n derivin beneficis especials per als sectors contigus o propers, es podran repercutir les despeses, tot inclouent-hi la indemnització expropiadora, en la mesura del benefici, als propietaris dels terrenys situats a les proximitats mitjançant contribucions especials.

La delimitació de l'àrea beneficiada per l'obra s'inclou, amb la relació de propietaris afectats, en el pla o en el projecte d'urbanització o d'obres de forma separada i es tramita segons el procediment establert per a la divisió poligonal.

7. Sense perjudici de la delimitació futura de les àrees beneficiades per les obres, el present pla general grafia els terrenys subjectes a expropiació, tot indicant-los amb les sigles ub.

Aquestes àrees es detallen en l'annex núm. 3 d'aquestes normes, tot especificant-ne l'extensió, l'objectiu, el cost previst, l'òrgan expropiant i la programació.

Art. 22 Execució del planejament en sòl urbanitzable.

1. Els terrenys qualificats com a sistemes generals, inclosos en els sectors de planejament, poden ser obtinguts per l'administració en el marc de les cessions obligatòries i gratuïtes, d'acord amb les previsions de l'ordenament.

2. Quan l'obtenció dels terrenys de sistemes generals s'hagi de realitzar abans del desenvolupament del sector, s'aplicarà el que es preveu en els apartats 5 i 6 de l'article anterior.

3. De conformitat amb les disposicions legals, en sòl urbanitzable, a més de les cessions gratuïtes dels terrenys destinats a sistemes generals inclosos en el sector i a sistemes locals de titularitat pública, és obligatori cedir gratuïtament al municipi el deu per cent de l'aprofitament, materialitzant aquesta cessió en sòl edificable en la quantia exigida, tret que concorrin els requisits contemplats en l'article 125 de la llei del sòl, la qual cosa comporta que l'ajuntament i el promotor puguin acordar-ne la substitució per a la corresponent indemnització econòmica.

4. També s'ha de cedir, en el seu cas, l'excés sobre l'aprofitament mitjà del sòl urbanitzable en el quadrienni que correspongui, de conformitat amb el que s'estableix en l'article 13.5 d'aquestes normes.

Capítol IV Règim del sòl.

Art. 23 Règim urbanístic.

El règim urbanístic del sòl, d'acord amb el que es preveu en l'article 12 de la llei del sòl i en l'article 19 del reglament, es defineix a través de:

- a) La classificació del sòl segons el seu règim jurídic.
- b) La determinació i la regulació de l'estructura general i orgànica del territori.
- c) La qualificació urbanística del sòl, amb la seva divisió en zones, sectors o àrees.

Art. 24 Classificació del sòl segons el seu règim jurídic.

1. El territori ordenat per aquest pla general es classifica, als efectes del règim jurídic del sòl, i d'acord amb el que preveu la legislació vigent, en sòl urbà, en sòl urbanitzable i en sòl rústic.

2. En els plànols d'ordenació, es reflecteix la classificació del sòl.

3. El sòl urbanitzable es converteix en sòl urbà a través de l'execució del planejament segons els procediments establerts en l'ordenament urbanístic, essent condició imprescindible l'aprovació definitiva del pla parcial i del projecte d'urbanització així com la realització efectiva de les obres d'urbanització i el compliment de les seves obligacions per part dels propietaris.

4. El sòl rústic només es pot transformar en sòl urbanitzable a través d'una revisió del pla general, d'acord amb el que preveu l'article 5 d'aquestes normes.

5. L'ajuntament, en realitzar la revisió quadriennal del programa d'actuació, reflecteix els canvis del règim urbanístic del sòl.

Art. 25 Abast de les determinacions del pla.

1. En sòl urbà, el pla general precisa l'ordenació física de forma pormenoritzada, tal com preveu la llei, a través de la delimitació dels sòls segons la seva destinació per a:

- a) Vials i aparcaments.
- b) Sòl públic per a jardins i parcs urbans i zones esportives.
- c) Sòls d'interès públic i social susceptibles d'edificació per a dotacions, equipaments i edificis públics.
- d) Sòls privats i edificables.

També preveu les determinacions que s'assenyalen en l'article 29 del reglament de planejament.

Aquestes determinacions físiques es representen a escala 1:2000 en els plànols d'ordenació.

2. En sòl urbanitzable, el pla general determina els sectors de desenvolupament en plans parcials i els elements fonamentals de l'estructura urbana (els

sistemes generals) i estableix, a través de la qualificació urbanística a zones de regulació genèrica, els diferents usos globals i els seus nivells d'intensitat.

En aquest tipus de sòl, la disposició pormenoritzada del sòl per a xarxa viària, aparcaments, jardins urbans, dotacions i edificació privada resulta de l'ordenació que proposi el pla parcial de conformitat amb aquestes normes, per bé que el pla fixa, de manera indicativa, la distribució dels espais lliures i de les dotacions comunitàries per a cada sector. L'esquema viari contingut en els plans té, en canvi, caràcter preceptiu.

3. En sòl urbanitzable, s'estableixen els usos incompatibles, les característiques tècniques de l'actuació, d'acord el que preveu l'article 34 del reglament de planejament i les magnituds mínimes de cada actuació. Cal remarcar que, en algun cas específic, considerant la disposició del sector sobre el territori, es fixen també a nivell esquemàtic els elements principals de l'ordenació posterior sobre els quals la xarxa viària tindrà caràcter obligatori.

4. En sòl rústic, s'estableixen els usos admesos, condicionats i prohibits i s'aplica el que es disposa en el

Capítol iv ordenació del sòl rústic i en la matriu d'usos que acompanya aquestes normes.

Art. 26 Sistemes.

1. A efectes de determinació i de regulació de l'estructura general i orgànica del territori, el present pla general i el seu desenvolupament en plans parcials o especials assigna determinats sòls per a:

- 1) Sistema viari.
- 2) Sistema d'espais lliures.
- 3) Centres i serveis d'interès públic i social (cívicosocials, comercials, educatius i esportius).
- 4) Activitats i instal·lacions complementàries (proveïment, terminal transport, portuari, estacions de servei, instal·lacions de defensa, infraestructures i cementiri).

2. Aquests sòls ordenats en sistemes presenten un grau especial d'interès col·lectiu i es determinen per tal d'assegurar el desenvolupament i el funcionament dels assentaments urbans així com les seves possibles transformacions en el temps.

3. La qualificació de sistemes, amb les excepcions que s'indiquen en aquestes normes i en els casos previstos en la legislació vigent, implica la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys reservats per a sistemes, de conformitat amb el que es disposa en l'article 64 de la llei del sòl.

Art. 27 Sistemes generals i sistemes locals.

El pla garanteix l'ordenació escalonada i flexible del territori a través de l'establiment de sistemes generals i sistemes locals.

Reben la consideració de sistemes generals els elements ja esmentats en l'article anterior que, per la seva grandària, situació o destinació, formen part de l'estructura general i orgànica definida pel present planejament per al municipi, considerat en el seu conjunt.

En aquest nivell inferior, els sistemes locals, al servei d'àrees més restringides, completen el conjunt de dotacions i d'infraestructures necessàries per a un desenvolupament adequat de la vida comunitària.

El pla general fixa i grafia els sistemes generals.

Pel que fa als sistemes locals, la seva regulació s'inclou en aquestes normes, quedant posposada la seva concreció per al moment del desenvolupament de cada sector a través del pla parcial o especial, llevat del sòl urbà en què el mateix pla general concreta els diferents sistemes locals. El pla també concreta els sistemes generals que s'assignen especialment a cada sector determinat.

Art. 28 Sistemes locals i proporcionalitat.

la superfície dels terrenys, ordenats pels plans parcials i pels plans especials de reforma interior, destinada a sistemes locals queda determinada, de conformitat amb la llei i amb el reglament, mitjançant els estàndards específics que, per a cada zona (sector o àrea), estableixen aquestes normes, tenint en compte els índexs d'edificabilitat, les intensitats d'usos i la posició urbana.

Art. 29 Titularitat i afectació del sòl destinat a sistemes.

1. El sòl per a sistemes queda vinculat a aquesta destinació. La titularitat i afectació pública a l'ús i al servei públic i l'aplicació del règim propi del domini públic únicament són operatius un cop que l'administració hagi adquirit el sòl, a través de qualsevol dels títols amb eficàcia translativa, fins i tot, a través de l'expropiació forçosa o cessió gratuïta en els casos en els quals sigui legalment procedent. Mentre que no es faci efectiva aquesta adquisició, el sòl continua essent de propietat privada, per bé que queda vinculat a la destinació indicada.

2. La titularitat i afectació públiques d'aquests terrenys no exclou la possibilitat de la gestió indirecta dels corresponents serveis públics, per qualsevol de les fórmules previstes en la legislació local i respecte d'aquests sistemes generals i locals en els quals aquesta forma de gestió sigui compatible amb la

naturalesa del bé o amb els objectius urbanístics del pla.

Art. 30 Zones.

1. Als efectes de la determinació de la utilització específica dels terrenys i de la seva ordenació física pormenoritzada, el pla general divideix el sòl urbà no destinat a sistemes en les zones següents:

- zones d'ordenació segons alineació de vial (clau 1).
 - 1.1. Illa tancada.
 - 1.2. Illa compacta.
 - 1.3. Illa oberta.
- zones d'ordenació segons ocupació de parcel·la (clau 2).
 - 2.1. Unifamiliar:
 - 2.1.1. Intensiva baixa i.
 - 2.1.2. Extensiva baixa i.
 - 2.1.3. Intensiva baixa ii.
 - 2.1.4 - extensiva baixa ii.
 - 2.2. Plurifamiliar:
 - 2.2.1. Residencial intensiva baixa.
 - 2.2.2. Aldea turística.
 - 2.3. Hotelera.
 - zones d'ordenació especial (clau 3).
- 3.1. Front marítim.
- 3.2. Protecció i manteniment de l'edificació existent.
 - façanes.
 - envoltant.
- 3.3. Pendent d'ordenació.
 - zona industrial (clau 4).
- 4.1. Continua.
- 4.2. Aïllada.

2. En sòl urbanitzable, s'apliquen, a través dels corresponents planejaments derivats, les zones establertes per al sòl urbà.

3. Pel que fa al sòl rústic, s'estableixen dues qualificacions bàsiques, en funció de la intensitat i de l'abast de la protecció que s'hi atorga, denominades rústic protegit i rústic comú (també existeix una altra denominació complementària, la de nucli rural, destinada als assentaments en aquest tipus de sòl les característiques dels quals desaconsellen la seva inclusió en una altra classificació). Dins les denominacions esmentades, s'estableixen, segons la seva regulació, les zones següents:

- en rústic protegit:
 - Àrees d'alt nivell de protecció
 - Àrees naturals d'especial interès - aneis
 - Àrea de protecció territorial
 - Element paisatgístic singular
 - Paratge preservat
 - Àrees de prevenció de riscos
- En rústic comú:
 - Àrees d'interès agrari
 - Àrees de transició

Capítol V Intervenció de les obres i activitats.

Art. 31 Actes subjectes a llicència municipal.

1. Estan subjectes a prèvia llicència municipal tots els actes als quals es refereix l'article 2 de la llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, que es realitzin en el terme municipal. De la mateixa manera, cal obtenir la llicència municipal per a l'obertura de camins i senders, l'extracció d'àrids, la tala d'arbres, els dipòsits o els emmagatzematges a l'aire lliure de mercaderies, materials i deixalles industrials, l'excavació de pous, l'obertura de sèquies, la instal·lació d'elements de les xarxes de serveis públics així com, en general, qualsevol activitat que afecti les característiques naturals del terreny.

2. L'obtenció de la llicència d'edificació o de reforma substancial d'un edifici no n'autoritza l'ocupació i necessita el permís de primera utilització.

3. A més, en sòl rústic, d'acord amb el que es preveu en la llei 6/1997, de 8 de juliol i conforme a aquesta llei, en el present pla, quan sigui exigible la declaració d'interès general o l'informe vinculant de la comissió insular d'urbanisme de menorca i, en el seu cas, l'autorització a la qual es refereixen els articles 20.2 i 27.2.b de l'expressat text legal, els documents esmentats s'hauran d'incorporar a l'expedient de forma prèvia a la seva resolució.

Art. 32 Caducitat.

1. Qualsevol llicència, d'acord amb la normativa urbanística municipal, ha de preveure un termini per començar les obres projectades i un altre per acabar-les. Aquest darrer no és superior a 24 mesos.

2. Un cop transcorregut qualsevol dels dos terminis, l'ajuntament inicia expedient de caducitat de la llicència atorgada.

La llicència adverteix explícitament d'aquestes circumstàncies.

3. La caducitat de la llicència la declara l'organisme competent per ator-

gar les llicències, prèvia audiència a l'interessat, i per determinar l'arxiu de les actuacions.

4. Un cop declarada la caducitat de la llicència, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no es sol·licita i no s'obté una nova llicència, ajustada a l'ordenació urbanística aplicable a la nova sol·licitud.

5. L'interessat, previ a la sol·licitud oportuna, té dret a l'obtenció automàtica d'una pròrroga de qualsevol dels terminis indicats en l'apartat 1 d'aquest article, per un període no superior a la meitat del termini inicial. A aquests efectes, la normativa aplicable és, en tots els casos, la vigent en el moment de l'atorgament de la llicència que es prorroga, sense que l'afecti la possible suspensió de l'atorgament de llicència.

Art. 33 Impossibilitat de concessió de llicències.

No es podran concedir llicències per a edificacions o obres a terrenys que siguin resultat de parcel·lacions il·legals.

Art. 34 Contingut.

1. L'interessat ha d'acompanyar la seva sol·licitud de llicència de dos exemplars visats del corresponent projecte tècnic i d'un exemplar per cada administració a la qual hagi d'informar o que hagi d'autoritzar el projecte, en els casos que així ho requereixin.

2. Les llicències s'atorguen d'acord amb les previsions i les determinacions de la llei 10/1990 de disciplina urbanística de la caib i, subsidiàriament, de la llei del sòl; en les contingudes en els plans d'ordenació i programes d'actuació urbanística i, en el seu cas, de les normes complementàries i subsidiàries de planejament o de les normes o ordenances reguladores sobre l'ús del sòl i de l'edificació.

3. En els casos no previstos en l'apartat anterior:

Les llicències s'atorguen a l'empara de la normativa vigent en el moment de l'atorgament, sempre que aquest s'efectuï en el termini de dos mesos a les obres majors i d'un mes a les obres menors que, per tal de resoldre, concedeix el reglament de serveis de les corporacions locals.

El que s'esmenta anteriorment s'entén sense perjudici de la interrupció del termini de dos mesos a efecte de reparar deficiències, les quals s'han de fer constar totes en una notificació única.

4. Qualsevol resolució que denegui llicència ha de ser motivada amb explícita referència a la norma o al planejament que estigui en contradicció amb la llicència sol·licitada.

Art. 35 Modificacions durant el transcurs de les obres.

1. Quan, un cop concedida la llicència, i en cas que durant el transcurs de l'execució de les obres se'n modifiqui l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior, les obres no es paralyzaran durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte.

2. La normativa d'aplicació a les modificacions en el transcurs de les obres esmentades en l'apartat anterior és la vigent en el moment de l'atorgament de la llicència, sempre que no s'hagi sobrepassat el termini fixat per a l'execució de les obres.

3. No s'aplica el que es preveu en l'apartat primer si la modificació té per objecte variar el número d'habitats autoritzat o si comporta una alteració de les condicions d'ús del sòl, de l'alçada, del volum, de la situació de les edificacions i de l'ocupació màxima autoritzada.

4. No es poden acollir, en cap cas, als beneficis de l'apartat 1 del present article les obres que es realitzin en edificis catalogats, que s'inclouin en conjunts historicoartístics, que quedin subjectes a la legislació del patrimoni historicoartístic o que estiguin protegides pel planejament urbanístic.

Art. 36 Requisits generals de la documentació per a la sol·licitud de llicència.

1. El projecte tècnic sobre la base del qual se sol·licita la llicència ha de disposar del corresponent visat col·legial, excepte els projectes redactats per l'administració. També ha de tenir un grau de definició suficient de les obres o treballs corresponents que permeti que un facultatiu, diferent de l'autor, pugui dirigir. Per altra banda, ha d'anar necessàriament acompanyat d'una memòria urbanística, com a document específic i independent en què s'hi ha d'indicar la finalitat i l'ús de la construcció o l'actuació projectada, tot raonant-se la seva adequació a l'ordenació vigent. La memòria desenvolupa els arguments necessaris per justificar el compliment del que disposa l'article 178 del text refós de la llei del sòl i ordenació urbana, i inclou els corresponents plànols de situació a escala 1:10000 i 1:2000, segons es tracti de terrenys rústics o urbans, i qualsevol altra informació gràfica que resulti precisa a fi de donar suport al seu contingut, amb expressa indicació de la classificació del sòl objecte de l'actuació i de la normativa i ordenances aplicables.

2. El projecte al qual fa referència l'apartat anterior integra el projecte bàsic i el projecte d'execució.

Als efectes de la llei 10/1990, de disciplina urbanística de la caib, s'entén per:

a) Projecte bàsic és el projecte en què es defineixen, de forma precisa, les característiques generals de l'obra mitjançant l'adopció i la justificació de solucions concretes.

b) Projecte d'execució és el projecte que desenvolupa el projecte bàsic de la determinació completa de detalls i especificacions de tots els materials, elements, sistemes constructius i equips.

3. El projecte bàsic ha d'incloure els documents següents:

- Memòria descriptiva de les característiques generals de l'obra i justificatives de les solucions adoptades.

- Plànols generals a escala i acotats de plantes, alçades i seccions.

- Pressupost amb estimació global de cada capítol, ofici o tecnologia.

4. El projecte d'execució ha d'incloure els documents següents:

- Memòria de cimentació, d'estructura i d'oficis.

- Plànols de cimentació i d'estructura; plànols de detall; esquemes i dimensionament d'instal·lacions.

- Plec de condicions tècniques generals i particulars.

- Estat de mesuraments.

- Pressupost obtingut mitjançant l'aplicació de preus unitaris d'obra.

5. per a les obres previstes en sòl rústic, a més dels documents esmentats en els apartats anteriors, s'ha d'aportar la documentació que, per a cada activitat, estableixi la llei 6/1997, de 8 de juliol, la llei 6/99 de 3 d'abril i la llei 9/1999 de 6 d'octubre.

Art. 37 Requisits d'urbanització.

1. Per tal d'atorgar la llicència d'edificació en sòl urbà, cal que la parcel·la reuneixi els elements d'urbanització següents: accés rodat, encintat de voreres, pavimentació de calçada i voreres, jardineria i arbratge, xarxa de subministrament d'energia elèctrica i d'abastament d'aigües, reg i incendi, enllumenat públic i sanejament, d'acord amb les determinacions del pla general.

2. Això no obstant, es pot atorgar llicència condicionada a la terminació de les obres d'urbanització mitjançant l'establiment de les garanties adequades.

3. En tot cas, s'han de complir les condicions i els requisits previstos en els articles 39, 40 i 41 del reglament de gestió urbanística.

4. Tanmateix, en els nuclis de sant esteve, noria riera, son vilar i treballer, amb caràcter transitori mentre que no es resolguin els problemes d'infraestructura a través dels corresponents plans parcials i projectes d'urbanització, i mentre les parcel·les no assoleixin la condició de solar, segons l'article 82 de la llei del sòl, es pot autoritzar l'edificació d'un habitatge unifamiliar aïllat, sempre que la parcel·la disposi d'accés rodat pavimentat, vorades i electricitat, i tingui resultats: l'abastament d'aigua mitjançant connexió a xarxa o emmagatzematge mitjançant cisterna, que li permeti en el primer cas el consum de 250 l/per persona/dia i en el segon, reserva amb idèntic estàndard per a un mínim de quinze dies i que el sanejament es realitzi mitjançant fossa sèptica de tres compartiments estancs, tot utilitzant el darrer a mode de dipòsit d'aigua depurada. No pot disposar de pou d'absorció (totalment prohibit per la llei d'aigües). Això sense perjudici de l'exigibilitat de la prestació de garanties per tal d'assegurar la participació del propietari en l'abonament futur de les infraestructures sense realitzar o inadequades. Pel que fa a la utilització d'aigua del tercer compartiment per regar, s'ha de sol·licitar autorització a la direcció general de recursos hídrics de la conselleria de medi ambient del govern de les illes balears, o a la instància que la substitueixi.

5. En sòl urbanitzable, s'han de complir les condicions i regles que es contemplen en els articles 42 i 43 del reglament de gestió urbanística.

6. En les urbanitzacions particulars, és condició prèvia a l'atorgament de llicència d'edificació de qualsevol unitat o unitat d'habitats, disposar prèviament:

- Del sistema d'evacuació d'aigües residuals d'acord amb les determinacions del pla general.

- D'un tancament del solar i, almenys, del paviment base de la vorera, incloent-hi la deguda protecció, per a serveis existents i futurs, en el tram destinat a l'accés de vehicles.

- D'una plantació prèvia d'un mínim d'1 pi/100 m² de solar. Els pins han de tenir una dimensió mínima de copa d'1 m i s'han de plantar en clots d'un mínim d'1 m3.

Art. 38 Procediment d'atorgament de llicència.

1. El procediment d'atorgament de la llicència s'ajusta al que estableix la legislació de règim local, en la llei 10/90 de disciplina urbanística de la caib i en la resta de disposicions d'aplicació.

Les llicències s'entenen obtingudes per silenci positiu un cop transcorreguts els terminis i complertes les condicions establertes per la legislació de règim local. No es poden adquirir, en cap cas, per silenci facultats que contravinquin les prescripcions de les lleis, dels plans i de la resta de normativa urbanística.

2. Només es conceptuen com a obres menors les obres de tècniques senzilles i d'escassa entitat constructiva i econòmica que no comportin alteració de volum, de les instal·lacions i dels serveis d'ús comú o del número d'habitats

i locals ni afectin el disseny exterior, els fonaments, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de totes les classes d'edificis i instal·lacions. No s'entenen, en cap cas, com a tals les parcel·lacions urbanístiques, els tancaments de murs de fàbrica de qualsevol classe i les intervencions en àmbits i elements declarats com a béns d'interès cultural, catalogats i protegits, grans moviments de terres i la tala massiva d'arbres.

3. Quan la llicència d'obres se sol·licita i s'obté mitjançant la presentació d'un projecte bàsic, és preceptiva, en el termini màxim de sis mesos des del seu atorgament, la presentació a l'ajuntament del projecte d'execució ajustat a les determinacions projecte en qüestió. L'ajuntament disposa d'un mes per comprovar l'adequació del projecte d'execució amb el projecte bàsic. Un cop transcorregut aquest termini sense que l'ajuntament notifiqui a l'interessat resolució alguna en contra, se'n poden iniciar les obres. Aquesta data és la que fixa l'inici del termini d'execució fixat a la llicència.

4. En cas que l'ajuntament detecti, un cop transcorregut el termini d'un mes, alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals es va atorgar la llicència, s'ordena la paralització immediata de les obres i la iniciació de l'expedient de modificació del projecte, sense perjudici del que disposa l'article 5 de la llei 10/90 de disciplina urbanística de la caib.

5. Un cop presentat el projecte tècnic davant l'ajuntament, el projecte en qüestió adquireix el caràcter de document oficial i, de l'exactitud i veracitat de les dades tècniques consignades, en respon l'autor a tots els efectes.

