



GABINET d'ANÀLISI
AMBIENTAL i TERRITORIAL



Av. Gabriel Albornoz, 14, Mallorca, Balears Tel: 971461 708 – Fax 971468052
E: 07006 Palma de Mallorca, Illes Balears empresa@gaat.es - www.gaat.es

0D358B82B591E7721D405A00CE16A7632E02EAAF



NORMAS URBANÍSTICAS

ADAPTACIÓ GENERAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DES CASTELL A LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial

Gener 2008
(cumplimentació de prescripcions)



NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES.	5	
CAPÍTULO I.	NATURALEZA, AMBITO Y VIGENCIA.	5	
Art. 1	DEFINICION Y MARCO LEGAL.		5
Art. 2	CONTENIDO.		5
Art. 3	REVISION.		6
Art. 4	MODIFICACION.		6
Art. 5	PROGRAMA DE ACTUACION.		7
Art. 6	INTERPRETACION.		7
Art. 7	OBLIGATORIEDAD.		7
CAPÍTULO II.	DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.	8	
Art. 8	DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.		8
Art. 9	DESARROLLO DEL PLAN EN SUELO URBANO.		8
Art. 10	DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE.		8
Art. 11	DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO RÚSTICO.		9
Art. 12	DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS		9
			9
Art. 13	PLANES PARCIALES.		10
Art. 14	PLANES ESPECIALES.		11
Art. 15	ESTUDIOS DE DETALLE.		11
Art. 16	AREAS PENDIENTES DE ORDENACION.		12
Art. 17	PRECISION DE LIMITES.		12
CAPÍTULO III.	GESTION DEL PLAN GENERAL.	13	
Art. 18	EJECUCION DEL PLAN.		13
Art. 19	PROYECTOS DE URBANIZACION.		13
Art. 20	CONCESIONES PARA EQUIPAMIENTOS.		13
Art. 21	EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO.		13
Art. 22	EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE.		15
CAPÍTULO IV.	REGIMEN DEL SUELO.	16	
Art. 23	REGIMEN URBANISTICO.		16
Art. 24	CLASIFICACION DEL SUELO SEGUN SU REGIMEN JURIDICO.		16
Art. 25	ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.		16
Art. 26	SISTEMAS.		17
Art. 27	SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.		18
Art. 28	SISTEMAS LOCALES Y PROPORCIONALIDAD.		18
Art. 29	TITULARIDAD Y AFECTACION DEL SUELO DESTINADO A SISTEMAS.		18
Art. 30	ZONAS.		19
CAPÍTULO V.	INTERVENCION DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES.	21	
Art. 31	ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.		21
Art. 32	CADUCIDAD.		21
Art. 33	IMPOSIBILIDAD DE CONCESION DE LICENCIAS.		22
Art. 34	CONTENIDO.		22
Art. 35	MODIFICACIONES DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS.		22
Art. 36	REQUISITOS GENERALES DE LA DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.		23
Art. 37	REQUISITOS DE URBANIZACION.		24
Art. 38	PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIA.		25
Art. 39	PROYECTOS DE DEMOLICION.		26
CAPÍTULO VI.	RELACION DE USOS	28	
Art. 40	REGULACION DE USOS.		28



Art. 41	CONCEPTOS.	28
Art. 42	DESARROLLO DE LA REGULACIÓN DE USOS.	29
Art. 43	CLASES DE USOS.	29
Art. 44	USOS PROVISIONALES.	32
CAPÍTULO VII.	USO INDUSTRIAL.	33
Art. 45	CATEGORIAS.	33
Art. 46	SITUACIONES.	34
Art. 47	LIMITES.	34
Art. 48	ACTIVIDADES DE SERVICIO.	35
Art. 49	CARACTERISTICAS DE LOS LOCALES INDUSTRIALES.	36
Art. 50	ACTIVIDADES MOLESTAS.	36
CAPÍTULO VIII.	USO DE APARCAMIENTO.	37
Art. 51	DEFINICION.	37
Art. 52	RESERVA DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTO Y CONDICIONES.	37
Art. 53	PREVISION DE GARAJES Y APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS.	38
Art. 54	CONDICIONES DE LOS GARAJES DE USO PUBLICO.	39
Art. 55	CONDICIONES DE LA PLAZA DE GARAJE.	39
CAPÍTULO IX.	NORMAS DE PROTECCION.	40
Art. 56	NORMAS GENERALES.	40
Art. 57	MEDIDAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.	40
Art. 58	REGULACION DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.	41
Art. 59	MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE OTROS ELEMENTOS NATURALES.	42
Art. 60	REGIMEN DE LOS PARAJES PRESERVADOS.	43
Art. 61	REGIMEN DE LOS ELEMENTOS PAISAJISTICOS SIGULARES.	44
Art. 62	AREA NATURAL DE ESPECIAL INTERES	45
Art. 63	REGIMEN DE PROTECCION DERIVADO DE LA LEY 22/88 DE COSTAS.	45
Art. 64	MEDIDAS DE PROTECCION ESTETICA DE LAS EDIFICACIONES.	45
Art. 65	CATALOGO DE EDIFICIOS A PROTEGER.	46
Art. 66	EL CAMI DE CAVALLS	46
Art. 67	ZONAS ARQUEOLOGICAS.	47
Art. 68	REGIMEN DE USO DE LAS CUEVAS Y CANTERAS.	47
Art. 69	OTRAS PROTECCIONES Y AFECTACIONES.	48
Art. 70	REGLAMENTOS DE NIVELES SONOROS.	49
CAPÍTULO X.	DEFINICIONES Y REGULACION DE PARAMETROS URBANISTICOS.	51
Art. 71	PARAMETROS DE LA ORDENACION.	51
Art. 72	CONCEPTOS COMUNES A LOS DISTINTOS TIPOS DE ORDENACION DE LA EDIFICACION.	52
Art. 73	REGULACION DE PARAMETROS COMUNES.	54
Art. 74	DEFINICION DE CONCEPTOS ESPECIFICOS DE LA EDIFICACION SEGUN ALINEACION DE VIAL.	56
Art. 75	REGULACION DE PARAMETROS ESPECIFICOS DE LA EDIFICACION SEGUN ORDENACION DE VIAL.	57
Art. 76	REGULACION DE PARAMETROS ESPECIFICOS DE LA EDIFICACION SEGUN OCUPACION DE PARCELA.	59
TÍTULO II.	REGULACION DE SISTEMAS Y ZONAS.	61
CAPITULO I	ORDENACION DE LOS SISTEMAS.	61
Art. 77	CLASIFICACION.	61
Art. 78	SISTEMA VIARIO.	62
Art. 79	SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.	63
Art. 80	SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS.	64
Art. 81	SISTEMA DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.	64
Art. 82	SISTEMA DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO DE LOS NUCLEOS NO CONECTADOS CON LOS SISTEMAS GENERALES.	65



CAPITULO II	ORDENACION DE SUELO URBANO.	67	
SECCION 1ª.	ZONAS DE ORDENACION DE LA EDIFICACION SEGUN ALINEACION DE VIAL.	67	
Art. 83	ZONAS DE EDIFICACION EN MANZANA CERRADA. (1.1).	67	
Art. 84	ZONA DE EDIFICACION EN MANZANA COMPACTA. (1.2)	68	
Art. 85	ZONA DE EDIFICACION EN MANZANA ABIERTA. (1.3)	68	
Art. 86	ZONA DE EDIFICACION EN MANZANA CERRADA. (1.4)	68	
SECCION 2ª.	ZONAS DE ORDENACION DE LA EDIFICACION SEGUN LA OCUPACION DE PARCELA.	70	
Art. 87	ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA BAJA I (2.1.1).	70	
Art. 88	ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA BAJA (2.1.2).	70	
Art. 89	ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA BAJA II (2.1.3).	71	
Art. 90	ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA BAJA II (2.1.4).	72	
Art. 91	ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR INTENSIVA BAJA (2.2.1).	72	
Art. 92	ZONA DE ALDEA TURISTICA (2.2.2).	73	
Art. 93	ZONA HOTELERA (2.3).	73	
Art. 94	FRENTE MARITIMO.	75	
Art. 95	PROTECCION Y MANTENIMIENTO DE LA ESTRUCTURA EXISTENTE.	75	
Art. 96	ZONA PENDIENTE DE ORDENACION (3).	75	
Art. 97	ZONA INDUSTRIAL (4).	76	
CAPITULO III	ORDENACION DEL SUELO URBANIZABLE.	77	
Art. 98	DETERMINACIONES GENERALES.	77	
Art. 99	SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.	77	
Art. 100	SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "NUEVO REPOS DEL REI"	77	
Art. 101	SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "AREA INDUSTRIAL"	79	
CAPITULO IV.	ORDENACION DEL SUELO RUSTICO.	80	
Art. 102	CONCEPTO, DESTINO Y CONCRECIÓN DE LA ORDENACIÓN	80	
Art. 103	SOBRE LAS ACTIVIDADES Y USOS.	82	
Art. 104	SOBRE LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.	84	
Art. 105	SOBRE LAS ACTIVIDADES DECLARADAS DE INTERÉS GENERAL.	85	
Art. 106	CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.	86	
Art. 107	CONDICIONES GENERALES DE LA DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS.	87	
Art. 108	RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.	88	
Art. 109	RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO COMÚN.	93	
Art. 109 BIS	NÚCLEO RURAL.	96	
CAPITULO V	REGULACION DE EDIFICIOS E INSTALACIONES NO ADAPTADOS AL PRESENTE PLAN GENERAL.	97	
Art. 110	DE LOS EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.	97	
Art. 111	DE OTROS EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.	97	
Art. 112	DE LOS EDIFICIOS NO AJUSTADOS AL PGOU.	97	
Art. 113	DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS O PROTEGIDOS.	98	
CAPITULO VI	DISPOSICIONES TRANSITORIAS	99	
	DISP. TRANS. PRIMERA	99	
	DISP. TRANS. SEGUNDA	99	
	DISP. TRANS. TERCERA	99	
	DISP. TRANS. CUARTA	100	
	MATRIZ DE USOS	101	



AJUNTAMENT DES CASTELL

ADAPTACIÓ DEL PGOU A LES DOT

0D358B82B591E7721D405A00CE16A7632E02E7A



TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO I. NATURALEZA, AMBITO Y VIGENCIA.

Art. 1 DEFINICION Y MARCO LEGAL.

1. Las presentes normas forman parte del Plan General Municipal de Ordenación de Es Castell.

2. El presente Planeamiento es el resultado de la revisión del Plan General de Ordenación aprobado el 20/12/76 y de la adaptación del mismo a la Ley del 2 de Mayo de 1.975, que reformó la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en los términos previstos en su Disposición Transitoria Primera. Asimismo, el PGOU de Es Castell fue aprobado definitivamente por la Comisión Insular de Urbanismo de Menorca en fecha 30.10.1992.

3. El Plan se ha redactado de acuerdo con el procedimiento urbanístico vigente. Las referencias a la Ley del Suelo han de entenderse hechas al Texto Refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1.976 de 9 de Abril. Las referencias al Reglamento han de entenderse hechas al Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de Junio. Las otras disposiciones complementarias se mencionan con su denominación completa.

4. Así mismo, objetivo fundamental de este documento, es la Adaptación de este Plan General de Ordenación a la Ley 6/99 de abril de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y Medidas Tributarias. Y, como no podía ser de otra manera, a la Ley 6/1997 de 8 de julio del Suelo Rústico de las Illes Balears, así como a la Ley 9/1999 de 6 de octubre de Medidas Cautelares y de Emergencia relativas a la Ordenación del Territorio y el Urbanismo en las Illes Balears.

5. El Plan General se aplica con preferencia a cualquier otra disposición municipal que regule el uso y la ordenación del territorio.

6. En lo no previsto por estas Normas y en general por el Plan son de aplicación las normas vigentes de las Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears, las de cualquier norma o plan sectorial o territorial aplicable, incluyendo los aprobados con posterioridad a la fase de exposición pública de estas normas y las de cualquier ley o norma de rango superior.

7. Igualmente será de aplicación el Decreto 20/2003 de 28 de febrero "Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas" en todas las actuaciones públicas y privadas en materia de transporte, urbanismo o edificación y que supongan una nueva construcción, ampliación, reformas o rehabilitación integrales.

Art. 2 CONTENIDO.

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

1. Memoria Informativa y Justificativa.
2. Planos de Información y de Ordenación.



3. Normas Urbanísticas.
4. Programa de Actuación.
5. Estudio Económico-financiero.

Art. 3 REVISION.

1. El Plan tiene vigencia indefinida una vez publicado el acuerdo de aprobación definitiva.
2. Procede la revisión del Plan en los supuestos siguientes:
 - a) Al cumplirse 8 años de vigencia.
 - b) Cuando se apruebe un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal en el que esté comprendido el término de Es Castell, que afecte a la estructura general y orgánica del territorio propuesta por el presente planeamiento.
 - c) Cuando se produzcan desequilibrios, superior a un 20 por cien, en las hipótesis sobre población total e índices de crecimiento de suelo urbanizado y la edificación tanto residencial como industrial, previstos en la documentación del Plan.
 - d) Cuando disposiciones de orden superior obliguen a la previsión de mayores reservas para espacios libres y equipamientos públicos, que los determinados por el presente planeamiento.
 - e) Cuando se produzca un incremento del consumo real del agua que supere el margen de 0,29 Hm³/año sobre el consumo actual, estimado en 0,97 Hm³/año.Este supuesto no obligará a la revisión del Plan si existiese un convenio de transferencia de recursos hídricos con el término municipal de Maó que satisfaga el incremento del consumo planificado.

Art. 4 MODIFICACION.

1. Si las circunstancias lo exigen, se podrá modificar cualquier elemento del Plan General, salvo que la magnitud de dicha alteración supusiera su revisión de acuerdo con las definiciones contenidas en el artículo 154 del Reglamento. En este último supuesto, la revisión será procedente si concurre alguno de los requisitos previstos en el artículo 3º anterior.
2. La modificación del Plan deberá tener en cualquier caso el grado de precisión propio del Plan General y comprender un estudio de carácter macro urbanístico que explique y justifique la incidencia de las nuevas determinaciones en la ordenación establecida por el Plan General.
3. La modificación se tramitará de acuerdo con lo previsto en los artículos 49 y 50 de la Ley del Suelo y 1 del Reglamento.



Art. 5 PROGRAMA DE ACTUACION.

1. El programa de actuación se revisará cada cuatro años.
2. Si como consecuencia de la citada revisión, fuese necesario alterar el suelo urbanizable según lo previsto en el Artículo 48 de la Ley del Suelo y 158 del Reglamento, deberá tramitarse el correspondiente proyecto de modificación del Plan General.
3. La clasificación de suelo rústico como suelo urbanizable se conceptuará como alteración de los criterios de clasificación del suelo y, por tanto, sólo será posible a través de la revisión del Plan General.
4. No se podrá incrementar la superficie del suelo urbanizable si no se ha cumplido las previsiones anteriores del Programa de actuación, respecto a este tipo de suelo, en lo que se refiere a la ejecución de la urbanización y a la creación de dotaciones, en sus dos terceras partes.

Art. 6 INTERPRETACION.

1. Las determinaciones del Plan General y, concretamente, de esta Normativa, se interpretarán en base a aquellos criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, atiendan fundamentalmente a su espíritu y finalidad, así como a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicados.
2. Cuando existan contradicciones gráficas entre planos de diferente escala se estará a lo que conste en los planos que reflejen de forma más pormenorizada la ordenación.
3. Si se producen contradicciones entre la regulación de las previsiones del Plan en los diferentes documentos se considerará válida la determinación que implique espacios públicos o de interés público más amplios y una menor densidad de vivienda o índice de aprovechamiento.

Art. 7 OBLIGATORIEDAD.

Tanto la Administración como los particulares están obligados a cumplir las disposiciones o determinaciones de éste Plan, y especialmente de las presentes Normas. Por tanto, cualquier actuación o intervención sobre el territorio, tenga carácter definitivo o provisional, y ya sea de iniciativa privada o pública, deberá ajustarse a las mencionadas disposiciones, según está previsto en los Arts. 57 y 78 de la Ley del Suelo.



CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

Art. 8 DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

1. Con el objetivo de complementar las determinaciones del Plan General, se elaborarán, según lo previsto en la Ley del Suelo, en el Reglamento y en esta normativa, Planes Especiales, Planes Parciales, Estudios de Detalle y en su caso, programas de Actuación Urbanística.

2. En las áreas y sectores para los que el Plan General exige la formulación de algún tipo de planeamiento derivado, no será posible realizar la urbanización y edificación de los mismos, mientras no se produzca su aprobación, salvo que tratándose de suelo urbano, el propio Plan General establezca expresamente lo contrario. Salvo los casos expresados, las determinaciones del presente planeamiento serán de aplicación inmediata y directa.

3. El programa de actuación del Plan General establece el orden y los plazos para el desarrollo de sus determinaciones.

4. Para completar la regulación urbanística se pueden aprobar, asimismo otros tipos de planes especiales.

Art. 9 DESARROLLO DEL PLAN EN SUELO URBANO.

1. Será preceptiva la previa formación de Planes Especiales de reforma Interior y de Estudios de Detalle en las áreas que expresamente se prevea.

2. No obstante, se podrán formular facultativamente en cualquier área del suelo urbano, con las finalidades previstas en la legislación urbanística.

Art. 10 DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE.

1. En el suelo urbanizable delimitado el Plan General se desarrollará necesariamente mediante Planes Parciales. La aprobación definitiva de éstos es condición imprescindible para la realización de intervenciones en el territorio correspondiente, salvo el supuesto de los sistemas generales que se ejecuten de forma independiente de los sectores. El ámbito territorial de los Planes Parciales deberá corresponderse necesariamente con los sectores de planeamiento delimitados en el Plan General incluyendo el de los sistemas generales que se les consideren atribuidos.

2. En el suelo urbanizable no delimitado, el Plan General se desarrollará necesariamente mediante los Programas de Actuación Urbanística y sucesivamente los pertinentes Planes Parciales, los cuales deberán incluir el territorio completo relacionado con cada etapa de ejecución, o la totalidad del suelo, si hay una única etapa, de conformidad con lo previsto en las bases de los concursos que se convoquen para su realización. Los Programas de Actuación Urbanística deberán abarcar sectores completos, conforme a la delimitación contenida en el presente Plan General.



Art. 11 DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO EN SUELO RÚSTICO.

1. Las determinaciones del Plan General que regulan el Suelo Rústico se aplican directa e inmediatamente.

2. No obstante podrán desarrollarse las previsiones del Plan, mediante Planes Especiales que tengan alguna de las siguientes finalidades:

- a) Protección del paisaje y de los elementos naturales y culturales en general.
- b) Protección de las vías de comunicación.
- c) Protección de huertas, cultivo y espacios forestales.
- d) Mejora del medio rural.
- e) Determinar las condiciones de ordenación de los núcleos rurales definidos, en su caso, por el Plan General.

3. Sin perjuicio de lo aquí establecido y para las finalidades concretas que establecen las leyes que las definen, podrán asimismo formularse:

- a) Figuras de ordenación y de gestión contempladas tanto por la Ley 4/1.989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y de la Fauna Silvestres, como por la Ley 14/2000 de 21 de diciembre de Ordenación Territorial.
- b) Planes Especiales a los que hacer referencia la Ley 1/1.991, de 30 de enero y la Ley 7/ 1.992 modificada, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas.

Art. 12 DESARROLLO DE LAS DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS GENERALES.

El desarrollo de las determinaciones del Plan General sobre sistemas generales podrá hacerse mediante Planes Parciales de los sectores con los que están relacionados. Asimismo se podrán formar Planes Especiales, que tendrán como objetivo la regulación pormenorizada del sistema que pueda comprender, además, la previsión de medidas de protección de acuerdo con lo previsto en el Art. 17 de la Ley del Suelo y en los demás Artículos 76 y 77 del Reglamento.

El planeamiento especial regulará cualquiera de los elementos que definen la estructura orgánica del territorio, y que son:

1. Sistema general viario.
2. Sistema de espacios libres.
3. Sistema de equipamientos (Centros y servicios de interés público y social).
4. Sistema de infraestructura (Actividades e instalaciones complementarias). Cuando las determinaciones de este Plan sean suficientemente precisas y no



requieran su posterior desarrollo, se podrá realizar directamente su ejecución mediante un Proyecto de Urbanización o, en su caso un proyecto de obras.

Art. 13 PLANES PARCIALES.

1. Los Planes Parciales de ordenación deben contener las determinaciones previstas en los artículos 13 de la Ley del Suelo y 45 y siguientes del Reglamento y la documentación señalada en los artículos 57 y siguientes del Reglamento. Además, deberán incluir un resumen de las determinaciones urbanísticas.

2. Las determinaciones deberán tener la precisión suficiente para permitir su inmediata ejecución. Concretamente, los Planes Parciales deberán contemplar el destino detallado de la ordenación, diferenciando los suelos privados de los públicos y concretando para los primeros los terrenos libres y los edificables, y para los públicos, los destinados a viales, estacionamientos, edificables para centros de interés público y los destinados a plazas, paseos, jardines y parques.

3. Asimismo deberán prever la delimitación de los polígonos y el sistema de actuación aplicables cumpliendo el artículo 117 de la Ley del Suelo. Posteriormente estas determinaciones podrán ser modificadas a través del procedimiento previsto en los artículos 118 y 119 de la Ley del Suelo.

4. El Plan de Etapas no podrá prever un plazo superior a 4 años para la realización de la urbanización. De establecerse varios polígonos, deberá fijarse el orden de prioridad entre los mismos.

5. Los Planes parciales, de los sectores con aprovechamiento superior al medio de la totalidad del suelo urbanizable para cada cuatrienio deberán contener, además de la división poligonal, la especificación de la cuantía del exceso de aprovechamiento y la indicación de los espacios de sistema general adscribibles al mencionado exceso de acuerdo con lo previsto en los artículos 50 y 51 del R.G.U.