6. En tot procediment de concessió de llicència és preceptiva l'emissió d'informes tècnics i jurídics o de legalitat pels serveis municipals corresponents. Quan l'ajuntament estigui mancat de serveis tècnics i/o jurídics adequats, aquests informes hauran de ser sol·licitats al consell insular corresponent.

7. Són nul·les de ple dret les llicències concedides sense els preceptius tràmits d'informació o sense l'acord de la comissió insular d'urbanisme quan així ho estableixi la normativa vigent. Aquestes llicències no produeixen cap efecte i, respecte de les accions que es puguin realitzar a la seva empara, s'apliquen les mesures de protecció i defensa de la legalitat urbanística que es preveuen en la llei 10/90 de disciplina urbanística de la caib per als actes sense llicència.

8. Juntament amb la notificació de concessió de llicència, es lliura al sol·licitant un exemplar del projecte segellat i diligenciat. En els casos en què la llicència s'hagi obtingut mitjançant el procediment de denúncia de mora davant la comissió insular d'urbanisme, aquesta comissió procedirà al segellat i diligenciat de l'expedient i el remetrà a l'ajuntament perquè el lliuri a l'interessat.

9. L'acta per la qual es concedeix la llicència ha de consignar expressament, a més de qualsevol de les altres especificacions requerides per les disposicions vigents o que l'òrgan atorgant consideri adient incloure, els extrems següents:

- La naturalesa urbanística del sòl objecte de l'actuació.
- La finalitat de l'actuació i l'ús al qual es destinarà.
- L'alçada, els volums i l'ocupació de parcel·la permesos.
- La quantitat en la qual es pressuposten les obres.

d) En sòl rústic, la data de l'acord de la comissió insular d'urbanisme o la indicació de les normes en virtut de les quals no resulti preceptiu aquest tràmit.

10. És requisit indispensable en totes les obres majors disposar, a peu d'obra, de còpia autoritzada de la llicència municipal, així com la col·locació del cartell indicador on es faci constar el nom i els cognoms dels tècnics directores i del contractista, l'ordenança que s'aplica, la data de petició de la llicència, el termini d'execució de les obres, el número de plantes autoritzades i el número d'expedient.

11. Es requereix la llicència urbanística com a tràmit previ al subministrament d'energia elèctrica d'obra.

El subministrament d'energia elèctrica d'obra finalitza als tres mesos de la data de caducitat de la llicència.

L'incompliment d'aquesta llicència, per part de les empreses subministradores, comporta que, per part de l'administració, se'ls imposi una sanció del doble al quíntuple de l'import de la connexió del servei.

Art. 39 Projectes de demolició.

Els projectes tècnics que acompanyen les sol·licituds de llicència de demolició d'edificacions han d'incloure, com a mínim, un plànol de situació a escala 1:200, un projecte d'enderroc amb memòria descriptiva, un plec de condicions, un pressupost i documentació gràfica, composta d'esquemes per plantes i seccions i fotografia per duplicat de les façanes.

Capítol VI Relació d'usos

Art. 40 Regulació d'usos.

1. El pla general regula de forma pormenoritzada els usos pels quals poden estar afectats els terrenys classificats com a sòl urbà.

2. En sòl urbanitzable, el pla general remarca l'ús global de cada sector i, en el seu cas, els usos complementaris. A més, pot fixar la proporció admissible d'usos compatibles.

3. En sòl rústic, el pla general regula els usos admissibles, condicionats i

prohibits per a cada tipus de sòl.

4. Atesa la seva significació, en el marc d'aquestes normes, es regulen de forma específica els usos industrial i d'aparcament.

5. En la regulació de les zones i sectors, les condicions d'ús fan referència a les classes d'usos previstos en l'article 40, apartat a, en el qual es fa la corresponent referència a la classificació nacional d'activitats econòmiques (d'ara endavant, cnae.).

Art. 41 Conceptes.

1. S'entén per ús admissible l'ús la implantació del qual queda permès pel pla general. Els espais que es poden adscriure a un ús admissible poden ser limitats. A més, es poden regular de forma diferenciada les unitats d'implantació de cada ús.

2. Són usos condicionats els usos que només es poden efectuar en la forma que el present pla general estableix i per als quals es defineixen uns requisits i uns procediments d'autorització encaminats a garantir que la incidència de les activitats vinculades als usos esmentats sigui admissible o resulti minimitzada.

3. S'entén per ús prohibit o incompatible, l'ús la implantació del qual no queda permesa pel pla general.

4. S'entén per «ús global» l'ús que defineix l'especialització d'un sector de planejament.

5. S'entén per «ús complementari» l'ús que necessàriament ha d'incloure el pla parcial que ordeni un sector de planejament.

6. Són «usos compatibles» els usos la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global. Correspon al pla parcial l'admissió definitiva d'aquests usos i l'establiment, en el seu cas, de mesures o limitacions per tal d'assegurar la no pertorbació de l'ús global i complementari.

Art. 42 Desenvolupament de la regulació d'usos.

1. En sòl urbà, mitjançant una ordenança específica, poden fer-se més restrictives les determinacions del pla general pel que fa a la localització i característica dels usos admissibles.

2. Els plans especials de reforma interior també poden:

- Restringir la localització i les característiques dels usos.
- Prohibir els usos admesos pel pla general.

3. En sòl urbanitzable, el pla parcial regula de forma pormenoritzada els usos admesos.

4. En sòl rústic, tant els plans especials d'ordenació, de protecció i de millora, regulats a la legislació urbanística, com els contemplats a la legislació territorial i d'espais naturals poden prohibir o restringir els usos que considerin perjudicials.

Art. 43 Classes d'usos.

A. Segons la seva funció.

Ús d'habitatge.

Comprèn l'edifici destinat a habitatge o a residència familiar. S'estableixen les categories següents:

Habitatge unifamiliar. És l'edifici destinat a habitatge, situat en parcel·la independent, en edifici aïllat o agrupat horitzontalment i amb accés independent o exclusiu.

Habitatge plurifamiliar. És l'edifici destinat a habitatge amb accés i elements comuns.

Ús hotel·ler. Comprèn els edificis destinats a l'allotjament temporal per a transeünts, com ara hotels, hotels apartament, motels i, en general, els edificis pertanyents al ram de l'hostaleria. Correspon als números 65 i 66 de la cnae.

Ús de bar, restaurant i similars. Correspon als números 651 i 653 de la cnae. Cal precisar l'existència de discoteques i similars, casos en què es consideren adscrites a l'ús recreatiu.

Ús comercial. És l'ús que correspon a locals oberts al públic, destinats al comerç al detall, i a locals destinats a la prestació de serveis privats al públic, com poden ser perruqueries, salons de bellesa, rentat, planxat i similars. Aquest ús no implica l'adscripció de la totalitat d'un edifici.

Ús d'oficina. En aquest ús, s'inclou el de les activitats administratives i burocràtiques de caràcter privat, les de banca, borsa i assegurances, amb caràcter anàleg. Comprèn els números 63, 755, 756 i tota la divisió 8 de la cnae. S'exceptua la rúbrica 91 de serveis administratius oficials. En aquest ús, es distingeix entre el cas en què l'ús d'oficina coincideix amb altres usos en el mateix edifici i l'ús d'oficina exclusiu, que implica la completa adscripció de l'edifici a aquest ús.

També es poden diferenciar les oficines i les institucions financeres obertes al públic i els serveis privats de consulta i despatxos.

6. Ús de magatzem. És l'ús que correspon a llocs oberts al públic, destinats al comerç a l'engròs i els magatzems no inclosos directament lligats a l'activitat manufacturera.

Els usos comercials i de magatzems que, per les seves característiques -matèries manipulades o emmagatzemades o medis utilitzats - originen molèsties o generen riscos per a la salubritat o la seguretat de les persones o de les coses,

es regeixen pel que s'estableix per a l'ús industrial.

7. Ús industrial. Comprèn les activitats següents:

a) Magatzems destinats a la conservació, emmagatzematge i distribució de productes, amb exclusiu proveïment a detallistes, majoristes, instal·ladors, fabricants o distribuïdors o sense servei de venda directa (stockage).

b) Indústries de materials per a la construcció.

Garatges.

Tallers de reparació i estacions de servei.

Agències de transport.

Indústries d'obtenció, transformació i transport de béns.

Les activitats que, pels materials utilitzats, manipulats o pels elements tècnics utilitzats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns.

8. Ús sanitari assistencial. És el corresponent al tractament o a l'allotjament de malalts. Comprèn els hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, etc. Així com asils, casals d'avis, etc. Aquest ús comprèn tot el que es relaciona amb la pràctica de la sanitat.

9. Ús educatiu. Aquest ús comprèn l'ensenyament a tots els graus i modalitats.

10. Ús cultural. Aquest ús comprèn les instal·lacions com ara museus, biblioteques, sales d'art i similars, i el d'activitats de tipus social, com poden ser els centres d'associacions, agrupacions, col·legis professionals i similars.

11. Ús religiós. Aquest ús comprèn les activitats de culte o directament lligades als temples i esglésies.

12. Ús recreatiu. És el referent a les manifestacions comunitàries de l'oci no compreses en altres qualificacions. Aquest ús inclou el dels espectacles de tot tipus. S'inclouen els serveis dels números 963 i 965 de la cnae.

13. Ús esportiu. Aquest ús inclou el dels locals o edificis condicionats per a la pràctica i l'ensenyament dels exercicis de cultura física i esports.

14. Ús administratiu. Comprèn les instal·lacions afectades a qualsevol administració pública.

(els usos assenyalats amb els números 8, 10, 11, 12 i 14 es conceptuen globalment com a usos civicosocials i aquests usos, juntament amb el 3, 4, 9 i 13, com a serveis d'interès públic i social).

15. Abastament. Comprèn instal·lacions com ara mercats i escorxadors.

16. Estacions i terminals de transports col·lectius. Comprèn estacions d'autobusos, ports marítims, etc.

17. Parcs i tallers. Estacions de servei, parcs i tallers administratius, aquarateraments, etc.

18. Instal·lacions infraestructurals. Com ara subministraments d'energia, aigua, combustible, depuradora, etc.

19. Cementiris.

(els usos assenyalats amb els números 15 a 19 es conceptuen com a activitats complementàries).

20. Ús agrícola i ramader. Inclou totes les activitats de conreu i les directament derivades d'aquest ús, així com les explotacions agrícoles, forestals i ramaderes, tant intensives com extensives.

21. Ús extractiu. Comprèn les activitats d'extracció definides en l'article 58.

B. Per la seva naturalesa.

1. Per la seva naturalesa, els usos es divideixen en públics, col·lectius, privats i comunitaris.

2. Es consideren usos públics els usos relacionats amb la prestació de serveis a la comunitat i que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública.

3. Es consideren usos col·lectius els usos relacionats amb la prestació de serveis en un grup determinat de persones, relació que es defineix normalment pel pagament de quotes, preu o taxa i que es desenvolupen en béns de propietat privada o pública, mitjançant concessió o arrendament.

4. Es consideren usos privats, els usos relacionats amb l'individu en la seva privacitat i que es desenvolupen en béns de propietat privada.

5. Es considera ús comunitari l'ús que es desenvolupa en béns de propietat privada, de forma mancomunada, associada o comú per part dels seus titulars.

Art. 4 Usos provisionals.

1- es consideren usos i obres de caràcter provisional els usos que, essent justificats, no dificultin de cap manera l'execució del pla.

2- aquests usos i obres es poden autoritzar sobre els terrenys i s'han d'enderrocar quan així ho acordi l'ajuntament, sense dret a indemnització. L'autorització acceptada pel propietari s'ha d'inscriure sota les condicions esmentades en el registre de la propietat.

Capítol VII Ús industrial.

Art. 45 Categories.

Als efectes de la regulació de l'ús industrial de la determinació de la seva

compatibilitat, amb altres usos, s'estableix la classificació següent:

Categoria 1a. Activitats sense molèsties per a l'habitatge.

Són les activitats, individuals o familiars, que puguin requerir màquines o aparells desplaçables manualment o mitjançant l'ús de petits motors, i que no transmetin sorolls a l'exterior ni produeixin altres molèsties especials, amb una potència màxima de motor de 2 cv, una superfície màxima ocupada de 100 m² i cinc operaris com a màxim.

Categoria 2a. Activitats sense molèsties per a l'habitatge.

Són les activitats, individuals o familiars, de tipus artesanal, amb venda directa als clients, que si bé utilitzen petits motors, no transmeten sorolls a l'exterior i no produeixen altres molèsties especials, amb una potència màxima de 2 cv, una superfície màxima de 100m² i cinc operaris com a màxim.

Categoria 3a. Activitats molestes compatibles amb l'habitatge.

Són les activitats que causen molèsties tolerables, segons la seva situació respecte dels habitatges, sempre que no produeixin fums, vapors, olors desagradables i sorolls d'intensitat superior a l'establerta en l'article 47, que no donin lloc a acumulació de trànsit de vehicles i que la potència dels seus motors no excedeixi 15 cv, la superfície de 150m² ni tinguin més de 10 operaris.

Categoria 4a. Activitats específiques molestes compatibles amb l'habitatge.

Són les indústries agroalimentàries amb venda directa al consumidor que causen molèsties tolerables, segons la seva situació respecte dels habitatges, sempre que no produeixin fums, vapors i olors desagradables, que no donin lloc a acumulació de trànsit de vehicles i que la potència dels seus motors no excedeixi 15 cv, la superfície de 150m² ni tinguin més de 10 operaris.

Categoria 5a. Activitats molestes incompatibles amb l'habitatge al mateix edifici.

Són les activitats que presenten un cert grau d'incomodat, que no en permeten la seva localització en edificis d'habitatges, però que poden ser admeses, amb la convenient independència, en zones on, per la situació de la població, de les instal·lacions existents o d'altres determinades circumstàncies urbanístiques, es tolera la mescla d'usos que resulti favorable, tant per activar la vida urbana d'un sector com per facilitar la proximitat entre l'habitatge i el lloc de treball. La potència màxima és de 15 cv, la superfície màxima de 300m² i no pot ocupar més de 15 operaris.

Categoria 6a. Activitats molestes i inadmissibles contigües a l'habitatge.

Correspon a totes les activitats en general, sense limitacions de superfície, de potència ni característiques industrials. En cas que tinguin caràcter perillós, s'han d'adoptar mesures de condicionament i distanciar-se de qualsevol altra activitat.

Categoria 7a. Activitats insalubres, nocives i perilloses en general.

Activitats que, de conformitat amb el reglament del 30 de novembre de 1961 i la resta de disposicions complementàries, reben aquesta conceptuació.

Art. 46 Situacions.

El volum permès es determina d'acord amb la situació relativa de l'habitatge i dels establiments industrials, considerant-se per a aquesta finalitat les situacions següents:

- en edificis d'habitatge a planta pis o en annexos a habitatge familiar.
- en planta baixa d'edificis d'habitatges o en planta baixa en construcció.
- en edificis a alçades exclusives amb façana al carrer, tot i que estiguin adossats a d'altres habitatges.
- en zones industrials d'edificació continua. Illes industrials.
- en zones industrials d'edificis aïllats.

Art. 47 Límits.

1. Els límits màxims de cada categoria per a cadascuna de les possibles situacions expressades en cv, és a dir la potència total de condicionament motriu, són els assignats a les categories, sense que comportin altres elements elèctrics passius.

2. El mesurament de sorolls en decibels s'efectua en el domicili del veí que es vegi més afectat per les molèsties de la indústria. Els límits corresponents són, en tot cas, els límits de la zona on es trobi ubicat el domicili esmentat i, en realitzar-se el mesurament amb les finestres tancades, l'augment del nivell de soroll amb la indústria en funcionament no pot representar més del 10% del nivell màxim de 3 dba del nivell del fons. No s'admet, en cap cas, la transmissió a edificis confrontants d'una intensitat de soroll superior a 30 dba de nit ni de 35 dba de dia.

3. Quan la mateixa indústria ocupi diverses situacions en un edifici, s'entenen acumulables els límits autoritzats de superfície i de potència per a cadascun.

4. Dins una situació determinada a cada zona, els límits màxims són els límits de major categoria permesa dins la categoria en qüestió.

5. En tots els límits de potència mecànica instal·lada, s'admet, com a norma general, un augment d'un 25% dels valors màxims establerts per a les indústries que utilitzin màquines accionades mitjançant motors acoblats directament.

6. El límit màxim de potència es pot augmentar en casos especials, segons el parer dels serveis tècnics municipals, sempre que les molèsties que generi la instal·lació, mesurades en decibels, no sobrepassin les xifres que s'indiquen en les presents normes i en les condicions complementàries.

7. Les indústries de categoria superior a la 4a categoria no es toleren llevat que se situïn a menys de catorze (14) metres d'altres edificacions d'ús religiós, cultural, d'espectacle públic i sanitari.

Recíprocament, tampoc es poden autoritzar els usos indicats respecte de tota indústria legalment establerta de categoria superior a la 4a categoria, a menor distància que l'esmentada.

8. La superfície computada només inclou la superfície destinada a la indústria, amb exclusió de la utilitzable per a despatxos, oficines i altres dependències auxiliars no industrials, sempre que aquesta superfície en qüestió no superi el 10% de la superfície industrial.

	Situacions	1ª	2ª	3ª	4ª	5a
C	1ª	sí	sí	sí	sí	sí
A	2ª	sí	sí	sí	sí	sí
T	3a	no	sí	sí	sí	sí
E	4a	no	sí	sí	sí	sí
G						
O	5ª	no	no	sí	sí	sí
R						
I	6ª	no	no	no	no	sí
A	7ª	no	no	no	no	sí

Art. 48 Activitats de servei.

S'anomenen activitats de servei les activitats que s'han de prestar en una comunitat d'habitatges, com ara bugaderies, túnels de rentat de vehicles, instal·lacions de climatització, de manteniment d'aparells elevadors i similars. Aquestes activitats no es classifiquen, per norma general, en categories industrials, llevat que la seva envergadura o les molèsties i el perill que puguin generar correspongui a les molèsties que originaria una activitat de determinada categoria.

Art. 49 Característiques dels locals industrials.

1. A efectes de l'ús industrial, s'entén per planta pis la planta que correspon a una cota superior a la cota de qualsevol de les vies públiques a les quals l'edificació tingui façanes. Per planta baixa, s'entén la planta immediatament inferior a les plantes pis i, per planta subterrània, s'entén la planta inferior a la planta baixa.

2. En zones on s'admeti la construcció d'habitatges, s'entén per edifici industrial l'edifici on les parets de separació amb els llocs confrontants del qual, a partir dels seus fonaments, deixin un espai lliure mitjà de 15 centímetres, sense que cap punt no pugui ser inferior a 5 cm, no tenint contacte amb els edificis veïns, excepte en façanes on es disposa d'aïllament per juntura de dilatació i a la part superior, on es col·loca un tancament o protecció amb material elàstic per tal d'evitar la intrusió de runes i aigua de pluja a l'espai intermedi. La construcció i la conservació de les juntes de dilatació de façanes així com la protecció superior van a compte del propietari de l'edifici industrial.

3. Els edificis industrials exclusius han de complir les condicions següents:

a) L'accés ha de ser independent del corresponent als habitatges, excepte el del porter, del vigilant o del propietari.

b) L'edifici ha de disposar d'una zona de càrrega i descàrrega de mercaderia (a la qual tinguin accés tots els locals destinats a magatzem o indústria i amb capacitat suficient per a una plaça per planta) així com d'un accés que permeti l'entrada o sortida dels vehicles sense necessitat de maniobrar a la via pública.

c) S'han de situar en un carrer d'amplada no inferior a 9 m, en cas que les activitats rebin una classificació de categoria 5a o successives.

Aquesta clàusula no s'aplica per a les instal·lacions que tinguin façana a dos vies.

Art. 50 Activitats molestes.

El compliment de la disposició anterior no eximeix del compliment de les determinacions sobre activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, contemplades en la legislació específica de la caib i, concretament, en la llei 8/1995 d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, així com en els decrets 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el reglament d'activitats classificades i el decret 19/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses subjectes a qualificació, per a les activitats que rebin aquesta conceptuació, sense perjudici que l'ajuntament i el consell insular, en l'àmbit de les seves competències, aprovin unes ordenances que complementin o desenvolupin el que es preveu al present.

Ús d'aparcament.

Art. 51 Definició.

1. S'entén per aparcament l'àrea o lloc fora de la calçada especialment destinat a parada o terminal de vehicles automòbils.

2. Reben la designació de «garatge» els espais situats en el subsòl, en el sòl o en edificacions així com les instal·lacions mecàniques especials destinades a allotjar vehicles automòbils.

3. Es distingeix també entre «garatges d'ús públic» i «garatge d'ús particular», que són els que no comercialitzen aquesta activitat.

Art. 52 Reserva d'espais per a aparcament i condicions.

1. Els plans parcials, en sòl urbanitzable, i els plans especials, si es deriva de les seves finalitats, han de preveure sòl per a l'ús d'aparcament en funció de l'edificabilitat i dels usos, de manera que assegurin espai suficient per a parades i terminals de vehicles automòbils. A més, tant en sòl urbà com en els corresponents plànols d'ordenació del present pla, s'inclouen determinacions específiques per a alguns espais adscrits a l'ús d'aparcament.

2. Les determinacions o exigències mínimes previstes per a aparcaments respecten les regles següents:

a) Quan l'aplicació de les determinacions mínimes referides a metres quadrats d'aparcament resulti un número fraccionari de places, qualsevol fracció superior a la meitat s'haurà de computar com un espai més per a aparcament.

b) Els espais d'aparcament, exigits en aquestes normes, s'han d'agrupar en àrees específiques sense produir excessives concentracions que donin lloc a «buits urbans» ni a distàncies excessives de les edificacions i instal·lacions.

c) Amb exclusió dels accessos, illes, rampes i àrees de maniobra, per a cada plaça d'aparcament s'ha de preveure, com a mínim, una superfície de sòl de 2,40 metres d'amplada per 5,40 metres de llarg.

d) Qualsevol espai d'aparcament s'ha d'obrir directament des de la calçada mitjançant una connexió, el disseny de la qual garanteixi la seguretat i l'eficiència pel que fa a l'accés i a la sortida de vehicles i sigui coherent amb el moviment del trànsit.

e) Els espais oberts per a aparcament s'han d'integrar en el paisatge urbà. A aquests efectes, es disposen els entorns necessaris d'arbratge, jardineria, o altres elements que assegurin aquesta integració. No es poden preveure places d'aparcament sobre espais adscrits al sistema d'espais lliures, parcs i jardins ni dins els terrenys destinats a la circulació viària i de vianants.

f) A les àrees d'aparcament, no es permet cap tipus d'activitat relacionada amb la reparació d'automòbils.

Art. 53 Previsió de garatges i aparcaments als edificis.

1. Els edificis de nova planta s'han de projectar de tal manera que comptin amb places de garatge a l'interior de l'edifici o en els terrenys del mateix solar, a raó d'un mínim de vint metres quadrats (20 m² per plaça, incloses rampes d'accés i àrees de maniobra, quedant-ne excloses les instal·lacions de servei).

2. Les places mínimes de garatge que s'han de preveure, tret de disposició contrària a aquestes normes, són les següents:

A) Edificis d'habitatges

a) En sòl urbà, una plaça per a cada habitatge, sempre que l'edifici tingui dos o més habitatges.

b) En sòl urbanitzable objecte d'un pla parcial i en sòl urbà objecte d'un pla especial de reforma interior, les places que es fixin en aquest pla, amb el límit mínim d'una plaça, almenys, per a cada 200 metres quadrats d'edificació, comptant-se l'estàndard legal mitjançant la reserva de superfície d'aparcament.

B) Edificis públics o privats adscrits a l'ús d'oficines.

Una plaça de garatge per cada cent metres quadrats (100m²) de superfície útil dedicada a oficines.

C) Edificis destinats a l'ús comercial i de magatzem.

Quan la superfície comercial, sumades totes les plantes de l'edifici a destinació comercial, excedeixi de 400 m², hauran de comptar amb una plaça d'aparcament per cada vuitanta metres quadrats (80m²) de superfície construïda i per cada cinc empleats de l'establiment.

D) Construccions adscrites a l'ús comercial.

Una plaça de garatge per cada local de superfície superior a dos-cents metres quadrats (200m²) amb el mínim d'una plaça per cada 200m² de superfície útil i una plaça per cada cinc empleats de l'establiment.

E) Hotels i similars.

Una plaça de garatge per cada cinc habitacions dobles o l'equivalent de senzilles i per cada cinc empleats de l'establiment.

F) Clíniques, sanatoris i hospitals.

Una plaça de garatge per cada cinc llits.

3. El que es disposa en l'apartat anterior sobre previsions mínimes de places de garatge s'aplica també en els edificis que siguin objecte d'ampliació del volum edificat. La previsió és la corresponent a l'ampliació. També s'apliquen les regles sobre aquestes previsions en els casos de modificació d'edificacions o instal·lacions que comportin un canvi d'ús.

4. No s'admet que les entrades de vehicles ocupin més del 25% de qualsevol façana de l'edifici; tot afavorint-se els aparcaments privats col·lectius a planta soterrani o a la part inferior de l'immoble, amb un màxim de dos accessos a la via pública, essent d'obligatori compliment les prescripcions que, en aquest sentit, s'imposin per part de l'ajuntament en el moment de l'atorgament de la llicència corresponent.

5. L'ajuntament pot denegar la instal·lació de garatges:

a) En els elements arquitectònics relacionats amb el catàleg del patrimoni historicoartístic annex a aquest pguou.

b) Als voltants de les zones arqueològiques, sempre que no disposin d'un informe favorable de la comissió del patrimoni.

c) En els edificis amb tipologia entre mitgeres amb front únic a vies d'amplada inferior a 7 m.

Art. 54 Condicions dels garatges d'ús públic.

1. Els garatges d'ús públic es regeixen mitjançant les determinacions sobre construcció de garatges i requisits per a les places de garatge.

2. Pel que fa al funcionament i incidència a l'entorn, s'apliquen les condicions de l'ús industrial.

Art. 55 Condicions de la plaça de garatge.

1. Cada plaça de garatge disposa d'un espai mínim de 2,2 metres d'amplada. S'admet un 25% de places de 2 per 4 metres, les quals s'han grafiar en el projecte d'edificació.

2. Pel que fa als garatges d'ús públic i als aparcaments públics per a vehicles lleugers, s'ha de reservar permanentment, a la planta de més fàcil accés, almenys una plaça per cada cent de la seva capacitat total, als vehicles que transportin passatgers minusvàlids. L'amplada és de 2,9 m.

Capítol VIII Normes de protecció.

Art. 56 Normes generals.

Amb independència de les prescripcions sobre classificació i qualificació urbanística dels sòls, el present pla general estableix un conjunt de mesures protectores tant del medi ambient, com d'elements naturals i artificials, d'interès arqueològic, arquitectònic, històric, etnològic, etc.

Aquestes mesures s'apliquen de forma directa i obligatòria, sense perjudici de l'aplicabilitat d'altres disposicions protectores, de caràcter sectorial, que recaiguin sobre determinats béns i elements (legislació del patrimoni, etc.).

Les normes que s'estableixen, a aquests efectes, es divideixen en sis apartats:

1. Protecció del medi ambient.
2. ' del paisatge i altres elements naturals.
3. ' estètica i ambiental de les edificacions.
4. ' de recintes monumentals i d'edificis catalogats.
5. ' de restes arqueològiques.
6. Altres proteccions.

Art. 57 Mesures de protecció del medi ambient.

1. L'evacuació de les aigües residuals s'ha de realitzar a través de la xarxa municipal de clavegueram, de manera que en quedi garantit el tractament conjunt. En absència de xarxa municipal, l'evacuació s'ha de dur a terme mitjançant l'ús de fosa sèptica estanca de tres compartiments, que reuneixi les condicions establertes en l'ordre del ministeri de l'habitatge de 9-1-74 (norma tecnològica de l'edificació nte-isd «instal·lacions de salubritat: depuració i abocament» publicada en el boe els dies 16 i 19 de gener de 1974. Cal remarcar que la fosa sèptica esmentada no pot disposar de pou d'absorció, atès que la llei d'aigües ho prohibeix totalment. Pel que fa a la utilització de l'aigua del tercer compartiment, per tal de procedir al reg s'ha de sol·licitar autorització a la direcció general de recursos hídrics de la conselleria de medi ambient del govern de les illes balears.

2. Les activitats productores de fums, pols en suspensió, boira, vapors o gasos que alterin les condicions normals de l'atmosfera han de comptar amb les instal·lacions adequades i eficaces de supressió de fums, precipitació de pols o depuració dels vapors o gasos en sec, en humit o mitjançant procediment elèctric.

3. Per a la protecció del medi rural contra incendis s'apliquen les mesures preventives establertes en la llei 81/1968, de 5 de desembre, llei de monts, de 8 de juny de 1957, i el seu reglament, aprovat per decret 485/1962, de 22 de febrer, o les disposicions que les substitueixin. Entre les mesures de prevenció, figuren els treballs d'obertura i conservació de tallafocs, de neteja d'arbratge i d'eliminació de material o pastura, així com el condicionament d'accessos, dipòsits i punts de preses d'aigua i altres construccions que tinguin per objecte evitar incendis forestals.

4. Queda prohibit l'abocament de runes i d'escombraries fora dels punts expressament autoritzats per l'ajuntament. No s'admet que afectin terrenys assenyalats d'especial protecció, paratges preservats i elements paisatgístics sin-

gulars, lleres, zones costeres i forestals, als voltants d'àrees de població i de captació d'aigua potable i, en general, en llocs que puguin perjudicar la salubritat, malmetre vegetacions d'interès, contaminar aigües o causar trastorns a instal·lacions.

5. Les pedreres i explotacions de jaciments es regulen, sense perjudici de l'aplicació de la legislació de mines, de conformitat amb que el disposa l'article següent.

6. Per tal de millorar l'aprofitament dels recursos hidràulics, en les noves edificacions a destinació d'habitatge unifamiliar, s'ha de construir una cisterna per a la recollida i un dipòsit de les aigües pluvials. En les noves edificacions a destinació d'habitatge plurifamiliar, s'ha de construir un aljub que permeti l'emmagatzematge d'aigua de la xarxa pública amb capacitat suficient per al número d'habitants previst per a aquestes edificacions.

Es considera que la capacitat és suficient quan permet la reserva d'aigua per a dos dies, considerant el consum mínim de 200 litres per persona i dia.

7. Les noves captacions d'aigües subterrànies, sense perjudici del compliment de la legislació sectorial, requereixen l'autorització municipal, que només pot admetre-les a les àrees específicament indicades en el present planejament general.

8. En l'àmbit de l'edar, s'han de reforçar les mesures correctores, com ara pantalles arbòries, vegetals o altres per evitar, així, aerosols, males olors i molèsties.

Art. 58 Regulació d'activitats extractives.

1. Es consideren àrees extractives els sòls en els quals es realitzen, temporalment, activitats d'extracció de terres, d'àrids o de qualsevol tipus de roca, de forma temporal o permanent.

Als efectes d'aquesta normativa, reben la mateixa consideració que les extraccions els abocaments a superfície de residus sòlids o líquids, així com la realització de pous per a abocaments i absorcions.

2. Qualsevol tipus d'activitat extractiva ve regulada pel pla director sectorial de pedreres (decret 61/1999, de 28 de maig de 1999) o per les disposicions que el substitueixin.

3. No s'autoritzaran, en cap cas, en sòl urbanitzable i urbà ni en sòl rústic protegit.

4. Les activitats extractives de qualsevol tipus estan subjectes a autorització municipal prèvia, sense perjudici de l'autorització necessària d'altres entitats i organismes.

L'obtenció d'autorització per part d'altres entitats i organismes no implica l'obtenció immediata de la llicència municipal.

Aquesta llicència no es pot atorgar quan no es compleixen les condicions del planejament urbanístic.

A més, l'atorgament de la llicència municipal queda subordinat, en tot cas, al compliment dels requisits següents:

El respecte a les condicions globals del paisatge rural, geomorfologia, ecologia, etc.

La conservació dels boscos i arbres en general. S'ha de procedir a la seva restitució sempre que, per les condicions de l'explotació, sigui necessari talar alguna àrea forestal.

La no desviació, no disminució o no pol·lució de les corrents d'aigua superficials o subterrànies.

La no sobreexplotació de l'aqüífer.

L'incompliment d'aquests requisits determinarà la denegació de la llicència.

5. En cas que s'atorgui l'autorització, aquesta autorització queda sempre condicionada a la presentació de les garanties.

Les garanties han de cobrir, com a mínim, el cost previst de la restitució paisatgística que s'hagi de dur a terme, segons el projecte que es formula.

Quan, per a la restitució de les condicions naturals, sigui necessària la repoblació d'arbres, s'imposa al titular de la llicència l'obligació d'efectuar la repoblació de la finca amb arbres de la mateixa espècie i d'ocupar-se de la plantació fins que hagin arrelat i es puguin desenvolupar amb normalitat.

Art. 59 Mesures de protecció del paisatge i d'altres elements naturals.

1. Amb caràcter general per a tot el municipi, s'han de complir les normes següents:

Queda expressament prohibida la ubicació de nous pals que serveixen de suport a línies d'alta o baixa tensió, telefònica o de qualsevol altre servei subministrable mitjançant cablejat aeri. L'estesa de noves línies s'ha de realitzar subterràniament.

No es pot autoritzar la col·locació de tanques publicitàries en tot el sòl rústic i el sòl urbanitzable del terme municipal. A les zones urbanes, els anuncis publicitaris o cartells de propaganda s'han de regular mitjançant l'ordenança municipal.

Les masses d'arbres i de vegetació i els elements rocósos són objecte de preservació. Queden prohibits els grans desbocaments i terraplenaments que transformin sensiblement les característiques topogràfiques del lloc.

Són també objecte de preservació els penya-segats, barrancs, crestes i la resta d'elements singulars del territori en els quals, sense perjudici de la classificació del sòl, l'edificació no és factible.

Les tallades i tals d'arbres hauran de ser degudament justificades i autoritzades i només seran admeses quan es demostrï la seva compatibilitat amb la protecció de la vegetació.

Excepte en els zones urbanes, es fa prohibició expressa de la plantació de gespa o d'espècies vegetals que requereixin d'abundants recursos hídrics.

2. Sense perjudici de les regulacions que s'estableixen amb caràcter general en el present pla per a les distintes zones del sòl rústic, i amb la finalitat de preservar-les de qualsevol desenvolupament urbà així com per a la protecció dels seus elements i valors naturals, s'incorporen també les proteccions específiques següents:

a) Del denominat camí de cavalls, el traçat històric del qual es recull en el plànol de la sèrie 9 «sistemes generals», sense perjudici de la competència corresponent del consell insular de menorca per practicar les delimitacions oportunes d'acord amb la llei 13/2000, de 21 de desembre, del camí de cavalls de menorca i el mateix pla especial 'camí de cavalls' aprovat en data 15.05.03.

b) De les derivades de la llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció, que afecta com a àrea natural d'especial interès (nº 9) una part del municipi, tal com es recull a la sèrie 2 «estructura orgànica del territori».

c) De les pedreres existents en el terme municipal les indicades al plànol 4/40 es qualifiquen com a equipaments culturals amb la finalitat de conservar, mantenir i potenciar les seves característiques paisatgístiques i ambientals rellevants.

3. Queden especialment protegits per aquests planejaments els murs de paret seca que divideixen el territori i que no poden ser objecte de demolició tret en circumstàncies excepcionals degudament justificades. En general, la reforma o la creació de nous murs no ha de comportar una alçada màxima de coronament superior a 1,20 m.

També queden protegides les portes o «barreres» de tancament pròpies de la tradició rústica de menorca, de manera que qualsevol nou element de fusteria destinat a aquest fi s'ha de cenyir al disseny tradicional indicat, tot prohibint-se expressament l'ús d'altres tipus de tancament, especialment els metàl·lics.

Art. 60 Règim dels paratges preservats.

1. L'ordenació i la utilització dels sectors qualificats com a paratges preservats és l'ordenació i la utilització dels paisatges notables en els quals no es poden introduir instal·lacions i obres que atemptin contra la seva dedicació espontània o tradicional, tot assegurant l'absència de tensions produïdes per possibles processos il·legals de parcel·lació i urbanització en àrees properes al casc urbà.

2. Queden prohibides les obres, instal·lacions i activitats següents:

Tota classe de pedreres i jaciments, indústries i també els serveis, llevat que no siguin els merament recreatius.

b) La col·locació de cartells o anuncis propagandístics.

c) Les tals d'arbratge sense l'adopció de mesures restrictives i d'autorització pertinents al respecte.

d) La destrucció d'obres, d'elements naturals o vegetatius que suposin un perjudici per a l'ambientació del lloc o una pèrdua de la seva bellesa espontània.

e) Les esteses i les conduccions que puguin pertorbar el valor paisatgístic del paratge preservat.

f) Les edificacions destinades a granges i totes les edificacions que puguin produir males olors.

g) La segregació i/o la parcel·lació urbanística dels terrenys quan pugui donar lloc a la construcció d'un nucli de població, segons es defineix a continuació:

Es considera nucli de població, a efectes d'edificació d'habitatge familiar, la quantitat d'unitats d'habitatge que resulti superior a l'edificació d'un habitatge per cada finca de superfície igual o superior a 40.000 m².

h) només s'autoritzen nous camins quan estan vinculats a explotacions agropecuàries ja existents i se'n justifica la necessitat. La seva amplada màxima és de 4,50 m.

3. Les vies o els camins han de ser restrictius i justificats, atenent-se a una rigorosa norma a fi que els moviments de terres siguin mínims i els seus traçats segueixin la topografia i els accidents.

No s'admeten els murs de contenció, tret de casos molts justificats, procurant el seu tractament adequat a l'ambient circumdant.

4. S'apliquen totes les restauracions d'ambient necessàries.

Art. 61 Règim dels elements paisatgístics singulars.

No hi corresponen cap gènere d'obres, de construccions d'instal·lacions i només es poden executar les obres de reparació o restauració de construccions històricomumentals i ambientals.

No s'admet cap edificabilitat i queda absolutament prohibida qualsevol

transformació de l'ús i destinació del paisatge actual.

Els sòls objecte d'aquesta protecció que se situïn immediatament a àrees urbanes queden conceptuals com a zones verdes, per tal d'obtenir-ne la màxima protecció.

Art. 62 Àrea natural d'especial interès

Els terrenys així esmentats per la llei 1/1991, de 30 de gener, es qualifiquen pel present pla com a sòl rústic protegit, amb la zonificació específica de «zona protegida d'especial interès» que n'incorpora les prescripcions, a més de les prescripcions que puguin resultar del pla especial que s'aprovi en el seu desenvolupament, juntament amb les prescripcions més restrictives que s'estableixen mitjançant el present planejament.

Art. 63 règim de protecció derivat de la llei 22/88 de costes.

1. La zona de protecció es regeix mitjançant els articles 23 a 26 de la llei 22/88 i mitjançant el seu reglament corresponent.

2. La zona de servitud de trànsit es regeix mitjançant l'article 27 de la llei 22/ i mitjançant el seu reglament corresponent.

3. La servitud d'accés al mar es regeix per l'article 28 de la llei 22/88 i mitjançant el seu reglament corresponent.

4. La zona d'influència es regeix mitjançant l'article 30 de l'esmentada llei 22/88 i mitjançant el seu reglament corresponent.

5. Els projectes i obres que es formulin de conformitat amb el planejament es regeixen mitjançant el que preveu l'article 44 de la llei 22/88 i mitjançant el seu reglament corresponent.

6. La regulació dels usos i de les edificacions, existent a l'entrada en vigor de la llei de costes, que queden ubicats en domini públic i en les zones de servitud es regeix de conformitat amb el que estableix la disposició transitòria 4a de la llei esmentada.

Art. 64 Mesures de protecció estètica d'edificacions.

1. Sense perjudici de les determinacions incloses a les diferents zones previstes pel present pla general, a l'efecte d'una ordenació adequada de les edificacions, aquestes, tant les que es situïn en sòl urbà com en el medi rural, també han de complir les normes generals de caràcter estètic següents:

a) Els edificis a construir o reformar s'han d'adaptar, bàsicament, a l'ambient de la població i al paisatge. Així, doncs, es pot denegar la llicència d'edificació als projectes que atemptin contra el bon gust o resultin amb elements extravagants o impropis de l'emplaçament.

b) Les cobertes inclinades es realitzen amb teula àrab i no es permeten, per a cap tipus de coberta o tancament, les plaques de fibrociment o de materials similars, a excepció de les peces translúcides de cobriment de lluernes i clara-boies.

c) Queden prohibides les aplicacions propagandístiques massives o extravagants en els seus paraments.

d) Totes les façanes a vies o espais públics, o visibles des d'aquests edificis han de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, almenys, els paràmetres han d'anar revocats o pintats, tret que siguin de carreuat vist.

e) L'enguixat o el pintat de façanes s'ha de realitzar amb colors blancs o clars o mitjançant les gammes tradicionals de mangres o ocres.

f) La fusteria exterior es realitza amb fusta, alumini lacat, pvc i altres materials existents o de nova aparició, sempre que reuneixin les condicions estètiques similars a les condicions dels materials tradicionals.

g) A les obres de reforma d'edificacions antigues, que no siguin objecte de protecció específica, queda prohibida la mutilació, la destrossa, l'alteració i l'ocultació dels elements de carreuat existents.

2. Al marge de les mesures generals que s'estableixen aquí i d'altres contingudes a les diferents zones, essencialment les mesures corresponents a les zones d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, el pla general determina uns graus específics de protecció de les edificacions següents:

a) Edificis en què es protegeixen i es mantenen els seus envoltants.

b) Edificis en què es protegeixen i es mantenen les seves façanes.

Aquestes edificacions són objecte d'una zonificació específica, que es desenvolupa en una altra part d'aquestes normes.

c) Edificacions urbanes i rurals catalogades.

Art. 65 Catàleg d'edificis a protegir.

El present pla conté un catàleg d'edificis urbans i rurals que han de ser objecte de conservació, atesos els seus singulars valors arquitectònics, històrics, etc.

Aquest catàleg inclou, juntament amb la relació d'edificis a protegir, l'abast de les mesures protectores en cada cas.

El catàleg de referència s'inclou com a annex núm. 5 de les presents normes. La seva situació es detalla en el plànol núm. 4.

Art. 66 El camí de cavalls

El camí de cavalls, regulat amb caràcter supramunicipal mitjançant el pla especial «camí de cavalls» aprovat en data 19.05.03, com a element de valor històric i cultural rellevant, és objecte de protecció pel present pla general, mitjançant l'establiment de les limitacions i les prohibicions següents:

a) Ús públic: els propietaris de les finques que travessa han de deixar franc el pas de persones, de cavalleries i de bicicletes. Per tal d'evitar la sortida del bestiar, la col·locació de barreres exigeix llicència municipal i no pot impedir el lliure pas, raó per la qual queda prohibida la col·locació de forrellats, cadenats i similars. Es prohibeix també el pas de vehicles a motor, llevat dels trams en què el seu traçat pugui coincidir amb alguna via pública i amb els trams d'ús intern de la finca que travessi.

b) En el sòl rústic, l'àmbit ocupat pel camí no és edificable en tot cas, així com en una franja de 50 m a cada costat; en sòl urbà i urbanitzable tampoc es permet edificar en els terrenys afectats pel traçat del camí.

c) Els propietaris i l'ajuntament poden subscriure convenis de cooperació als efectes del seu manteniment i millora.

d) D'acord amb la llei 13/2000, de 21 de desembre, del camí de cavalls de menorca, aquest traçat es pot modificar de conformitat amb el procediment establert en l'article 5 de la llei esmentada.

Art. 67 Zones arqueològiques.

Tots els béns del patrimoni arqueològic del municipi queden protegits per la llei 6/1998 del patrimoni històric de les illes balears.

Els propietaris, posseïdors o usuaris dels terrenys on es trobin emplaçats aquests monuments resten sotmesos a la limitació establerta a la llei esmentada.

El pla delimita, en els seus plànols, els monuments, les coves i les restes arqueològiques conegudes.

A totes les zones arqueològiques, queda prohibida qualsevol classe d'obres que pugui pertorbar-ne el manteniment o comprometre'n el valor.

Es prohibeixen també les activitats de transformació de l'estat natural del terreny, inclosa l'activitat agrícola.

Art. 68 Règim d'ús de les coves i pedreres.

Les coves que s'inclouen en el catàleg del patrimoni d'aquest pgou es regeixen mitjançant el que disposi l'article 67 d'aquestes normes.

Les coves que tenen, en aquests moments, els usos col·lectius següents:

A 3, 4, 5, 6.1, 10 (bar, comercial, oficina, magatzem, cultural) poden mantenir-lo, amb modificacions mobles que no afectin la seva configuració i mida actual. Únicament se'n permet el canvi d'ús per tal d'adaptar-les en tant que magatzems annexos a activitats nauticopesqueres i es poden realitzar les modificacions mobles que s'indiquen anteriorment.

Les pedreres que s'inclouen en el pds de pedreres, aprovat definitivament el 28.05.1999, es regeixen mitjançant el que disposa el mateix pla.

Art. 69 Altres proteccions i afectacions.

a) De costes:

D'acord amb les limitacions establertes en la llei 6/99 de les dot, es qualifica com a àrees de protecció territorial la franja de 500 metres mesurada a partir del límit inferior de la ribera del mar.

En sòl urbà, s'aplica el que s'especifica a la llei 22/88 de costes i en la seva disposició transitòria 3a, segons el que estableix la llei 53/2002, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i d'ordre social.

Es consideren de caràcter indicatiu les alineacions reflectides a la zona de servitud de pas i de protecció.

b) De carreteres:

De la mateixa manera, la llei 6/99 de les dot qualifica com a àrea de protecció territorial la franja de 18 metres compresa entre 2 línies longitudinals paral·leles a les arestes d'esplanació.

Aquests sòls, fora de la zona de servitud, es poden destinar a zona verda pública i ocupar-se amb vials col·lectors del trànsit local.

S'aplica una protecció igual a les carreteres des castell-sant lluis, es castell-sant felip i es castell-trepucó, dependents del consell insular, considerant una amplada de la via de 7 metres.

A les vies interurbanes restants, considerades de caràcter especial pel pla general i així indicades en els seus plànols, la protecció és de 12 metres. L'amplada d'aquestes vies és de 3,50 metres com a màxim.

A la zona de protecció de carreteres, no es poden realitzar obres ni es permeten més usos que els compatibles amb la seguretat vial, mitjançant l'obtenció d'una autorització prèvia, en qualsevol cas, de l'òrgan gestor. En tot cas, es pot autoritzar la utilització de la zona de protecció per raons d'interès general o quan així ho requereixi el millor servei de la carretera. Són indemnitzables l'ocupació de la zona de protecció i els danys i perjudicis que s'ocasionin per la seva utilització.

c) De defensa:

Les afectacions de defensa es concreten en tres punts:

Zona costera de 5 km.