6. Cuando los Planes Parciales sean de iniciativa particular, habrán de prever además las determinaciones y la documentación a que se refieren los artículos 46 y 64 del Reglamento, respectivamente.

7. Los Planes Parciales deberán prever la obligatoriedad de constituir Entidades de Conservación.

8. Los Planes Parciales no podrán modificar en ningún caso las determinaciones del Plan General. Por tanto, no se admitirán redistribuciones de la edificabilidad entre las diversas zonas o sectores, aunque se respete el aprovechamiento medio y se mantengan en el ámbito del Plan los índices de ocupación y edificabilidad iguales al promedio de las zonas y, en su caso, sectores que comprendan.

9. Los Planes Parciales deberán resolver adecuadamente, conforme a las determinaciones del presente Planeamiento, todas las cuestiones relacionadas con la dotación al nuevo asentamiento, de las necesarias infraestructuras, así como deberán analizar y resolver los



posibles impactos que pudieran originarse sobre el paisaje y demás elementos naturales, así como sobre el medio ambiente, el patrimonio arqueológico y demás bienes de interés que existan en el ámbito físico a desarrollar.

En relación a la creación de infraestructuras, el Plan Parcial deberá justificar documentalmente la existencia de los caudales necesarios de agua potable, extraíbles de las áreas autorizadas. Deberá incorporar dotaciones de consumo.

Respecto a la resolución de los impactos paisajísticos, etc. se estará a lo dispuesto en el Capítulo 9º del presente título.

Art. 14 PLANES ESPECIALES.

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior no podrán modificar la estructura fundamental del Plan General y, si están previstos en estas Normas, deberán desarrollar las determinaciones correspondientes. En ningún caso podrán aumentar la intensidad de los usos de carácter privado, ni alterar estos.

En cualquier caso, este tipo de Planes Especiales deberán contener la delimitación de polígonos o unidades de actuación y la elección del sistema de actuación, si bien éstas determinaciones podrán ser modificadas según lo previsto en los artículos 118 y 119 de la Ley del Suelo.

2. Los restantes Planes Especiales no podrán modificar las determinaciones fundamentales del Plan General, en particular las que regulan la intensidad y el uso del suelo, si bien podrán precisarlas. Dentro de esta clase de planeamiento se prevén planes especiales de mejora de las condiciones urbanísticas (fundamentalmente infraestructuras) de algunos núcleos urbanos, de carácter turístico ya existentes, así como también los previstos en el art. 11º de estas NN.UU. para el Suelo Rústico.

Art. 15 ESTUDIOS DE DETALLE.

Los Estudios de Detalle deben respetar las determinaciones del Plan General y, en su caso, de los Planes Parciales o de los Planes Especiales de Reforma Interior. En ningún caso podrán reducir el ancho de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres ni, como consecuencia de sus previsiones sobre alineaciones, podrán originar aumentos de volumen.

La ordenación de volúmenes que puedan realizar los Estudios de Detalle no puede implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de viviendas.



Art. 16 AREAS PENDIENTES DE ORDENACION.

El Plan General delimita algunas áreas de suelo urbano, al efecto de su posterior desarrollo mediante planes especiales de reforma interior o estudios de detalle, en su caso. La nomenclatura en los planos de dichas áreas es UA.

Para dichas UA. el presente Plan General determina su ámbito territorial, objetivos (cuantificando en su caso las reservas para viales, zonas verdes y equipamientos e incluso, si se estima necesario, determinando su disposición, usos e intensidades).

La áreas así delimitadas se relacionan y describen en el anexo número 1 a las presentes normas.

Art. 17 PRECISION DE LIMITES.

Los límites de las zonas, sectores o sistemas podrán precisarse en los correspondientes Planes parciales o Especiales de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Los ajustes que se produzcan deberán responder a:
 - 1º Alineaciones o líneas de edificación vigentes.
 - 2º Características topográficas del terreno.
 - 3º Límites de la propiedad rústica o urbana.
 - 4º Existencia de arbolado u otros elementos de interés.
 - 5º Paredes de "tanques".
- b) No se producirán distorsiones en la forma de las unidades de zona, sector o sistema ni aumentos o disminuciones de superficie de más de un cinco por ciento en relación con las superficies delimitadas en los Planos de Ordenación a escala 1: 2.000 y en su caso 1: 5.000 de éste Plan General.



CAPÍTULO III. GESTION DEL PLAN GENERAL.

Art. 18 EJECUCION DEL PLAN.

1. La ejecución de este Plan General y de los documentos que lo desarrollen corresponde al Ayuntamiento, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos definidos por la Ley del Suelo.

2. Las entidades de gestión que se constituyan entre Administraciones Públicas o entre éstas y la iniciativa privada también podrán ejecutar el planeamiento.

Art. 19 PROYECTOS DE URBANIZACION.

Para la ejecución de las determinaciones contenidas en el Plan General y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, deberán redactarse Proyectos de Urbanización de acuerdo con lo que prevén los artículos 15 de la Ley del Suelo y 67 y siguientes del Reglamento.

También podrán redactarse proyectos de obras que no tengan por objeto ejecutar integralmente las determinaciones del planeamiento urbanístico.

Art. 20 CONCESIONES PARA EQUIPAMIENTOS.

Sobre el suelo destinado a equipamientos, que en ejecución del Plan General sea de titularidad pública, la Administración competente podrá otorgar una concesión para la construcción y explotación del equipamiento correspondiente. Esta concesión, que no confiere derecho a ser renovada, no podrá tener una duración superior a 50 años.

Art. 21 EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO.

1. Exceptuando el supuesto de la ejecución directa de sistemas generales o el de actuaciones aisladas, para la ejecución de las determinaciones del planeamiento en suelo urbano deberán delimitarse polígonos o unidades de actuación, que al menos permitan una redistribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación.

2. A tales efectos el presente Plan General contiene la delimitación de varios polígonos y unidades de actuación, precisando las determinaciones relacionadas con los terrenos que las integran. Dichas delimitaciones tienen por finalidad el lograr la ejecución del planeamiento urbanístico, o su completamiento en los ámbitos territoriales definidos, mediante la adecuada terminación de las obras y servicios de urbanización, y la cesión gratuita de los suelos destinados al uso y servicio público, vinculados al polígono o unidad, todo ello mediante la adecuada distribución de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, entre los propietarios de los terrenos.



Entre las áreas así delimitadas se incluyen los asentamientos turísticos nacidos con anterioridad al presente Plan, que se desarrollaron con ciertas pretensiones de globalidad y de manera más o menos sistemática, al amparo de planeamientos parciales nunca aprobados definitivamente, (Son Vilar, Santa Ana y Sol del Este). A estos, por sus dimensiones o por corresponder a asentamientos o núcleos bien diferenciados, se les conceptúa como polígonos, al igual que el núcleo de Trebeluger, una vez sea objeto del planeamiento de reforma interior previsto. Para los tres restantes polígonos delimitados se redactarán planes especiales de mejora del medio urbano y de saneamiento.

Las restantes áreas delimitadas, por su pequeña magnitud, que hace que no cumplan todos los requisitos definidos en el Art. 117 de la Ley del Suelo para los polígonos, pero sí el justo reparto de beneficios y cargas, se delimitan como unidades de actuación.

En cualquier caso, a los efectos de simplificar y clarificar las nomenclaturas utilizadas por el presente Plan, tanto polígonos como unidades se señalan gráficamente con las siglas U.C.

3. Lo anterior no obsta a que, con posterioridad, de acuerdo con lo previsto en los Arts. 117 y 118 de la Ley del Suelo, los polígonos y unidades de actuación delimitados, puedan ser modificados, o delimitarse otros nuevos.

La aprobación de la delimitación del polígono o unidad de actuación implica la iniciación del procedimiento reparcelador, produciendo los efectos previstos en los Arts. 98 de la Ley del Suelo y 104 del Reglamento de Gestión Urbanística; o en su caso, del procedimiento del sistema de compensación, conforme al Art. 158 del propio Reglamento y con efectos similares al anterior. Todo ello sin perjuicio de que por el Ayuntamiento o de acuerdo con lo establecido en la legislación aplicable se acuerde la innecesidad de la reparcelación o compensación.

4. A continuación se relacionan los distintos polígonos y unidades definidas por el presente Plan, señalando su extensión, objetivos (cuantificando, en su caso, las cesiones), sistema de actuación y programación. El primer número que aparece tras las cifras UC, corresponde a la localización del área en alguno de los núcleos o asentamientos del Municipio, según el siguiente código:

1. Cala Sant Esteve
2. Noria Riera
3. Casco Urbano
4. El Fonduco
5. Santa Ana
6. Son Vilar
7. Suelo rústico
8. Sol del Este
9. Trebeluger
10. Zona industrial



Los polígonos y unidades así delimitados se relacionan y describen en anexo nº 2 a las presentes Normas.

5. Cuando no sea posible delimitar polígonos o unidades de actuación la ejecución de los sistemas generales y las actuaciones aisladas en suelo urbano se llevarán a cabo por el procedimiento de expropiación.

6. Si de esta ejecución se derivan beneficios especiales para los sectores colindantes o cercanos, se podrán repercutir los gastos, incluyendo la indemnización expropiatoria, en la medida del beneficio, a los propietarios de los terrenos situados en la proximidad mediante contribuciones especiales.

La delimitación del área beneficiada por la obra, con la relación de propietarios afectados, se contendrá en el Plan o en el Proyecto de Urbanización o de obras, de forma separada y se tramitará según el procedimiento establecido para la división poligonal.

7. Sin perjuicio de la delimitación en el futuro de las áreas beneficiadas por las obras, el presente Plan General grafía los terrenos sujetos a expropiación, señalándolos con las siglas UB.

Dichas áreas se relacionan en anexo nº 3 a estas Normas, especificando extensión, objetivo, coste previsto, órgano expropiante y programación.

Art. 22 EJECUCION DEL PLANEAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE.

1. Los terrenos calificados como sistemas generales, incluidos en los sectores de planeamiento, podrán ser obtenidos por la Administración en el marco de las cesiones obligatorias y gratuitas, de acuerdo con las previsiones del ordenamiento.

2. Cuando la obtención de los terrenos de sistemas generales haya de ser realizada antes del desarrollo del sector se estará a lo previsto en los apartados 5 y 6 del artículo precedente.

3. De conformidad con las disposiciones legales, en el suelo urbanizable, además de las cesiones gratuitas de los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en el Sector y a sistemas locales de titularidad pública, es obligatorio ceder gratuitamente el diez por ciento del aprovechamiento al Municipio, materializando esta cesión en suelo edificable en la cuantía exigida, salvo que concurren los requisitos contemplados en el Art. 125 de la Ley del Suelo, en cuyo caso el Ayuntamiento y el promotor podrán acordar su sustitución por la correspondiente indemnización económica.

4. También deberá cederse, en su caso, el exceso sobre el aprovechamiento medio del suelo urbanizable, en el cuatrienio que corresponda, de conformidad con lo establecido en el Art. 13.5 de éstas Normas.



CAPÍTULO IV. REGIMEN DEL SUELO.

Art. 23 REGIMEN URBANISTICO.

El régimen urbanístico del suelo, de acuerdo con lo previsto en el art. 12 de la Ley del Suelo y en el Art. 19 del Reglamento, se define a través de:

- a) Clasificación del suelo según su régimen jurídico.
- b) Determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio.
- c) Calificación urbanística del suelo, con su división en zonas, sectores ó áreas.

Art. 24 CLASIFICACION DEL SUELO SEGUN SU REGIMEN JURIDICO.

1. El territorio ordenado por éste Plan General se clasifica, a los efectos del régimen jurídico del suelo, y de acuerdo con lo previsto en la legislación vigente, en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo rústico.

2. En los planos de ordenación se refleja la clasificación del suelo.

3. El suelo urbanizable se convertirá en urbano a través de la ejecución del planeamiento según los procedimientos establecidos en el ordenamiento urbanístico, siendo condición imprescindible la aprobación definitiva del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización así como la efectiva realización de las obras de urbanización y el cumplimiento de sus obligaciones por parte de los propietarios.

4. El suelo rústico sólo puede transformarse en urbanizable a través de una revisión del Plan General de acuerdo con lo previsto en el Art. 5 de estas Normas.

5. El Ayuntamiento, al realizar la revisión cuatrienal del programa de Actuación, reflejará los cambios del régimen urbanístico del suelo.

Art. 25 ALCANCE DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN.

1. En el suelo urbano, el Plan General precisa la ordenación física de forma pormenorizada, tal como previene la Ley, a través de la delimitación de los suelos según su destino para:

- a) Viales y aparcamientos.
- b) Suelo público para jardines y parques urbanos y zonas deportivas.
- c) Suelos de interés público y social susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos.
- d) Suelos privados y edificables.

Asimismo prevé las determinaciones señaladas en el artículo 29 del Reglamento de Planeamiento.



Estas determinaciones físicas se representan a escala 1: 2.000 en los planos de Ordenación.

2. En el suelo urbanizable el Plan General determina los sectores de desarrollo en Planes Parciales y los elementos fundamentales de la estructura urbana (los sistemas generales) y establece a través de la calificación urbanística en zonas de regulación genérica los diferentes usos globales y sus niveles de intensidad.

En este tipo de suelo, la disposición pormenorizada del suelo para red viaria, aparcamientos, jardines urbanos, dotaciones y edificación privada resultará, de la ordenación que proponga el Plan Parcial de conformidad con estas Normas, si bien el Plan fija, de modo indicativo, la distribución de los espacios libres y de las dotaciones comunitarias para cada sector. El esquema viario contenido en los planos tiene, en cambio, carácter preceptivo.

3. En el suelo urbanizable se establecen los usos incompatibles, las características técnicas de la actuación, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 34 del Reglamento de Planeamiento y las magnitudes mínimas de cada actuación. Si bien en algún caso específico, en atención a la disposición del sector sobre el territorio se fijan también a nivel esquemático los elementos principales de la posterior ordenación, de los que la red viaria tendrá carácter obligatorio.

4. En el suelo rústico se establecen los usos admitidos, condicionados y prohibidos y se estará a lo dispuesto en el capítulo IV Ordenación del suelo rústico y a la matriz de usos que acompaña estas normas.

Art. 26 SISTEMAS.

1. A efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, el presente Plan General y su desarrollo en Planes Parciales o Especiales, asigna o deberá asignar ciertos suelos para:

- 1) Sistema viario.
- 2) Sistema de espacios libres.
- 3) Centros y servicios de interés público y social (cívico-sociales, comerciales, educativos y deportivos).
- 4) Actividades e instalaciones complementarias (abastecimiento, terminal transporte, portuario, estaciones de servicio, instalaciones de defensa, infraestructuras y cementerio).

2. Estos suelos ordenados en sistemas presentan un grado especial de interés colectivo y son determinantes para asegurar el desarrollo y funcionamiento de los asentamientos urbanos, así como sus posibles transformaciones en el tiempo.

3. La calificación de sistemas, con las excepciones que se indican en estas Normas, y en los supuestos previstos en la legislación vigente, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y necesidad de ocupación de los terrenos reservados para sistemas, a los efectos de lo dispuesto en el Art. 64 de la Ley del Suelo.



Art. 27 SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.

El Plan asegura la ordenación escalonada y flexible del territorio a través del establecimiento de sistemas generales y sistemas locales.

Tienen la consideración de sistemas generales aquellos elementos ya enunciados en el artículo anterior, que, por su tamaño, situación o destino forman parte de la estructura general y orgánica definida por el presente planeamiento para el Municipio, considerado en su conjunto.

Los sistemas locales, al servicio de áreas más restringidas, completan a ese nivel inferior el conjunto de dotaciones e infraestructuras necesarias para un adecuado desarrollo de la vida comunitaria.

El Plan General fija y grafica los sistemas generales.

Respecto a los sistemas locales, su regulación está contenida en estas Normas, quedando pospuesta su concreción para el momento del desarrollo de cada sector a través del Plan Parcial o Especial, excepto en el supuesto del suelo urbano en el que el propio Plan General concreta los distintos sistemas locales. El Plan concreta asimismo los sistemas generales que especialmente se asignan a determinado sector.

Art. 28 SISTEMAS LOCALES Y PROPORCIONALIDAD.

La superficie de los terrenos, ordenados por Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior, destinada a sistemas locales queda determinada, de conformidad con la Ley y con el Reglamento, por los estándares específicos que para cada zona (sector ó área) establecen éstas Normas, teniendo en cuenta los índices de edificabilidad, intensidades de usos y posición urbana.

Art. 29 TITULARIDAD Y AFECTACION DEL SUELO DESTINADO A SISTEMAS.

1. El suelo para sistemas queda vinculado a este destino. La titularidad y afectación pública al uso y al servicio público y la aplicación del régimen propio del dominio público únicamente son operativos una vez que la Administración haya adquirido el suelo, a través de cualquiera de los títulos con eficacia traslativa incluso a través de la expropiación forzosa o cesión gratuita en aquellos casos en que sea legalmente procedente. Mientras no se haga efectiva dicha adquisición, el suelo continuará siendo de propiedad privada, pero estará vinculado al destino señalado.

2. La titularidad y afectación públicas de dichos terrenos no excluye la posibilidad de la gestión indirecta de los correspondientes servicios públicos, por cualquiera de las fórmulas previstas en la legislación local y respecto de aquellos sistemas generales y locales en que esta forma de gestión sea compatible con la naturaleza del bien o con los objetivos urbanísticos del Plan.

**Art. 30 ZONAS.**

1. A los efectos de la determinación de la específica utilización de los terrenos y de su ordenación física pormenorizada, el Plan General divide el suelo urbano no destinado a sistemas, en las siguientes zonas:

- Zonas de ordenación según alineación de vial (clave 1).
 - 1.1. Manzana cerrada.
 - 1.2. Manzana compacta.
 - 1.3. Manzana abierta.
- Zonas de ordenación según ocupación de parcela (clave 2).
 - 2.1. Unifamiliar:
 - 2.1.1. Intensiva baja I.
 - 2.1.2. Extensiva baja I.
 - 2.1.3. Intensiva baja II.
 - 2.1.4 - Extensiva baja II.
 - 2.2. Plurifamiliar:
 - 2.2.1. Residencial intensiva baja.
 - 2.2.2. Aldea turística.
 - 2.3. Hotelera.
- Zonas de ordenación especial (clave 3).
 - 3.1. Frente marítimo.
 - 3.2. Protección y mantenimiento de la edificación existente.
- Fachadas.
- Envolvente.
 - 3.3. Pendiente de ordenación.
- Zona industrial (clave 4).
 - 4.1. Continua.
 - 4.2. Aislada.

2. En el suelo urbanizable será de aplicación, a través de los correspondientes planeamientos derivados, las zonas establecidas para el suelo urbano.

3. Para el suelo rústico se establecen dos calificaciones básicas, en función de la intensidad y alcance de la protección que se otorga, denominadas rústico protegido y rústico común y otra complementaria, de núcleo rural, para los asentamientos en esta clase de suelo cuyas



características desaconsejan su inclusión en otra clase. Y dentro de aquellas, según su regulación, las siguientes zonas:

- En Rústico protegido:
 - a) Áreas de Alto Nivel de Protección
 - b) Áreas Naturales de Especial Interés - ANEIs
 - c) Área de Protección Territorial
 - d) Elemento Paisajístico Singular
 - e) Paraje Preservado
 - f) Áreas de Prevención de Riesgos
- En Rústico común:
 - a) Áreas de Interés Agrario.
 - b) Áreas de Transición



CAPÍTULO V. INTERVENCION DE LAS OBRAS Y ACTIVIDADES.

Art. 31 ACTOS SUJETOS A LICENCIA MUNICIPAL.

1. Están sujetos a previa licencia municipal todos los actos a que se refiere el art. 2 de la Ley 10/1.990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística, que se realicen en el término municipal. Asimismo, es preciso obtener la licencia municipal para la apertura de caminos y senderos, la extracción de áridos, la tala de árboles, los depósitos o almacenamientos al aire libre de mercancías, materiales y deshechos industriales, la excavación de pozos, la apertura de acequias y la instalación de elementos de las redes de servicios públicos, así como, en general, cualquier actividad que afecte a las características naturales del terreno.

2. La obtención de la licencia de edificación o de reforma sustancial de un edificio no autorizará a su ocupación y necesitará el permiso de primera utilización.

3. Asimismo en el suelo rústico, de acuerdo con lo previsto en la Ley 6/1.997, de 8 de julio y conforme a la misma, en el presente Plan, cuando sea exigible la declaración de interés general o el informe vinculante de la Comisión Insular de Urbanismo de Menorca y, en su caso, la autorización a que se refieren los arts. 20.2 y 27.2.b del expresado texto legal, deberán incorporarse al expediente de forma previa a su resolución.

Art. 32 CADUCIDAD.

1º.- Toda licencia, de acuerdo con la normativa urbanística municipal deberá prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas. Este último no será superior a 24 meses.

2º.- Transcurrido cualquiera de los dos plazos, el Ayuntamiento iniciará expediente de caducidad de la licencia otorgada.

La licencia advertirá explícitamente de estas circunstancias.

3º.- La caducidad de la licencia será declarada por el organismo competente para conceder las licencias, previa audiencia al interesado, y determinar el archivo de las actuaciones.

4º.- Una vez declarada la caducidad de la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se solicita y no se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.

5º.- El interesado, previo a la solicitud oportuna, tendrá derecho a la obtención automática de una prórroga de cualquiera de los plazos indicados en el apartado 1 de este artículo, por un período no superior a la mitad del plazo inicial. A estos efectos la normativa aplicable será en todos los casos la vigente en el momento de la concesión de la licencia que se prórroga, sin que le afecte la posible suspensión del otorgamiento de licencia.



Art. 33 IMPOSIBILIDAD DE CONCESION DE LICENCIAS.

No podrán concederse licencias para edificación u obras en terrenos que sean resultado de parcelaciones ilegales.

Art. 34 CONTENIDO.

1. El interesado acompañará su solicitud de licencia con dos ejemplares visados del correspondiente proyecto técnico, más un ejemplar por cada Administración que deba informar o autorizar el proyecto, en los casos que así se requiera.

2. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y las determinaciones de la Ley 10/1.990 de Disciplina Urbanística de la CAIB y subsidiariamente de la Ley del Suelo; en las contenidas en los Planes de Ordenación y Programas de Actuación Urbanística y, en su caso, de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento o de las normas u ordenanzas reguladoras sobre el uso del suelo y de la edificación.

3. En los casos no previstos en el apartado anterior:

- a) Las licencias se otorgarán al amparo de la normativa vigente en el momento de la concesión, siempre que ésta se efectúe en el plazo de dos meses en las obras mayores y un mes en las obras menores que, para resolver, otorga el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.
- b) Lo dicho anteriormente se entiende sin perjuicio de la interrupción del plazo de dos meses a efecto de subsanar deficiencias, que deberán hacerse constar todas en notificación única.

4. Toda resolución que deniegue licencia deberá de ser motivada, con explícita referencia a la norma o planeamiento que esté en contradicción con la licencia solicitada.

Art. 35 MODIFICACIONES DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS.

1º.- Cuando, una vez concedida la licencia, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modifica la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, las obras no serán paralizadas durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto.

2º.- La normativa de aplicación a las modificaciones en el transcurso de las obras mencionadas en el apartado anterior, será la vigente en el momento de la concesión de la licencia, siempre que no se haya sobrepasado el plazo fijado para la ejecución de las obras.

3º.- No se aplicará lo que se prevé en el apartado primero si la modificación tiene por objeto variar el número de viviendas autorizado, o si comporta alteración de las condiciones de uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación máxima autorizada.

4º.- En ningún caso se podrán acoger a los beneficios del apartado 1 del artículo presente aquellas obras que se realicen en edificios catalogados o incluidos en conjuntos



histórico-artísticos, sujetos a la legislación del Patrimonio Histórico-Artístico o protegidos por el planeamiento urbanístico.

Art. 36 REQUISITOS GENERALES DE LA DOCUMENTACION PARA LA SOLICITUD DE LICENCIA.

1. El proyecto técnico sobre la base del que se solicita la licencia deberá disponer del correspondiente visado colegial excepto los proyectos redactados por la Administración; deberá tener un grado suficiente de definición de las obras que permita que un facultativo, distinto del autor, pueda dirigir las obras o trabajos correspondientes; irá necesariamente cumplimentado con una Memoria Urbanística, como documento específico e independiente en el que se indicará la finalidad y el uso de la construcción o actuación proyectada, razonándose su adecuación a la ordenación vigente. La Memoria desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo que se preceptúa en el Art. 178 del Texto Refundido de la Ley sobre del Suelo y Ordenación Urbana, y se acompañará de los correspondientes planos de situación a escala 1:10.000 y 1:2.000, según se trate de terrenos rústicos o urbanos y de cualquier otra información gráfica que resulte precisa en orden a apoyar su contenido, con expresa indicación de la clasificación del suelo objeto de la actuación y de la normativa y ordenanzas aplicables.

2. El proyecto al que hace referencia el apartado anterior está integrado por el proyecto básico y por el proyecto de ejecución.

A los efectos de la Ley 10/1.990, de Disciplina Urbanística de la CAIB, se entiende por:

- a) Proyecto básico es aquel en el que se definen de forma precisa las características generales de la obra mediante la adopción y la justificación de soluciones concretas.
- b) Proyecto de ejecución es aquel que desarrolla el proyecto básico de la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos.

3. El proyecto básico deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativas de las soluciones adoptadas.
- Planos generales a escala y acotados de plantas, alturas y secciones.
- Presupuesto con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

4. El proyecto de ejecución deberá contener los siguientes documentos:

- Memoria de cimentación, estructura y oficios.
- Planos de cimentación y estructura; planos de detalle; esquemas y dimensionamiento de instalaciones.
- Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.



- Estado de Mediciones.
- Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

5. Para obras previstas en suelo rústico, además de los documentos a que hacen referencia los apartados anteriores, deberá aportarse la documentación que para cada supuesto de actividad, establece la Ley 6/1.997, de 8 de julio, la Ley 6/99 de 3 de abril y la Ley 9/1999 de 6 de octubre.

Art. 37 REQUISITOS DE URBANIZACION.

1. Para otorgar la licencia de edificación en el suelo urbano es preciso que la parcela reúna los siguientes elementos de urbanización: acceso rodado, encintado de aceras, pavimentación de calzada y aceras, jardinería y arbolado, red de suministro de energía eléctrica y de abastecimiento de aguas, riego e incendio, alumbrado público y saneamiento de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

2. Sin embargo, podrá otorgarse licencia condicionada a la terminación de las obras de urbanización, mediante establecimiento de las adecuadas garantías.

3. En todo caso, deberán cumplirse las condiciones y requisitos previstos en los artículos 39, 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4. No obstante, en los núcleos de Sant Esteve, Noria Riera, Son Vilar y Trabalúger, con carácter transitorio mientras se resuelvan a través de los correspondientes Planes Parciales y Proyectos de Urbanización, los problemas de infraestructura, y en tanto las parcelas no alcancen la condición de solar, según el artículo 82 de la Ley del Suelo, podrá autorizarse la edificación de una vivienda unifamiliar aislada, siempre que la parcela cuente con acceso rodado pavimentado, bordillos y electricidad, y tenga resueltos: el abastecimiento de agua mediante conexión a red o almacenamiento mediante cisterna, que le permita en el primer caso el consumo de 250 l/por persona/día y en el segundo, reserva con idéntico standard para un mínimo de quince días y que el saneamiento se realice mediante fosa séptica de tres compartimentos estancos, utilizando el último a modo de depósito de agua depurada. No podrá disponer de pozo de absorción totalmente prohibido por la Ley de Aguas. Ello sin perjuicio de la exigibilidad de la prestación de garantías para asegurar la participación del propietario en el costeamiento futuro de las infraestructuras sin realizar o inadecuadas. En cuanto a la utilización de agua del tercer compartimento para regar, se deberá solicitar autorización a la Dirección General de Recursos Hídricos de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears, o a la instancia que la sustituya.

5. En suelo urbanizable, deberán cumplirse las condiciones y reglas contenidas en los artículos 42 y 43 del Reglamento de Gestión Urbanística.

6. En las urbanizaciones particulares será condición previa a la concesión de licencia de edificación de cualquier unidad o unidades de viviendas, disponer previamente:

- Del sistema de evacuación de aguas residuales de acuerdo con las determinaciones del Plan General.



- Cerramiento del solar y cuanto menos del pavimento base de la acera incluyendo la debida protección, para servicios existentes y futuros, en el tramo previsto para acceso de vehículos.
- Plantación previa de un mínimo de 1 pino/100 m². de solar. Los pinos tendrán una dimensión mínima de copa de 1 m. y se plantarán sobre hoyos de un mínimo de 1 m³.

Art. 38 PROCEDIMIENTO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIA.

1º.- El procedimiento de otorgamiento de la licencia se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local, en la ley 10/90 de Disciplina Urbanística de la CAIB, y en el resto de disposiciones de aplicación.

Las licencias se entenderán obtenidas por silencio positivo una vez transcurridos los plazos y cumplidas las condiciones establecidas por la legislación de Régimen Local. En ningún caso se podrán adquirir por silencio facultades en contra de las prescripciones de las leyes, planes y demás normativa urbanística.

2º.- Solamente se conceptuarán como obras menores aquellas de técnicas sencillas y de escasa entidad constructiva y económica que no supongan alteración de volumen, de las instalaciones y servicios de uso común, o del número de viviendas y locales, ni afecten el diseño exterior, los fundamentos, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas las clases de edificios e instalaciones. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cerramientos de muros de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, catalogados y protegidos, grandes movimientos de tierras y la tala masiva de árboles.

3º.- Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde la concesión de aquella, la presentación al Ayuntamiento del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquél. El Ayuntamiento dispondrá de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución con el proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que el Ayuntamiento notifique al interesado resolución en contra, se podrán iniciar las obras. Esta fecha será la que fijará el inicio del plazo de ejecución fijada en la licencia.

4º.- Si el Ayuntamiento detectara, transcurrido el plazo de un mes alteraciones de las determinaciones del proyecto básico de acuerdo con las cuales se otorgó la licencia se ordenará la paralización inmediata de las obras y la iniciación del expediente de modificación de proyecto, sin perjuicio de lo que dispone el Artº 5 de la Ley 10/90 de Disciplina Urbanística de la CAIB.

5º.- Una vez presentado ante el Ayuntamiento el proyecto técnico, adquiere el carácter de documento oficial y de la exactitud y veracidad de los datos técnicos en él consignados responde el autor a todos los efectos.

6º.- En todo procedimiento de concesión de licencia es preceptiva la emisión de informes técnicos y jurídicos o de legalidad por los servicios municipales correspondientes. Cuando el



Ayuntamiento esté falto de servicios técnicos y/o jurídicos adecuados, dichos informes deberán ser solicitados al Consell Insular correspondiente.

7º.- Serán nulas de pleno derecho las licencias concedidas sin los preceptivos trámites de información o sin el acuerdo de la Comisión Insular de Urbanismo cuando así lo establezca la normativa vigente. Tales licencias no producirán ningún efecto y respecto a las acciones que se pudiesen realizar a su amparo, se aplicarán las medidas de protección y defensa de la legalidad urbanística que se prevén en la Ley 10/90 de Disciplina Urbanística de la CAIB para los actos sin licencia.

8º.- Juntamente con la notificación de concesión de licencia, se entregará al solicitante un ejemplar del proyecto sellado y diligenciado. En los casos que la licencia se haya obtenido mediante el procedimiento de denuncia de mora ante la Comisión Insular de Urbanismo, esta procederá al sellado y diligenciado del expediente y lo remitirá al Ayuntamiento para que lo entregue al interesado.

9º.- El acta por la que se concede la licencia deberá consignar expresamente, además de cualesquiera otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes, o que el órgano otorgante considere oportuno incluir, los siguientes extremos:

- a) La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación.
- b) Finalidad de la actuación y uso al que se destinará.
- c) Altura, volúmenes y ocupación de parcela permitidos.
- d) Cantidad en la que se presupuestan las obras.
- e) En suelo rústico, fecha del acuerdo de la Comisión Insular de Urbanismo o Indicación de las normas en virtud de las cuales no resulte preceptivo este trámite.

10º.- Será requisito indispensable en todas las obras mayores disponer, a pie de obra, de copia autorizada de la licencia municipal, así como la colocación del cartel indicador en el que se haga constar el nombre y los apellidos de los técnicos directores y del contratista, ordenanza que se aplica, la fecha de petición de la licencia, el plazo de ejecución de las obras, número de plantas autorizadas y el número de expediente.

11º.- Se requerirá la licencia urbanística como trámite previo al suministro de energía eléctrica de obra.

El suministro de energía eléctrica de obra finalizará a los tres meses de la fecha de caducidad de la licencia.

El incumplimiento de esta licencia, por parte de las empresas suministradoras, dará lugar a que, por la Administración se les imponga una sanción del doble al quíntuple del importe de la conexión del servicio.

Art. 39 PROYECTOS DE DEMOLICION.

Los proyectos técnicos que acompañarán las solicitudes de licencia de demolición de edificaciones se compondrán como mínimo de plano de situación a escala 1:200, proyecto de



AJUNTAMENT DES CASTELL

ADAPTACIÓ DEL PGOU A LES DOT

derribo con memoria descriptiva, pliego de condiciones, presupuesto y documentación gráfica, compuesta de esquemas por plantas y secciones y fotografía por duplicado de las fachadas.



CAPÍTULO VI. RELACION DE USOS

Art. 40 REGULACION DE USOS.

1. El Plan General regula de forma pormenorizada los usos a que puedan estar afectados los terrenos clasificados como suelo urbano.

2. En el suelo urbanizable el Plan General señala el uso global de cada sector y, en su caso, los usos complementarios. Además, puede fijar la proporción admisible de usos compatibles.

3. En el suelo Rústico, el Plan General regula los usos admisibles, condicionados y prohibidos, para cada tipo de suelo.

4. Atendida su significación, en el marco de estas Normas se regulan de forma específica los usos industrial y de aparcamiento.

5. En la regulación de las zonas y sectores, las condiciones de uso hacen referencia a las clases de usos previstos en el artículo 40, apartado A, en el cual se hace la correspondiente referencia a la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (C.N.A.E.).

Art. 41 CONCEPTOS.

1. Se entiende por uso admisible aquel cuya implantación está permitida por el Plan General. Los espacios adscribibles a un uso admisible pueden ser limitados. Además, se pueden regular de forma diferenciada las unidades de implantación de cada uso.

2. Son usos condicionados aquellos que sólo podrán efectuarse en la forma que el presente Plan General establece y para los cuales se definen unos requisitos y unos procedimientos de autorización encaminados a garantizar que la incidencia de las actividades a ellos vinculadas es admisible o resulta minimizada.

3. Se entiende por uso prohibido o incompatible, aquel cuya implantación no está permitida por el Plan.

4. Se entiende por "uso global" aquel que define la especialización de un sector de planeamiento.

5. Se entiende por "uso complementario" aquel que necesariamente debe incluir el Plan Parcial que ordene un sector de planeamiento.

6. Son "usos compatibles" aquellos cuya implantación no es contradictoria con el uso global. Corresponde el Plan Parcial la definitiva admisión de estos usos y el establecimiento, en su caso, de medidas o limitaciones para asegurar la no perturbación del uso global y complementario.



Art. 42 DESARROLLO DE LA REGULACIÓN DE USOS.

1. En suelo urbano, mediante una ordenanza específica, pueden hacerse más restrictivas las determinaciones del Plan General en lo referente a la localización y característica de los usos admisibles.

2. Asimismo, los Planes Especiales de Reforma Interior pueden:

- Restringir la localización y características de los usos.
- Prohibir usos admitidos por el Plan General.

3. En el suelo urbanizable, el Plan Parcial regula pormenorizadamente los usos admitidos.

4. En suelo rústico tanto los planes especiales de ordenación, protección y mejora, regulados en la legislación urbanística, como los contemplados en la legislación territorial y de espacios naturales, podrán prohibir o restringir los usos que consideren perjudiciales.

Art. 43 CLASES DE USOS.

A. SEGÚN SU FUNCIÓN.

1. Uso de vivienda.

Comprende el edificio destinado a vivienda o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías:

- a) Vivienda Unifamiliar. Es el edificio para vivienda, situado en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente y con acceso independiente o exclusivo.
 - b) Vivienda plurifamiliar. Es el edificio para vivienda con acceso y elementos comunes.
2. Uso hotelero. Comprende los edificios destinados al alojamiento temporal para transeúntes, como pueden ser hoteles, apartoteles, moteles y, en general, los de ramo de hostelería. Corresponde a los números 65 y 66 de C.N.A.E.
 3. Uso de bar, restaurante y similares. Corresponde a los números 651 y 653 de C.N.A.E. Habrá que precisar la existencia de discotecas y similares, en cuyo supuesto se considerarán adscritas al uso recreativo.
 4. Uso comercial. Es el uso que corresponde a locales abiertos al público, destinados al comercio al detalle y locales destinados a prestación de servicios privados al público, como pueden ser peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares. Este uso no implica la adscripción de la totalidad de un edificio.
 5. Uso de oficina. En este uso se incluye el de las actividades administrativas y burocráticas de carácter privado, las de banca, bolsa y seguros que, con carácter análogo. Comprende los números 63, 755, 756 y toda la división 8 de la C.N.A.E.. Se exceptúa la rúbrica 91 servicios administrativos oficiales. En este uso se



distingue entre el supuesto en que el uso de oficina coincide con otros usos en el mismo edificio y el uso de oficina exclusivo, que implica la completa adscripción del edificio a este uso.

También se pueden diferenciar las oficinas e instituciones financieras abiertas al público y los servicios privados de consulta y despachos.

6. Uso de almacén. Es el uso que corresponde a locales abiertos al público, destinados al comercio al por mayor y los almacenes no incluidos directamente ligados a la actividad manufacturera.

Los usos comerciales y de almacenes que, por sus características -materias manipuladas o almacenadas o medios empleados- originan molestias o generan riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se registrarán por lo que se establece para el uso industrial.

7. Uso industrial. Comprende las siguientes actividades:

- a) Almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con exclusivo abastecimiento a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa (stockage).
- b) Industrias de materiales para la construcción.
- c) Garajes.
- d) Talleres de reparación y estaciones de servicio.
- e) Agencias de transporte.
- f) Industrias de obtención, transformación y transporte de bienes.
- g) Las actividades que, por los materiales utilizados, manipulados, o por los elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

8. Uso sanitario-asistencial. Es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos. Comprende los hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, etc. así como asilos, hogares de ancianos, etc. Este uso comprende todo lo relacionado con la práctica de la sanidad.

9. Uso educativo. Este uso comprende la enseñanza a todos los grados y modalidades.

10. Uso cultural. Este uso comprende las instalaciones como museos, bibliotecas, salas de arte y similares, y el de actividades de tipo social, como pueden ser los centros de asociaciones, agrupaciones, colegios profesionales y similares.

11. Uso religioso. Este uso comprende las actividades de culto o directamente ligadas a los templos e iglesias.



12. Uso recreativo. Es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio no comprendidos en otras calificaciones. Este uso incluye el de los espectáculos de todo tipo. Se incluyen los servicios de los números 963 y 965 de C.N.A.E.

13. Uso deportivo. Este uso incluye el de los locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes.

14. Uso administrativo. Comprende las instalaciones afectadas a cualquier Administración pública.

(Los señalados con los números 8, 10, 11, 12 y 14 se conceptúan globalmente como usos cívico-sociales y estos junto con el 3, 4, 9 y 13, como servicios de interés público y social).

15. Abastecimiento. Comprende instalaciones como mercados y mataderos.

16. Estaciones y terminales de transportes colectivos. Comprende estaciones de autobuses, puertos marítimos, etc.

17. Parques y talleres. Estaciones de servicio, parques y talleres administrativos, acuartelamientos, etc.

18. Instalaciones infraestructurales. Como son suministros de energía, agua, combustible, depuradora, etc.

19. Cementerios.

(Los señalados con los números 15 a 19 se conceptúan como actividades complementarias).

20. Uso agrícola y ganadero. Incluye todas las actividades de cultivo y las directamente derivadas de éste, así como las explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas, tanto intensivas, como extensivas.

21. Uso extractivo. Comprende las actividades de extracción definidas en el artículo 58.

B. POR SU NATURALEZA.

1. Por su naturaleza, los usos se dividen en públicos, colectivos, privados y comunitarios.

2. Se consideran usos públicos, los relacionados con la prestación de servicios a la comunidad y que se desarrollan en terrenos e instalaciones de propiedad pública.

3. Se consideran usos colectivos los relacionados con la prestación de servicios a un grupo determinado de personas, relación que se define normalmente por el pago de cuotas, precio o tasa y que se desarrollan en bienes de propiedad privada o pública, mediante concesión o arrendamiento.

4. Se consideran usos privados, los relacionados con el individuo, en su privacidad y que se desarrollan en bienes de propiedad privada.

5. Se considera uso comunitario, el que se desarrolla en bienes de propiedad privada, de forma mancomunada, asociada o común por parte de sus titulares.



Art. 44 USOS PROVISIONALES.

1.- Se consideran usos y obras de carácter provisional aquellos que, estando justificados, no dificulten en modo alguno la ejecución del Plan.

2.- Tales usos y obras podrán autorizarse sobre los terrenos y habrán de demolerse cuando así lo acuerde el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las citadas condiciones en el Registro de la Propiedad.



CAPÍTULO VII. USO INDUSTRIAL.

Art. 45 CATEGORIAS.

A los efectos de la regulación del uso industrial de la determinación de su compatibilidad, con otros usos, se establece la siguiente clasificación:

CATEGORIA 1ª. ACTIVIDADES SIN MOLESTIAS PARA LA VIVIENDA.

Son aquellas de tipo individual o familiar, que puedan requerir máquinas o aparatos movidos a mano o por pequeños motores, que no transmitan ruidos al exterior, ni produzcan otras molestias especiales, con potencia máxima de motor de 2 C.V., superficie máxima ocupada de 100m² y cinco operarios como máximo.

CATEGORIA 2ª. ACTIVIDADES SIN MOLESTIAS PARA LA VIVIENDA.

Son aquellas, individuales o familiares, de tipo artesanal, con venta directa a los clientes, que si bien utilizan pequeños motores, no transmiten ruidos al exterior y no producen otras molestias especiales, con potencia máxima de 2 C.V., superficie máxima de 100m² y cinco operarios como máximo.

CATEGORIA 3ª. ACTIVIDADES MOLESTAS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA.

Son aquellas que causan molestias tolerables, según su situación respecto a las viviendas, siempre que no produzcan humos ni vapores ni olores desagradables, ni ruidos de intensidad superior a la establecida en el artículo 47, ni den lugar a acumulación de tránsito de vehículos y la potencia de sus motores no exceda de 15 C.V., ni la superficie de 150m², ni tenga más de 10 operarios.

CATEGORIA 4ª. ACTIVIDADES ESPECIFICAS MOLESTAS COMPATIBLES CON LA VIVIENDA.

Son aquellas industrias agroalimentarias con venta directa al consumidor, que causan molestias tolerables, según su situación respecto a las viviendas, siempre que no produzcan humos, ni vapores y olores desagradables, ni den lugar a acumulación de tránsito de vehículos y la potencia de sus motores no exceda de 15 C.V., ni la superficie de 150m², ni tengan más de 10 operarios.

CATEGORIA 5ª. ACTIVIDADES MOLESTAS INCOMPATIBLES CON LA VIVIENDA EN EL MISMO EDIFICIO.