Afecta els del terme municipal, atesa la seva configuració. La seva demar-

cació s'indica a l'article únic del decret, de 15 de febrer de 1993, vigent a través de la disposició transitòria tercera del reial decret 689/78, de 10 de febrer, que desenvolupa la llei s/75 de zones i d'instal·lacions d'interès per a la defensa.

Zona de seguretat.

2.1. Sant felip.

Es considera del grup 4t (article 26 i conseqüents del reial decret 689/78). la zona de seguretat és de 12 metres i s'indica en els plànols.

2.2. Altres instal·lacions o propietats militars.

- Estació de santa teresa de les aubertonas.

Les seves zones de seguretat són les zones que es determinen legalment a aquest efecte.

D) hidroològiques:

El plànol 6/40 del present pla general defineix àrees on, per tal de preservar els subministraments d'aigua potable a la població, es prohibeixen noves captacions o l'ampliació de les existents, fora de la captació o ampliació de caràcter municipal, així com l'evacuació d'aigües residuals i de qualsevol contaminació.

En aquest mateix sentit, determina les noves àrees on es permet l'extracció d'aigua, de manera regulada i mitjançant l'obtenció prèvia de llicència.

D'acord amb els articles 6, 7 i 9 del reglament del domini públic hidràulic (dd 849/1986, d'11 d'abril), s'estableixen les zones de policia de torrents, que s'estenen en una franja de 100 m en ambdós costats del seu eix.

També s'estableix una zona de servitud de 5 m d'amplada, per a ús públic, segons determina l'esmentat reglament.

Les actuacions en sòl urbà consolidat o en sòl urbanitzable han de complir tots els preceptes que marca el pla hidroològic de les illes balears (rd 378/2001, de 6 d'abril).

Art. 70 Reglaments de nivells sonors.

Els nivells sonors màxims no poden sobrepassar els límits següents:

Zona de recepció	nivell sonor exterior		nivell sonor interior	
	màxim en db(a)		màxim en db(a)	
	dia	nit	dia	nit
Totes excepte				
La industrial:	55	45	35	30
Zona industrial:	65	60	40	35

Atesa la dificultat a l'hora de mesurar la intensitat sonora d'una font quan aquesta font s'aproxima al soroll de fons, en el cas que el soroll de fons es trobi pròxim als valors de la taula anterior són d'aplicació les regles següents:

1a quan el soroll de fons ambiental es compregui entre 5 i 10 dba més, la font no podrà incrementar el soroll de fons en més de 2 dba.

2a quan el soroll de fons ambiental es compregui entre els màxims esmentats a la taula anterior i 5 dba més, la font no podrà incrementar el soroll de fons ambiental en més de 3 dba.

3a quan el soroll de fons ambiental es compregui 10 i 15 dba més dels màxims indicats, la font no podrà incrementar el soroll de fons ambiental en més de 1 dba.

4a quan el soroll de fons ambiental es trobi per sobre dels 15 dba més dels màxims indicats, la font no podrà incrementar el soroll en més de 0 dba.

Els apartats anteriors són d'aplicació sense perjudici de les ordenances municipals que li siguin d'aplicació així com de les ordenances aprovades pel consell insular en l'àmbit de la seva competència.

Per al cas dels sorolls produïts per vehicles a motor s'aplica el que es disposa en el d. 7.439/72 de 25 de maig.

Capítol IX Definicions i regulació de paràmetres urbanístics.

Art. 1 Paràmetres de l'ordenació.

S'estableixen els paràmetres d'ordenació següents:

1. Índex d'edificabilitat bruta:

Expressa la màxima edificabilitat d'un sector o d'una àrea determinada, mesurada en metres quadrats de sostre edificable sobre cada metre quadrat de sòl (m²/m²s). El càlcul de l'edificabilitat màxima es realitza multiplicant la superfície total del sector o de l'àrea considerada, sense atendre la seva ordenació pormenoritzada, per l'expressat índex. En aquesta edificabilitat, s'inclou l'edificabilitat destinada als diferents usos previstos pel planejament, tant globals com complementaris i compatibles, amb l'única excepció dels usos destinats als equipaments públics que siguin de cessió gratuïta i obligatòria, que es regeixen per l'índex que es defineix a continuació.

2. Índex complementari d'edificabilitat bruta:

Expressa la màxima edificabilitat destinada a la construcció d'equipaments públics en sòls de cessió obligatòria i gratuïta, en un sector o en una àrea determinada. Tal com succeeix amb l'índex anteriorment esmentat, també es mesura en m²/m²s.

3. Índex d'edificabilitat neta:

Representa, en m²/m²s, el límit màxim d'edificabilitat en un sector o en una àrea determinada, un cop deduït el sòl destinat a sistemes generals i locals.

4. Superfície de sostre edificable:

Es la suma de totes les superfícies cobertes, corresponents a les plantes que, de conformitat amb les normes definides en el present capítol, reben la consideració de planta baixa i pis.

De la mateixa manera, computen per al càlcul d'aquesta superfície, la superfície corresponent als cossos sortints tancats, la superfície de les edificacions o dels cossos d'edificació auxiliars i la superfície de les edificacions existents que es conservin. Els cossos sortints semitancats computen al 50% de la seva superfície.

No es computen les reculades de l'edificació en planta baixa (porxos), quan siguin de titularitat o d'ús públics ni, en el seu cas, les superfícies de sostre per a equipaments públics edificables en sòl de cessió obligatòria i gratuïta. Tampoc es computen els cossos sortints oberts.

5. Índex d'intensitat neta d'edificació sobre parcel·la:

Expressa la màxima edificabilitat, pública o privada, que es pot situar sobre una parcel·la. En un sector o àrea determinada, l'edificabilitat màxima de les parcel·les resultants és el resultat de distribuir, entre totes aquestes parcel·les, l'edificabilitat neta del sector o àrea.

Per al seu còmput, s'inclouen totes les superfícies considerades computables que s'esmenten a l'apartat 4 anterior.

6. Densitat màxima d'habitatges:

Es el número màxim d'habitatges admissibles en un àrea o sector.

Inclou els habitatges existents que es conservin.

7. Índex de volum edificable brut:

Expressa el volum màxim edificable en els sectors o zones industrials i es mesura en m³/m². Inclou el volum de tots els usos previstos o admesos, tret dels destinats a equipaments públics de cessió obligatòria i gratuïta.

8. Índex de volum edificable net:

Expressa el volum màxim edificable en un sector o àrea determinada, un cop deduït el sòl destinat a sistemes generals i locals. Tal com succeeix amb l'índex anteriorment esmentat, es mesura en m³/m². Representa també el volum màxim edificable a cada parcel·la.

S'exclouen, del còmput del volum, els dipòsits de líquids o de gasos, les instal·lacions de tractament d'aigües residuals. Tanmateix, s'hi s'inclouen les golfes, les torrasses, les caixes d'anuncis i escales, els cossos sortints tancats així com els espais coberts, oberts o exempts, que no siguin simples vols.

Art. 72 Conceptes comuns pel que fa als diferents tipus d'ordenació de l'edificació.

1. El present pla general efectua la regulació pormenoritzada de l'edificació a partir de la previsió de dos tipus bàsics d'ordenació de l'edificació: segons alineació de vial i segons ocupació de parcel·la. Juntament amb aquests tipus bàsics d'ordenació, també es contemplen alguns subtipus, de caràcter puntual, que s'agrupen sota l'epígraf comú d'ordenació especial. Els paràmetres d'aquests subtipus es remetent, amb les excepcions que s'expliciten en cada cas, als paràmetres que s'estableixen per als tipus bàsics.

2. Els conceptes comuns als diferents tipus d'ordenació de l'edificació:

a) Parcel·la:

Porció de sòl urbà o urbanitzable edificable de forma autònoma.

b) Façana:

Qualsevol element de tancament fix, continu o discontinu, independentment del seu material, que tingui per finalitat la separació de recintes entre locals o habitacions interiors i el medi exterior.

c) Plantes de l'edificació:

espais habitables, resultat de la divisió horitzontal de la construcció, limitats pel forjat o la solera inferior sobre sòl i el seu forjat de sostre, per dos de pis o per forjat i coberta.

Es distingeixen tres tipus de plantes: soterrani, baixa i pisos. El pla determina, en cada cas, el número màxim de plantes edificables, sense computar per a la consideració corresponent les plantes soterrani.

d) Elements tècnics de les instal·lacions:

Parts integrants dels serveis de caràcter comú de l'edificació: filtres d'aire, dipòsits, conductes de ventilació i fums, antenes, claraboies, maquinària de l'ascensor i similars.

e) Cossos sortints:

parts de l'edificació que sobresurten de l'alineació de façana o de la interior i que tenen el caràcter d'habitables, podent ser tancats, semitancats o oberts.

1) Tancats:

Ho són els vols habitables i ocupables que tenen els seus costats tancats amb materials o de forma no desmuntable, com ara miradors, tribunes i similars.

2) Semitancats:

Els cossos que tenen tancat, de manera idèntica al cas anterior, un dels seus costats: galeries i similars.

3) Oberts:

Els cossos que no reuneixen els elements anteriors: terrasses i balcons.

S'entendrà com a tancament qualsevol tancament que superi 1,20 m d'alçada des del forjat de cada planta. En els casos de cossos sortints oberts o semitancats que adquireixin el caràcter de tancats per elements construïts desmuntables, es comptabilitzen al 100%, a efectes del càlcul de superfície construïda.

f) Elements sortints:

Parts fixes de l'edificació, no habitables ni ocupables, que sobresurten de l'alineació de façana o de la interior.

g) Celoberts:

Espai tancat verticalment, totalment o parcialment, per edificació i destinat a proporcionar il·luminació i ventilació a les dependències que el circumscriu. Pel que fa a la il·luminació i a la ventilació que proporcionen els celoberts esmentats, s'aplica el que es disposa en el decret 145/97, de 21 de novembre, boib número 151, de 6 de desembre de 1997.

h) Alçada reguladora:

Dimensió vertical de l'edificació, mesurada fins al plànol horitzontal que contingui la línia d'arrencada de la coberta o fins al plànol superior dels elements resistents situats sobre la coberta plana.

El punt d'arrencada segons el tipus d'ordenació de l'edificació. A les zones d'ordenació segons alineació a vial amb profunditat edificable màxima, es considera l'alçada reguladora màxima tant en la façana anterior (amb front a vial o espai públic) com en la façana posterior (pati interior d'illa).

i) Alçada total màxima:

Dimensió vertical de l'edificació, mesurada fins a la quota de coronació major de la coberta o dels elements tècnics fixos que se situïn sobre el terrat o la coberta plana.

Art. 73 Regulació de paràmetres comuns.

A partir de les definicions anteriors, el pla general estableix una regulació general dels paràmetres comuns als diferents tipus d'ordenació de l'edificació:

a) Planta baixa:

En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, rep la consideració de planta baixa, la planta on la cara superior del seu paviment se situï, com a màxim, a 0,60 m, per sobre o per sota, de la rasant de la vorera del vial a la qual doni la parcel·la en qüestió. Si, com a conseqüència del pendent, més d'una planta queda situada dins els límits establerts, s'entén per planta baixa, en cada tram de parcel·la, la planta de posició inferior.

En el cas de parcel·les que donin a dos vials oposats, la cota de la planta baixa es pren en cadascun dels fronts, considerant que la profunditat de cadascun assoleix fins al punt mitjà de l'illa o parcel·la, segons els casos.

En el tipus d'ordenació segons ocupació de parcel·la, rep la consideració de planta baixa la planta en què la cara superior del seu paviment se situï, com a màxim, a 1 m, per sobre o per sota, de la cota natural del terreny en el qual s'assenti l'edificació. Com en el cas anterior, pot existir més d'una planta amb la consideració de planta baixa, conceptuant-se com a tal, a cada punt, la planta de posició inferior que compleixi els límits anteriors.

En aquests casos en els quals, atès el pendent del terreny, l'edificació es desenvolupa escalonadament, l'edificabilitat total no pot superar l'edificabilitat resultant de l'edificació en un terreny horitzontal.

b) Planta soterrani:

És la planta que se situa sota la planta baixa, compti o no amb obertures com a conseqüència dels desnivells del terreny. Les plantes soterrani no computen per al càlcul del sostre ni del volum edificable.

Les limitacions sobre ocupació i profunditat, definides en el present pla per a les plantes baixes i altes, no afecten els soterranis que poden ocupar la totalitat de la parcel·la, a excepció de la prohibició expressa del planejament. Això no obstant, en cap cas, en el tipus d'ordenació segons ocupació de parcel·la, la planta soterrani no podrà excedir la rasant o el perfil natural del terreny, quan se situï dins la franja d'obligatòria reculada de l'edificació en alçada.

Es poden construir una o més plantes de soterrani a excepció dels casos en els quals el present pla ho limiti o denegui de forma expressa.

Nogensmenys, en qualsevol cas, sota el primer soterrani, les plantes restants que es construeixen només es poden destinar a aparcament públic o privat, a instal·lacions tècniques de l'edifici, a càmeres cuirassades i a similars.

A les plantes soterrani no es permet l'ús d'habitatge, l'ús hotel·ler ni l'ús sanitari assistencial.

L'alçada lliure dels soterranis és, com a mínim, de 2,20 m.

c) Plantes pis:

L'alçada és, com a mínim, de 2,50 metres.

d) Cossos volats:

S'admeten amb les limitacions que aquí s'indiquen i, en el seu cas, a les respectives zones, a partir de la primera planta. S'han de situar a 3 m o més de la rasant de la vorera, sense perjudici de situar-se a la part frontal o a la part posterior de l'edificació.

Tampoc s'admeten vols a menys d'1 metre de la cara exterior de la paret mitgera de l'edificació.

En el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial, els cossos

volats admesos i les seves dimensions màximes, mesurades pel que fa al seu vol en el plànol de façana en qualsevol dels seus punts, són els següents:

- En els carrers de menys de 6 m entre façanes, s'admeten balcons amb un sortint màxim de 0,50 m i sense sobrepassar l'amplada de la vorera.

- En els carrers de 6 o més metres, s'admeten balcons amb un sortint màxim igual a la desena part de l'amplada del carrer, en el tram en qüestió, sense sobrepassar, en cap cas, l'amplada de la vorera ni 0,65 m com a vol màxim. No s'admeten «boinders», tribunes o altres cossos volats tancats en carrers de menys de 10 metres.

- En carrers o places de 10 m o més d'amplada, s'admeten «boinders» amb un sortint màxim de 0,90 metres i una amplada inferior a una tercera part de l'amplada de la façana, sense que, en cap cas, puguin volar més que l'amplada de la vorera.

- Els «boinders»: cossos volats tancats, el vol dels quals no supera 1 m respecte del plànol de façana, envidrats en tota la seva alçada i perímetre, i l'accés del qual es realitza a través de portes envidrades a l'interior. Tota la seva fusteria és de fusta o alumini lacat, tot prohibint-se expressament l'anoditzat o cromat. Els «boinders» només es poden disposar a la primera planta pis de l'edifici i a un mínim de 3 m de la rasant de la vorera. El sòcol no pot tenir més de 0,10 m d'alçada sobre el forjat i ha de quedar integrat en el marc.

- Queden prohibits altres tipus de cossos tancats.

En edificació segons ocupació de parcel·la, els cossos volats, en tots els seus tipus, computen per a l'ocupació màxima i les separacions als límits de parcel·la.

e) Elements sortints:

En edificació segons alineació de vial, s'admeten amb un vol màxim de 0,35 m. Es poden situar a qualsevol planta, per bé que, a la planta baixa, s'han de situar a un mínim de 2,50 m de la vorera.

En edificació segons ocupació de parcel·la, no computen per a l'ocupació, per bé que sí ho fan per a les separacions a límit de parcel·les.

El seu vol màxim permès és el mateix que el vol màxim dels cossos volats.

Art. 74 Definició de conceptes específics de l'edificació segons alineació de vial.

Són els conceptes específics d'aquest tipus d'ordenació de l'edificació següents:

a) Alineació de vial:

És la línia que fixa el límit entre els espais públics destinats a xarxa viària i l'edificació.

b) Amplada de vial:

Distància entre els dos costats del vial, és a dir, entre les alineacions viàries definides per al vial en qüestió.

c) Mitgera:

Límits laterals de les edificacions o parcel·les contigües a altres edificacions o parcel·les.

d) Illa:

Porció de sòl edificable delimitada per alineacions de vial o d'altres espais públics.

e) Profunditat edificable:

És la línia que delimita l'edificació per la part posterior, definint, en el seu cas, l'alineació del pati d'illa.

f) Pati d'illa:

Espai lliure, edificable únicament a soterrani, resultant d'aplicar la profunditat edificable.

Art. 75 Regulació de paràmetres específics de l'edificació segons ordenació de vial.

A partir de les definicions anteriors, s'efectua la regulació específica següent:

a) Alineació de vial:

El present pla general defineix, per a totes les zones subjectes a aquest tipus d'ordenació de l'edificació, les alineacions de vial que determinen les alineacions de l'edificació de caràcter preceptiu.

b) Amplada de vial:

L'amplada de vial a considerar als efectes de l'aplicació d'aquestes normes és l'amplada que resulta de l'afectació i de la destinació real a l'ús públic.

c) Alçada de les edificacions:

- El present pla general defineix, per a aquest tipus d'ordenació de l'edificació, l'alçada reguladora, que situa amb caràcter general, en 10 m i el número màxim de plantes, a planta baixa i dos pisos. Aquesta alçada també té el caràcter d'alçada màxima, sense que sigui preceptiu assolir-la.

- L'alçada reguladora expressada es mesura de la forma següent:

1r Es mesura verticalment en el plànol exterior de la façana.

2n Si la rasant de la via a la qual dóna la parcel·la, presenta un desnivell igual o inferior a 0,60 m per sota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.

3r Si la diferència de nivells és superior a 0'60 m, l'alçada es pren en un punt situat a 0'60 m per sota de l'extrem de la línia de façana de cota més alta.

4t Quan la regla anterior comporti que, en determinats punts de la façana, la rasant de la vorera se situï a més d'1 m per sota d'aquell punt d'aplicació de l'alçada reguladora, la façana es dividirà en els trams necessaris per tal d'evitar-lo. En cadascun d'aquests trams, l'alçada reguladora es pren d'acord amb les regles anteriors, com si cada tram fos una façana independent.

- Per sobre de l'alçada reguladora màxima només es permeten les parts i els elements de l'edificació següents:

1r. La coberta de l'edifici, amb les dimensions i la resta de condicions que s'indiquen més endavant.

2n. Les cambres d'aire en elements de cobertura plana amb una alçada total màxima de 0,60 m.

3r. Les baranes de les façanes anterior i posterior, de separació entre terrats i dels patis interiors, que no poden excedir d'1 m en cas de ser opaques i d'1,80 m en cas de ser transparents amb reixes.

4t. Els elements tècnics, com ara xemeneies, conductes de ventilació, etc. La necessitat dels quals s'ha de justificar en el projecte d'edificació. No s'admet cap forma de construccions destinades a safareigs, trasters, etc.

5è. Els acabats de caràcter decoratiu.

6è. Caixes d'escales de cobertes.

d) Cobertes:

A les zones d'edificació segons alineació de vial, és obligatòria la coberta inclinada, almenys en tot el front del vial o en altres espais públics de l'edificació, amb una profunditat mínima de 3 m.

El pendent de la coberta inclinada s'ha de situar entre el 25% i el 30%. Els espais que resultin sota coberta, en cas de ser accessibles, han de ser-ho necessàriament a través d'un habitatge situat a la planta immediata inferior, de la qual no es poden independitzar. En cap cas aquest espai no pot comportar l'augment del número d'habitatges resultant en l'edificació.

e) Mitgeres:

Si, com a conseqüència de la diferència d'alçades, profunditats, etc. Resulten mitgeres definitives al descobert, s'han d'acabar amb els mateixos materials de la façana. Els solars amb mitgeres contigües a altres parcel·les també sense edificar, els costats de les quals formin un angle amb l'alineació de vial inferior als 45°, han de ser objecte de regularització amb caràcter previ a la seva edificació.

f) Profunditat edificable:

Es defineix per la línia de façana i la línia posterior de l'edificació. El present pla fixa, en sòl urbà, la profunditat edificable de totes les zones d'edificació segons alineació de vial.

g) Buits a façanes:

Per a l'obertura de buits a les façanes dels edificis, s'ha de complir la normativa específica següent:

1ª. La proporció de buits sobre el conjunt de la façana no pot superar la tercera part de la seva superfície total.

2ª. L'obertura a planta baixa, tret de la destinada per a garatges, no pot superar els 2,10 m d'amplada.

h) Cornises:

A les zones d'edificació segons alineació de vial, és obligatòria la construcció de cornises, sota l'aler de la teulada, dins les mesures fixades pel present planejament.

Art. 76 Regulació de paràmetres específics de l'edificació segons ocupació de parcel·la.

1. Paràmetres específics:

Els paràmetres que es determinen mitjançant el present pla general a l'hora de definir l'edificació segons ocupació de parcel·la són els següents:

a) Mida i forma de la parcel·la.

b) Ocupació màxima de l'edificació.

c) Alçada reguladora i total màxima i número de plantes.

d) Separacions a partions i altres edificacions.

e) Construccions auxiliars.

2. Ocupació màxima:

Es mesura mitjançant la projecció ortogonal sobre un plànol horitzontal del volum total d'edificació, inclosos els cossos volats. Cal remarcar que no es contemplen els elements sortints ni els soterranis per tal de mesurar-la.

En el paràmetre d'ocupació, s'hi inclouen també les construccions auxiliars, sempre que siguin cobertes.

En els sòls lliures resultants, no hi cab, en termes de superfície, més aprofitament que els aprofitaments pertanyents als dels espais lliures al servei o els aprofitaments que s'emprin com a complement de les edificacions existents a la parcel·la, de la qual no es poden segregar dominicalment ni urbanísticament.

3. Alçada d'edificació:

L'alçada reguladora es determina a cada punt a partir de la cota de pis de la planta que tingui la consideració de planta baixa.

L'alçada total es mesura des del punt de cota més baix corresponent a la

intersecció de les façanes de l'edificació amb el perfil natural del terreny, fins al punt de cota més alt de la coberta.

Per sobre de l'alçada reguladora, es permeten:

- la coberta de l'edifici, de pendent entre el 25 i el 30 %.

En els espais resultants sota coberta, s'aplica el que es disposa per a l'edificació segons alineació de vial.

- Les cambres d'aire i elements de cobertura, en els casos de coberta plana o terrats, amb una alçada total màxima de 0,60 m.

- Les baranes, amb alçades anàlogues a les alçades definides per a l'alineació de vial.

- Els elements tècnics de les edificacions, tal com succeeix amb l'alineació de vial i els acabats decoratius.

4. Separacions mínimes:

Al marge de les separacions a llindees definides per a les diferents zones, quan, en alguna d'aquestes llindees, es pugui construir més d'un edifici principal en una sola parcel·la, les separacions esmentades hauran de complir les distàncies mínimes següents:

Edificis de pb i pb+1 ———4 m edificis de pb+2 ———6 m

En alguns casos que es refereixen expressament, les separacions en determinats partions no són de caràcter màxim sinó que són d'aplicació d'obligatòria i fixa.

5. Edificacions auxiliars:

Es consideren edificacions o cossos d'edificació auxiliars al servei dels edificis principals, les edificacions destinades a: piscines, estenedors, fosses sèptiques, dipòsits i altres similars, les quals, en cap cas, en possibiliten l'habitabilitat.