Son aquellas que presentan un cierto grado de incomodidad, que no permite la localización en edificios de viviendas, pero pueden ser admitidas con la conveniente independencia, en zonas donde, por su situación de la población, instalaciones existentes u otras determinadas circunstancias urbanísticas se tolera una mezcla de usos que resulte favorable, tanto para



activar la vida urbana de un sector como para facilitar la proximidad entre la vivienda y el lugar de trabajo. La potencia máxima será de 15 C.V., la superficie máxima de 300m² y no ocuparan más de 15 operarios.

CATEGORIA 6ª. ACTIVIDADES MOLESTAS E INADMISIBLES COLINDANDO A LA VIVIENDA.

Corresponde a todas las actividades en general, sin limitaciones de la superficie, potencia ni características industriales. Si tienen carácter peligroso se han de adoptar medidas de condicionamiento y distanciarse de cualquier otra actividad.

CATEGORIA 7ª. ACTIVIDADES INSALUBRES, NOCIVAS Y PELIGROSAS EN GENERAL.

Actividades que, de conformidad con el Reglamento del 30 de Noviembre de 1.961 y demás disposiciones complementarias, tiene tal concepción.

Art. 46 SITUACIONES.

El volumen permitido se determinará de acuerdo con la situación relativa de la vivienda y de los establecimientos industriales, considerando a tal finalidad las siguientes situaciones:

- a) En edificios de vivienda en planta piso o anexos a vivienda familiar.
- b) En planta baja de edificios de viviendas o en planta baja en construcción.
- c) En edificios en altura exclusivas con fachada a la calle, aunque estén adosados a otras viviendas.
- d) En zonas industriales de edificación continua. Islas industriales.
- e) En zonas industriales de edificios aislados.

Art. 47 LIMITES.

1. Los límites máximos de cada categoría para cada una de las posibles situaciones expresadas en C.V., potencia total de acondicionamiento motriz, son los asignados en las categorías, sin que, comporten otros elementos eléctricos pasivos.

2. La medición de ruidos en decibelios se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria; los límites correspondientes serán, en todo caso, los de zona donde esté ubicado el mencionado domicilio y cuando se realice la medición con las ventanas cerradas, el aumento del nivel de ruido con la industria en funcionamiento no podrá representar más del 10 por 100 del nivel máximo de 3 dBA el nivel del fondo. En ningún caso se admitirá la



transmisión a edificios confrontantes de una intensidad de ruido superior a 30 dBA de noche ni de 35 dBA de día.

3. Cuando la misma industria ocupe diversas situaciones en un edificio se entenderán acumulables los límites autorizados de superficie y potencia para cada uno.

4. Dentro de una situación determinada en cada zona, los límites máximos serán los de mayor categoría permitida dentro de ésta.

5. En todos los límites de potencia mecánica instalada se admite como norma general, un aumento de un 25 por 100 de los valores máximos establecidos para aquellas industrias que utilicen máquinas accionadas por motores acoplados directamente.

6. El límite máximo de potencia podrá ser aumentado en casos especiales, según el parecer de los Servicios Técnicos Municipales, siempre que las molestias producidas por la instalación, medidas en decibelios no sobrepasen las cifras que se indican en las presentes Normas y condiciones complementarias.

7. Las industrias de categoría superior a la 4ª no serán toleradas a menos de catorce (14) metros de otras edificaciones de uso religioso, cultural, de espectáculo público y sanitario.

Recíprocamente, tampoco podrán autorizarse los usos señalados respecto a toda industria legalmente establecida de categoría superior a la 4ª, a menor distancia que la indicada.

8. La superficie computada no incluirá más que la destinada a la industria, con exclusión de la utilizable para despachos, oficinas y otras dependencias auxiliares no industriales, siempre que no superen el 10% de la superficie industrial.

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

Art. 48 ACTIVIDADES DE SERVICIO.

Se llaman actividades de servicio las que se han de prestar a una comunidad de viviendas, como lavanderías, túneles de lavado de vehículos, instalaciones de climatización, de mantenimiento de aparatos elevadores y similares. Estas actividades no se clasificarán



normalmente en categorías industriales, excepto si su envergadura o las molestias y peligro que puedan producir corresponde a las que originaría una actividad de determinada categoría.

Art. 49 CARACTERISTICAS DE LOS LOCALES INDUSTRIALES.

1. A efectos del uso industrial se entenderá por planta piso la que corresponde a una cota superior a la de cualquiera de las vías públicas a las que la edificación tenga fachadas; por planta baja la inmediatamente inferior a las plantas piso, y por planta subterránea la inferior a la planta baja.

2. En zonas donde se admita la construcción de viviendas se entenderá por edificio industrial aquel cuyas paredes de separación con los lugares confrontantes, a partir de sus fundamentos, dejen un espacio libre medio de 15 centímetros, sin que ningún punto pueda ser inferior a 5 cm., no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en fachadas en donde dispondrá de aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior, donde se colocará un cierre o protección con material elástico para evitar la intrusión de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior irán por cuenta del propietario del edificio industrial.

3. Los edificios industriales exclusivos habrán de cumplir las siguientes condiciones:

- a) El acceso habrá de ser independiente del correspondiente de las viviendas, excepto la del portero o del vigilante o del propietario.
- b) El edificio deberá disponer de una zona de carga y descarga de mercancía, a la cual tengan acceso todos los locales destinados a almacén o industria y con capacidad suficiente para una plaza por planta y un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.
- c) Se habrán de situar en una calle de anchura no inferior a 9 m., si las actividades están clasificadas como de 5ª o sucesivas categorías.

Esta cláusula no será de aplicación si las instalaciones tienen fachada a dos vías.

Art. 50 ACTIVIDADES MOLESTAS.

El cumplimiento de la anterior disposición, no exime del cumplimiento de las determinaciones sobre actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, contenidas en la legislación específica de la CAIB, y concretamente la Ley 8/1995 de Atribución de competencias a los Consells Insulares en materia de Actividades Clasificadas y Parques Acuáticos, así como los Decretos 18/1996 de 8 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Clasificadas y el Decreto 19/1996 de 8 de febrero por el que se aprueba el Nomenclator de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas sujetas a Calificación, para las actividades que tengan tal conceptualización. Sin perjuicio de que el Ayuntamiento y el Consell Insular en el ámbito de sus competencias, aprueben unas Ordenanzas que complementen y desarrollen lo aquí previsto.



CAPÍTULO VIII. USO DE APARCAMIENTO.

Art. 51 DEFINICION.

1. Se entiende por aparcamiento el área o lugar fuera de la calzada especialmente destinado a parada o terminal de vehículos automóviles.

2. Se designan con el nombre de "garaje" a los espacios situados en el subsuelo, en el suelo o en edificaciones y las instalaciones mecánicas especiales, destinadas a guardar vehículos automóviles.

3. Se distingue también entre "garajes de uso público" y "garaje de uso particular" que son los que no comercializan esta actividad.

Art. 52 RESERVA DE ESPACIOS PARA APARCAMIENTO Y CONDICIONES.

1. Los Planes Parciales, en suelo urbanizable, y los Planes Especiales, si se deriva de sus finalidades, habrán de prever suelo para el uso de aparcamiento en función de la edificabilidad y usos, de manera que aseguren suficiente espacio para paradas y terminales de vehículos automóviles. Asimismo, en suelo urbano, y en los correspondientes planos de ordenación del presente Plan, se contienen determinaciones específicas, para algunos espacios adscritos al uso de aparcamiento.

2. Las determinaciones o exigencias mínimas previstas para aparcamientos respetarán las siguientes reglas:

a) Cuando la aplicación de las determinaciones mínimas referidas a metros cuadrados de aparcamiento resulte un número fraccionario de plazas, cualquier fracción superior a la mitad se habrá de computar como un espacio más para aparcamiento.

b) Los espacios de aparcamiento, exigidos en estas Normas, se habrán de agrupar en áreas específicas sin producir excesivas concentraciones que den lugar a "vacíos urbanos" ni a distancias excesivas de las edificaciones e instalaciones.

c) Con exclusión de los accesos, islas, rampas y áreas de maniobra, para cada plaza de aparcamiento se habrán de prever, como mínimo, una superficie de suelo de 2'40 metros de anchura por 5'40 metros de largo.

d) Cualquier espacio de aparcamiento se habrá de abrir directamente desde la calzada mediante una conexión, cuyo diseño garantice la seguridad y la eficiencia en el acceso y salida de vehículos, coherentemente con el movimiento de tráfico.

e) Los espacios abiertos para aparcamiento se habrán de integrar en el paisaje urbano. A estos efectos se dispondrán los entornos necesarios de arbolado, jardinería, u otros elementos que aseguren esta integración. No se podrán prever plazas de aparcamiento sobre espacios adscritos al sistema de espacios libres,



parques y jardines, ni dentro de los terrenos destinados a la circulación viaria y peatonal.

f) En las áreas de aparcamiento no será permitido ningún tipo de actividad relacionada con la reparación de automóviles.

Art. 53 PREVISION DE GARAJES Y APARCAMIENTOS EN LOS EDIFICIOS.

1. Los edificios de nueva planta se habrán de proyectar de tal manera que cuenten con plazas de garaje en el interior del edificio o en terrenos del mismo solar, a razón de un mínimo de veinte metros cuadrados (20 m².) por plaza, incluidas rampas de acceso y áreas de maniobra, y excluidas las instalaciones de servicio.

2. Las plazas mínimas de garaje que se habrán de proveer, salvo disposición en contra de estas Normas, son las siguientes:

A) EDIFICIOS DE VIVIENDAS

a) En suelo urbano, una plaza para cada vivienda, siempre que el edificio tenga dos o más viviendas.

b) En suelo urbanizable, objeto de un Plan Parcial y en suelo urbano objeto de un Plan Especial de Reforma Interior, los que se fijen en ese Plan, con el límite mínimo de una plaza, al menos, para cada 200 metros cuadrados de edificación, completándose el estándar legal mediante la reserva de superficie de aparcamiento.

B) EDIFICIOS PUBLICOS O PRIVADOS ADSCRITOS AL USO DE OFICINAS.

Una plaza de garaje por cada cien metros cuadrados (100m².) de superficie útil dedicada a oficinas.

C) EDIFICIOS DESTINADOS AL USO COMERCIAL Y DE ALMACEN.

Cuando la superficie comercial, sumadas todas las plantas del edificio con destino comercial, exceda de 400m². habrán de contar con una plaza de aparcamiento por cada ochenta metros cuadrados (80m².) de superficie construida y por cada cinco empleados del establecimiento.

D) CONSTRUCCIONES ADSCRITAS AL USO COMERCIAL.

Una plaza de garaje para cada local de superficie superior a doscientos metros cuadrados (200m².) con el mínimo de una plaza por cada 200m². de superficie útil y una plaza para cada cinco empleados del establecimiento.

E) HOTELES Y SIMILARES.

Una plaza de garaje por cada cinco habitaciones dobles o el equivalente de sencillas y por cada cinco empleados del establecimiento.

F) CLINICAS, SANATORIOS Y HOSPITALES.



Una plaza de garaje por cada cinco camas.

3. Lo que se ha dispuesto en el anterior apartado sobre previsiones mínimas de plazas de garaje es aplicable también a los edificios que sean objeto de ampliación del volumen edificado. La previsión será la correspondiente a la ampliación. También se aplicarán las reglas sobre estas previsiones en los casos de modificación de edificaciones o instalaciones que comporten un cambio de uso.

4. No se admitirá que las entradas de vehículos ocupen más del 25% de cualquier fachada del edificio; favoreciéndose los aparcamientos privados colectivos en planta sótano o en la parte inferior del inmueble, con un máximo de dos accesos a la vía pública, siendo de obligatorio cumplimiento las prescripciones que en este sentido se impongan por el Ayuntamiento en el momento de la concesión de la correspondiente licencia.

5. El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en:

- a) Los elementos arquitectónicos relacionados en el Catálogo del Patrimonio Histórico-Artístico anexo a este P.G.O.U.
- b) En los aledaños de las zonas arqueológicas siempre y cuando no tengan informe favorable de la Comisión del Patrimonio.
- c) En los edificios con tipología entre medianeras con frente único a vías de ancho inferior a 7 m.

Art. 54 CONDICIONES DE LOS GARAJES DE USO PUBLICO.

1. Los garajes de uso público se regirán por las determinaciones sobre construcción de garajes y requisitos para las plazas de garaje.

2. Por lo que hace al funcionamiento e incidencia en el entorno serán de aplicación las condiciones del uso industrial.

Art. 55 CONDICIONES DE LA PLAZA DE GARAJE.

1. Cada plaza de garaje dispondrá de un espacio mínimo de 2'2 metros de anchura. Se admitirá un 25 por 100 de plazas de 2 por 4 metros, que se grafiarán en el Proyecto de Edificación.

2. En los garajes de uso público y aparcamientos públicos para vehículos ligeros, deberán reservarse permanentemente, en la planta de más fácil acceso, al menos una plaza por cada cien de su capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. La anchura será de 2'9m.



CAPÍTULO IX. NORMAS DE PROTECCION.

Art. 56 NORMAS GENERALES.

Con independencia de las prescripciones sobre clasificación y calificación urbanística de los suelos, el presente Plan General establece un conjunto de medidas protectoras tanto del medio ambiente, como de elementos naturales y artificiales, de interés arqueológico, arquitectónico, histórico, etnológico, etc.

Dicha medidas son de aplicación directa y obligatoria, sin perjuicio de la aplicabilidad de otras disposiciones protectoras, de carácter sectorial, que recaigan sobre ciertos bienes y elementos (legislación del patrimonio, etc.).

Las normas que se establecen, a estos efectos, se dividen en seis apartados:

1. Protección del medio ambiente.
2. " del paisaje y otros elementos naturales.
3. " estética y ambiental de las edificaciones.
4. " de recintos monumentales y de edificios catalogados.
5. Protección de restos arqueológicos.
6. Otras protecciones.

Art. 57 MEDIDAS DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE.

1. La evacuación de las aguas residuales deberá efectuarse a través de la red municipal de alcantarillado, de modo que quede garantizado su tratamiento conjunto. En ausencia de red municipal, la evacuación se realizará mediante fosa séptica estanca de tres compartimentos que reúna las condiciones establecidas en la Orden del Ministerio de la Vivienda de 9-1-74 (Norma Tecnológica de la Edificación NTE-ISD "Instalaciones de Salubridad: Depuración y vertido" publicada en el B.O.E. los días 16 y 19 de enero de 1.974. no podrá disponer de pozo de absorción totalmente prohibido por la Ley de Aguas. En cuanto a la utilización del agua del tercer compartimento para regar deberá solicitarse autorización a la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consellería de Medi Ambient del Govern de las Illes Balears.

2. Las actividades productoras de humos, polvos en suspensión, niebla, vapores o gases que alteren las condiciones normales de la atmósfera, deberán contar con las instalaciones adecuadas y eficaces de supresión de humos, precipitación de polvo o depuración de los vapores o gases en seco, en húmedo o por procedimiento eléctrico.

3. Para la protección del medio rural contra incendios se aplicarán las medidas preventivas establecidas en la Ley 81/1968, de 5 de Diciembre, Ley de Montes de 8 de Junio de 1.957 y su Reglamento, aprobado por Decreto 485/1962, de 22 de Febrero, o disposiciones que las sustituyan. Entre las medidas de prevención figuran los trabajos de apertura y conservación de cortafuegos, limpieza de arbolado y eliminación de material o pasto, así como el



acondicionamiento de accesos, depósitos y puntos de tomas de agua y cualesquiera otros que tengan por objeto la evitación de los incendios forestales.

4. Se prohibirá el vertido de escombros y basura fuera de los puntos expresamente autorizados por el Ayuntamiento. No se admitirá que afecten a terrenos señalados de especial protección, parajes preservados y elementos paisajísticos singulares, cauces, zonas costeras y forestales, en inmediaciones de áreas de población y de captación de agua potable y en general, en lugares que puedan perjudicar la salubridad, malograr vegetaciones de interés, contaminar aguas o causar trastornos en instalaciones.

5. Las canteras y explotaciones de yacimientos se regularán, sin perjuicio de la aplicación de la legislación de minas, por lo dispuesto en el artículo siguiente.

6. Para un mejor aprovechamiento de los recursos hidráulicos, en las nuevas edificaciones con destino a vivienda unifamiliar se construirá cisterna para la recogida y depósito de las aguas pluviales. En las nuevas edificaciones con destino a vivienda plurifamiliar se construirá aljibe que permita el almacenamiento de agua de la red pública en capacidad suficiente al número de habitantes previsto para las mismas.

Se considerará que la capacidad es suficiente cuando permita la reserva de agua para dos días, considerando el consumo mínimo de 200 litros por persona y día.

7. Las nuevas captaciones de aguas subterráneas, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial, necesitarán de la autorización municipal, que solo podrá admitirlas en las áreas específicamente señaladas en el presente planeamiento general.

8. En el ámbito de la EDAR, se deberán reforzar las medidas correctoras, como pantallas arbóreas, vegetales o otras, para evitar aerosoles, malos olores y molestias.

Art. 58 REGULACION DE ACTIVIDADES EXTRACTIVAS.

1. Se consideran áreas extractivas aquellos suelos en que temporalmente se realizan actividades de extracción de tierras, áridos o cualquier tipo de roca, de forma temporal o permanente.

A los efectos de esta Normativa tendrán la misma consideración que las extracciones, los vertidos en superficie de residuos sólidos o líquidos, así como la realización de pozos para vertidos y absorciones.

2. Cualquier tipo de actividad extractiva vendrá regulada por el Plan Director Sectorial de Canteras (Decreto 61/1999, de 28 de Mayo de 1999) o disposiciones que lo sustituyan.

3. No se autorizarán, en modo alguno, en suelo urbanizable y urbano, ni en el suelo rústico protegido.

4. Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a autorización municipal previa, sin perjuicio de la necesaria autorización de otras entidades y organismos.

La obtención de autorización por parte de otras entidades y organismos no implicará inmediatamente la obtención de la licencia municipal.



Esta no podrá otorgarse cuando no se cumplan las condiciones del planeamiento urbanístico.

Además, el otorgamiento de la licencia municipal estará subordinado en todo caso al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) El respeto a las condiciones globales del paisaje rural, geomorfología, ecología, etc.
- b) Conservación de los bosques y árboles en general. Será necesaria su restitución siempre que por las condiciones de la explotación fuera necesario talar alguna área forestal.
- c) No se desvíen, disminuyan o polucionen las corrientes de agua superficiales o subterráneas.
- d) La no sobre-explotación del acuífero.

El incumplimiento de estos requisitos determinará la denegación de la licencia.

5. En el supuesto de otorgarse la autorización, esta estará siempre condicionada a la presentación de las garantías.

Las garantías deberán cubrir, como mínimo, el costo previsto de la restitución paisajística que deba llevarse a cabo, según el proyecto que se formula.

Cuando para la restitución de las condiciones naturales sea necesaria la repoblación de árboles, se impondrá al titular de la licencia la obligación de efectuar la repoblación de la finca con árboles de la misma especie y de ocuparse de la plantación hasta que se haya enraizado y pueda desarrollarse normalmente.

Art. 59 MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE Y DE OTROS ELEMENTOS NATURALES.

1. Con carácter general para todo el Municipio, deberá cumplimentarse las siguientes normas:

- a) Queda expresamente prohibida la ubicación de nuevos postes que sirvan de soporte a líneas de alta o baja tensión, telefónica o cualquier otro servicio suministrable mediante cableado aéreo. El tendido de nuevas líneas deberá realizarse subterráneamente.
- b) No podrá autorizarse la colocación de vallas publicitarias en todo el suelo rústico y suelo urbanizable del término municipal. En las zonas urbanas los anuncios publicitarios o carteles de propaganda deberán regularse mediante la ordenanza municipal.
- c) Las masas de árboles y de vegetación y los elementos rocosos serán objeto de preservación. Se prohíben los grandes desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente las características topográficas del lugar.



- d) Serán también objeto de preservación los acantilados, barrancos crestas y demás elementos singulares del territorio en los que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, no será factible la edificación.
- e) Los cortes y talas de árboles deberán ser debidamente justificados y autorizados y sólo serán admitidos cuando se demuestre su compatibilidad con la protección de la vegetación.
- f) Excepto en zonas urbanas, se hace prohibición expresa de la plantación de césped o especies vegetales que precisen abundantes recursos hídricos.

2. Sin perjuicio de las regulaciones que se establecen con carácter general en el presente Plan para las distintas zonas del suelo rústico, con la finalidad de preservarlas de todo desarrollo urbano, así como para la protección de sus elementos y valores naturales, se incorporan también las siguientes protecciones específicas:

- a) Del denominado Camí de Cavalls, cuyo trazado histórico se recoge en el plano de la serie 9 "Sistemes General", sin perjuicio de la competencia correspondiente del Consell Insular de Menorca para practicar las delimitaciones oportunas de acuerdo con la Ley 13/2000 de 21 de diciembre del camí de Cavalls de Menorca i el propio Plan Especial "Camí de Cavalls" aprobado en fecha 15.05.03.
- b) De las derivadas de la Ley 1/1.991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección, que afecta como Área Natural de Especial Interés (Nº 9) una parte del Municipio, tal como se recoge en la serie 2 "Estructura Orgánica del Territori".
- c) De las canteras existentes en el término municipal las indicadas en el plano 4/40 se califican como Equipamientos Culturales con la finalidad de conservar, mantener y potenciar sus relevantes características paisajísticas y ambientales.

3. Quedan especialmente protegidos por este planeamiento los muros de mampostería "en seco" que dividen el territorio y que no podrán ser objeto de demolición salvo en circunstancias excepcionales debidamente justificadas. En general, la reforma o creación de nuevos muros no deberá comportar una altura máxima de coronamiento superior a 1.20 mts.

Igualmente quedan protegidas las puertas o "barreras" de cerramiento propias de la tradición rústica de Menorca de manera que cualquier nuevo elemento de carpintería destinado a tal fin deberá atenerse al diseño tradicional indicado, prohibiéndose expresamente el uso de otros tipos de cerramiento, especialmente los metálicos.

Art. 60 REGIMEN DE LOS PARAJES PRESERVADOS.

1. La ordenación y utilización de los sectores calificados como parajes preservados, será la propia de los paisajes notables en los que no podrán introducirse instalaciones y obras que atenten a su espontánea o tradicional dedicación, asegurando a la par, la ausencia de tensiones producidas por posibles procesos ilegales de parcelación y urbanización en áreas cercanas al casco urbano.



2. Quedarán prohibidas las siguientes obras, instalaciones y actividades:

- a) Toda clase de canteras y yacimientos, industrias y también los servicios a menos que no sean los meramente recreativos.
- b) La colocación de carteles o anuncios propagandísticos.
- c) Las cortas de arbolado sin la adopción de medidas restrictivas y de autorización pertinentes al respecto.
- d) La destrucción de obras, elementos naturales o vegetativos que supongan perjuicio para la ambientación del lugar o la pérdida de su espontánea belleza.
- e) Los tendidos y conducciones que puedan perturbar el valor paisajístico del paraje preservado.
- f) Las edificaciones destinadas a granjas y todas aquellas que puedan producir malos olores.
- g) La segregación y/o la parcelación urbanística de los terrenos cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, según se define a continuación:
Se considera núcleo de población a efectos de edificación de vivienda familiar, aquella cantidad de unidades de vivienda que resultase superior a la edificación de una vivienda por cada finca de superficie igual o superior a 40.000 m².
- h) Solo se autorizarán nuevos caminos cuando estén vinculados a explotaciones agropecuarias ya existentes y justifiquen su necesidad. Su ancho máximo será de 4,50 m.

3. Las vías o caminos deberán ser restrictivos y justificados, atendándose una rigurosa norma a fin de que los movimientos de tierras sean mínimos y sus trazados siguiendo la topografía y accidentes.

No se admitirán los muros de contención, salvo en casos muy justificados, procurando su tratamiento adecuado al ambiente circundante.

4. Serán atendibles cuantas restauraciones de ambiente sean necesarias.

Art. 61 REGIMEN DE LOS ELEMENTOS PAISAJISTICOS SIGULARES.

No cabe en ellos ningún género de obras, construcciones, instalaciones y solo podrán ejecutarse las obras de reparación o restauración de construcciones histórico-monumentales y ambientales.

No se admite edificabilidad alguna y quedará absolutamente prohibida toda transformación del uso y destino del paisaje actual.

Los suelos objeto de esta protección que se sitúen inmediatos a áreas urbanas se conceptuarán asimismo como zonas verdes, al efecto de obtener su máxima protección.



Art. 62 AREA NATURAL DE ESPECIAL INTERES

Los terrenos así declarados por la Ley 1/1.991, de 30 de enero se califican por el presente Plan como suelo rústico protegido, con la específica zonificación de "Zona Protegida de Especial Interés" que incorpora las prescripciones de aquella, amén de las que puedan resultar del Plan Especial que se apruebe en su desarrollo, junto con las más restrictivas que se establecen por el presente planeamiento.

Art. 63 REGIMEN DE PROTECCION DERIVADO DE LA LEY 22/88 DE COSTAS.

1. La zona de protección se regirá por los arts. 23 a 26 de la Ley 22/88 y su Reglamento que la desarrolla.
2. La zona de servidumbre de tránsito se regirá por el artº 27 de la Ley 22/88, así como su Reglamento.
3. La servidumbre de acceso al mar se regirá por el artº 28 de la Ley 22/88, así como su Reglamento.
4. La zona de influencia se regirá por el artº 30 de la citada Ley 22/88, y su Reglamento.
5. Los proyectos y obras que se formulen conforme al planeamiento se regirán, además, por lo previsto en el artº. 44 de la Ley 22/88, y su Reglamento.
6. La regulación de los usos y edificaciones situados en dominio público y en las zonas de servidumbre, existente a la entrada en vigor de la Ley de Costas, se regirá conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria 4ª de la citada Ley.

Art. 64 MEDIDAS DE PROTECCION ESTETICA DE LAS EDIFICACIONES.

1. Sin perjuicio de las determinaciones incluidas en las distintas zonas previstas por el presente Plan General, en orden a una adecuada ordenación de las edificaciones, las mismas, tanto las que se sitúen en suelo urbano como en el medio rural, deberán además cumplir las siguientes normas generales de carácter estético:

- a) Los edificios a construir o reformar deberán adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje. Por esta razón podrá denegarse la licencia de edificación a los proyectos que atenten al buen gusto o resulten con elementos extravagantes o impropios del emplazamiento.
- b) Las cubiertas inclinadas se realizarán con teja árabe, no permitiéndose para ningún tipo de cubierta o cerramiento, las placas de fibrocemento o materiales similares, salvo las piezas translúcidas de cubrición de lucernarios o claraboyas.
- c) Quedarán prohibidas las aplicaciones propagandísticas masivas o extravagantes en sus paramentos.
- d) Todas las fachadas a vías o espacios públicos, o visibles desde los mismos, deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y



cuando menos los paramentos irán revocados o pintados, salvo que fueran de sillería vista.

- e) El revocado o pintado de fachadas deberá realizarse con colores blancos o claros o las gamas tradicionales de almogres u ocres.
- f) La carpintería exterior se realizará con madera, aluminio lacado, PVC y otros materiales existentes o de nueva aparición, siempre y cuando reúnan las condiciones estéticas similares a las de los materiales tradicionales.
- g) En las obras de reforma de edificaciones antiguas, que no sean objeto de protección específica, quedará prohibida la mutilación, destrozo, alteración y ocultación de los elementos de sillería existentes.

2. Al margen de las medidas generales aquí establecidas y de otras contenidas en las distintas zonas, esencialmente las correspondientes a las zonas de ordenación de la edificación según alineación de vial, el Plan General determina unos grados específicos de protección de las edificaciones:

- a) Edificios en los que se protegen y mantienen sus envolventes.
- b) Edificios en los que se protegen y mantienen sus fachadas.

Estas edificaciones son objeto de una zonificación específica, que se desarrolla en otra parte de estas Normas.

- c) Edificaciones, urbanas y rurales, catalogadas.

Art. 65 CATALOGO DE EDIFICIOS A PROTEGER.

El presente Plan contiene un catálogo de edificios urbanos y rurales que deben ser objeto de conservación, atendidos sus singulares valores arquitectónicos, históricos, etc.

Dicho catálogo incluye junto a la relación de edificios a proteger, el alcance de las medidas protectoras en cada caso.

El catálogo de referencia se incluye como anexo número 5 de las presentes Normas. Su situación se detalla en el plano nº 4.

Art. 66 EL CAMI DE CAVALLS

El Camí de Cavalls, regulado con carácter supramunicipal por el Plan Especial "Camí de Cavalls" aprobado en fecha 19.05.03, como elemento de relevante valor histórico y cultural, es objeto de protección por el presente Plan General, mediante el establecimiento de las siguientes limitaciones y prohibiciones:

- a) Uso público: los propietarios de las fincas que atraviesa deberán dejar franco el paso de personas, caballerías y bicicletas. La colocación de barreras, para evitar la salida del ganado, exigirá licencia municipal y no podrá impedir aquel libre paso,



por lo que estará prohibida la colocación de cerrojos, candados y similares. Se prohíbe también el paso de vehículos a motor, salvo en los tramos en los que pueda coincidir su trazado con alguna vía pública y los de uso interno de la finca que atraviese.

- b) El ámbito ocupado por el Camí será inedificable en todo caso, así como una franja de 50 mts a cada lado, en el suelo rústico; en suelo urbano y urbanizable tampoco cabrá edificar en los terrenos afectados por el trazado del Camí.
- c) Los propietarios y el Ayuntamiento podrán suscribir convenios de cooperación a los efectos de su mantenimiento y mejora.
- d) De acuerdo con la Ley 13/2000 de 21 de diciembre del Camí de Cavalls de Menorca, este trazado podrá modificarse siguiendo el procedimiento establecido en el art. 5º de la citada Ley.

Art. 67 ZONAS ARQUEOLOGICAS.

Todos los bienes del patrimonio arqueológico del municipio quedan protegidos por la Ley 6/1998 del patrimonio Histórico de las Islas Baleares.

Los propietarios, poseedores o usuarios de los terrenos en los cuales se hallan emplazados dichos monumentos quedan sometidos a la limitación establecida en la citada ley.

El Plan delimita en sus planos aquellos monumentos, cuevas y restos arqueológicos conocidos.

En todas las zonas arqueológicas quedan prohibidas cualquier clase de obras que puedan perturbar el mantenimiento o comprometer su valor.

Se prohíben también las actividades de transformación del estado natural del terreno, incluida la actividad agrícola.

Art. 68 REGIMEN DE USO DE LAS CUEVAS Y CANTERAS.

Aquellas cuevas que estén en el Catálogo del Patrimonio de este P.G.O.U., estarán a lo dispuesto en el artículo 67 de estas Normas.

Aquellas que tienen, en estos momentos, los siguientes usos colectivos:

A 3, 4, 5, 6.1, 10 (Bar, Comercial, Oficina, Almacén, Cultural) pueden mantenerlo, con modificaciones muebles que no afecten su actual configuración y tamaño. Únicamente se permitirá su cambio de uso para adaptarlas como almacenes anexos a actividades náutico-pesqueras, pudiéndose realizar las modificaciones muebles anteriormente señaladas.

Aquellas canteras que estén incluidas en el P.D.S. de Canteras, aprobado definitivamente el 28.05.1999 estarán a lo dispuesto en el propio Plan.

**Art. 69 OTRAS PROTECCIONES Y AFECTACIONES.**

a) De costas:

De acuerdo con las limitaciones establecidas en la Ley 6/99 de las DOT se establecen las Áreas de Protección Territorial calificando así la franja de 500 metros medida a partir del límite inferior de la ribera del mar.

En el suelo urbano, se estará a lo especificado en la Ley 22/88 de Costas, y en su Disposición Transitoria 3ª, según lo que establece la Ley 53/2002 de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

Se considerarán de carácter indicativo las alineaciones reflejadas en la zona de servidumbre de paso y protección.

b) De carreteras:

Igualmente la ley 6/99 de las DOT califica como Área de Protección Territorial la franja de 18 metros comprendida entre 2 líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación.

Dichos suelos, fuera de la zona de servidumbre, podrán destinarse a zona verde pública y ocuparse con viales colectores del tráfico local.

Se aplicará una protección igual a las carreteras de Es Castell-Sant Lluís, Es Castell-Sant Felip y Es Castell-Trepucó, dependientes del Consell Insular, considerando un ancho de la vía de 7 metros.

En las restantes vías interurbanas consideradas de carácter especial por el Plan General y así señaladas en sus planos, la protección será de 12 metros. El ancho de tales vías será de 3'50 metros como máximo.

En la zona de protección de carreteras no se podrán realizar obras ni se permitirán más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del órgano gestor. En todo caso se podrá autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera. Serán indemnizables la ocupación de la zona de protección y los daños y perjuicios que se ocasionen por su utilización.

c) De defensa:

Las afectaciones de Defensa se concretan en tres puntos:

1. Zona costera de 5 Kms.

Afecta a los del Término Municipal, dada su configuración. Su demarcación viene señalada en el Artículo único del Decreto de 15 de Febrero de 1.933, vigente por la Disposición Transitoria Tercera del Real Decreto 689/78 de 10 de Febrero, que desarrolla la Ley S/75 de zonas e instalaciones de interés para la Defensa.

2. Zona de seguridad.

2.1. San Felipe.



Se considera del Grupo 4º (Artículo 26 y consecuentes del Real Decreto 689/78).

La zona de seguridad es de 12 metros y se señala en los planos.

2.2. Otras instalaciones o propiedades militares.

- Estación de Santa Teresa de las Aubertonas.

Sus zonas de seguridad son las determinadas legalmente.

d) Hidrológicas:

El plano 6/40 del presente Plan General define áreas en las que, para preservar los suministros de agua potable a la población, se prohíben nuevas captaciones o la ampliación de las existentes, fuera de la de carácter municipal, así como evacuación de aguas residuales y cualquier contaminación.

En este mismo sentido determina las nuevas áreas en las que se permitirá la extracción de agua, de manera regulada y previa licencia.

De acuerdo con los artículos 6, 7 y 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (DD 849/1986, de 11 de Abril), se establecen las zonas de policía de torrentes, que se extienden en una franja de 100 m a ambos lados del eje del mismo.

Igualmente se establece una zona de servidumbre de 5 m de amplio, para uso público, según determina el citado Reglamento.

Las actuaciones en suelo urbano consolidado o en suelo urbanizable, habrán de cumplir con todos los preceptos que marca el Plan Hidrológico de las Islas Baleares (RD 378/2001 de 6 de Abril).

Art. 70 REGLAMENTOS DE NIVELES SONOROS.

Los niveles sonoros máximos no sobrepasarán los siguientes límites:

Zona de recepción	Nivel sonoro exterior máximo en dB(A)		Nivel sonoro interior máximo en dB(A)	
	día	noche	día	noche
Todas excepto la industrial:	55	45	35	30
Zona industrial:	65	60	40	35

Dada la dificultad de medir la intensidad sonora de una fuente cuando esta se aproxima al ruido de fondo, en el caso en que el ruido de fondo se encuentre próximo a los valores de la tabla anterior se aplicarán las siguientes reglas:

1ª Cuando el ruido de fondo ambiental esté comprendido entre 5 y 10 dBA más, la fuente no podrá incrementar el ruido de fondo más de 2 dBA.



2^a Cuando el ruido de fondo ambiental esté comprendido entre los máximos citados en la tabla anterior y 5 dBA más, la fuente no podrá incrementar el ruido de fondo ambiental en más de 3 dBA.

3^a Cuando el ruido de fondo ambiental está comprendido entre 10 y 15 dBA más de los máximos indicados, la fuente no podrá incrementar el ruido de fondo ambiental en más de 1 dBA.

4^a Cuando el ruido de fondo ambiental se encuentre por encima de los 15 dBA más de los máximos indicados la fuente no podrá incrementar el ruido en más de 0 dBA.

Los apartados anteriores serán de aplicación sin perjuicio de las Ordenanzas municipales que le sean de aplicación así como las aprobada por el Consell insular en el ámbito de sus competencia.

Para el caso de los ruidos producidos por vehículos a motor se aplicará lo dispuesto en el D. 7.439/72 de 25 de Mayo.



CAPÍTULO X. DEFINICIONES Y REGULACION DE PARAMETROS URBANISTICOS.

Art. 71 PARAMETROS DE LA ORDENACION.

Se establecen los siguientes parámetros de ordenación:

1. INDICE DE EDIFICABILIDAD BRUTA:

Expresa la máxima edificabilidad de un sector o área determinada, medida en metros cuadrados de techo edificable sobre cada metro cuadrado de suelo (m^2T/m^2S). El cálculo de la edificabilidad máxima se realizará multiplicando la total superficie del sector o área considerada, sin atender a su ordenación pormenorizada, por el expresado índice. En dicha edificabilidad se incluye la destinada a los distintos usos previstos por el Planeamiento, tanto globales, como complementarios y compatibles, con la única excepción de los destinados a los equipamientos públicos que sean de cesión gratuita y obligatoria, que se registrarán por el índice que se define a continuación.

2. INDICE COMPLEMENTARIO DE EDIFICABILIDAD BRUTA:

Expresa la máxima edificabilidad destinada para la construcción de equipamientos públicos en suelos de cesión obligatoria y gratuita, en un sector o área determinada. Se mide, asimismo, en m^2T/m^2S .

3. INDICE DE EDIFICABILIDAD NETA:

Representa en m^2T/m^2S , el límite máximo de edificabilidad en un sector o área determinada, una vez deducido el suelo destinado a sistemas generales y locales.

4. SUPERFICIE DE TECHO EDIFICABLE:

Es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes a las plantas que, de conformidad con las normas definidas en el presente capítulo, tengan la consideración de baja y piso.

Computarán asimismo, para el cálculo de dicha superficie, la correspondiente a los cuerpos salientes cerrados, la de las edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y la de las edificaciones existentes que se conserven. Los cuerpos salientes semicerrados computarán al 50 por 100 de su superficie.

No se computarán los retranqueos de la edificación en planta baja (porches), cuando sean de titularidad o uso públicos, ni en su caso, las superficies de techo para equipamientos públicos edificables en suelo de cesión obligatoria y gratuita, y tampoco los cuerpos salientes abiertos.

5. INDICE DE INTENSIDAD NETA DE EDIFICACION SOBRE PARCELA:

Expresa la máxima edificabilidad, pública o privada, que puede situarse sobre una parcela. En un sector o área determinada, la edificabilidad máxima de las parcelas resultantes es el resultado de distribuir entre todas ellas la edificabilidad neta del sector o área.



Para su cómputo se incluyen todas las superficies consideradas computables en el apartado 4 anterior.

6. DENSIDAD MAXIMA DE VIVIENDAS:

Es el número máximo de viviendas admisibles en un área o sector.

Incluye las existentes que se conserven.

7. INDICE DE VOLUMEN EDIFICABLE BRUTO:

Expresa el máximo volumen edificable en los sectores o zonas industriales, medido en m^3/m^2 . Incluye el de todos los usos previstos o admitidos, salvo los destinados a equipamientos públicos de cesión obligatoria y gratuita.

8. INDICE DE VOLUMEN EDIFICABLE NETO:

Expresa, en m^3/m^2 , el máximo volumen edificable en un sector o área determinada, una vez deducido el suelo destinado a sistemas generales y locales. Representa también, el máximo volumen edificable en cada parcela.

Se excluyen del cómputo del volumen, los depósitos de líquidos o de gases, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales, y se incluyen golfas, torreones, cajas de anuncios y escaleras, cuerpos salientes cerrados, así como los espacios cubiertos, abiertos o exentos, que no sean simples vuelos.

Art. 72 CONCEPTOS COMUNES A LOS DISTINTOS TIPOS DE ORDENACION DE LA EDIFICACION.

1. La regulación pormenorizada de la edificación, la efectúa el presente Plan General a partir de la previsión de dos tipos básicos de ordenación de la edificación: según alineación de vial y según ocupación de parcela. Junto a los mismos, algunos subtipos, de carácter puntual, que se agrupan bajo el epígrafe común de ordenación especial. Los parámetros de estos últimos se remiten, con las excepciones que se dicen en cada caso, a los establecidos para los tipos básicos.

2. Los conceptos comunes a los distintos tipos de ordenación de la edificación:

a) PARCELA:

Porción de suelo urbano o urbanizable, edificable de forma autónoma.

b) FACHADA:

Todo elemento de cerramiento fijo, contínuo o discontinuo, cualquiera que sea su material, que tenga por finalidad la separación de recintos entre locales o estancias interiores y el medio exterior.

c) PLANTAS DE LA EDIFICACION:



Espacios habitables, resultado de la división horizontal de la construcción, limitados por el forjado o solera inferior sobre suelo y su forjado de techo, por dos de piso o por forjado y cubierta.

Se distinguen tres tipos de plantas: sótano, baja y pisos. El Plan determina en cada caso el número máximo de plantas edificables, sin computar para ello las plantas sótano.

d) ELEMENTOS TECNICOS DE LAS INSTALACIONES:

Partes integrantes de los servicios de carácter común de la edificación : filtros de aire, depósitos, conductos de ventilación y humos, antenas, claraboyas, maquinaria del ascensor, y similares.

e) CUERPOS SALIENTES:

Partes de la edificación que sobresalen de la alineación de fachada o de la interior y tienen el carácter de habitables, pudiendo ser cerrados, semicerrados o abiertos.

1) CERRADOS:

Lo son aquellos vuelos habitables y ocupables que tienen sus lados cerrados con materiales o de forma indismontable. Tales como miradores, tribunas y similares.

2) SEMICERRADOS:

Los que tienen cerrado, de manera idéntica al caso anterior, uno de sus lados: galerías y similares.

3) ABIERTOS:

Los que no reúnen los elementos anteriores: terrazas y balcones.

Se entenderá como cerramiento todo aquel que supere el 1,20 m de altura desde el forjado de cada planta. En los casos de cuerpos salientes abiertos o semicerrados que adquieran el carácter de cerrados por elementos construidos desmontables, se contabilizarán al 100%, a efectos del cálculo de superficie construida.

f) ELEMENTOS SALIENTES:

Partes fijas de la edificación, no habitables ni ocupables, que sobresalen de la alineación de fachada o de la interior.

g) PATIO DE LUCES:

Espacio cerrado verticalmente, total o parcialmente por edificación y destinado a proporcionar iluminación y ventilación a las dependencias que lo circundan. Por lo que respecta a la iluminación y ventilación que proporcionan los patios citados, se estará a lo dispuesto en el Decreto 145/97, de 21 de noviembre, B.O.I.B. número 151 del 6 de diciembre de 1.997.

**h) ALTURA REGULADORA:**

Dimensió vertical de la edificació, mesura hasta el plano horizontal que contenga la línia de arranque de la cuberta o hasta el plano superior de los elementos resistentes situados sobre la cuberta plana.

El punto de arranque variarà según el tipo de ordenación de la edificació. En las zonas de ordenación según alineación a vial con profundidad edificable máxima se considerará la altura reguladora máxima tanto en la fachada anterior (con frente a vial o espacio público) como en la posterior (patio interior de manzana).

i) ALTURA TOTAL MAXIMA:

Dimensió vertical de la edificació, mesura hasta la mayor cota de coronación de la cuberta o de los elementos técnicos fijos que se sitúen sobre el terrado o cuberta plana.

Art. 73 REGULACION DE PARAMETROS COMUNES.

A partir de las anteriores definiciones el Plan General establece una regulación general de los parámetros comunes a los distintos tipos de ordenación de la edificació:

a) PLANTA BAJA:

En el tipo de ordenación de la edificació según alineación de vial, tendrá la consideración de planta baja, aquella en la que la cara superior de su pavimento se sitúe, como máximo, a 0'60 mts., por encima o por debajo, de la rasante de la acera del vial al que de frente la parcela de que se trate. Si a consecuencia de la pendiente, más de una planta se situara dentro de los límites establecidos, se entenderá por planta baja en cada tramo de parcela, la de posición inferior.