L'espai que ocupen i la seva edificabilitat computen als efectes dels paràmetres definits pel present pla per a les diferents zones, a excepció de les edificacions i dels cossos d'edificació que estiguin totalment enterrats.

De la mateixa manera, han de preservar una separació mínima de 2 m respecte dels límits de la parcel·la i de 3 m respecte de les vies i àrees públiques.

6. Tancaments:

L'alçada màxima dels tancaments opacs a vials i a la resta d'espais públics no pot excedir 1,80 m, mesurats en el punt d'intersecció amb la rasant de la vorera o, en el seu cas, amb la rasant de l'espai públic en qüestió. Quant als límits restants, l'alçada màxima és també d'1,80 m, mesurada a la rasant natural del terreny, en aquest límit.

7. Adaptació topogràfica i moviments de terres:

Les plataformes d'anivellació al costat dels límits de la parcel·la no es poden situar a més d'1,20 m sobre la cota natural del terreny o a més d'1,20 m per sota de la cota en qüestió. Les plataformes d'anivellació interior de la parcel·la (a excepció dels soterranis) s'han de disposar de forma que no sobrepassin els talús ideals de pendent 1:3 (alçada-base), traçats per sobre o per sota. Des de la rasant del terreny presa als llindees, les plataformes no poden arribar, en cap punt, a una altura superior a 1,20 m per sota.

Els murs de contenció no poden sobrepassar, en la part vista, una alçada de 1,50 m.

Títol II Regulació de sistemes i zones.

Capítol I Ordenació dels sistemes.

Art. 77 Classificació.

1. El pla general classifica els sistemes de la forma següent:

Sistema	Clau
-Sistema viari i d'aparcament	V
-Sistema d'espais lliures	P
-Sistemes d'equipaments (serveis d'interès públic i social)	E
-Sistema d'activitats i instal·lacions complementàries	S

2. Els serveis d'interès públic i social es subdivideixen, al seu torn, en:

Sistema	Clau
-Equipament civicosocial	ES
-Equipament esportiu	ED
-Equipament escolar	EE
-Equipament comercial	EC

3. Les activitats i instal·lacions complementàries es divideixen, al seu torn, en:

Sistema	Clau
1.- Subministrament	S1
2.- Terminal autobusos	S2
3.- Port	S3
4.- Estacions de servei	S4
5.- Instal·lacions de defensa	S5
6.- Instal·lacions infraestructurals	S6
7.- Cementiris	S7

4. La consideració dels sistemes en tant que sistemes generals o sistemes locals es deu a si estan al servei directe de tot o de gran part del municipi o al de sectors, àrees o polígons concrets del municipi. La distinció s'indica en els plànols del present planejament.

Art. 78 Sistema viari.

1. Inclou tant el viari rodat com el viari de vianants i els aparcaments d'automòbils.

2. En el viari rodat es distingeixen:

a) Vies urbanes.

b) Vies interurbanes:

- De primer ordre.

- Especials.

- Altres camins rurals.

3. Són vies urbanes totes les vies que existeixin o que es construeixin en sòl urbà o en sòl urbanitzable, quan sigui objecte de desenvolupament, que enllacin o donin accés únicament als nuclis o àrees on se situïn. Totes aquestes vies tenen el caràcter de sistema local als efectes de la seva integració en un o diversos polígons i unitats d'actuació, en cas de ser objecte d'obertura, eixamplament, prolongació, etc. I als efectes, en el seu cas, de l'aplicació de contribucions especials per a la seva urbanització o millora.

4. Són vies interurbanes les vies que interrelacionen els diferents sòls urbans o d'altres assentaments i àrees d'activitat emplaçats fora del perímetre urbà. Les vies de primer ordre són les carreteres de maó-es castell, es castell-sant lluís, es castell-sant felip i es castell-trepucó. Sense perjudici de la seva subjecció a la legislació especial de carreteres el present pla general estableix, per a la seva projecció, construcció, finançament, ús i explotació, les previsions urbanístiques complementàries següents:

Denominació	Amplada carretera	Franges de protecció
Carretera a Maó.	L'actual	Es d'aplicació el que es disposa en la Llei 5/1990, de 24 de maig
Carretera a Sant Lluís.	7 metres	18 metres
Carretera a Sant Felip.	7 metres	18 metres
Carretera a Trepucó.	7 metres	18 metres

5. Les vies interurbanes especials són les vies rurals d'especial interès per a l'estructuració del territori i que, per tant, han de ser objecte d'atenció i protecció particular. La seva amplada se situa entre 3,5 metres i 5 metres. En ambdós costats, ha d'existir una franja de protecció no edificable de 12 metres.

6. Als efectes de protecció d'amplada de vialitat i de no edificabilitat d'altres camins rurals, es grafien les vies afectades en el plànol 5/40. Les vies rurals restants existents, fins i tot les grafiades en el plànol 3/40, no es poden ampliar més de 5 m.

S'exceptuen les ampliacions necessàries fins a 7 m per a la circulació de la maquinària agrícola de grans dimensions. Per altra banda, s'ha d'aportar, en la sol·licitud d'ampliació d'aquestes vies, l'informe de la conselleria d'agricultura de la comunitat autònoma, en el sentit d'adequació de l'ús d'aquesta maquinària per a la producció agrícola (característiques, rendiment, etc.) Del o dels llocs que se' beneficiïn.

7. Els sòls afectats per les franges no edificables definides en el present precepte es poden destinar a zones verdes i a vials i aparcaments, sempre que no estiguin afectats per variacions a la via que protegeixen o que no quedin inclosos en algun projecte de la via en qüestió que hagi aprovat l'administració competent. Caldrà, en tot cas, l'aprovació d'un pla especial de protecció i millora de la via en qüestió.

8. En els plànols del present planejament també es determinen les diverses operacions que es projecten sobre la xarxa viària, alhora que s'explicita la distinció entre remodelació, creació i manteniment de vial i cruïlles.

9. La regulació sobre aparcament s'inclou en el

Capítol 8 del títol 1 d'aquestes normes.

Art. 79 Sistemes d'espais lliures.

1. Inclou tots aquells terrenys destinats a la formació o conservació de parcs urbans i jardins urbans públics. Els parcs urbans reben la consideració de sistema general. Es diferencien dels jardins urbans pel seu caràcter local, més relacionats amb determinats barris o sectors.

2. El pla general delimita les àrees reservades a parcs en sòl urbà. Els jardins urbans de caràcter públic es delimiten també per al sòl urbà i, parcialment, per al sòl urbanitzable. Els plans parcials han de preveure les reserves de sòl necessàries per completar el sistema de parcs i jardins, d'acord amb els requisits de la llei del sòl i el seu reglament de planejament.

3. S'inclouen també en aquest sistema, com a una subespècie, les zones verdes privades, a través de les quals es pretén conservar espais enjardinats d'interès, dels quals no resulta necessària la conveniència de la seva translació al domini públic.

4. Els parcs i jardins públics s'ordenen amb arbratge, jardineria, senderes o recorreguts per a vianants, petites construccions relacionades amb els serveis o amb el manteniment dels parcs i els elements accessoris que facilitin l'ús més adient per al descans i l'esbarjo, tot eliminant especialment les barreres físiques que comporten la discriminació de possibles usuaris.

5. S'admeten les edificacions destinades a ús cultural o serveis propis del

parc-jardí així com les instal·lacions descobertes per a activitats esportives, sempre que la superfície ocupada no sobrepassi el 5% de la superfície del parc en servei en el moment de projectar-les. L'alçada màxima de les edificacions és de 5 metres.

6. L'ajuntament pot autoritzar l'ocupació temporal, per a instal·lacions mòbils amb finalitat recreativa (circ, fira, festes), dels espais no enjardinats de les àrees de parc. Això no obstant, no admet, en cap cas, aprofitaments privats del sòl o del subsòl.

Art. 80 Sistemes d'equipaments.

1. Constitueixen sistemes d'equipament els sòls que es destinen a usos públics o col·lectius al servei directe de tota o d'una part de la població.

2. Aquest pla general assigna a cadascun dels equipaments previstos un ús determinat entre els usos següents: civicosocial, esportiu, escolar i comercial. I dins el civicosocial, el recreatiu, administratiu, religiós, cultural i sanitari assistencial.

3. La construcció d'edificis per allotjar equipaments es regeix a través les condicions següents:

a) En sòl urbà:

- El tipus d'ordenació de l'edificació és el característic del sector on s'ubica l'equipament.

- Els equipaments, cas que no s'expressi el contrari, s'allotgen en edificacions que respectin els paràmetres dels tipus edificatoris de la zona on se situïn.

b) En sòl urbanitzable:

L'edificabilitat serà la resultant d'aplicar el coeficient brut que el pla general estableix per a aquests usos, en el sector corresponent. L'edificabilitat neta es determina en el pla parcial, en funció de l'edificabilitat bruta. No es pot sobrepassar l'alçada de pb+2p.

c) En sòl rústic:

Els equipaments públics en sòl rústic són autoritzables en la mesura que, a la regulació d'aquest tipus de sòl, se'n contempli o s'admeti la instal·lació, amb les limitacions que estableixen les normes esmentades i sense perjudici de la preceptiva declaració d'interès general, d'acord amb la llei 6/1997, de 8 de juliol, la llei 6/99 de les dot i la llei 9/99, de 6 d'octubre.

Art. 81 Sistema d'activitats i instal·lacions complementàries

1. Correspon als sòls necessaris per a la ubicació de les infraestructures de serveis tècnics i de les instal·lacions de proveïment de defensa, terminals de transports col·lectius, cementiris i anàlogues i, en general, les infraestructures que es detallen a l'article 24 de la llei 6/1997, i concordants de la llei 6/99 i de la llei 9/99.

2. Les instal·lacions que es realitzin s'han d'adaptar en la mesura del possible al medi urbà o rural on es situïn, d'acord amb les exigències de l'activitat a què pertanyen i a les seves característiques tècniques. Quan aquestes instal·lacions corresponguin a edificacions, les instal·lacions en qüestió no podran sobrepassar l'alçada de pb+2p. Pel que fa a la seva edificabilitat, és d'aplicació el que es disposa a l'article 80 per als equipaments.

3. Per a què els usos vinculats a aquestes infraestructures rebïn la condició d'admesos, s'han de preveure en el pla general o en els instruments d'ordenació territorial. En el seu defecte, l'execució de l'activitat exigeix la declaració prèvia d'interès general, llevat que l'aprovació del projecte porti aparellada, en virtut de la seva legislació específica, aquesta declaració.

4. Les presents disposicions complementen les disposicions de caràcter sectorial que poden ser d'aplicació en cada cas.

Art. 82 Sistema de sanejament i abastament dels nuclis no connectats amb els sistemes generals.

Les alternatives de proveïment i sanejament dels nuclis no connectats als sistemes generals d'aigua i clavegueram són els següents:

S.U. de Trebalúger.

S'estableix la necessitat d'un p.e. d'infraestructura amb les directrius a realitzar: l'abastament d'aigua, mitjançant pous, dipòsits reguladors i nova xarxa de distribució gestionada per la mateixa empresa que ho fa majoritàriament a la resta del terme municipal; el sanejament mitjançant xarxa separativa, bombaments i connexió al col·lector general de maó-es castell per impedir l'abocament i contaminació del subsòl de trebalúger, com indica l'informe de l'I.G.T.E.

S.U. de Noria Riera.

Disposen d'abastament d'aigua independent, dipòsit regulador i xarxa. Seria interessant que l'empresa abans esmentada també s'encarregui del seu manteniment i control.

El sanejament es preveu mitjançant xarxa separativa que connecta en dos punts, directament al col·lector general maó-es castell.

S.U. de Cala Sant Esteve.

A causa de l'article 44.6 de la llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes (boe 181, de 29 de juliol de 1988), no es pot dur a terme el sanejament mitjançant col·lector. Per tant, tampoc és adient instal·lar una xarxa d'abastament de con-

sum lliure. Aquesta és la raó per la qual aquest planejament proposa limitar el número de cases del S.U. a les previstes en aquest p'gou i mantenir els sistemes actuals d'abastament: mitjançant pous particulars, cisternes d'aigua i sanejament a base de fosses sèptiques.

El sanejament a base de fosses sèptiques i pous absorbents està prohibit, amb caràcter general, per la llei d'aigües i, per tant, no està permès, llevat que es disposi d'autorització per part de la direcció general de recursos hídrics de la conselleria de medi ambient del govern de les illes balears o de l'autoritat competent que la substitueixi. El més recomanable és: instal·lar una fosa sèptica de tres compartiments, tots ells completament estancs i utilitzar l'aigua del tercer compartiment per procedir al reg, amb la prèvia autorització de la direcció general de recursos hídrics de la conselleria de medi ambient del govern de les illes balears.

En el cas que aquestes mesures no siguin suficients per evitar la contaminació de la cala, i complir, així, l'article 2 d) de la llei de costes, que obliga a «aconseguir i mantenir un nivell de qualitat adequat de les aigües i de la ribera del mar», es procedirà a realitzar un p.e. d'infraestructura que contempli la recollida d'aigües residuals mitjançant col·lector que discorri per l'actual via d'accés i posterior bombament al col·lector general de maó-es castell. De la mateixa manera, també es procedirà a realitzar un abastament general d'aigua dolça des dels pous situats a les distàncies i en els cabdals fixats en els articles 2, 3 i 4 del decret de 21-12-73 (boe. 17 i 18 de gener de 1974) i la llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües (boe 189, de 8 d'agost de 1985).

Capítol II Ordenació de sòl urbà.

Secció 1a. Zones d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial.

Art. 83 Zones d'edificació en illa tancada. (1.1).

1. Comprèn la major part del nucli originari i antic de la població així com el seu creixement fins a principis de segle. Es caracteritza pel traçat regular dels seus carrers, d'acord amb el projecte anglès originari, i per les edificacions entre mitgeres, adoptant uns estils tradicionals. De l'àrea descrita, s'inclouen en aquesta zona les illes la profunditat o fons de les quals assoleix una dimensió mínima de 26 m, edificable, amb un pati interior d'illa.

2. En el plànol de zonificació que forma part d'aquest pla general, s'indiquen l'alineació de la façana i la profunditat edificable, que oscil·la entre 12 i 20 metres, de totes les illes incloses en aquesta zona.

3. Es respecten les edificacions actuals, amb més profunditat edificada o reculades de les línies de façana i laterals.

Això no obstant, en cas que se'n dugui a terme una nova construcció, hauran de respectar la profunditat fixada.

4. Les condicions d'edificació restants són les condicions que es refereixen, amb caràcter general, en els articles 73 i 76. Als edificis representatius i d'interès col·lectiu es poden sobrelevar les corresponents torres, espadanyes, cúpules, campanars, etc. Conforme és tradició en aquest tipus d'edificació.

5. Les condicions de parcel·la són les següents:

Parcel·la mínima: 90 m² d'extensió i 6 m de llarg de façana. S'admeten dimensions més reduïdes en aquells solars on es posi de manifest la impossibilitat de poder complir els mínims referits, pel fet d'estar escriturats i inscrits en el registre de la propietat amb anterioritat a la vigència de les presents normes.

6. Condicions d'ús:

S'admet l'ús d'habitatge, en les seves versions unifamiliar i plurifamiliar, si bé amb la limitació, pel que fa a la seva densitat, de multiplicar per dos el número sencer resultant de dividir la longitud, en metres lineals, de la façana per sis (façana mínima teòrica), arrodonint per excés les fraccions resultants iguals o superiors a 0,5 i per defecte les inferiors.

S'admeten també els usos hotel·ler, comercial, bars i restaurants i oficines així com tots els serveis d'interès públic i social, en les seves diferents classificacions. Pel que fa a les activitats i instal·lacions complementàries, s'admeten les que es preveuen expressament en els plànols del present planejament.

L'ús industrial s'admet en les situacions 1a i 2a.

7. Aparcament:

Es preveu per a cada edifici de nova planta un mínim d'1 plaça per a cada habitatge, sempre que l'edifici tingui 2 o més habitatges. S'exceptuen les edificacions amb menys de 6 m de façana, a la zona d'edificació en alineació de vial, on no s'autoritzen garatges. Pel que fa als restaurants, aquests establiments es regeixen pel que es disposa a l'article 50 d'aquestes normes.

8. Compliment del decret 20/2003 relatiu a la supressió de barreres arquitectòniques. S'ha de complir en qualsevol cas i en tot el seu àmbit d'aplicació el decret 20/2003 de 28 de febrer relatiu a la supressió de barreres arquitectòniques.

Art. 84 Zona d'edificació en illa compacta. (1.2)

1. Constitueix una part del teixit urbà del nucli originari de la població i del seu creixement posterior fins a principis de segle. Formada per illes de profunditat inferior a 26 m, per la qual cosa se'n autoritza l'ocupació al 100%, llevat dels celoberts necessaris i de la ventilació requerida per tal de complir les

normes higienicosanitàries.

2. La resta de condicions de parcel·lació, edificació i ús són les que s'estableixen per a 'l'illa tancada'.

Art. 85 Zona d'edificació en illa oberta. (1.3)

1. Comprèn aquelles illes que, per les seves característiques d'emplaçament singulars i per la seva configuració, no estan delimitades, per norma general, en tots els seus costats per vials públics i que han desenvolupat l'edificació alineada a un, dos i fins a tres fronts viaris, però sense arribar a configurar illes tancades. Malgrat això, l'edificació es regula mitjançant la definició en els plànols del present pla de l'alineació de façana i el fons edificable.

2. Les condicions d'edificació, de parcel·lació i d'ús restants són les condicions que es defineixen a l'article 83 amb la singularitat següent:

- densitat d'habitatges: s'admet l'ús d'habitatge, en les seves versions unifamiliar i plurifamiliar, per bé que amb la limitació, pel que fa a la seva densitat, de multiplicar per tres el número sencer resultat de dividir la longitud, en metres lineals, de la façana per sis (façana mínima teòrica), arrodonint per excés les fraccions resultants iguals o superiors a 0,5 i per defecte les inferiors.

3. En els casos d'ordenació pendent en què el pla determini el seu desenvolupament mitjançant l'aplicació d'aquesta zona, a través del pla especial adient o estudi de detall, la profunditat edificable no superarà els 15 m.

Art. 86 Zona d'edificació en illa tancada. (1.4)

1. Comprèn l'illa situada entre les prolongacions dels carrers gran i sant Jordi, excepte les quatre cantonades de 15 m x 15 m.

2. La profunditat edificable màxima és de 12 m.

3. Condiicions d'ús: s'admet únicament l'ús d'habitatge unifamiliar, per bé que amb la limitació, pel que fa a la seva densitat, de no poder rebassar la quantitat màxima d'un habitatge per cada 6 m de façana.

4. Les condicions de parcel·lació i d'edificació restants són les que s'estableixen per a l'illa tancada.

Secció 2a. Zones d'ordenació de l'edificació segons l'ocupació de parcel·la.

Art. 87 Zona residencial unifamiliar intensiva baixa i (2.1.1).

1. Comprèn uns desenvolupaments lineals de l'edificació, vora el litoral, que queden adossats als penya-segats. L'edificació resultant, tot i que es produeixi amb edificació continua i amb l'alineació de la façana coincident amb l'alineació vial, s'inclou, als efectes de les presents normes, dins el tipus d'edificació segons ocupació de parcel·la, en definir-se el volum edificable en funció de l'edificabilitat sobre parcel·la i una separació en el partió posterior.

2. L'edificació s'ha d'ajustar preceptivament a l'alineació de façana de la mateixa manera que ha d'ocupar tota l'amplada del solar en l'alineació esmentada. Així, doncs, queda prohibida qualsevol edificació de tipus aïllat que posi al descobert parets mitgeres contigües. Per la part posterior, ha de complir una reculada de 3 m de la llinda del fons.

3. Dimensions mínimes de parcel·la: 200 m² de superfície i façana de 10 m.

4. Intensitat neta d'edificació: 3 m²/m².

5. Alçada reguladora: 6 m.

6. Alçada total màxima: 7,5 m sense sobrepassar la rasant del vial sobre el penya-segat. S'exceptuen les edificacions adossades a la rampa de baixada a la cala, que han de mantenir el seu actual envoltant.

7. Número de plantes: pb+1p (i porxo sota coberta).

8. La coberta queda, obligatòriament, en pendent, almenys en un 80% de la seva superfície.

9. Els cossos volats, en els seus diferents tipus, no sobrepassen una longitud de 0,80 m.

10. No s'admeten soterranis.

11. En el que es preveu expressament en aquest article, és d'aplicació sempre que no ho contradigui, el que s'estableix, amb caràcter general, per al tipus d'ordenació de l'edificació segons ocupació de parcel·la, amb excepció de la mesura de l'alçada que es realitza en el punt mitjà de la façana, a partir de la rasant de la vorera en el seu front i les proporcions i dimensions de buits, per al qual s'aplica la normativa d'alineació de vial.

12. S'admet únicament l'ús d'habitatge unifamiliar i l'ús comercial, limitat a la planta baixa, com ara bars i restaurants.

13. Aquestes edificacions s'exceptuen de l'obligació de reservar places de garatge o d'aparcament.

Art. 88 Zona residencial unifamiliar extensiva baixa (2.1.2).

1. Comprèn l'àrea de les urbanitzacions properes al casc urbà (santa ana, sol del este i son vilar) on s'ha desenvolupat una tipologia d'habitatges aïllats unifamiliars i envoltats d'espais lliures de caràcter privat, els paràmetres dels quals s'homogeneïtzen a través de les presents normes.

2. Dimensions de les parcel·les: 400 m² de superfície i 15 m de façana.

3. Intensitat neta d'edificació: 0,33 m²/m².

4. Ocupació: 30%.

5. Alçada reguladora: 6 m.

6. Alçada total: 7,50 m.

7. Número de plantes: pb + 1p.

8. Separació mínima a llinde: 5 m a vials i la resta d'espais públics, 3 m a llinde restants.

9. Soterranis: prohibits.

10. Usos: habitatge unifamiliar. Els usos d'interès públic i social s'admeten en les seves diferents categories sempre que estiguin vinculats a satisfer les necessitats de la població de l'àrea o del sector en qüestió. S'admeten en els sòls específicament destinats a aquests usos. Així s'esdevindrà amb les activitats i les instal·lacions complementàries.

Queda prohibit l'ús industrial en totes les seves categories i situacions.

11. Edificabilitat màxima en un únic edifici: 600 m².

12. Aparcament: 1 plaça per habitatge.

Art. 89 Zona residencial unifamiliar intensiva baixa II (2.1.3).

1. Correspon a uns desenvolupaments lineals que s'han produït en el nucli de la cala sant esteve, amb edificació en filera.

2. S'apliquen les mateixes condicions que a la zona residencial intensiva baixa i, amb les excepcions següents:

3. Dimensions de parcel·la: les parcel·les inscrites en el registre de la propietat amb anterioritat al 12 de juny de 1986.

4. Ocupació màxima: 100% a la pb i 30% a la planta pis.

5. Índex d'intensitat neta: 1,3 m²/m².

6. Separacions: mínim de 3 m a la façana principal, en la planta pis.

7. Usos: a planta baixa, garatge d'automòbils i vaixells, tallers artesanals, admetent-se també un màxim de 50% de la superfície d'aquesta planta, per ús d'habitatge unifamiliar.

A la planta pis, habitatge unifamiliar.

8. Aparcament: una plaça per edifici.

Art. 90 Zona residencial unifamiliar extensiva baixa II (2.1.4).