En el supuesto de parcelas con frente a dos viales opuestos, la cota de la planta baja se tomará en cada frente, considerando que la profundidad de cada uno alcanzará hasta el punto medio de la manzana o parcela, según los casos.

En el tipo de ordenación según ocupación de parcela, tendrá la consideración de planta baja aquella en la que la cara superior de su pavimento se sitúe, como máximo, a 1 m, por encima o por debajo, de la cota natural del terreno en el que se asiente la edificació. Al igual que en el caso anterior, podrá existir más de una planta con la consideración de baja, conceptuándose como tal, en cada punto, la de posición inferior que cumplimente los anteriores límites.

En dichos casos en los que, por razón de la pendiente del terreno, la edificació se desarrolla escalonadamente, la edificabilidad total no superará la que resultaría de edificar en un terreno horizontal.

b) PLANTA SOTANO:



Es la situada por debajo de la planta baja, cuente o no con aberturas como consecuencia de los desniveles del terreno. Las plantas sótano no computarán para el cálculo del techo, ni del volumen edificable.

Las limitaciones sobre ocupación y profundidad definidas en el presente Plan para las plantas bajas y altas, no alcanzan a los sótanos que podrán ocupar la totalidad de la parcela, salvo expresa prohibición del planeamiento. No obstante, en ningún caso, en el tipo de ordenación según ocupación de parcela, la planta sótano podrá exceder de la rasante o perfil natural del terreno, cuando se sitúe dentro de la franja de obligatorio retranqueo de la edificación en altura.

Podrán construirse una o más plantas de sótano salvo en aquellos casos que el presente Plan lo limite o deniegue de forma expresa.

Pero en cualquier caso, por debajo del primer sótano, las restantes plantas que se construyan sólo podrán destinarse a aparcamiento, público o privado, instalaciones técnicas del edificio, cámaras acorazadas y similares.

En las plantas sótano no se permitirá el uso de vivienda, ni el hotelero ni el sanitario asistencial.

La altura libre de los sótanos será, como mínimo, de 2'20 mts.

c) PLANTAS PISO:

La altura libre será, como mínimo, de 2'50 metros.

d) CUERPOS VOLADOS:

Se admiten con las limitaciones que aquí se señalan y, en su caso, en las respectivas zonas, a partir de la primera planta, y esto es, deberán situarse a 3 m. o más de la rasante de la acera, sin perjuicio de situarse en el frente o en la parte posterior de la edificación.

Tampoco podrán admitirse vuelos a menos de 1 metro de la cara exterior de la pared medianera de la edificación.

En el tipo de ordenación de la edificación según alineación de vial, los cuerpos volados admitidos y sus dimensiones máximas, medidas en cuanto a su vuelo en el plano de fachada en cualquiera de sus puntos, serán las siguiente:

- En las calles de menos de 6 mts. entre fachadas, se admitirán balcones con un saliente máximo de 0'50 mts. y sin sobrepasar el ancho de la acera.
- En calles de 6 o más metros, se admitirán balcones con un saliente máximo igual a la décima parte del ancho de la calle, en el tramo de que se trate, sin sobrepasar, en ningún caso, ni el ancho de la acera, ni 0'65 mts. como vuelo máximo. No se admitirán "boinders" o tribunas u otros cuerpos volados cerrados en calles de menos de 10 metros.
- En calles o plazas de 10 mts. o más de ancho, se admitirán "boinders", con un saliente máximo de 0'90 metros y una anchura inferior a un tercio de la anchura



de la fachada. Sin que en ningún caso puedan volar más que el ancho de la acera.

- Los "boinders": cuerpos volados cerrados, cuyo vuelo no excede de 1 m respecto al plano de fachada, acristalados en toda su altura y perímetro, cuyo acceso se realiza a través de puertas acristaladas en el interior y toda su carpintería es de madera o aluminio lacado, prohibiéndose expresamente el anodizado o cromatizado, sólo podrán disponerse en la primera planta piso del edificio y a un mínimo de 3 mts. de la rasante de la acera. El zócalo no podrá tener más de 0'10 mts. de altura sobre el forjado y habrá de quedar integrado en el marco.

- Quedan prohibidos otros tipos de cuerpos cerrados.

En edificación, según ocupación de parcela, los cuerpos volados, en todos sus tipos, computan para la ocupación máxima y las separaciones a los límites de parcela.

e) ELEMENTOS SALIENTES:

En edificación según alineación de vial, se admiten con un vuelo máximo de 0'35 mts. Podrán situarse en cualquier planta, si bien en la baja deberán encontrarse a un mínimo de 2'50 mts. de la acera.

En edificación según ocupación de parcela, no computarán para la ocupación, pero si para las separaciones a límite de parcelas.

Su vuelo máximo permitido será el mismo que el de los cuerpos volados.

Art. 74 DEFINICION DE CONCEPTOS ESPECIFICOS DE LA EDIFICACION SEGUN ALINEACION DE VIAL.

Son conceptos específicos de este tipo de ordenación de la edificación, los siguientes:

a) ALINEACION DE VIAL:

Es la línea que fija el límite entre los espacios públicos destinados a red viaria y la edificación.

b) ANCHO DE VIAL:

Distancia entre los dos lados del vial, esto es, entre las alineaciones viarias definidas para él mismo.

c) MEDIANERA:

Límites laterales de las edificaciones o parcelas, lindantes con otras edificaciones o parcelas.

d) MANZANA:

Porción de suelo edificable delimitada por alineaciones de vial o de otros espacios públicos.

e) PROFUNDIDAD EDIFICABLE:



Es la línea que delimita la edificación por la parte posterior definiendo, en su caso, la alineación del patio de manzana.

f) PATIO DE MANZANA:

Espacio libre, edificable únicamente en sótano, resultante de aplicar la profundidad edificable.

Art. 75 REGULACION DE PARAMETROS ESPECIFICOS DE LA EDIFICACION SEGUN ORDENACION DE VIAL.

A partir de las anteriores definiciones, se efectúa siguiente regulación específica:

a) ALINEACION DE VIAL:

El presente Plan General define para todas las zonas sujetas a este tipo de ordenación de la edificación, las alineaciones de vial que determinan, asimismo, las alineaciones de la edificación, que tienen carácter preceptivo.

b) ANCHO DE VIAL:

El ancho de vial a considerar a los efectos de la aplicación de estas normas, será el que resulta de la real afectación y destino al uso público.

c) ALTURA DE LAS EDIFICACIONES:

- El presente Plan General define para este tipo de ordenación de la edificación la altura reguladora, que sitúa con carácter general, en 10 mts. y el número máximo de plantas, en planta baja y dos pisos. Dicha altura tiene el carácter de máxima, sin que sea preceptivo alcanzarla.

- La expresada altura reguladora se medirá de la siguiente forma:

1º Se medirá verticalmente en el plano exterior de la fachada.

2º Si la rasante de la vía a la que de frente la parcela, presenta un desnivel igual o inferior a 0'60 mts. por debajo del extremo de la línea de fachada, de cota más alta.

3º Si la diferencia de niveles es superior a 0'60 mts. la altura se tomará en un punto situado a 0'60 mts. por debajo del extremo de la línea de fachada, de cota más alta.

4º Cuando la anterior regla de lugar a que en determinados puntos de la fachada, la rasante de la acera se sitúe a más de 1 m. por debajo de aquel punto de aplicación de la altura reguladora, la fachada se dividirá en los tramos necesarios para evitarlo. En cada uno de dichos tramos la altura reguladora, se tomará de acuerdo con las anteriores reglas, como si cada tramo fuera una fachada independiente.

- Por encima de la altura reguladora máxima sólo se permitirán las siguiente partes y elementos de la edificación:



- 1º La cubierta del edificio, con las dimensiones y demás condiciones que se señalan más adelante.
- 2º Las cámaras de aire en elementos de cobertura plana, con una altura total máxima de 0'60 mts.
- 3º Las barandas de las fachadas anterior y posterior, de separación entre terrados y de los patios interiores, que no podrán exceder de 1 m. si son opacas, y de 1'80 m., en caso de ser transparentes con rejillas.
- 4º Los elementos técnicos, como chimeneas, conductos de ventilación, etc. La necesidad de los citados elementos técnicos deberá justificarse en el proyecto de edificación. No admitiéndose ninguna forma de construcciones destinadas a lavaderos, trasteros, etc.
- 5º Los remates de carácter decorativo.
- 6º Cajas de escaleras de cubiertas.

d) CUBIERTAS:

En las zonas de edificación según alineación de vial será obligatoria la cubierta inclinada, al menos en todo el frente a vial u otros espacios públicos de la edificación, con una profundidad mínima de 3 m.

La pendiente de la cubierta inclinada deberá situarse entre el 25 y el 30 %. Los espacios que resulten bajo cubierta, caso de ser accesibles, deberán serlo necesariamente a través de una vivienda situada en la planta inmediata inferior, de la que no podrán independizarse. En ningún caso dicho espacio podrá comportar el aumento del número de viviendas resultante en la edificación.

e) MEDIANERAS:

Si como consecuencia de la diferencia de alturas, profundidades, etc. resultaran medianeras definitivas al descubierto, deberán acabarse con materiales de fachada. Los solares con medianeras lindantes con otras parcelas también sin edificar, cuyos lados forman un ángulo con la alineación de vial, inferior a los 45º, deberán ser objeto de regularización con carácter previo a su edificación.

f) PROFUNDIDAD EDIFICABLE:

Se define por la línea de fachada y la línea posterior de la edificación. El presente Plan fija en suelo urbano la profundidad edificable de todas las zonas de edificación según alineación de vial.

g) HUECOS EN FACHADAS:

Para la apertura de huecos en las fachadas de los edificios, deberá darse cumplimiento a la siguiente normativa específica:

- 1º La proporción de huecos sobre el conjunto de la fachada, no podrá sobrepasar el tercio de su total superficie.
- 2º La abertura en planta baja, salvo para garajes, no excederá de 2'10 m. de ancho.

**h) CORNISAS:**

En las zonas de edificación según alineación de vial será obligatoria la construcción de cornisas, bajo el alero del tejado, dentro de las medidas fijadas por el presente planeamiento.

Art. 76 REGULACION DE PARAMETROS ESPECIFICOS DE LA EDIFICACION SEGUN OCUPACION DE PARCELA.**1. PARAMETROS ESPECIFICOS:**

Los parámetros que se determinan por el presente Plan General para definir la edificación según ocupación de parcela son:

- a) Tamaño y forma de la parcela.
- b) Ocupación máxima de la edificación.
- c) Altura reguladora y total máxima y número de plantas.
- d) Separaciones a lindes y otras edificaciones.
- e) Construcciones auxiliares.

2. OCUPACION MAXIMA:

Se medirá por la proyección ortogonal sobre un plano horizontal del total volumen de edificación, incluidos los cuerpos volados. No así los elementos salientes, tampoco los sótanos.

Dentro del parámetro de ocupación se incluyen también las construcciones auxiliares, siempre que sean cubiertas.

En los suelos libres resultantes no cabrá, en superficie, más aprovechamiento que los propios de los espacios libres al servicio o complemento de las edificaciones existentes en la parcela, de la que no podrán segregarse, ni dominical ni urbanísticamente.

3. ALTURA DE EDIFICACION:

La altura, reguladora, se determinará en cada punto partir de la cota de piso de la planta que tenga la consideración de baja.

La altura total se medirá desde el punto de cota más baja correspondiente a la intersección de las fachadas de la edificación con el perfil natural del terreno, hasta el punto de cota más alta de la cubierta.

Por encima de la altura reguladora se permitirán:

- La cubierta del edificio, de pendiente entre el 25 y 30 %.

A los espacios resultantes bajo cubierta se aplicará lo dispuesto para la edificación según alineación de vial.

- Las cámaras de aire y elementos de cobertura en los casos de cubierta plana o terrados, con una altura total máxima de 0'60 mts.

- Las barandas, con alturas análogas a las definidas para la alineación de vial.



- Los elementos técnicos de las edificaciones, de igual forma que en la alineación de vial y los remates decorativos.

4. SEPARACIONES MINIMAS:

Al margen de las separaciones a linderos definidos para las distintas zonas, cuando en alguna de ellas resulte posible la construcción de más de un edificio principal en una sola parcela, los mismos deberán cumplir las siguientes distancias mínimas:

Edificios de PB y PB+1 -----4 mts.

Edificios de PB+2 -----6 mts.

En algunos casos, que se refieren expresamente, las separaciones en determinados lindes no tienen el carácter de máximos, sino de obligatorias y fijas.

5. EDIFICACIONES AUXILIARES:

Se considerarán edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, los destinados a: piscinas, tendederos, fosas sépticas, depósitos, y otras por el estilo que en ningún caso posibiliten su habitabilidad.

El espacio que ocupan y su edificabilidad computarán a los efectos de los parámetros definidos por el presente Plan para las distintas zonas, a excepción de aquellas edificaciones y cuerpos de edificación que estén totalmente enterrados.

Asimismo deberán guardar una separación mínima de 2 m respecto a los límites de la parcela y 3 m respecto a vías y áreas públicas.

6. CERRAMIENTOS:

La altura máxima de los cerramientos opacos, a viales y demás espacios públicos, no podrá exceder de 1'80 mts., medidos en su encuentro con la rasante de la acera, o en su caso, con la rasante del espacio público de que trate. En los restantes límites, la altura máxima será también de 1'80 mts., medida en la rasante natural del terreno, en dicho límite.

7. ADAPTACION TOPOGRAFICA Y MOVIMIENTOS DE TIERRAS:

Las plataformas de nivelación junto a los límites de la parcela, no podrán situarse a más de 1'20 mts. sobre la cota natural del terreno o a más de 1'20 mts. por debajo de la misma. Las plataformas de nivelación interior de la parcela (salvo los sótanos) deberán disponerse de forma que no sobrepasen los taludes ideales de pendiente 1:3 (altura-base), trazados por encima o por debajo, desde la rasante del terreno tomada en los linderos no podrán llegar, en ningún punto, a una altura superior a 1'20 mts. por debajo.

Los muros de contención no podrán sobrepasar en la parte vista una altura de 1'50mts.



TÍTULO II. REGULACION DE SISTEMAS Y ZONAS.

CAPITULO I ORDENACION DE LOS SISTEMAS.

Art. 77 CLASIFICACION.

1. El Plan General clasifica los Sistemas de la siguiente forma:

Sistema	Clave
- Sistema viario y de aparcamiento.....	V
- Sistema de espacios libres.....	P
- Sistema de equipamientos (servicios de interés público y social).....	E
- Sistema de actividades e instalaciones complementarias.....	S

2. Los servicios de interés público y social se subdividen a su vez, en:

Sistema	Clave
- Equipamiento cívico-social.....	ES
- Equipamiento deportivo.....	ED
- Equipamiento escolar.....	EE
- Equipamiento comercial.....	EC

3. Las actividades e instalaciones complementarias se dividen, a su vez, en:

Sistema	Clave
1.- Abastecimiento.	S1
2.- Terminal autobuses.	S2
3.- Puerto.	S3
4.- Estaciones de servicio.	S4
5.- Instalaciones de Defensa.	S5
6.- Instalaciones infraestructurales.	S6
7.- Cementerios.	S7

4. La consideración de los sistemas como generales o locales, es consecuencia de si están al servicio directo de todo o de gran parte del Municipio, o de sectores, áreas o polígonos concretos del mismo. La distinción se contiene en los planos del presente planeamiento.

**Art. 78 SISTEMA VIARIO.**

1. Incluye tanto el viario rodado como el peatonal y los aparcamientos de automóviles.

2. En el viario rodado se distinguen:

a) Vías Urbanas.

b) Vías Interurbanas:

- De primer orden.
- Especiales.
- Otros caminos rurales.

3. Son vías urbanas todas aquellas existentes o que se construyan en el suelo urbano o en el urbanizable, cuando sea objeto de desarrollo, que enlacen o den acceso únicamente a los propios núcleos o áreas en las que se sitúen. Todas estas vías tienen el carácter de sistema local a los efectos de su integración en uno o varios polígonos y unidades de actuación, si tuviere que ser objeto de apertura, ensanchamiento, prolongación, etc. y a los efectos, en su caso, de la aplicación de contribuciones especiales para su urbanización o mejora.

4. Son vías interurbanas las que interrelacionan los distintos suelos urbanos, u otros asentamientos y áreas de actividad, emplazados fuera del perímetro urbano. Las de primer orden son las carreteras de Maó-Es Castell, Es Castell-Sant Lluís, Es Castell-Sant Felip y Es Castell-Trepucó. Sin perjuicio de su sujeción a la legislación especial de carreteras, para su proyección, construcción, financiación, uso y explotación, el presente Plan General establece las siguientes previsiones urbanísticas complementarias para las mismas.

Denominación	Ancho carretera	Franjas de protección
Carretera a Maó.	El actual.	Se estará a lo dispuesto en Ley 5/1.990, de 24 de mayo
Carretera a Sant Lluís.	7 metros	18 metros
Carretera a Sant Felip.	7 metros	18 metros
Carretera a Trepucó.	7 metros	18 metros

5. Las vías interurbanas especiales son aquellas vías rurales de especiales interés para la estructuración del territorio y que por tanto deben ser objeto de atención y protección particular. El ancho de las mismas se situará entre los 3'5 y los 5 metros. A ambos lados existirá una franja de protección inedificable de 12 metros.

6. A los efectos de protección de ancho de vialidad e inedificabilidad de otros caminos rurales, se grafían las vías afectas en el plano 5/40. Las restantes vías rurales existentes, incluso las grafías en el plano 3/40 no podrán ser ampliadas más allá de los 5 mts.

Se exceptúan las ampliaciones necesarias hasta 7 m. para la circulación de la maquinaria agrícola de grandes dimensiones, debiéndose aportar en la solicitud de ampliación de dichas vías, el informe de la Consellería de Agricultura de la Comunidad Autónoma, en el



sentido de adecuación del uso de dicha maquinaria para la producción agrícola (características, rendimiento, etc.) del o de los predios que se beneficien de dicha ampliación.

7. Los suelos afectados por las franjas inedificables definidas en el presente precepto, podrán destinarse a zonas verdes y a viales y aparcamientos, siempre que no estuviesen afectadas por variaciones en la vía que protejan, contenidas en algún proyecto de la misma aprobado por la Administración competente. Será necesario, en todo caso, la aprobación de un Plan Especial de Protección y Mejora de la vía de que se trate.

8. En los planos del presente planeamiento se determinan, además, las diversas operaciones que se proyectan sobre la red viaria, distinguiendo entre remodelación, creación y mantenimiento de vial y cruces.

9. La regulación sobre aparcamiento se contiene en el capítulo 8 del Título 1 de estas Normas.

Art. 79 SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.

1. Incluye todos aquellos terrenos destinados a la formación o conservación de parques urbanos y jardines urbanos públicos. Los parques urbanos tienen la consideración de sistema general. Se diferencian de los jardines urbanos por el carácter local de estos, más relacionados con determinados barrios o sectores.

2. El Plan General delimita las áreas reservadas a parques en el suelo urbano. Los jardines urbanos de carácter público se delimitan también para el suelo urbano, y parcialmente para el suelo urbanizable. Los Planes Parciales habrán de prever las reservas de suelo necesarias para completar el sistema de parques y jardines, de acuerdo con los requisitos de la Ley del Suelo y su Reglamento de Planeamiento.

3. Se incluyen también en este sistema, como una subespecie, las zonas verdes privadas, con las que se pretende la conservación de espacios ajardinados de interés, de los que no resulta la conveniencia de su traslación al dominio público.

4. Los parques y jardines públicos se ordenarán con arbolado, jardinería, sendas o recorridos peatonales, pequeñas construcciones relacionadas con los servicios o el mantenimiento de los parques y los elementos accesorios que faciliten el mejor uso para el descanso y recreo, eliminando especialmente las barreras físicas que suponen la discriminación de posibles usuarios.

5. Se admitirán las edificaciones destinadas a uso cultural o servicios propios del parque-jardín, así como las instalaciones descubiertas para actividades deportivas, siempre que la superficie ocupada no sobrepase el 5% de la superficie del parque en servicio en el momento de proyectarlas. La altura máxima de las edificaciones será de 5 metros.

6. El Ayuntamiento podrá autorizar la ocupación temporal para instalaciones móviles con finalidad recreativa (circo, feria, fiestas) de los espacios no ajardinados de las áreas de parque, pero en ningún caso se admitirán aprovechamientos privados del suelo o del subsuelo.



Art. 80 SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS.

1. Constituyen sistemas de equipamiento aquellos suelos que se destinan a usos públicos o colectivos al servicio directo de toda o parte de la población.

2. Este Plan General asigna a cada uno de los equipamientos previstos un uso determinado entre los siguientes: cívico-social, deportivo, escolar y comercial. Y dentro del cívico-social, recreativo, administrativo, religioso, cultural y sanitario-asistencial.

3. La construcción de edificios para albergar equipamientos se regirá por las siguientes condiciones:

a) En suelo urbano:

- El tipo de ordenación de la edificación será el característico del sector donde se ubica el equipamiento.

- Para ello los equipamientos, salvo expresión en contrario, se albergarán en edificaciones que respeten los parámetros de los tipos edificatorios de la zona en la que se hallen situados.

b) En suelo urbanizable:

La edificabilidad será la resultante de aplicar el coeficiente bruto que para tales usos establezcan el Plan General, en el sector que corresponda. La edificabilidad neta se determinará en el Plan Parcial, en función de aquella otra. No podrá sobrepasarse la altura de PB+2P.

c) En suelo rústico:

Los equipamientos públicos en suelo rústico serán autorizables en cuanto en la regulación de este tipo de suelo, se prevea o admita su instalación, con las limitaciones que establecen las propias normas y sin perjuicio de la preceptiva declaración interés general, de acuerdo con la Ley 6/1.997, de 8 de Julio, la ley 6/99 de las DOT y la Ley 9/99 de 6 de octubre.