1. Correspon als desenvolupaments a edificació aïllada en el nucli de cala sant esteve.

2. S'apliquen les mateixes condicions que a la zona residencial extensiva baixa i, amb les excepcions següents:

3. Dimensions de parcel·la: les parcel·les inscrites en el registre de la propietat amb anterioritat al 12 de juny de 1986.

4. Intensitat neta d'edificació: 0,4 m²/m².

5. Ocupació: 40%.

6. Alçada reguladora: 3 m.

7. Alçada total: 4,5 m.

8. Separacions: 3 metre a totes les llinde.

9. Usos: habitatge unifamiliar.

Art. 91 Zona residencial plurifamiliar intensiva baixa (2.2.1).

1. Es tracta d'àrees on s'han desenvolupat edificacions aïllades, de caràcter plurifamiliar, envoltades d'espais lliures privats.

2. L'edificació s'ha de desenvolupar atenent una parcel·la mínima, un índex d'edificació, una ocupació màxima i unes reculades mínimes.

3. Parcel·la mínima: 800 m², amb un front de 20 m.

4. Intensitat neta d'edificació: 1 m²/m².

5. Ocupació: 40%.

6. Alçada reguladora: 9 m, amb pb + 2p, s'admet una planta soterrani.

7. Alçada total: 11 m.

8. Separacions: 6 m a vials i altres espais públics i 3 m a altres partions.

9. Usos: habitatge unifamiliar i plurifamiliar. El número d'habitatges no pot excedir de la xifra resultant de dividir l'edificabilitat per 90.

L'ús públic queda limitat als usos comercials, com ara bars i restaurants, recreatiu, esportiu, cultural i espectacles.

L'ús d'activitats i instal·lacions complementàries es limita a les activitats i instal·lacions destinades a satisfer les necessitats de la població resident a la zona en qüestió. Queda prohibit l'ús industrial en totes les seves categories.

Es preveu una plaça d'aparcament per habitatge i per cada 50 m² de local comercial. Se situarà a l'interior de l'edificació o de la parcel·la.

Art. 92 Zona d'aldea turística (2.2.2).

1. Correspon a determinats desenvolupaments d'edificacions aïllades, de caràcter plurifamiliar, amb parcel·lació molt heterogènia que s'han produït en algunes de les urbanitzacions turístiques del terme.

2. L'edificació es presenta aïllada o agrupada.

3. Dimensions dels solars: les existents el 12.7.86.

4. Intensitat neta d'edificació: 1 m²/m².

5. Alçada reguladora: 9 m (pb+2p). S'admet una planta soterrani.

6. Alçada total: 11 m.

7. Ocupació: 50%.

8. Reculades: l'ordenació de volums és lliure i es refereix al conjunt de l'aldea.

9. Ús: habitatge unifamiliar i plurifamiliar. La densitat màxima és el resultat de dividir l'edificabilitat pel mòdul de 90.

L'ús públic queda limitat als usos comercial, bars i restaurants, recreatiu, esportiu, cultural i espectacles. L'ús d'activitats i instal·lacions complementàries es limitarà a les activitats i a les instal·lacions destinades a satisfer les necessitats de la població de l'aldea.

Queda prohibit l'ús industrial.

Art. 93 Zona hotelera (2.3).

a) En zona d'edificació aïllada

1. Àrea d'edificació aïllada específicament destinada a usos hotelers.

2. L'edificació es determina a partir d'una extensió de parcel·la mínima, una limitació neta d'edificació i una ocupació.

3. S'apliquen unes condicions de parcel·lació i d'edificació idèntiques a les que s'empren per a la zona 2.2.1 (zona residencial plurifamiliar intensiva baixa).

4. L'ús dominant és l'hotel.

S'admeten, complementàriament, els usos públics comercial, bars i restaurants, recreatiu, esportiu, cultural i espectacle.

Les activitats i instal·lacions complementàries s'admeten sempre que es tracti d'activitats i instal·lacions destinades a satisfer la població de la zona.

Queda prohibit l'ús industrial.

b) En zona d'edificació entre mitgeres vora el litoral, adossades al penya-segat

1. Àrea d'edificació entre mitgeres amb alineació preceptiva a vial, destinada a ús hotel, bar i restaurant. S'admet la reconversió en habitatge plurifamiliar.

2. S'autoritza una ocupació del 100%, a excepció dels celoberts necessaris i de la ventilació requerida per tal de complir les normes higienicosanitàries.

3. Alçada reguladora: 10,00 m.

4. El número màxim de plantes amb alineació a vial és d'una planta baixa + 2 plantes habitables. A partir de l'alçada reguladora, es pot construir una golfa habitable dins el gàlib que estableixi un plànol horitzontal situat a l'alçada reguladora amb un altre plànol a 45° des de la línia de façana fins al penya-segat, amb una alçada màxima de 13,50 m sense que aquesta alçada no superi mai la coronació del penya-segat.

Aquesta alçada només es pot superar per col·locar-hi de formar adient elements o instal·lacions, com ara xemeneies, etc., Tot minimitzant-ne l'impacte visual, en la mesura del possible, des del front marítim.

5. La coberta es pot inclinar amb un pendent màxim del 30% o plana amb una alçada màxima de 60 cm per sobre de l'alçada reguladora i amb barana de protecció d'1,00 m. Aquesta coberta rep sempre un tractament de tercera façana.

6. La utilització de la planta soterrani es limita a espais d'allotjament d'instal·lacions. En cap cas no es pot destinar a allotjament o a ús públic.

7. Qualsevol intervenció ha de resoldre l'estabilitat del penya-segat.

8. L'ús dominant és l'hotel.

S'admeten, complementàriament, els usos públics comercial, bars i restaurants, recreatiu, esportiu, cultural i espectacle.

Les activitats i instal·lacions complementàries s'admeten sempre que es tracti d'activitats i instal·lacions destinades a satisfer la població de la zona.

Queda prohibit l'ús industrial. Secció 3a. Zones d'ordenació especial.

Art. 94 Front marítim.

1. Són aquelles zones del front marítim que, considerant els seus valors paisatgístics i ambientals singulars, mereixen una atenció especial pel que fa a la limitació d'alçades i als tractaments de façanes.

2. L'edificació és continua. Ocupa el 100% de la parcel·la i no deixa reculades en cap de les seves llinde (anterior, posterior i/o lateral). Les alineacions que defineix aquesta ocupació són obligatòries.

3. Índex d'intensitat neta d'edificació: 2m²/m².

4. Alçada reguladora: 6 m (pb+1p). No s'admeten soterranis. Es mesura en el punt mitjà de la façana frontal.

5. Alçada total: 7,50 m.

6. En aquesta zona, es manté la fisonomia peculiar del conjunt. A tal efecte, les noves edificacions responen, en les seves façanes, amb materials, buits, colors, etc., Als d'edificacions ja existents. En cas de dubte o divergència, s'apliquen les condicions sobre buits, materials, etc., Establertes en la normativa d'alineació de vial.

7. Usos: habitatge, en les seves dues modalitats, i comercial, bars i restaurants (en ambdues plantes).

Art. 95 Protecció i manteniment de l'estructura existent.

1. Són aquelles edificacions, façanes o tanques de tancament que, atès el

seu valor arquitectònic, s'han de conservar com a mostres culturals pròpies de l'illa.

2. La protecció arriba, en algunes ocasions, a l'envolupant total de l'edifici (façanes, coberta i mitgeres) i, en d'altres únicament a determinades façanes o elements exteriors que no es poden enderrocar o alterar.

No afecta la protecció a l'interior de les edificacions que poden ser objecte de reforma o rehabilitació. Per altra banda, se'n prohibeix el seu buidatge total.

3. Es mantenen els paràmetres existents pel que fa a alçada, ocupació, profunditat, reculades, etc., En cadascun dels casos.

4. En aquests edificis, s'admet l'ús d'habitatges així com l'ús públic en els seus serveis d'ús comercial, bars i restaurants, ús cultural i d'ús hotelier també.

Art. 96 Zona pendent d'ordenació (3).

1. Correspon a determinats buits urbans o àrees en procés de consolidació per a les quals es fa necessari un posterior desenvolupament mitjançant pla especial o estudi de detall, segons els casos, a partir de les condicions globals fixades pel present pla. Aquestes condicions es refereixen, d'una banda, a la intensitat de l'edificació, pel pla per al sòl urbà, utilitzables a l'àrea de referència.

2. Les condicions bàsiques de les diferents àrees així zonificades es desenvolupa en l'annex núm. 1 d'aquestes normes.

Art. 97 Zona industrial (4).

1. Correspon a àrees previstes específicament per allotjar tallers i indústries familiars, que no tenen suficient entitat per generar la creació d'un polígon industrial o per traslladar-se al de maó i que, al cas urbà, produeixen molèsties i, en general, un trànsit no desitjable.

2. Una part de l'edificació, corresponent a les parcel·les de dimensions inferiors, es desenvolupa entre mitgeres i la resta en edificació aïllada.

3. Dimensions de la parcel·la: 220 m², en el tipus d'ordenació de l'edificació segons alineació de vial i de 700 m², en el tipus d'ocupació de parcel·la.

4. Ocupació:

a) Sòl industrial 1a fase: alineació de vial: la parcel·la total, deixant al fons una franja no edificable de 3 m.

b) Sòl industrial 2a fase: la parcel·la total, deixant una franja no edificable de 5 m a comptar des de l'alineació de vial, per a la seva destinació a ús d'aparcament privat.

5. Reculades: alineació de vial: 3 metres al fons.

Aïllada: 5 m a espais públics i 3 m a les llinde restants.

6. Alçada total:

Mínima: 4 m.

Màxima: 7 m.

7. Ús: l'industrial en totes les seves categories, a excepció de les corresponents a activitats perilloses i amb la instrucció de les correccions oportunes, segons la legislació específica.

No s'admet l'ús d'habitatge.

L'ús d'activitats i instal·lacions complementàries se circumscriurà a centres mercantils i parcs i tallers.

8. S'han d'acabar correctament totes les edificacions, no coincidint l'obertura o primera utilització si tots els paraments no estan adequadament revocats i pintats. El mateix succeeix amb la fusteria exterior.

Capítol III Ordenació del sòl urbanitzable.

Art. 98 Determinacions generals.

1. Per al sòl urbanitzable delimitat, el present defineix pla general diversos sectors de planejament que han de ser objecte de desenvolupament mitjançant pla parcial.

2. Per a aquests sectors, el planejament general defineix les seves condicions bàsiques de desenvolupament: intensitat màxima, número d'habitatges, usos predominants, així com en determinats casos, esquemes de la futura ordenació que té caràcter substancial i obligatori, pel que fa a la vialitat principal, amb objecte d'assegurar la coherència del model territorial proposat.

Art. 99 Sectors de sòl urbanitzable delimitat.

s'estableixen dos únics sectors - pa i - «nou repòs del rei» i pa ii «àrea industrial» -, amb les condicions bàsiques següents per al seu desenvolupament.

Art. 100 Sector de sòl urbanitzable delimitat «nou repòs del rei»

Per al sector pa. I «nou repòs del rei» s'estableixen les dades numèriques següents:

a) Superfície sector:	5,830 ha.
b) Índex d'edificabilitat màxima bruta:	0,925 m ² /m ² .
c) Índex complementari d'edificabilitat bruta:	0,075 m ² /m ² .

(Per a equipament públic, a sòls de cessió gratuïta).

d) Superfície total edificable usos lucratiu (*): 53.974 m².
 e) usos lucratiu admesos: ús residencial en habitatge plurifamiliar, ús turístic en establiment hotelier o hotel apartament i ús comercial i d'equipament privat, subjecte a les condicions següents:

* Ús turístic en establiment hotelier:	
- Sostre màxim edificable:	16.680 m ²
- Alçada màxima de l'edificació:	pb + 3
(segons les ordenances que estableixi el pla parcial)	
* Ús residencial en habitatge plurifamiliar i ús comercial	
- sostre màxim total edificable:	37.294 m ²
- sostre mínim habitatges protegits:	6.600 m ²
- núm. Màxim d'habitatges (**):	300
- núm. D'habitatges protegits (***):	60
- alçada màxima de l'edificació:	pb + 3 (****)
(segons les ordenances que estableixi el pla parcial)	

(*) inclou el 10% de cessió obligatòria de l'aprofitament lucratiu.

(**) un 70%, com a mínim, del total d'unitats d'habitatge que s'edifiquin en el sector han de tenir una superfície construïda superior a 95 m².

(***) aquests habitatges queden subjectes a qualsevol règim de protecció pública que habiliti l'administració per taxar el preu de venda o lloguer.

(****) la tercera planta ha de quedar obligatòriament reculada respecte de la façana frontal a la via pública, podent aquesta 3a planta ocupar únicament un 70% de les plantes tipus. Aquesta limitació no s'aplica en els habitatges protegits en els casos en què es construeixin en l'illa confrontada a l'edifici de sant felip.

f) reserves mínimes per a zones verdes, vials i equipaments públics:

* Espais lliures:	12,35%	7.201 m ² de sòl
* Equipaments:	15,23%	8.880 m ² de sòl

El pla parcial ubica, a més, un mínim de 300 m² de sostre per a equipament comercial i 900 m² de sostre per a equipament social i n'especifica l'ús concret.

* Vials: el traçat viari respecta la trama urbana ortogonal des castell donant continuïtat com a mínim als carrers c/ sant Jordi, c/ gran i c/ santa Bàrbara, a més dels carrers paral·lels al mar que, en el pla parcial, es justifiquin necessàriament.

* Aparcaments: el pla parcial ubica un mínim de 373 places d'aparcament públic en superfície.

g) sistema d'actuació: compensació i se cedeix gratuïtament a l'ajuntament el sòl corresponent al 10% de l'aprofitament lucratiu del sector.

h) per a l'aprovació definitiva del pla parcial, és condició prèvia la cessió a l'ajuntament del sistema general d'espais públics en sòl rústic que apareix cartografiat com a tal a les determinacions gràfiques (plànol 2bis-1).

Per tal de tramitar el corresponent pla parcial s'ha de garantir la qualitat de l'aigua potable.

Art. 101 Sector de sòl urbanitzable delimitat «àrea industrial»

Per al sector pa ii «àrea industrial», un únic polígon, s'estableixen les condicions bàsiques següents per al seu desenvolupament:

- superfície sector: 51.500 m².
- índex d'edificabilitat bruta: 3,50 m³/m².
- índex complementari d'edificabilitat bruta: 0,05 m²/m² (Per a equipament públic en sòls de cessió gratuïta)
- Reserva mínima de sòl per a dotacions.

1.- Sistemes d'espais lliures de domini i ús públic (jardins i àrees per a vianants): 10 %.

2.- Sistemes d'interès públic i social:

- Parc esportiu: 2 %.
- Equipament comercial: 1 %.
- Equipament social: 1 %.

3.- Aparcaments: el mòdul mínim de reserva és d'una plaça per cada 100 m² d'edificació.

e) tipus d'ordenació de l'edificació: l'edificació pot assolir una ocupació màxima neta del 75% de la parcel·la i d'una alçada màxima de 7 m.

f) ús: l'industrial en totes les seves categories, a excepció de les corresponents a activitat perilloses i amb la instrucció de les correccions oportunes, segons la legislació específica. No s'admet l'ús d'habitatge, però sí l'ús esportiu, comercial i social.

Capítol IV. Ordenació del sòl rústic.

Art. 102 Concepte, destinació i concreció de l'ordenació

1. Constitueixen el sòl rústic els terrenys la funció dels quals determina que es preservin dels processos de desenvolupament urbanístic i que es protegeixin els elements d'identitat que els caracteritzen.

En concret, aquest pla general assenyalat, com a objectiu general de la regulació del sòl rústic, els aspectes següents:

* Preservar l'explotació agrària i ramadera, especialment en els sòls en producció, així com en els sòls en què es puguin obtenir rendiments superiors.

* Protegir els elements naturals més destacats, tot preservant-ne els valors ecològics i paisatgístics.

* Reconduir els processos d'ocupació del territori per l'edificació existent prevenint situacions patològiques d'ocupació.

* Acomodar ordenadament els diferents usos i activitats que es puguin permetre a cada tipus de sòl rústic.

* S'inclouen en aquest tipus de sòl els terrenys que, d'acord amb el model o estratègia territorial adoptada pel pla general, es consideren inadequats i s'han d'excloure del procés de desenvolupament urbanístic o s'han de preservar.

3. El sòl rústic no es pot destinar a altres activitats que les relacionades a l'ús i a l'explotació racional dels recursos naturals i l'execució, l'ús i el manteniment d'infraestructures públiques. La seva regulació ve determinada per la llei 6/1997 del sòl rústic de les illes balears, la llei 6/99 de 3 d'abril de les directrius d'ordenació territorial de les illes balears i la llei 9/99 de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les illes balears.

4. D'acord amb el que s'estableix anteriorment, en determinades condicions que fixa el present pla general, es poden autoritzar activitats relacionades a l'ús d'habitatge unifamiliar o declarades d'interès general.

5. No es poden dur a terme segregacions o divisions de terrenys amb infracció del que es disposa en la legislació agrària i urbanística i de conformitat amb aquesta darrera pel present pla general.

6. A efectes de la seva regulació específica, aquest pla general qualifica el sòl rústic en:

a) Sòl rústic comú: comprèn les diferents àrees i zones

* Àrees d'interès agrari (aia): aquesta qualificació comprèn els terrenys qualificats com a zona agrícola-ramadera i que es corresponen a aquells que tenen una aptitud per a la implantació superior a la d'aquests usos.

* Àrea de transició (at): d'acord amb l'article 20.2 de la llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les illes balears i de mesures tributàries, es delimita una franja de 350 metres a partir del sòl classificat com a urbà o urbanitzable en què es mantenen les qualificacions que, dins el sòl rústic, estableix el pgou però a la qual s'apliquen, a més, les limitacions previstes en la llei 6/1999 esmentada per a aquestes àrees (articles 20, 21 i dt 5a).

B) Sòl rústic protegit: comprèn al seu torn les següents zones:

* Àrees d'alt nivell de protecció: es correspon amb la franja litoral de 100 metres mesurats des de la línia de costa, els alzinars, els ullastrars, els penya-segats, els barrancs, els elements paisatgístics singulars de l'antic pla provincial i totes les zones definides en l'article 11.1 de la llei d'espais naturals.

* Zones protegides d'especial interès: es corresponen amb les àrees naturals d'especial interès -aneis-, concretament el número 9. Es regula mitjançant el que s'estableix en la llei 1/1991 de 30 de gener d'espais naturals i, a més, mitjançant el que es disposa en el present pgou a través de les qualificacions urbanístiques que atribueix el pgou en aquests sòls quan resulten de caràcter més restrictiu que les qualificacions de la llei esmentada..

* Àrees de protecció territorial (apt): es corresponen amb la franja de 500 metres mesurats des del límit interior de la ribera del mar i amb la franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'esplanació de les carreteres de dos carrils de la xarxa primària i secundària i de vuit metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local i rural.

* Element paisatgístic singular: es tracta de les àrees delimitades en el pla provincial de balears ja derogat com a «element paisatgístic singular» i que queden fora de la delimitació de l'aneu número 9.

* Paratge preservat: les zones que aquest pla general considera necessari preservar atès el seu valor agrícola, forestal, ramader o ateses les seves riqueses naturals en funció de la seva subjecció a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic, així com també atès el seu valor paisatgístic, històric, arqueològic, científic, ambiental o cultural.

* Àrees de prevenció de riscos: d'acord amb el que s'estableix en els articles 21.4, 25, a la disposició addicional onzena i a la disposició transitòria novena de la llei 6/99, de directrius d'ordenació territorial de les illes balears i mesures tributàries, s'incorporen les que va definir el pla territorial insular.

c) Nucli rural: es refereix als terrenys de l'assentament d'horts de binissaida, en la part no afectada com a àrea natural d'especial interès.

Art. 103 Sobre les activitats i usos.

1. D'acord amb el que s'estableix en el

Capítol ii de la llei 6/1997, les activitats en sòl rústic, tant protegit com comú, es regulen segons l'ús al qual es vinculin i el tipus d'actuació que comportin.

2. Amb aquesta finalitat es distingeixen tres classes d'usos: admesos, condicionats i prohibits, en relació als quals es diferencien tres tipus d'actuacions segons: no comportin l'execució d'obres d'edificació, comportin l'execució d'obres a edificis o instal·lacions existents o, finalment, comportin la construcció d'edificacions o instal·lacions de nova planta.

3. Són usos admesos els usos que, amb caràcter general, es poden efectuar en sòl rústic i l'autorització dels quals no requereix cauteles especials, ja que les actuacions que s'hi vinculen no alteren les característiques essencials dels

terrenys o tenen una incidència que ja està prèviament avaluada i corregida.

Es consideren usos admesos:

- a) Agrícola.
- b) Ramader.
- c) Forestal.

En general, els usos relacionats a la destinació o la naturalesa de les finques. Reben aquesta consideració les activitats de conservació i defensa del medi natural així com els usos recreatius, educatius, culturals i científics efectuats en el marc del que disposen les lleis 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres i 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les illes balears, sempre que no comportin la transformació de la destinació i de les característiques essencials dels terrenys.

Els usos relacionats a l'execució i al manteniment de les infraestructures públiques que formin part d'un projecte degudament aprovat per les autoritats competents i autoritzat per l'ajuntament, en els termes previstos en la legislació vigent.

4. Són usos condicionats els usos que només es poden efectuar en la forma que estableixin els instruments de planejament general i per als quals es defineixen uns requisits i uns procediments d'autorització encaminats a garantir que la incidència de les activitats que s'hi vinculin sigui admissible o resulti minimitzada:

Es consideren usos condicionats:

L'ús d'agroturisme en habitatges i explotacions agropecuàries, prèvia autorització de la conselleria de turisme del consell insular.

- c) Els usos vinculats a activitats declarades d'interès general, relatius a:
 - a') Cívicosocial, en els seus subtipus de cultural i sanitari assistencial.
 - b') Esportiu, amb instal·lacions a l'aire lliure.
 - c') Escolar.
 - d') Recreatiu, limitat a edificacions de caràcter tradicional existent en el medi rural.

e') Restaurants i hotels rurals, també limitats a edificacions de caràcter tradicional existents al medi expressat la inclusió dels quals en el catàleg de protecció del patrimoni historicoartístic justifiqui la introducció d'aquest ús amb vista a la seva conservació.

f') Les activitats i instal·lacions complementàries, a excepció de les d'abastament i terminal d'autobusos i les instal·lacions de defensa, limitades a les àrees reconegudes a aquesta finalitat en el present pla.

5. L'autorització per l'ajuntament dels usos admesos i condicionats que precisin de la declaració d'interès general exigeix acreditar juntament amb el compliment de les condicions de parcel·lació i edificació establertes, que la seva implantació no pugui suposar la degradació del medi rural i la pèrdua, supressió o restricció de les explotacions agropecuàries existents als terrenys de referència o a les contigües. En qualsevol cas, cal que, dins el mateix sòl rústic, no se situï un altre ús o activitat declarat d'interès general a menys de 200 metres lineals.

6. Dins l'activitat pecuària, s'entenen incloses les granges, les quals si són de bestiar porcí s'han de situar a un mínim de 1.000 m lineals del sòl urbà i urbanitzable; les de bestiar boví, de llana, d'aus i de conills s'han de situar a un mínim de 200 m lineals. Les distàncies entre granges, destinades a porcí i d'aquestes granges a escorxadors, dipòsits de cadàvers o altres explotacions que puguin ser focus de contagi, no pot ser inferior a 1.000 m lineals. En cap cas no es poden situar granges, de qualsevol tipus, en els sòls subjectes a protecció especial.