Art. 81 SISTEMA DE ACTIVIDADES E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS.

1. Corresponde a los suelos necesarios para la ubicación de las infraestructuras de servicios técnicos y de las instalaciones de abastecimiento de defensa, terminales de transportes colectivos, cementerios y análogas y, en general, las relacionadas en el art. 24 de la Ley 6/1.997, y concordantes de la Ley 6/99 y, también de la Ley 9/99.

2. Las instalaciones que se realicen deberán adaptarse lo más posible al medio urbano o rural en el que se sitúen, en consideración a las exigencias de la actividad de que se trate y de sus características técnicas. Cuando tales instalaciones correspondan a edificaciones, estas no podrán sobrepasar la altura de PB+2P y en cuanto a su edificabilidad se estará a lo dispuesto en el Art. 80 para los equipamientos.

3. Para que los usos vinculados con estas infraestructuras tengan la condición de admitidos deberán estar previstos en el Plan General o en los instrumentos de ordenación territorial. En



su defecto, la ejecución de la actividad exigirá la declaración previa de interés general, salvo que la aprobación del proyecto lleve aparejada, en virtud de su legislación específica, tal declaración.

4. Las presentes disposiciones complementan las de carácter sectorial que pueden ser de aplicación en cada caso.

Art. 82 SISTEMA DE SANEAMIENTO Y ABASTECIMIENTO DE LOS NUCLEOS NO CONECTADOS CON LOS SISTEMAS GENERALES.

Las alternativas de abastecimiento y saneamiento de los núcleos no conectados a los sistemas generales de agua y alcantarillado son los siguientes:

S.U. DE TREBELUGER.

Se establece la necesidad de un P.E. de Infraestructura con las directrices a realizar: el abastecimiento de agua, mediante pozos, depósitos reguladores y nueva red de distribución gestionada por la misma empresa que lo hace mayoritariamente en el resto del término municipal; el saneamiento mediante red separativa, bombeos y conexión al colector general de Maó - Es Castell para impedir el vertido y contaminación del subsuelo de Trebelúger, como indica el informe del I.G.T.E.

S.U. DE NORIA RIERA.

Disponen de abastecimiento de agua independiente, depósito regulador y red. Sería interesante que su mantenimiento y control fuera igualmente llevado por la empresa antes citada.

El saneamiento se prevé mediante red separativa que conecta en dos puntos, directamente al colector general Maó-Es Castell.

S.U. DE CALA SANT ESTEVE.

Debido al artículo 44.6 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (B.O.E. 181, 29 julio 1.988), no es posible el saneamiento mediante colector, por tanto tampoco es conveniente la instalación de una red de abastecimiento de consumo libre, por ello este planeamiento propone limitar el número de casas del S.U. a las previstas en este PGOU y mantener los sistemas actuales de abastecimiento: mediante pozos particulares, cubas de agua, y saneamiento a base de fosas sépticas.

El saneamiento a base de fosas sépticas y pozos absorbentes está prohibido, con carácter general, por la Ley de Aguas y por tanto no está permitido, a no ser que disponga de autorización por parte de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears, o aquella que la substitueixi. Lo más recomendable es: Instalación de fosa séptica de tres compartimentos, todos ellos completamente estancos y utilización del agua del tercer compartimento para regar, previa autorización de Dirección



General de Recursos Hídricos de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears.

Caso de que estas medidas no fueran suficientes para evitar la contaminación de la cala, y por tanto, cumplir el artículo 2 d) de la ley de Costas, que obliga a "conseguir y mantener un adecuado nivel de calidad de las aguas y de la ribera del mar", se procederá a realizar un P.E. de Infraestructura que contemple la recogida de aguas residuales mediante colector que discurra por la actual vía de acceso y posterior bombeo al colector general de Maó - Es Castell. Así como realizar un abastecimiento general de agua dulce desde pozos situados a las distancias y caudales fijados en los artículos 2, 3 y 4 del Decreto de 21-12-73 (B.O.E. 17 y 18 de enero de 1.974) y la Ley 29/1.985, de 2 de agosto, de Aguas (B.O.E. 189, de 8 de agosto de 1.985)".



CAPITULO II ORDENACION DE SUELO URBANO.

SECCION 1ª. ZONAS DE ORDENACION DE LA EDIFICACION SEGUN ALINEACION DE VIAL.

Art. 83 ZONAS DE EDIFICACION EN MANZANA CERRADA. (1.1).

1. Comprende la mayor parte del núcleo originario y antiguo de la población y su crecimiento hasta principios de siglo. Se caracteriza por el trazado regular de sus calles, de acuerdo con el proyecto originario inglés y por las edificaciones entre medianeras, adoptando unos estilos tradicionales. Del área descrita se incluyen en esta zona las manzanas cuya profundidad o fondo alcanza una dimensión mínima de 26 mts., edificable, con un patio interior de manzana.

2. En el plano de zonificación, que forma parte de este Plan General, se señalan la alineación de la fachada y la profundidad edificable, que oscila entre 12 y 20 metros, de todas las manzanas incluidas en esta zona.

3. Las edificaciones actuales, con mayor profundidad edificada o retranqueadas de las líneas de fachada y laterales, se respetan.

No obstante, de llevar a cabo su nueva construcción, deberán respetar la profundidad fijada.

4. Las restantes condiciones de edificación son las referidas con carácter general en los Arts. 73 y 76. En los edificios representativos y de interés colectivo podrán sobreelevarse las correspondientes torres, espadañas, cúpulas, campanarios, etc. conforme es tradición en este tipo de edificación.

5. Las condiciones de parcelación son las siguientes:

Parcela mínima: 90 m² de extensión y 6 mts. de longitud de fachada. Admitiéndose dimensiones más reducidas en aquellos solares en que se ponga de manifiesto la imposibilidad de poder cumplimentar los referidos mínimos, por estar escriturados e inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la vigencia de las presentes Normas.

6. Condiciones de uso:

Se admite el uso de vivienda, en sus versiones unifamiliar y plurifamiliar, si bien con la limitación en cuanto a su densidad, de multiplicar por dos, el número entero resultado de dividir la longitud, en metros lineales, de la fachada por seis (fachada mínima teórica), redondeando por exceso las fracciones resultantes iguales o superiores a 0,5 y por defecto las inferiores.

Se admiten también los usos hotelero, comercial, bares y restaurantes y oficinas, así como todos los servicios de interés público y social, en sus distintas clasificaciones. En cuanto a actividades e instalaciones complementarias se admiten las expresamente previstas en los planos del presente planeamiento.

El uso industrial se admite en situaciones 1ª y 2ª.

7. Aparcamiento:

Se preverá para cada edificio de nueva planta un mínimo de 1 plaza por cada vivienda, siempre que el edificio tenga 2 ó más viviendas, se exceptúan las edificaciones con menos de



6 mts. de fachada, en la zona de edificación en alineación de vial, en las que no se autorizarán garajes. Respecto a los restaurantes estos estarán a lo dispuesto en el Art. 50º de estas Normas.

8. Cumplimiento del Decreto 20/2003 de supresión de barreras arquitectónicas

deberá cumplirse en cualquier caso y en todo su ámbito de aplicación el Decreto 20/2003 de 28 de febrero de supresión de barreras arquitectónicas.

Art. 84 ZONA DE EDIFICACION EN MANZANA COMPACTA. (1.2)

1. Constituye una parte del tejido urbano del núcleo originario de la población y su crecimiento hasta principios de siglo. Formada por manzanas de profundidad inferior a 26 mts., por lo que se autoriza su ocupación al 100%, salvo los necesarios patios de luces y ventilación para cumplir las normas higiénico-sanitarias.

2. Las restantes condiciones de parcelación, edificación y uso son las establecidas para la "manzana cerrada".

Art. 85 ZONA DE EDIFICACION EN MANZANA ABIERTA. (1.3)

1. Comprende aquellas manzanas que por sus singulares características de emplazamiento y configuración, normalmente no están delimitadas por todos sus lados por viales públicos, han desarrollado la edificación alineada a uno, dos y hasta tres frentes viarios, pero sin llegar a configurar manzanas cerradas. A pesar de ello, la edificación se regula mediante la definición en los planos del presente Plan de la alineación de fachada y el fondo edificable.

2. Las restantes condiciones de edificación, parcelación y uso son las definidas en el Art. 83º con la siguiente singularidad:

- Densidad de viviendas: Se admite el uso de vivienda, en sus versiones unifamiliar y plurifamiliar, si bien con la limitación en cuanto a su densidad, de multiplicar por tres, el número entero resultado de dividir la longitud, en metros lineales, de la fachada por seis (fachada mínima teórica), redondeando por exceso las fracciones resultantes iguales o superiores a 0,5 y por defecto las inferiores.

3. En aquellos supuestos de ordenación pendiente en que el Plan determine su desarrollo mediante la aplicación de esta zona, a través del oportuno Plan Especial o estudio de detalle, la profundidad edificable no excederá de 15 mts.

Art. 86 ZONA DE EDIFICACION EN MANZANA CERRADA. (1.4)

1. Comprende la manzana situada entre las prolongaciones de las calles Gran y Sant Jordi, excepto las cuatro esquinas de 15x15 m.



2. La profundidad edificable máxima será de 12 m.
3. Condiciones de uso: Se admite únicamente el uso de vivienda unifamiliar, si bien con la limitación en cuanto a su densidad, de no poder rebasar la cantidad máxima de una vivienda por cada 6 ml de fachada.
4. Las restantes condiciones de parcelación y edificación son las establecidas para la manzana cerrada.



SECCION 2ª. ZONAS DE ORDENACION DE LA EDIFICACION SEGUN LA OCUPACION DE PARCELA.

Art. 87 ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA BAJA I (2.1.1).

1. Comprende unos desarrollos lineales de la edificación, junto al litoral, adosadas a los acantilados. La edificación resultante, no obstante producirse con edificación continua y con la alineación de la fachada coincidente con la alineación vial, se incluye, a los efectos de las presentes Normas, dentro del tipo de edificación según ocupación de parcela, al definirse el volumen edificable en función de una edificabilidad sobre parcela y una separación al linde posterior.

2. La edificación se deberá sujetar preceptivamente a la alineación de fachada así como deberá ocupar todo el ancho del solar en la misma, quedando prohibida toda edificación de tipo aislado que ponga al descubierto paredes medianeras colindantes. Por la parte posterior, deberá cumplir un retranqueo de 3 mts. del lindero del fondo.

3. Dimensiones mínimas de parcela: 200 m² de superficie y fachada de 10 mts.

4. Intensidad neta de edificación: 3 m²/m².

5. Altura reguladora: 6 mts.

6. Altura total máxima: 7'5 mts. sin sobrepasar la rasante del vial sobre el acantilado. Se exceptúan las edificaciones adosadas a la rampa de bajada a la Cala, que mantendrán su actual envolvente.

7. Número de plantas: PB+1P (y porche bajo cubierta).

8. La cubierta será, obligatoriamente, en pendiente al menos en un 80% de su superficie.

9. Los cuerpos volados, en sus distintos tipos, no sobrepasarán una longitud de 0'80 mts.

10. No se admiten sótanos.

11. En lo no previsto expresamente en este artículo, será de aplicación en cuanto no lo contradiga, lo establecido con carácter general para el tipo de ordenación de la edificación según ocupación de parcela, con excepción de la medición de la altura que se realizará en el punto medio de la fachada, a partir de la rasante de la acera en el frente de la misma y las proporciones y dimensiones de huecos, para la que aplicará la normativa de alineación de vial.

12. Se admite únicamente el uso de vivienda unifamiliar y, limitado a la planta baja, el comercial, bares y restaurantes.

13. Estas edificaciones se exceptúan de la obligación de reservar plazas de garaje o aparcamiento.

Art. 88 ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA BAJA (2.1.2).

1. Comprende el área de las Urbanizaciones próximas al casco urbano (Santa Ana, Sol del Este y Son Vilar) en las que se ha desarrollado una tipología de viviendas aisladas



unifamiliars, rodeadas de espacis llibres de caràcter privat que els paràmetres se homogeneïzen a través de les presents Normes.

2. Dimensions de les parcel·les: 400 m² de superfície i 15 mts. de façana.
3. Intensitat neta de edificació: 0'33 m²/m².
4. Ocupació: 30%.
5. Alçada reguladora: 6 mts.
6. Alçada total: 7'50 mts.
7. Nombre de plantes: PB + 1P.
8. Separació mínima a lliners: 5 mts. a vials i demés espacis públics, 3 mts. a restants lliners.
9. Sótans: Prohibits.
10. Usos: Vivienda unifamiliar. Els usos d'interès públic i social se admeten en se distintes categories sempre que esten vinculats a la satisfacció de les necessitats de la població de la pròpia àrea o sector. Se admeten en els sòls específicament destinats a tals usos. Igual ocurrirà amb les activitats e instal·lacions complementàries.

Prohibit el ús industrial en totes se categories i situacions.

11. Edificabilitat màxima en un sol edifici: 600 m².
12. Aparcament: 1 plaça per vivienda.

Art. 89 ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA BAJA II (2.1.3).

1. Corresponde a uns desenvolupaments lineals produïts en el nucli de la Cala Sant Esteve, amb edificació en hilera.
2. Se apliquen les mateixes condicions que a la zona residencial intensiva baixa I, amb les següents excepcions:
 3. Dimensions de parcel·la: les inscrites en el Registre de la Propietat amb anterioritat al 12 de Juny de 1.986.
 4. Ocupació màxima: 100% en PB i 30% en planta pis.
 5. Índex de intensitat neta: 1'3 m²/m².
 6. Separacions: mínim de 3 mts. a la façana principal, en la planta pis.
 7. Usos: En planta baixa, garatge de cotxes i barques, taller artesans, admetent-se al mateix temps un màxim de 50% de la superfície de dita planta, per ús de vivienda unifamiliar.
En la planta pis, vivienda unifamiliar.
 8. Aparcament: Una plaça per edifici.

**Art. 90 ZONA RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA BAJA II (2.1.4).**

1. Corresponde los desarrollos en edificación aislada en el núcleo de Cala Sant Esteve.
2. Se aplican las mismas condiciones que en la zona residencial extensiva baja I, con las excepciones que se dirán.
3. Dimensiones de parcela: Las inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad al 12 de Junio de 1.986.
4. Intensidad neta de edificación: 0'4 m²/m².
5. Ocupación: 40%.
6. Altura reguladora: 3 mts.
7. Altura total: 4'5 mts.
8. Separaciones: 3 metros a todos los lindes.
9. Usos: vivienda unifamiliar.

Art. 91 ZONA RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR INTENSIVA BAJA (2.2.1).

1. Se trata de áreas en las que se han desarrollado edificaciones aisladas, de carácter plurifamiliar, rodeada de espacios libres privados.
2. La edificación deberá desarrollarse atendiendo a una parcela mínima, índice de edificación, una ocupación máxima y unos retranqueos mínimos.
3. Parcela mínima: 800 m², con un frente de 20 mts.
4. Intensidad neta de edificación: 1 m²/m².
5. Ocupación: 40%.
6. Altura reguladora: 9 mts., con PB + 2P, se admite una planta sótano.
7. Altura total: 11 mts.
8. Separaciones: 6 mts. a viales y otros espacios públicos y 3 mts. a otros lindes.
9. Usos: Vivienda unifamiliar y plurifamiliar. El número de viviendas no podrá exceder de la cifra resultante de dividir la edificabilidad por 90.

El uso público quedará limitado a los usos comerciales, bares y restaurantes, recreativo, deportivo, cultural y espectáculos.

El uso de actividades e instalaciones complementarias se limitará a las destinadas a satisfacer las necesidades de la población residente en la zona que se trate. Prohibido el uso industrial en todas sus categorías.

Se preverá una plaza de aparcamiento por vivienda y por cada 50 m² de local comercial. Se situará en el interior de la edificación o de la parcela.

**Art. 92 ZONA DE ALDEA TURISTICA (2.2.2).**

1. Corresponde a ciertos desarrollos de edificaciones aisladas, de carácter plurifamiliar, con parcelación muy heterogénea producidos en algunas de las Urbanizaciones turísticas del término.

2. La edificación se presenta aislada o agrupada.

3. Dimensiones de los solares: Las existentes el 12.7.86.

4. Intensidad neta de edificación: 1 m²/m².

5. Altura reguladora: 9 mts. (PB+2P). Se admite una planta sótano.

6. Altura total: 11 mts.

7. Ocupación: 50%.

8. Retranqueos: la ordenación de volúmenes será libre y se referirá al conjunto de la aldea.

9. Uso: vivienda unifamiliar y plurifamiliar. La densidad máxima será el resultado de dividir la edificabilidad por el módulo de 90.

El uso público quedará limitado a los usos comercial, bares y restaurantes, recreativo, deportivo, cultural y espectáculos. El uso de actividades e instalaciones complementarias se limitará a las que se destinen a la satisfacción de las necesidades de la población de la aldea.

Prohibido el uso industrial.

Art. 93 ZONA HOTELERA (2.3).**a) EN ZONA DE EDIFICACIÓN AISLADA**

1. Área de edificación aislada, específicamente destinadas a los usos hoteleros.

2. La edificación se determina a partir de una extensión de parcela mínima, una intensidad neta de edificación y una ocupación.

3. Se aplican idénticas condiciones de parcelación y de edificación que en la zona 2.2.1 (zona residencial plurifamiliar intensiva baja).

4. El uso dominante es el hotelero.

Se admiten, complementariamente, los usos públicos comercial, bares y restaurantes, recreativo, deportivo, cultural y espectáculo.

Las actividades e instalaciones complementarias se admiten cuando son al servicio de la zona.

Uso industrial prohibido

**b) EN ZONA DE EDIFICACION ENTRE MEDIANERAS JUNTO AL LITORAL, ADOSADAS AL ACANTILADO**

1. Área de edificación entre medianeras con alineación preceptiva a vial, destinada a uso hotelero, bar y restaurante. Se admite la reconversión en vivienda plurifamiliar.

2. Se autoriza la ocupación del 100% salvo los patios de luces y ventilación necesarios para cumplir las normas higiénico-sanitarias.

3. Altura reguladora: 10,00 m

4. El número máximo de plantas con alineación a vial será de planta baja +2 plantas habitables. A partir de la altura reguladora se podrá construir un altillo habitable dentro del gálibo que establezca un plano horizontal situado a la altura reguladora con otro plano a 45° desde la línea de fachada hasta el acantilado, con una altura máxima de 13,50 m sin que dicha altura supere nunca la coronación del acantilado.

Esta altura sólo podrá ser superada por elementos o instalaciones, chimeneas, etc., minimizando su impacto visual desde el frente marítimo.

5. La cubierta podrá ser inclinada con una pendiente máxima del 30% o plana con una altura máxima de 60 cm por encima de la altura reguladora y con barandilla de protección de 1,00 m dándole siempre un tratamiento de tercera fachada.

6. La utilización de la planta sótano se limitará a espacios de alojamiento de instalaciones. En ningún caso podrá destinarse a alojamiento o uso público.

7. Cualquier intervención deberá resolver la estabilidad del acantilado.

8. El uso dominante es el hotelero.

Se admiten, complementariamente, los usos públicos comercial, bares y restaurantes, recreativo, deportivo, cultural y espectáculo.

Las actividades e instalaciones complementarias se admiten cuando son al servicio de la zona.

Uso industrial prohibido



SECCION 3ª. ZONAS DE ORDENACION ESPECIAL.

Art. 94 FRENTE MARITIMO.

1. Son aquellas zonas del frente marítimo que por ser singulares valores paisajísticos y ambientales, merecen una especial atención, en cuanto a la limitación de alturas y tratamientos de fachadas.

2. La edificación será continua, ocupando el 100 por 100 de la parcela y sin dejar retranqueos a ninguno de sus linderos, anterior, posterior y lateral. Las alineaciones que define esta ocupación son obligatorias.

3. Índice de intensidad neta de edificación: $2m^2/m^2$.

4. Altura reguladora: 6 mts. (PB+1P). No se admiten sótanos. Se medirá en el punto medio de la fachada frontal.

5. Altura total: 7'50 mts.

6. En esta zona se mantendrá la peculiar fisonomía del conjunto, a tal efecto las nuevas edificaciones responderán en sus fachadas, materiales, huecos, colores, etc., a las existentes. Caso de duda o divergencia se aplicarán las condiciones sobre huecos, materiales, etc., establecidos en la Normativa de alineación de vial.

7. Usos: vivienda, en sus dos modalidades y comercial, bares y restaurantes (en ambas plantas).

Art. 95 PROTECCION Y MANTENIMIENTO DE LA ESTRUCTURA EXISTENTE.

1. Son aquellas edificaciones, fachadas o vallas de cerramiento que por su valor arquitectónico deberán ser conservados, como muestras culturales propias de la isla.

2. La protección alcanza unas veces a la total envolvente del edificio (fachadas, cubierta, y medianeras) y otros únicamente a determinadas fachadas o elementos exteriores que no podrán derruirse o alterarse.

No afecta la protección al interior de las edificaciones que podrán ser objeto de reforma o rehabilitación, prohibiéndose el total vaciamiento de las mismas.

3. Se mantienen los parámetros existentes en cuanto a altura, ocupación, profundidad, retranqueos, etc., en cada uno de los casos.

4. En dichos edificios se admite el uso de viviendas así como el uso público en sus servicios de comercial, bares y restaurantes, cultural y también el hotelero.

Art. 96 ZONA PENDIENTE DE ORDENACION (3).

1. Corresponde a ciertos vacíos urbanos o áreas en proceso de consolidación para las que se hace necesario un posterior desarrollo mediante Plan Especial o estudio de detalle, según



los casos, a partir de las condiciones globales fijadas por el presente Plan. Dichas condiciones se refieren por un lado, a la intensidad de la edificación, por el Plan para el suelo urbano, utilizables en el área de referencia.

2. Las condiciones básicas de las distintas áreas así zonificadas se desarrolla en el anexo nº 1 de estas Normas.

Art. 97 ZONA INDUSTRIAL (4).

1. Corresponde a áreas previstas específicamente para albergar talleres e industrias familiares, que no tienen suficiente entidad para generar la creación de un polígono industrial o para trasladarse al de Maó y que en el casco urbano producen molestias y en general un tráfico no deseable.

2. Una parte de la edificación, correspondiente a las parcelas de menor tamaño, se desarrolla entre medianeras y el resto, en edificación aislada.

3. Dimensiones de la parcela: 220 m², en el tipo de ordenación de la edificación según alineación de vial y de 700 m², en el tipo de ocupación de parcela.

4. Ocupación:

a) Suelo industrial 1ª fase: Alineación de vial: La total parcela, dejando en el fondo una franja inedificable de 3 m.

b) Suelo industrial 2ª fase: La total parcela, dejando una franja inedificable de 5 m a contar desde la alineación de vial, para su destino a uso de aparcamiento privado.

5. Retranqueos: Alineación de vial: 3 metros al fondo.

Aislada: 5 mts. a espacios públicos y 3 mts. a restantes linderos.

6. Altura total:

Mínima: 4 mts.

Máxima: 7 mts.

7. Uso: el industrial en todas sus categorías, salvo las correspondientes a actividades peligrosas y con la instrucción de las correcciones oportunas, según la legislación específica.

No se admite el uso de vivienda.

El uso de actividades e instalaciones complementarias se circunscribirá a centros mercantiles y parques y talleres.

8. Deberán acabarse correctamente todas las edificaciones, no concediéndose la apertura o primera utilización si todos los paramentos no están adecuadamente revocados y pintados. Igual ocurrirá con la carpintería exterior.



CAPITULO III ORDENACION DEL SUELO URBANIZABLE.

Art. 98 DETERMINACIONES GENERALES.

1. Para el suelo urbanizable delimitado, define el presente Plan General varios sectores de planeamiento que deberán ser objeto de desarrollo mediante Plan Parcial.

2. Para dichos sectores define el planeamiento general sus condiciones básicas de desarrollo: intensidad máxima, número de viviendas, usos predominantes, así como en ciertos casos, esquemas de la futura ordenación que tendrá carácter sustancial y obligatorio, en lo que se refiere a la vialidad principal, con objeto de asegurar la coherencia del modelo territorial propuesto.

Art. 99 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO.

Se establecen dos únicos sectores - Pa I-"Nuevo Repòs del Rei" y Pa II "Àrea industrial" -, con las siguientes condiciones básicas para su desarrollo.

Art. 100 SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "NUEVO REPOS DEL REI"

Para el sector Pa. I "Nuevo Repòs del Rei" se establecen los siguientes datos numéricos:

- a) Superficie sector: 5,830 ha.
- b) Índice de edificabilidad máxima bruta: 0'925 m²/m².
- c) Índice complementario de edificabilidad bruta: 0'075 m²/m².
(para equipamiento público, en suelos de cesión gratuita).
- d) Superficie total edificable usos lucrativos (*): 53.974 m².
- e) Usos lucrativos admitidos: uso residencial en vivienda plurifamiliar, uso turístico en establecimiento hotelero o aparthotel y uso comercial y de equipamiento privado, sujeto a las condiciones siguientes:
 - Uso turístico en establecimiento hotelero:
 - Techo máximo edificable: 16.680 m²
 - Altura máxima de la edificación: PB + 3
(según las ordenanzas que establezca el Plan Parcial)
 - Uso residencial en vivienda plurifamiliar y uso comercial
 - Techo máximo total edificable: 37.294 m²
 - Techo mínimo viviendas protegidas: 6.600 m²
 - Núm. máximo de viviendas (**): 300



- Núm. de viviendas protegidas (**): 60
- Altura máxima de la edificación: PB + 3 (****)
(según las ordenanzas que establezca el Plan Parcial)

(*) Incluye el 10% de cesión obligatoria del aprovechamiento lucrativo.

(**) Como mínimo un 70% del total de unidades de vivienda que se edifiquen en el sector tendrán una superficie construida superior a 95 m².

(***) Estas viviendas quedan sujetas a cualquier régimen de protección pública que habilite a la Administración para tasar el precio de venta o alquiler.

(****).La tercera planta deberá quedar obligatoriamente retranqueada respecto a la fachada frontal a la vía pública, pudiendo esta 3ª planta ocupar únicamente un 70% de las plantas tipo. Dicha limitación no será aplicable a las viviendas protegidas en el supuesto que éstas se construyan en la manzana confrontada al edificio San Felipe.

f) Reservas mínimas para zonas verdes, viales y equipamientos públicos:

- Espacios libres: 12,35% 7.201 m² de suelo
- Equipamientos: 15,23% 8.880 m² de suelo

El Plan Parcial ubicará, demás, un mínimo de 300 m² de techo para equipamiento comercial y 900 m² de techo para equipamiento social y especificará el uso concreto

- Viales: El trazado viario respetará la trama urbana ortogonal de Es Castell dando continuidad como mínimo a las calles C/Sant Jordi, C/Gran y C/Santa Bárbara, más aquellas calles paralelas al mar que en el Plan Parcial se justifiquen necesarias.
- Aparcamientos: El Plan Parcial ubicará un mínimo de 373 plazas de aparcamiento público en superficie.

g) Sistema de actuación: Compensación, y se cederá gratuitamente al Ayuntamiento el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo del sector.

h) Para la aprobación definitiva del Plan Parcial será condición previa la cesión al ayuntamiento del Sistema General de Espacios Públicos en suelo rústico que aparece cartografiado como tal en las determinaciones gráficas (plano 2bis-1).

Para tramitar el correspondiente plan parcial se deberá garantizar la calidad del agua potable.

**Art. 101 SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO "ÁREA INDUSTRIAL"**

Para el sector Pa II "Área industrial", un único polígono, se establecen las siguientes condiciones básicas para su desarrollo, que se determinan a continuación:

- a) Superficie sector: 51.500 m².
- b) Índice de edificabilidad bruta: 3'50 m³/m².
- c) Índice complementario de edificabilidad bruta: 0,05 m²/m²

(Para equipamiento público en suelos de cesión gratuita)

d) Reserva mínima de suelo para dotaciones.

1.- Sistemas de espacios libre de dominio y uso público (jardines y áreas peatonales): 10 %.

2.- Sistemas de interés público y social:

- Parque deportivo: 2 %.
- Equipamiento comercial: 1 %.
- Equipamiento social: 1 %.

3.- Aparcamientos: El módulo mínimo de reserva será de una plaza por cada 100 m² de edificación.

e) Tipos de ordenación de la edificación: La edificación podrá alcanzar una ocupación máxima neta del 75 % de la parcela, y una altura total máxima de 7 m.

f) Uso: El industrial en todas sus categorías, salvo las correspondientes a actividades peligrosas y con la instrucción de las correcciones oportunas, según la legislación específica. No se admite el uso de vivienda, pero si el deportivo, comercial y social.



CAPITULO IV. ORDENACION DEL SUELO RUSTICO.

Art. 102 CONCEPTO, DESTINO Y CONCRECIÓN DE LA ORDENACIÓN

1. Constituyen el suelo rústico los terrenos cuya función determina que se preserven de los procesos de desarrollo urbanístico y que se protejan los elementos de identidad que los caracterizan.

2. En concreto este Plan General señala como objetivo general de la regulación del Suelo Rústico los siguientes:

- Preservar la explotación agraria y ganadera, especialmente en los suelos en producción, así como en los que se pueden obtener mayores rendimientos.
- Proteger los elementos naturales más destacados, preservando sus valores ecológicos y paisajísticos.
- Reconducir los procesos de ocupación del territorio por la edificación existente previendo situaciones patológicas de ocupación.
- Acomodar ordenadamente los diferentes usos y actividades que pueden permitirse en cada tipo de Suelo Rústico.
- Se incluyen en este tipo de suelo los terrenos que de acuerdo con el modelo o estrategia territorial adoptada por el Plan General, se consideran inadecuados y deban excluirse del proceso de desarrollo urbanístico o preservarse del mismo.

3. El suelo rústico no podrá destinarse a otras actividades que las relacionadas con el uso y la explotación racional de los recursos naturales y la ejecución, el uso y el mantenimiento de infraestructuras públicas. Su regulación viene determinada por la Ley 6/1997 del Suelo Rústico de las Islas Baleares, la Ley 6/99 de 3 de abril de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y la Ley 9/99 de Medidas Cautelares y de Emergencia relativas a la Ordenación del Territorio y el Urbanismo en las Islas Baleares.

4. De acuerdo con lo anterior, en determinadas condiciones que fija el presente Plan General, podrán autorizarse actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar o declaradas de interés general.

5. No podrán llevarse a cabo segregaciones o divisiones de terrenos con infracción de lo dispuesto en la legislación agraria y urbanística y conforme a esta última por el presente Plan General.

6. A efectos de su regulación específica, este Plan General califica el Suelo Rústico en :

a) Suelo Rústico Común: Comprende las distintas áreas y zonas

- **Áreas de Interés Agrario (AIA):** Esta calificación comprende los terrenos calificados como zona agrícola-ganadera y que se corresponden con aquellos que tienen una mayor aptitud para la implantación de estos usos.



- **Área de Transición (AT):** De acuerdo con el art. 20.2 de la Ley 6/1999 de 3 de abril de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de Medidas Tributarias, se delimita una franja de 350 metros a partir del suelo clasificado como urbano o urbanizable en los que se mantienen las calificaciones que dentro del suelo rústico establece el PGOU pero en la que son de aplicación además las limitaciones previstas en la citada ley 6/1999 para estas áreas (art.20,21 y DT 5ª)

b) Suelo Rústico Protegido: Comprende a su vez las siguientes zonas:

- **Áreas de Alto Nivel de Protección:** Se corresponde con la franja litoral de 100 metros medidos desde la línea de costa, los encinares, los acebuchales, los acantilados, los barrancos, los Elementos Paisajísticos Singulares del antiguo Plan Provincial y todas aquellas otras zonas definidas en el artículo 11.1 de la Ley de Espacios Naturales.
- **Zonas Protegidas de Especial Interés:** Se corresponden con las Áreas Naturales de Especial Interés -ANEIS-, concretamente el **número 9**. Se regula por lo establecido en la ley 1/1991 de 30 de enero de Espacios Naturales, y además por lo establecido por el presente PGOU a través de las calificaciones urbanísticas que atribuye en estos mismos suelos cuando resultan más restrictivos que los de aquella.
- **Áreas de Protección Territorial (APT):** Se corresponden con la franja de 500 metros medidos desde el límite interior de la ribera del mar, y por la franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras de dos carriles de la red primaria y secundaria y de ocho metros a las carreteras de dos carriles de las redes locales y rural.
- **Elemento Paisajístico Singular:** Se trata de las áreas delimitadas en el Plan Provincial de Baleares ya derogado como “elemento paisajístico singular” y que se encuentran fuera de la delimitación del ANEI número 9.
- **Paraje Preservado:** Los que el propio Plan General considera necesario preservar en razón de su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público, así como también por su valor paisajístico, histórico, arqueológico, científico, ambiental o cultural.
- **Áreas de Prevención de Riesgos:** De acuerdo con establecido en los artículos 21.4, 25, la Disposición Adicional Undécima y la Disposición Transitoria Novena de la Ley 6/99, de Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y Medidas Tributarias, se incorporan las APR que definió el Plan Territorial Insular.

c) Núcleo Rural: Se refiere a los terrenos del asentamiento de huertos de Binissaïda, en la parte no afectada como Área Natural de Especial Interés.



Art. 103 SOBRE LAS ACTIVIDADES Y USOS.

1. De acuerdo con lo establecido en el Capítulo II de la Ley 6/1.997, las actividades en suelo rústico, tanto protegido como común, se regulan según el uso al que se vinculen y el tipo de actuación que conlleven.

2. Con esta finalidad se distinguen tres clases de usos: admitidos, condicionados y prohibidos, en relación con los cuales se diferenciarán tres tipos de actuaciones, según no comporten la ejecución de obras de edificación, comporten la ejecución de obras en edificios o instalaciones existentes o, finalmente, supongan la construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta.

3. Son usos admitidos aquellos que, con carácter general, pueden efectuarse en suelo rústico y la autorización de los cuales no requiere cautelas especiales, ya que las actuaciones que se vinculan no alteran las características esenciales de los terrenos o tienen una incidencia que ya está previamente evaluada y corregida.

Se consideran usos admitidos:

- a) Agrícola.
- b) Ganadero.
- c) Forestal.
- d) En general los relacionados con el destino o la naturaleza de las fincas. Tendrán esta consideración las actividades de conservación y defensa del medio natural, así como los usos recreativos, educativos, culturales y científicos efectuados en el marco de lo dispuesto por las Leyes 4/1.989, de 27 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres y 8/1.987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares, en cuanto no supongan la transformación del destino y características esenciales de los terrenos.
- e) Los relacionados con la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras públicas, que formen parte de un proyecto debidamente aprobado por las Autoridades competentes y autorizado por el Ayuntamiento, en los términos previstos en la legislación vigente.

4. Son usos condicionados aquellos que solo se podrán efectuar en la forma que los instrumentos de planeamiento general establezcan y para los cuales se definen unos requisitos y unos procedimientos de autorización encaminados a garantizar que la incidencia de las actividades que se vinculen es admisible o resulta minimizada:

Se consideran usos condicionados:

- a) El de agroturismo, en viviendas y explotaciones agropecuarias, previa autorización de la Consellería de Turisme del Consell Insular.
- b) Los usos vinculados a actividades declaradas de interés general, relativos a:
 - a') Cívico-Social, en sus subtipos de cultural y sanitario-asistencial.
 - b') Deportivo, con instalaciones al aire libre.



c') Escolar.

d') Recreativo, limitado a edificaciones de carácter tradicional existente en el medio rural.

e') Restaurantes y hoteles rurales, también limitados a edificaciones de carácter tradicional existente en el expresado medio cuya inclusión en el catálogo de protección del patrimonio histórico-artístico justifique la introducción de este uso de cara a su conservación.

f') Las actividades e instalaciones complementarias, salvo las de abastecimiento y terminal de autobuses, y las instalaciones de Defensa, ceñidas a las áreas reconocidas con tal finalidad en el presente Plan.

5. La autorización por el Ayuntamiento de los usos admitidos y condicionados que precisen de la declaración de interés general, exigirá acreditar junto al cumplimiento de las condiciones de parcelación y edificación establecidas, que su implantación no pueda suponer la degradación del medio rural y la pérdida, supresión o restricción de las explotaciones agropecuarias existentes en los terrenos de referencia o en las colindantes. En cualquier caso será necesario que, dentro del propio suelo rústico, no se sitúe otro uso o actividad declarado de interés general a menos de 200 metros lineales.

6. Dentro de la actividad pecuaria se entenderán comprendidas las granjas, las cuales si son de ganado porcino deberán situarse a un mínimo de 1.000 m. lineales del suelo urbano y urbanizable; las de ganado vacuno, lanar, de aves y de conejos deberán situarse a un mínimo de 200 mts. lineales. Las distancias entre granjas, destinadas a porcino y de éstas a mataderos, depósitos de cadáveres u otras explotaciones que puedan ser focos de contagio, no podrá ser inferior a 1.000 mts. lineales. En ningún caso podrán situarse granjas, de cualquier tipo, en los suelos sujetos a protección especial.

Las explotaciones de porcino para autoconsumo y las explotaciones reducidas, definidas por el R.D. 324, de 3 de Marzo del 2000 se situarán a una distancia mínima de 200 m del suelo urbano. Con el objeto de preservar las aguas superficiales y subterráneas, cualquier instalación de ganado porcino atenderá rigurosamente las determinaciones establecidas en el art. 5 antes mencionado del RD 324/00.

7. Las actuaciones que supongan la ejecución de obras en edificaciones o instalaciones existentes, así como la implantación sobre los terrenos de construcciones, instalaciones o elementos móviles o prefabricados, deberán someterse a los mismos requisitos y procedimientos de autorización definidos para las actuaciones que comporten edificaciones de nueva planta. Cuando afecten a edificios o instalaciones sometidos a un régimen específico de protección y en los casos que prevé el Título IV de la Ley 6/1.997, será necesaria, además, la autorización previa de la Comisión Insular de Urbanismo de Menorca.

8. Las actividades vinculadas a los usos calificados como admitidos estarán sujetos a licencia municipal. Exigirá, además, la declaración de interés general de la actividad cuando conlleven la realización de edificios e instalaciones que no sean las necesarias y se destinen efectivamente al tratamiento de las materias primas producidas en la finca en la que se ubiquen.



9. De acuerdo con lo establecido en el art. 23 de la Ley 6/1.997, tendrá la consideración de actividades vinculadas a los usos complementarios de la explotación tradicional, el agroturismo y las que así resulten calificadas en aplicación de su regulación específica.

10. Cuando las actividades referidas en el apartado d) del epígrafe 3 de este artículo no se efectúen en ejecución de un plan especial o de un plan de ordenación del medio natural, necesitará para su desarrollo o ejecución, la previa declaración de interés general, sin perjuicio de la licencia municipal.

11. Para que los usos vinculados con las infraestructuras públicas tengan la condición de admitidas deberán estar previstas en los instrumentos de planeamiento general o en los instrumentos de ordenación territorial o, en su defecto, exigirán la declaración de interés general, salvo que la aprobación del proyecto lleve aparejada tal declaración, de acuerdo con la legislación específica.

12. La autorización de actividades ajenas a la explotación agrícola, forestal, cinegética y pecuaria de las fincas rústicas o que impliquen la transformación de su condición o características esenciales, conllevará la vinculación legal a esta actividad de la superficie total de la parcela en que se efectúe, que no podrá ser objeto de parcelación, segregación o división, mientras subsista la actividad.

13. Son usos prohibidos aquellos en relación a los cuales no es posible autorizar ninguna actividad, puesto que la incidencia de las actuaciones que se vinculan resulta incompatible con la protección del suelo rústico y entre ellos el de vivienda unifamiliar.

14. En cualquier caso se estará a lo establecido por la Ley 6/99 de las DOT y la Ley 9/99 de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo. En relación todos ellos con el art. 20 de la Ley 6/98 de 13 de abril sobre régimen del suelo y valoraciones.

Art. 104 SOBRE LAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL USO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.

1. Las actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar sólo podrán efectuarse en las zonas en que tal uso no esté declarado prohibido por el presente Plan General y con las condiciones aquí establecidas.

2. Cuando tales actividades supongan la construcción de un nuevo edificio para vivienda o el destino a este uso de una construcción en desuso o con distinto destino, tan solo podrá resultar una vivienda unifamiliar por finca que deberá tener la superficie determinada en cada zona.

3. De abarcar la finca de que se trate más de una zona dentro del suelo rústico, la porción situada en la zona de normativa más restrictiva o exigente en cuanto a las dimensiones de aquella, sólo podrá contabilizarse, en su caso, para cumplir la norma o regla de mayor restricción. Ninguna de las porciones podrá computarse para cumplir la superficie exigida en la zona de menor protección.



4. En los supuestos de construcción de una nueva vivienda, una vez completo el expediente tramitado ante el Ayuntamiento, éste lo remitirá a la Comisión Insular de Urbanismo de Menorca para la emisión de informe previo y vinculante sobre los requisitos de parcela mínima y de aprovechamiento máximo establecido para cada zona, de acuerdo con la Ley 6/1.997.

5. Solo se autorizará una vivienda por finca.

6. No se autorizará una nueva edificación para su destino a vivienda ó la transformación a este uso de un edificio existente cuando se sitúe a una distancia inferior a 50 m de otra existente, a contar entre cualquiera de los muros exteriores de las edificaciones.

7. Se respetara un retranqueo mínimo de la edificación destinada a vivienda y de sus edificaciones auxiliares (piscinas, tendederos, depósitos) de 50 m respecto a los límites de la finca con viales públicos y de 25 m respecto a los límites medianeros con fincas colindantes.

Art. 105 SOBRE LAS ACTIVIDADES DECLARADAS DE INTERÉS GENERAL.

1. Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, distintos del de vivienda unifamiliar y de los admitidos, en los supuestos en que según la Matriz de Ordenación del Suelo Rústico de la Ley 6/99 de 3 de abril, de las DOT y las presentes Normas no sea exigible, solamente podrán autorizarse cuando resulten declaradas de interés general por la Comisión Insular de Urbanismo o por el Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en los casos contemplados en la legislación.

2. La declaración de interés general podrá otorgarse a todas aquellas actividades que, respetando las limitaciones que se establecen, trasciendan los meros intereses individuales, sean compatibles con el grado de protección de la zona y, en el caso de que supongan la construcción de nuevas edificaciones, resulten de necesaria ubicación en el suelo rústico.

3. Las actuaciones vinculadas a estas actividades se sujetarán a las condiciones exigidas para la vivienda unifamiliar, salvo en los casos que, por las características específicas de la actividad de que se trate, se justifique su inaplicabilidad y así se acepte en la declaración de interés general, previo informe municipal razonado de carácter favorable.

3. De conformidad con lo establecido en el art. 17 de la Ley 6/1.997, las actividades que resulten declaradas de interés general tendrán la consideración de actividades que conllevan un aprovechamiento atípico del suelo rústico, salvo cuando se refieran a actividades públicas o a equipamientos con finalidad pública. Dicho aprovechamiento se entenderá otorgado con la licencia municipal correspondiente, considerándose atribuible al titular de la parcela el 90% de dicho aprovechamiento, el 10% restante corresponderá al Ayuntamiento. El titular de la licencia vendrá obligado a adquirir el porcentaje municipal, una vez concedida la autorización y previo al inicio de cualquier actuación.



Art. 106 CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES DE NUEVA CONSTRUCCIÓN.

1. Sin perjuicio de las condiciones específicas que