Les explotacions de porcí per a autoconsum i les explotacions reduïdes, definides pel rd 324, de 3 de març del 2000, se situen a una distància mínima de 200 m del sòl urbà. Amb l'objecte de preservar les aigües superficials i subterrànies, per a qualsevol instal·lació de bestiar porcí s'apliquen rigorosament les determinacions establertes en l'

Art. 5 abans esmentat del rd 324/00.

7. Les actuacions que suposin l'execució d'obres a edificacions o instal·lacions existents, així com la implantació sobre els terrenys de construccions, instal·lacions o elements mòbils o prefabricats, s'han de sotmetre als mateixos requisits i procediments d'autorització definits per a les actuacions que comportin edificacions de nova planta. Quan afectin edificis o instal·lacions sotmesos a un règim específic de protecció i en els casos que preveu el títol iv de la llei 6/1997, caldrà, a més l'autorització prèvia de la comissió insular d'urbanisme de menorca.

8. Les activitats vinculades als usos qualificats com a admesos queden subjectes a llicència municipal. S'exigeix, a més, la declaració d'interès general de l'activitat quan comportin la realització d'edificis i d'instal·lacions que no siguin les necessàries i que es destinin efectivament al tractament de les matèries primeres produïdes a la finca on s'ubiquin.

9. De conformitat amb el que s'estableix en l'article 23 de la llei 6/1997, reben la consideració d'activitats vinculades als usos complementaris de l'explotació tradicional, l'activitat d'agroturisme i les activitats que així resultin qualificades en aplicació de la seva regulació específica.

10. Quan les activitats referides en l'apartat d) de l'epígraf 3 d'aquest arti-

cle no s'efectuïn en execució d'un pla especial o d'un pla d'ordenació del medi natural, necessitarà, per al seu desenvolupament o execució, la prèvia declaració d'interès general, sense perjudici de la llicència municipal.

11. Per tal que els usos vinculats amb les infraestructures públiques siguin admesos, han d'estar previstos en els instruments de planejament general o en els instruments d'ordenació territorial o, en el seu defecte, exigeixen la declaració d'interès general, tret que l'aprovació del projecte porti aparellada aquesta declaració, d'acord amb la legislació específica.

12. L'autorització d'activitats alienes a l'explotació agrícola, forestal, cinegètica i pecuària de les finques rústiques o que impliquin la transformació de la seva condició o característiques essencials, comporta la vinculació legal a aquesta activitat de la superfície total de la parcel·la on s'efectuï, que no pot ser objecte de parcel·lació, segregació o divisió mentre subsisteixi l'activitat.

13. Són usos prohibits els usos en relació als quals no és possible autoritzar cap activitat, atès que la incidència de les actuacions que es vinculen resulta incompatible amb la protecció del sòl rústic i, entre ells, el d'habitatge unifamiliar.

14. En qualsevol cas, s'aplica el que s'estableix a la llei 6/99 de les dot i a la llei 9/99 de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme. En relació tots ells amb l'

Art. 20 de la llei 6/98 de 13 d'abril sobre règim del sòl i valoracions.

Art. 104 Sobre les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar.

1. Les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar només es poden realitzar a les zones on aquest ús no estigui declarat prohibit pel present pla general i amb les condicions aquí establertes.

2. Quan aquestes activitats comportin la construcció d'un nou edifici per a habitatge o la destinació a aquest ús d'una construcció en desús o amb diferent destinació, només pot resultar un habitatge unifamiliar per finca que ha de tenir la superfície determinada a cada zona.

3. Si la finca en qüestió inclou més d'una zona dins del sòl rústic, la porció situada a la zona de normativa més restrictiva o exigent pel que fa a les seves dimensions, només es pot comptabilitzar, en el seu cas, per complir la norma o regla de major restricció. Cap de les porcions no es pot computar per complir la superfície exigida a la zona de menor protecció.

4. En els casos de construcció d'un nou habitatge, un cop complet l'expedient tramitat davant l'ajuntament, aquest organisme el remetrà a la comissió insular d'urbanisme de menorca per a l'emissió d'informe previ i vinculant sobre els requisits de parcel·la mínima i d'aprofitament màxim establert per a cada zona, d'acord amb la llei 6/1997.

5. Només s'autoritza un habitatge per finca.

6. No s'autoritzarà una nova edificació per a la seva destinació a habitatge o la transformació a aquest ús d'un edifici existent quan se situï a una distància inferior a 50 m d'altra existent, a comptar entre qualsevol dels murs exteriors de les edificacions.

7. Es respecta una reculada mínima de l'edificació destinada a habitatge i de les seves edificacions auxiliars (piscines, estenedors, dipòsits) de 50 m respecte als límits de la finca amb vials públics i de 25 m respecte en els límits mitgers amb finques contigües.

Art. 105 Sobre les activitats declarades d'interès general.

1. Les activitats relacionades amb usos no prohibits, diferents del d'habitatge unifamiliar i dels admesos, en els casos en què segons la matriu d'ordenació del sòl rústic de la llei 6/99, de 3 d'abril, de les dot i les presents normes no sigui exigible, només es podran autoritzar quan resultin declarades d'interès general per la comissió insular d'urbanisme o pel govern de la comunitat autònoma de les illes balears, en els casos contemplats en la legislació.

2. La declaració d'interès general es pot atorgar a totes les activitats que, respectant les limitacions que s'hi estableixen, transcendeixen els mers interessos individuals, siguin compatibles amb el grau de protecció de la zona i, en el cas que suposin la construcció de noves edificacions, resultin de la ubicació necessària al sòl rústic.

3. Les actuacions vinculades a aquestes activitats queden subjectes a les condicions exigides per a l'habitatge unifamiliar, tret dels casos en què, per les característiques específiques de l'activitat en qüestió, se'n justifiqui la no aplicabilitat i s'accepti, així, en la declaració d'interès general, previ informe municipal raonat de caràcter favorable.

De conformitat amb el que s'estableix a l'article 17 de la llei 6/1997, les activitats que resultin declarades d'interès general reben la consideració d'activitats que comporten un aprofitament atípic del sòl rústic, a excepció dels casos en què es refereixin a activitats públiques o a equipaments amb finalitat pública. Aquest aprofitament s'entén atorgat amb la llicència municipal corresponent, considerant-se atribuïble al titular de la parcel·la el 90% d'aquest aprofitament, el 10% restant correspondrà a l'ajuntament. El titular de la llicència queda obligat a adquirir el percentatge municipal, un cop concedida l'autorització i prèviament a l'inici de qualsevol actuació.

Art. 106 Condicions generals de les edificacions de nova construcció.

1. Sense perjudici de les condicions específiques que es fixen per a cada zona, s'estableixen amb caràcter general les condicions següents:

a) Superfície màxima construïble en metres quadrats de sostre: el 3% de la superfície de la parcel·la.

b) Percentatge màxim d'ocupació de l'edificació i de la resta de construccions auxiliars (piscines, estenedors, dipòsits, etc.): El 4% d'igual superfície.

c) Alçada màxima: 4 metres, mesurats en la forma disposada a l'article 28.3 de la llei 6/1997 i una sola planta.

d) Volum màxim construïble: 1.500 metres cúbics.

2. Les edificacions es localitzaran atenent els criteris definits a l'article 29.1 de la llei 6/1997. Per tal d'acreditar-ne el compliment, s'ha d'aportar, juntament amb la sol·licitud, el corresponent estudi paisatgístic.

3. Com a condicions estètiques de les noves edificacions destinades a habitatge, es fixen les condicions següents:

Cobertes: queden prohibides les cobertes planes i les inclinades amb pendents superiors al 30%, així com la introducció d'acabats superficials aliens al medi natural on s'hi ubiquin.

Materials: els murs exteriors s'han de realitzar segons els materials de la tradició rural menorquina, és a dir, en maçoneria o carreus de marès, o bé de blocs ceràmics o de formigó obligatòriament revocats i pintats de blanc o vermell «anglès».

Baixants d'aigua: preferentment ceràmics o en xapa metàl·lica. No s'admeten en pvc.

Fusteria: en fusta pintada de color obscur en cas de tractar-se de pi. Si s'utilitzen fustes fines, es poden deixar en el seu color natural.

Instal·lacions: no es permeten les instal·lacions per la part exterior dels edificis i a la vista (com ara conduccions d'aigua, dipòsits o baixant d'aigua bruta).

4. Les construccions auxiliars d'escassa entitat afectades en un ús agropecuari dels terrenys s'apliquen en la següent classificació i condicions urbanístiques:

a) Aljubs:

Alçada màxima (interior i exterior): 1,5 m.

Capacitat: 40 tones

Número màxim: 1 per finca. L'autorització d'aljubs es vincula a les necessitats de l'ús agropecuari al qual es destinin.

a) Galliners, cortielles, estables i magatzems d'eines:

Alçada màxima general interior i exterior: 1,40 m a l'arrencada de coberta i 1,80 m a la coronació de la coberta esmentada (a excepció dels estables, l'alçada màxima dels quals s'estén a 2,50 m).

Façana màxima 9 m.

Fons màxim: 2 m, (a excepció dels estables, el fons màxim dels quals és de 4 m).

L'edificació ha d'integrar el mur de pedra seca corresponent i és obligatori que una de les façanes majors no compti amb tancament d'obra. La coberta d'aquestes construccions és preferentment de teula àrab o, en el seu defecte, s'ha de pintar de color blanc.

L'edificabilitat màxima global per aquests conceptes a la mateixa finca s'estableix en funció de l'edificabilitat de la seva superfície:

En finques de 2.000 m² a 5.000 m²: edificabilitat màxima 20 m²

En finques de 5.000 m² a 10.000 m²: edificabilitat màxima 25 m²

En finques de més de 10.000 m²: edificabilitat màxima 28 m²

En general, s'apliquen en tot cas les prescripcions establertes sobre materials i colors en aquest article.

Art. 107 Condicions generals de la divisió i segregació de finques rústiques.

1. Només es podran realitzar actes de divisió i segregació de finques rústiques quan siguin conformes amb el que es disposa en la llei del sòl rústic, en la legislació agrària i forestal.

S'estableix a l'efecte una superfície mínima d'1,5 hectàrees.

2. Aquests actes queden subjectes a llicència municipal prèvia, tret dels casos excepcionals previstos en l'esmentada llei del sòl rústic.

3. Fins i tot en el cas en què que es complimentin les disposicions sobre parcel·la mínima de la legislació agrària, es prohibeix la parcel·lació urbanística i es considera que incorre en parcel·lació il·legal, amb la conseqüència, entre d'altres, que no es pot edificar a les parcel·les resultants, en els casos següents:

a) El fraccionament simultani o successiu d'una finca en lots o porcions concretes i determinades de terrenys que, per les seves característiques físiques, la seva delimitació per vials de nova creació o per la implantació de serveis comuns no adequats a la finalitat agropecuària, pugin donar lloc al seu desenvolupament urbanístic.

b) Quan el fraccionament esmentat comporti, manifestament, la supressió dels usos relacionats a la destinació o a la naturalesa de la finca.

c) Quan sense divisió o segregació de finques, s'alienin parts indivises

d'una finca determinada, amb incorporació del dret d'utilització exclusiva d'una part concreta de la finca en qüestió o es constitueixin persones jurídiques en les quals la qualitat de soci, participi o accionista incorpori també aquesta facultat; sempre que concorri alguna de les circumstàncies determinades en els apartats a) i b) anteriors.

d) Quan es produeixin segregacions o divisions de terrenys d'extensió menor a la unitat mínima de conreu d'1,5 hectàrees, llevat que s'agregui o s'agrupi amb una unitat contigua i la resta, al seu torn, no resulti menor que la superfície referida. A tal efecte, les parcel·les enfrontades separades únicament per un vial es consideren com a contigües.

e) Quan es produeixi més d'una segregació o la divisió de la finca en més de dues porcions, independentment de les seves dimensions, després de l'aprovació inicial de l'adaptació del pla general a la llei del sòl rústic.

Art. 108 Regim del sòl rústic protegit.

A) Àrees d'alt nivell de protecció i àrees naturals d'especial interès.

1. Es regeixen mitjançant el que es disposa en el

Capítol ii del títol i de la llei 1/1991, de 30 de gener, així com també els espais naturals protegits, declarats segons la llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora silvestre.

2. No s'admet la construcció de noves edificacions destinades a l'ús d'habitatge.

3. La màxima edificabilitat permesa per a un habitatge unifamiliar annex a explotació agrícola situada en una finca de les dimensions especificades, és de 300 m².

4. En matèria del que no contradiguin les anteriors determinacions també s'apliquen les determinacions que s'estableixen, a continuació, per al sòl rústic comú.

5. En el cas en què, en l'àmbit de l'àrea natural d'especial interès, s'inclougi totalment o parcialment un element paisatgístic singular, s'aplicaran de manera preferent les determinacions relatives a aquest àmbit, d'acord amb el que comporti una major restricció.

6. Mentre no s'aprovin els instruments d'ordenació, ja siguin plans especials o qualsevol altra figura que els substitueixi, els terrenys inclosos en aquesta qualificació es regiran mitjançant el règim general estableix, per a aquests terrenys, l'instrument articulat de la llei i la «matriu d'usos» d'aquestes normes.

7. L'ús residencial s'admet únicament en els edificis ja destinats a aquest ús construïts a l'empara d'una llicència concedida, amb anterioritat a l'aprovació inicial de la present adaptació a la dot, admetent-se obres de conservació i de manteniment però no d'increment de volum.

8. Pel que fa a l'àmbit de binissaida, inclòs a la delimitació de la llei 1/1991, queda especialment prohibida la construcció de qualsevol nova edificació a l'interior d'aquesta àrea. A més, les àrees existents es declaren fora d'ordenació.

Amb l'objectiu de recuperar les característiques naturals i ambientals dels terrenys anteriors a la formació de la parcel·lació actual, suprimint les edificacions i els usos inapropiats, l'ajuntament, actuant en solitari o juntament amb altres administracions, pot adoptar les mesures preventives següents:

a) Comprar i expropiar els terrenys així com establir drets de tanteig en favor de qualsevol administració actuant.

b) Prendre les mesures disciplinàries adequades a cada situació: anotació preventiva en el registre de la propietat, execució dels expedients sancionadors conclosos o en tràmit que comportin la demolició de les edificacions i elements construïts sense llicència, etc.

b) Disposar mesures transitòries conduents a l'extinció i la reconducció de situacions disconformes de comú acord amb els titulars actuals.

B) Àrees de protecció territorial

1. Es qualifiquen així els sòls rústics que són objecte de regulació especial amb l'objectiu de protegir les àrees properes a la costa i a les infraestructures. A més, inclouen:

* La franja de 500 metres mesurada a partir del límit inferior de la ribera del mar.

* La franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes de l'esplanació de les carreteres i a una distància d'aquestes línies de 18 metres a les carreteres de dos carrils de la xarxa primària i secundària i de 8 metres a les de dos carrils de les xarxes rurals o locals, excepte quan es tracti de travesseres.

S'exceptuen, d'aquesta qualificació, els terrenys definits en els apartats 2 i 3 de l'article 19 de la llei 6/99, és a dir, les zones portuàries, el sòl classificat com a urbà o urbanitzable a l'entrada en vigor d'aquesta llei i les seves projeccions ortogonals.

2. Els sòls així qualificats només es poden edificar si així ho permet la legislació específica aplicable, així com la matriu del sòl rústic de les dot.

En el cas de la zona de protecció de carreteres, s'aplica el que es disposa en la vigent llei 5/1990, de 24 de març, de carreteres de la caib.

Els espais compresos a la zona de servitud de protecció de les costes són els espais explicitats en la llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes i es regeixen

mitjançant les limitacions que estableix aquesta llei per a aquest ús.

En qualsevol cas es compleix el que es disposa en els articles 27, 28 i 44.6 de la vigent llei de costes, en relació a les servituds de trànsit, accés al mar i instal·lacions de depuració d'aigües residuals i col·lectors.

C) Element paisatgístic singular

1. Comprèn els elements més destacables a nivell geomorfològic, ecològic i paisatgístic la singularitat dels quals transcendeix al mateix municipi, podent-se considerar la seva importància a nivell d'illa, no inclosos dins la qualificació d'AAMP.

2. Els espais inclosos en aquesta zona són objecte de protecció total de les seves característiques naturals, geomorfològiques, ecològiques i paisatgístiques, no admetent-se cap activitat que pugui posar en perill aquestes característiques ni que no estigui prevista en el pla.

3. S'admeten únicament mesures de conservació ecològica o repoblació amb espècies autòctones, obres de conservació paisatgística o restitució de les característiques naturals, que han de ser promogudes per entitats públiques amb competència en els àmbits del medi ambient i agropecuari, i per l'ajuntament.

4. S'admet l'ús residencial únicament als edificis ja destinats a aquest ús admetent-se obres de conservació i manteniment però no d'increment de volum.

D) Paratge preservat

1. Comprèn les àrees on es conjuguen diversos elements naturals i artificials (usos i edificacions) propis del territori menorquí i que juguen un paper important en la definició dels seus paisatges que, per la seva posició i relació així com per la qualitat del conjunt mereixen una consideració especial.

2. Es consideren camins de la xarxa principal els camins indicats en el pla-nol d'ordenació. L'obertura de camins per part dels particulars es redueix als camins interns de l'explotació i en relació a la xarxa principal, sempre amb caràcter provisional.

3. S'admeten els usos agrícoles-ramaders en la seva intensitat actual sempre que no alterin les característiques ecològiques i paisatgístiques objecte de protecció.

4. S'admet l'explotació forestal seguint les normes establertes per a la zona forestal. Les replantacions es realitzen amb espècies autòctones i mitjançant previ informe de la conselleria d'agricultura.

5. S'admet l'ús residencial únicament als edificis ja destinats a aquest ús admetent-se obres de conservació i manteniment però no d'increment de volum.

E) rees de prevenció de riscos

Amb la finalitat de reduir al màxim els nivells de risc de desprendiment, inundació, de contaminació d'aqüífers o d'incendis, qualsevol instrument de planejament, d'execució i, fins i tot projectes constructius que, desenvolupant el present pla, afectin àrees de risc definides o delimitades també per les diferents administracions competents s'ha de remetre, amb anterioritat a la seva aprovació definitiva o autorització, a la comissió balear de medi ambient, pas informe previ, que es vincula als casos determinats per la legislació vigent.

Aquestes àrees es classifiquen com a sòl rústic d'especial protecció en la categoria d'àrees de prevenció de riscos, en atenció als riscos, principalment d'inundació, incendi, erosió, lliscament i vulnerabilitat d'aqüífers, que es facin presents i a fi d'assegurar-ne la prevenció. S'acompanyen plànols 1-bis amb la delimitació d'aquestes àrees.

La regulació de les activitats, segons l'ús i les actuacions edificatòries es determina d'acord amb la matriu d'ús del sòl rústic que acompanya aquestes normes amb la finalitat de reduir al màxim els nivells de risc. En qualsevol cas, es compleixen les condicions següents:

1.- A les àrees de prevenció de riscos d'inundació, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació a causa de la qualificació del sòl corresponent, es compleixen les condicions següents, segons el que s'estableix en l'article 78 del pla hidrològic de les illes balears, aprovat mitjançant el rd 378/2001, del 6 d'abril:

a) En cap cas no es poden autoritzar activitats classificades com a molestes, insalubres, nocives o perilloses ni tampoc cap tipus d'abocament o magatzem de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

b) Es prohibeix realitzar qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori o que, a causa de la localització o del disseny, pugui actuar com a dic per a la circulació de les aigües i augmentar els danys potencials que causa la inundació. S'exclouen els dics de defensa i les altres actuacions orientades específicament a controlar els processos d'inundació.

c) Les infraestructures lineals s'han de dissenyar incorporant els passos necessaris d'aigua per a les crescudes corresponents, segons el tipus d'obra del qual es tracti, i s'han de dimensionar de manera adequada per tal de permetre la circulació de les aigües, fins i tot en el cas de les crescudes més grans previsibles. Els plans de manteniment d'aquestes infraestructures han d'incorporar els treballs de neteja d'aquests passos a fi que se'n garanteixi el funcionament i que permetin mantenir la circulació del cabdal de disseny.

Les obres a realitzar a les zones de servitud d'ús públic i zones de policia dels torrents i a les zones inundables, de conformitat amb la llei 29/1985, del 2 d'agost, d'aigües i amb el reglament del domini públic hidràulic que la desen-

volupa, requereix l'autorització prèvia a la llicència de la direcció general de recursos hídrics. A la zona de servitud d'ús, no es pot autoritzar cap edificació, a excepció de les edificacions de caràcter excepcional previstes a l'article 7.2 del reglament. Les edificacions i usos a realitzar a la zona de policia s'ajusten al que es preveu en els articles 9, 14 i 78 del reglament esmentat.

Les edificacions i els usos a realitzar a la zona de policia s'ajusten al que es preveu en els articles 9, 14 i 78 del reglament esmentat.

2.- A les àrees de prevenció de riscos alt o molt alt d'incendi, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació a causa de la qualificació del sòl corresponent, les construccions d'ús residencial o turístic existents han de disposar d'una franja perimetral de protecció d'amplada no inferior a trenta metres (30 m). En aquesta franja, no pot haver-hi més del setanta cinc per cent (75%) de fracció de cabuda coberta de vegetació arbòria que, a més, s'ha d'esbrossar fins a una alçada de dos metres i mig (2,5 m). Els arbusts i mates herbàcies no poden superar la densitat del vint per cent (20%) de la superfície coberta i no poden tenir una alçada superior a un metre (1m). En cap cas aquesta franja no pot afectar les àrees d'alzinar protegides per la len ni qualsevol altra espècie de la flora protegida.

En aquestes àrees:

a) Es fomenten les bones pràctiques agropecuàries i forestals.

b) Es conserven estrictament les parets seques, com a tallafocs eficaços, i la xarxa de camins rurals.

c) Es dissenyen i estableixen «faixes auxiliars» de dimensions acordes amb les dels camins i les característiques de la vegetació circumdant.

d) Es mantenen i restauren els pous d'abastament existents en aquestes àrees.

3.- A les àrees de prevenció de riscos de lliscament, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació a causa de la qualificació del sòl corresponent, queden prohibits els usos que impliquin permanència o aflluència continuada de persones.

Els projectes de les edificacions a situar en aquestes zones han d'incloure un estudi geomorfològic que incorpori les mesures a prendre per tal de minimitzar el risc.

4.- A les àrees de prevenció de riscos mig o alt d'erosió, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació a causa de la qualificació del sòl, qualsevol alteració de l'orografia o la cobertura vegetal del sòl comporta les mesures correctores oportunes que tendeixin a què l'actuació disminueixi el nivell preexistent de risc d'erosió.

En aquestes àrees:

a) S'intensifiquen les iniciatives de conservació dels sòls i de suport a la regeneració de la cobertura vegetal natural a les zones de vocació forestal.

b) Es prohibeix la ruptura en els terrenys amb pendent superior al quinze per cent (15%).

c) La repoblació forestal s'ha de fer amb espècies autòctones i amb introducció i difusió de comunitats arbustives i herbàcies pròpies de la vegetació insular.

DEls projectes de les edificacions a situar en aquestes àrees inclouen un estudi geomorfològic que detalli les mesures a prendre per tal de minimitzar el risc.

5.- A les àrees de prevenció de riscos de contaminació d'aqüífers, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació a causa de la qualificació del sòl, s'estableixen les limitacions següents:

a) En cap cas no s'autoritzen activitats classificades com a molestes, insalubres, nocives o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

b) Les instal·lacions destinades a estabulació d'animals disposen de sòl impermeable a fi d'impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques. Els residus líquids s'aboquen en un sistema depurador de dimensions i característiques adequades a la quantitat que s'hagi de generar. Els residus sòlids, mentre no es distribueixin com a abonament pel terreny, s'emmagatzemen en llocs amb pavimentació impermeable destinada a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques.

6.- Les condicions per a la reutilització de les edificacions preexistents són les següents:

Sempre que es compleixi la resta de punts d'aquest article i les disposicions de la matriu d'ús del sòl rústic que acompanya aquestes normes, les edificacions preexistents es poden acomodar per a la reutilització, per a agroturismes, hotels rurals i cases de colònies.

En qualsevol cas, s'ha de mantenir l'estructura original de l'edificació preexistent, fins i tot la disposició de les seves façanes.

7.- Per autoritzar qualsevol obra o instal·lació a ubicar en aquestes zones, la propietat ha d'aportar una justificació on consti que s'han avaluat els riscos considerats. A més, s'han de detallar les mesures a prendre per tal d'atenuar els efectes de les activitats a implantar. L'ajuntament pot exigir informes mediantials o avaluacions d'impacte ambiental si el caràcter o la importància de l'actuació així ho exigeix.

Art. 109 Règim del sòl rústic comú.

Comprèn les àrees següents:

a) Àrees d'interès agrari (AIA)

1. Fins que no s'aporti una altra delimitació, s'entén que comprenen els terrenys qualificats com a zona agrícola-ramadera.

2. L'objectiu general de la seva regulació és preservar aquests sòls de qualsevol procés de parcel·lació i edificació que no estigui d'alguna manera vinculat amb la pròpia producció agrícola, definint per a tal efecte mesures que protegeixin el potencial productiu del sòl, la permanència, en el seu cas, de l'arbrat, els incentius per a les activitats agràries i la millora de les rendes rurals.

No es poden realitzar altres construccions que les construccions destinades a explotacions agropecuàries i les construccions vinculades a l'execució, a explotacions i al servei de les obres públiques i, en el seu cas, les edificacions i instal·lacions declarades d'interès general que s'hagin d'ubicar en el medi rural i les edificacions aïllades destinades a habitatge unifamiliar que s'aixequin sobre una finca compacta d'una extensió mínima de 5 hectàrees.

3. Usos

3.1. Usos admesos:

a) Els usos corresponents a activitats de caràcter extensiu i intensiu del sector primari segons es defineixen en l'annex i de la llei 9/99, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme de les illes balears.

b) Els usos relacionats a la protecció i a l'educació mediambiental

3.2. Usos condicionats:

a) Les activitats complementàries del sector primari segons es defineixen en l'annex i de la llei 9/99, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme de les illes balears.

b) El primer tractament industrial dels productes agraris i envasament previ a la comercialització i distribució.

c) Tots els equipaments segons es defineixen en l'annex i de la llei 9/99, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme de les illes balears.

d) Les infraestructures definides en l'annex i de la llei 9/99, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme de les illes balears.

e) Els usos declarats d'interès general.

3.2 Usos prohibits

Tots els usos no contemplats en els apartats 3.1 i 3.2 anteriors

4. De conformitat amb el que s'estableix anteriorment, els sòls així qualificats queden subjectes a les limitacions següents:

a) Només es poden obrir noves vies rurals, pistes forestals, o qualsevol altre tipus de vialitat, si estan previstes en aquest pla general, en els plans especials que es redactin per a la protecció del medi rural o en els plans o en els programes sectorials de la conselleria d'agricultura, prèvia obtenció de la corresponent llicència municipal. S'exclouen d'aquesta prohibició els camins interiors de les explotacions agrícoles que queden subjectes, no obstant això, al permís municipal i per al qual han de justificar, de manera fundada, la seva necessitat i destinació agrícola.

b) Tampoc es poden suprimir les vies existents, per constituir una part important de l'estructura orgànica i funcional del sòl rústic. Les vies existents es detallen en el plànol 3/40 de les presents normes.

c) En cap cas les noves vies que s'autoritzin no poden generar possibilitats edificatòries a les finques a les quals donin front.

d) Les noves edificacions, a més de complir les exigències restants establertes en la legislació i en el present pla general, amb vista a la seva posició i implantació, s'han de situar de manera que tinguin el seu accés a través de camins interiors de la finca, ja existents i que connectin, al seu torn, amb alguna via rural prevista en el planejament urbanístic o territorial en qüestió.

B) Àrees de transició (AT)

1. D'acord amb l'article 20.2 de la llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les illes balears i de mesures tributàries, es delimita una franja que, de moment, es fixa en 350 metres a partir del sòl classificat com a urbà o urbanitzable en els quals es mantenen les classificacions que, dins el sòl rústic, estableix el pgou però a la qual també s'apliquen les limitacions previstes en la llei 6/1999 esmentada per a aquestes àrees (articles 20, 21 i dt 5a).

2. L'objectiu d'aquestes àrees és destinar-les a les previsions del futur creixement urbà i a l'harmonització de les diferents classes de sòl.

3. Usos

3.1. Usos admesos:

Els usos corresponents a activitats de caràcter extensiu i intensiu del sector primari segons es defineixen en l'annex i de la llei 9/99, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme de les illes balears.

Els usos relacionats a la protecció i a l'educació mediambiental.

Usos condicionats:

a) Les activitats complementàries del sector primari segons es defineixen

en l'annex i de la llei 9/99, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme de les illes balears.

b) El primer tractament industrial dels productes agraris i envasament previ a la comercialització i distribució.

c) Tots els equipaments segons es defineixen en l'annex i de la llei 9/99, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme de les illes balears.

d) Les infraestructures definides en l'annex i de la llei 9/99, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme de les illes balears.

e) Els usos declarats d'interès general

3.3 Usos prohibits

Tots els usos no contemplats en els apartats 3.1 i 3.2 anteriors.

Art. 109 bis Nucli rural.

En aplicació de la llei 6/97 o de «sòl rústic», de conformitat amb els criteris indicats en el seu article 8, es defineix i regula com a nucli rural el sector de «binissaida» no inclòs en l'àmbit d'especial protecció o d'interès natural, tal com apareix a les determinacions gràfiques i a l'annex núm. 2 de la memòria.

Aquesta definició comporta la necessitat de redactar el corresponent «pla especial de reordenació i recuperació del nucli rural de binissaida» que ha d'incloure els objectius següents:

1. Preservar l'àmbit de binissaida com a «nucli rural» caracteritzat per la concentració d'hortos familiars inserits en un ambient rural i natural característic.

2. Evitar el procés d'extensió i possible consolidació del sector com a nucli urbà i, en especial, evitar la implantació d'habitatges unifamiliars amb caràcter de residència permanent.

3. Recuperar els valors paisatgístics i ambientals del sector i del seu entorn, amb especial atenció a la seva continuïtat amb l'àrea natural d'especial interès veïnal.

4. Ordenar els aspectes relatius a la parcel·lació i construcció, usos del sòl i de les edificacions, tipologies i materials.

5. Evitar qualsevol nova parcel·lació o reparcel·lació, tot impeding la divisió de les parcel·les existents i regularitzant les parcel·les inferiors a 1.000 m², fomentant-ne l'agrupació i declarant-les fora d'ordenació, a fi d'impedir-ne qualsevol edificació en l'interior.

6. Establir l'ús d'elements de sanejament i de depuració d'aigües residuals individualitzat que s'ha de resoldre a l'interior de cada parcel·la, amb instal·lacions adequades a l'afluent a rebre que han de ser autoritzades per l'ajuntament, previs als informes que estimi pertinents.

7. La resta de serveis a implantar es defineixen en el preceptiu pla especial.

Capítol V Regulació d'edificis i instal·lacions no adaptats al present pla general.

Art. 110 Dels edificis fora d'ordenació.

1. Es consideren edificis o instal·lacions fora d'ordenació els edificis o instal·lacions que, d'acord amb les determinacions del pla general o del planejament que es formulin en el seu desenvolupament, resultin afectats per operacions de remodelació urbana.

2. En aquests edificis o instal·lacions no es poden realitzar obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o de les obres de les quals en resulti un increment del seu valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixin la higiene de les persones que hagin de residir o ocupar els esmentats edificis i instal·lacions.

Art. 111 D'altres edificis fora d'ordenació.

1. Es consideren, igualment, fora d'ordenació els edificis o instal·lacions que es construeixin o s'hagin construït en contra de la legislació o de les determinacions del planejament que siguin d'aplicació en el moment de la seva construcció.

2. Aquests edificis i instal·lacions mantenen la seva qualificació de fora d'ordenació fins que no se'n procedeixi a la legislació, en el cas que aquesta sigui possible.

3. Mentre es mantingui la qualificació com a fora d'ordenació dels edificis i instal·lacions contemplats en aquest article, no s'hi pot realitzar cap tipus d'obra, ni tan sols les contemplades en el punt 2 de l'article anterior.

4. Els edificis i instal·lacions construïts amb posterioritat a l'entrada en vigor de la llei 8/88 de la comunitat autònoma de les illes balears, que resultin qualificats com a fora d'ordenació en virtut del que es disposa en aquest article no poden obtenir la contractació dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, clavegueram i telèfon.

Art. 112 Dels edificis no ajustats al pgou. 1. Els edificis i instal·lacions, les característiques dels quals no s'ajustin al que determina el pla general i als quals no resulti d'aplicació el que es disposa en els dos articles anteriors, es con-

sideren edificis i instal·lacions inadequats i es regeixen mitjançant el que es disposa en els punts 2 i 3 d'aquest article.

2. En els edificis o instal·lacions inadequats que superin les condicions d'edificabilitat: alçada, profunditat edificable, percentatge d'ocupació, índex d'edificabilitat, etc., Establertes pel pla general per a la zona en qüestió o que no s'ajustin al règim d'usos permesos determinat per a la zona esmentada, es poden realitzar obres de reparació, reestructuració, modernització, de millora de les seves condicions higièniques o estètiques i de consolidació.

En els edificis o instal·lacions inadequats que incompleixin les condicions d'edificabilitat o parcel·la mínima en sòl rústic, es prohibeix la construcció de piscines.

De la mateixa manera, se'n poden autoritzar, als edificis o instal·lacions inadequats, obres de reforma i ampliació, sempre que no suposi un increment del grau d'incompliment de les determinacions del pla general. A aquests efectes, es considerarà que s'incorre en un increment del grau d'incompliment si, com a conseqüència de l'obra pretesa, resulti un augment dels percentatges en els quals aquests edificis superen les condicions d'edificabilitat establertes o si, la reforma o ampliació considerada amb independència de la resta de l'edificació existent, produeixi una infracció de la normativa vigent.

En els edificis o instal·lacions inadequats, es permet el canvi d'ús al qual resultin afectats sempre que el nou ús es trobi entre els usos autoritzats pel pla general per a la zona esmentada.

3. Quan es pretengui edificar sobre un solar resultant de la demolició d'un edifici, aquesta edificació s'ajustarà, en la seva totalitat, a les ordenances determinades pel pla general. El que es descriu anteriorment també s'aplica a les obres de reforma d'edificis o d'instal·lacions inadequats que n'afectin, en un alt grau, la configuració, així com les obres que representin una modificació substancial de l'estructura original de l'immoble.

Art. 113 Dels edificis catalogats o protegits.

Els edificis o instal·lacions catalogats o protegits pel pla general no es consideren en cap cas com a fora d'ordenació o inadequats, raó per la qual s'hi poden realitzar les intervencions tendents a la seva rehabilitació, consolidació o millora que determini la normativa específica d'aplicació.

Per altra banda, els edificis ubicats en sòl rústic, catalogats o protegits pel pla general destinats a l'ús residencial poden ampliar-lo a l'ús turístic, en els seus vessants de restauració o hotel·ler, seguint el procediment previst en l'article 37 de la llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les illes balears, mentre no contradiu la llei 12/98 del patrimoni històric de les illes balears ni tampoc el catàleg de protecció del patrimoni històric.

Capítol VI Disposicions transitòries

Disp. Trans. Primera

Les llicències urbanístiques concedides amb anterioritat a l'entrada en vigor del present pla general, sense perjudici de la suspensió prevista en els articles 117 i següents del reglament de planejament, tenen la vigència establerta a l'acord de concessió. No escau la seva pròrroga si es refereixen a sòls afectats com a sistemes. Es pot prorrogar fins a la meitat del termini original, en cas que les condicions d'edificabilitat especificades en l'apartat primer de la transitòria primera siguin diferents a les condicions establertes pel present pla general, si en el moment de finalitzar el termini inicial s'hagués aixecat ja l'estructura de l'edificació o s'hagués executat el 70% de l'obra projectada en volum o valor. A la resta dels casos escauran les pròrrogues que prevegin les ordenances municipals.

Disp. Trans. Segona

Només s'admeten les edificacions, les instal·lacions i els usos relacionats a destinació militar dels terrenys, inclòs el de residències, habitatges militars i les seves instal·lacions annexes, a les propietats militars situades a tot el terme municipal.

S'admeten obres de reforma interior que no impliquin un increment del volum existent en el moment de l'aprovació provisional d'aquest PGOU.

Les obres i instal·lacions que es derivin de les determinacions del pla a les zones militars han de complir la llei 8/75, de 12 de març, relativa a zones i instal·lacions d'interès per a la defensa nacional, així com el RD 2689/1978 que la desenvolupa.

Un cop realitzat el desallotjament i la desafectació militar de forma global o escalonada dels edificis i terrenys actuals, conforme al pla meta de programació i de trasllat de nous aquarteraments al cantó de sant Isidre, se'ls aplica amb caràcter immediat la normativa general del pla, amb subjecció a les limitacions específiques de gestió, de protecció i d'ús fixats en cada cas.

Disp. Trans. Tercera

Les edificacions i els usos existents reconeguts per l'administració amb anterioritat a l'aprovació inicial de la present adaptació, que no es trobin immersos en expedients disciplinaris i/o de demolició, poden continuar desenvolupant la seva activitat normal així com adequar-ne i modernitzar les instal·lacions sense que això comporti un increment de volum edificat. A més, en el cas de volums auxiliars dispersos, es permet la reordenació d'aquest volum de forma unitària i sense que comporti un increment de l'alçada de l'edifici principal, així com tampoc un augment del número de places reconegut per l'administració.

Disp. Trans. Quarta

Mentre la present normativa no s'adapti al pla territorial insular de menorca, no es pot tramitar ni aprovar cap pla urbanístic de desenvolupament o qualsevol altra modificació d'aquest pla, ni cap projecte o instrument que legítimament transformi el sòl, la realització d'obres d'urbanització o l'execució d'obres d'edificació o d'instal·lació que contradiguin o s'oposin a qualsevol de les determinacions que prescriu el PTI.

De la mateixa manera, i mentre no es produeixi l'adaptació a la qual fa referència la disposició final primera del pti, no es pot realitzar cap actuació urbanística, tant si és d'urbanització com d'edificació que contradigui alguna de les determinacions que prescriu el pti. Com a conseqüència, totes les actuacions urbanístiques d'urbanització i edificació que s'aprovin o autoritzin en el període transitori s'han d'ajustar tant al planejament urbanístic en vigor com al pla territorial insular.

Per l'equip redactor:

Josep Antoni Aguiló, arquitecte

Antoni Pons, geògraf

Josep Manchado, geògraf

Miquel Àngel Escanelles, geògraf

Matriu d'usos

Matriu usos

		Sector Primari			Sector secundari		Equipaments		Altres			
		Act. Ext.	Act. Int.	Act. Com.	Ind. T.Agra.	Ind. General	Sense Const.	Altres	Act. Extra	Infraestruc.	Hab. Uni	Pro i Ed.
S. Rúst. Comú	AT	1	1	2	2	3	2	2	3	2	3	1
	AIA	1	1	2	2	2-3	2	2	2-3	2	3	1
S. Rúst. Prot.	ZEP											
	ANEI	1	2	2	2-3	3	2	3	2-3	2	3	1
	AANP	3	3	3	3	3	3	3	3	2-3	3	2
	APT	1	2	2	3	3	2	3	2-3	2	3	1
	EPS	1	2	2	2-3	3	2	3	2-3	2	3	1
	PP	1	2	2	2-3	3	2	3	2-3	2	3	1
	APR	2	2	2	3	3	3	3	3	2	3	2

Usos	
1	Admès, sense perjudici del compliment de la normativa específica
2	Condicionat segons estableixi el PTI
2-3	Prohibit segons estableix el PTI
3	Prohibit.

— o —

Eivissa

Num. 21653

Notificació de resolucions d'expedients sancionadors en matèria de sports.

No havent estat possible notificar a les persones interessades les resolucions i l'obertura del termini d'al·legacions dels expedients sancionadors que seguidament es detallen, instruïts pel Departament de Política de Mobilitat i Activitats del Consell Insular d'Eivissa per presumpta infracció a les disposicions reguladores del Transport Terrestre tipificades a la Llei 16/1987 (BOE de 31/07/1987), en compliment del que disposa l'article 59.5 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener, de Règim Jurídic de les Administracions Públiques i del Procediment Administratiu Comú, es procedeix a la seva notificació, tot fent constar que:

En virtut del que disposa l'article 22.3 de la Llei 8/2000, de 27 d'octubre, de consells insulars i l'article 148.2 del Reglament Orgànic del Consell Insular d'Eivissa, de 20 de febrer de 2004, contra la present Resolució –que no esgota la via administrativa– podeu interposar recurs d'alçada davant el President del Consell Insular en el termini d'un mes, d'acord amb la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, en l'avinentsa que si no l'interposeu, l'acte esdevindrà ferm a tots els efectes, (article 115.1 de la Llei 30/1992).

Núm expedient: 118/07 EIF

Denunciant: Agents de la Inspecció de Transports del Consell d'Eivissa (Agents 316 i 435)

Denunciat/ada: LUXURY CARS 2006 BCN, S.L. (B-64273915)

Denuncies: Acta 1/07 EMP de 24/09/07 i 2/07 EMP de 25/09/07

Precepte infringit: Art. 70, 133, 140.1.9 de la LOTT; Art. 41, 174 i 197.1.9 del ROTT.

Art. 47, 90, 141.31 en relació al 140.1.9 de la LOTT; Art. 41, 109, 180 i 197.1.9 del ROTT.

Precepte sancionador: Art.143.1.i de la LOTT i 143.1.f de la LOTT.

Sancions: 4.601 €+ 1501 €

Últim domicili: Luxury Cars 2006 BCN, S.L. Carretera de l'Aeroport, km. 3,700. 07817 Sant Jordi.

Data d'inici de l'expedient: 08/04/08

La instructora dels expedients sancionadors,

Marienna Sánchez-Jàuregui Martínez

Eivissa, 23 d'octubre de 2008.

— o —

Num. 21828

Edicte de publicació del Conveni específic de col·laboració entre el Consell Insular d'Eivissa i la Universitat de les Illes Balears en matèria formativa per a l'any 2008

De conformitat amb allò previst a l'art. 8 de la Llei 30/92, de règim jurídic de les administracions públiques i procediment administratiu comú, de 26 de novembre, a continuació es fa públic el següent Conveni núm. 160/08:

Conveni específic de col·laboració entre el Consell Insular d'Eivissa i la Universitat de les Illes Balears en matèria formativa per a l'any 2008

Eivissa, 2 d'octubre de 2008

Programa de l'Institut de Ciències de l'Educació-Servei d'Activitats Culturals (ICE-SAC)

Parts

Marià Torres Torres, Conseller del Departament de Política Educativa i Cultural del Consell Insular d'Eivissa, actuant en nom seu i representació, de

conformitat amb el que disposa l'art. 3r del Decret de Presidència núm. 2007/000370, de data 11 d'octubre de 2007.

Montserrat Casas Ametller, Rectora de la Universitat de les Illes Balears, com a representant d'aquesta, segons el que estableixen la Llei orgànica 6/2001, de 21 de desembre, d'universitats, modificada per la Llei orgànica 4/2007, de 12 d'abril, i el Decret 170/2003, de 26 de setembre, pel qual s'aproven els Estatuts de l'esmentada universitat.

Antecedents

1. La Constitució Espanyola disposa, en el seu art. 44, que els poders públics promouran i tutelaran l'accés a la cultura, a la qual tots tenen dret.

2. La Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, de reforma de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears (BOIB núm. 32 EXT., d'1-03-07), atribueix a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears i als consells insulars competències en matèria de cultura.

3. La Llei 8/2000, de 27 d'octubre, de consells insulars, preveu expressament a l'article 46 que els consells insulars puguin subscriure convenis o acords de cooperació amb la resta d'administracions públiques, en els quals s'estableixin lliurement els instruments de col·laboració necessaris per a l'assoliment de finalitats comunes d'interès públic i que el Consell Insular d'Eivissa (CIE) exerceix competències en matèria de cultura en virtut de l'atribució efectuada per la Llei 6/1994, de 13 de desembre.

4. L'esmentada Llei orgànica 1/2007, de 28 de febrer, estableix a l'art. 70.18 que, entre altres, són competències pròpies dels consells insulars les següents: 'Cultura. Activitats artístiques i culturals'.

5. La Universitat de les Illes Balears (UIB) té atribuïda, com una de les seves funcions, la de donar suport científic i tècnic al desenvolupament cultural, social i econòmic de la Comunitat Autònoma en què s'assenta.

6. L'acord marc de col·laboració entre el Consell Insular d'Eivissa i Formentera i la Universitat de Palma de Mallorca, signat el 14 de novembre de 1984, preveu al seu punt dos 'Establir programes de cooperació i col·laboració continuada en el camp de les manifestacions i divulgacions culturals i científiques'.

7. Les dues parts estan interessades a fomentar totes aquelles activitats i iniciatives necessàries per al desenvolupament de la cultura i el progrés de les nostres illes, i per aquest motiu és la seva voluntat fer els esforços necessaris perquè es puguin fomentar activitats formatives diverses a Eivissa, per tal d'integrar activitats acadèmiques, científiques i culturals en aquest context.

Les dues parts ens reconeixem mútuament la capacitat legal necessària per formalitzar aquest Conveni, d'acord amb les següents

Clàusules

1. Constitueix l'objecte d'aquest conveni establir un programa conjunt d'actuació en matèria de formació permanent i promoció cultural.

2. El plantejament general del programa s'adequarà a les necessitats establertes a principi de cada curs acadèmic.

3. La col·laboració entre les parts signatàries tindrà com a eix fonamental el desenvolupament del programa conjunt d'actuació en matèria de formació continuada. Els cursos derivats del pla seran programats, organitzats i impartits per personal a designar per a cada acció programada.

4. Les parts acorden que, per a l'any 2008, les actuacions previstes per al programa en matèria de formació seran les següents, organitzades per la UIB i pel CIE:

a) El Programa de Formació a la seu universitària d'Eivissa i Formentera. Oferta ICE-SAC per a l'any 2008, amb els següents cursos:

- Programes i estratègies per desenvolupar la intel·ligència i la creativitat en el nin.

- Educació vocal per a docents: tècnica i reeducació vocal.

- Noves perspectives per als arxius. Després de l'aprovació de la Llei 15/2006, d'arxius i patrimoni documental de les Illes Balears.

- L'organització d'arxius. Una aproximació des de la perspectiva dels arxius municipals.

b) Cursos de l'Àrea de l'Educació per a la salut en la infància i l'adolescència (tots de 24 hores de durada), entre els quals hi ha: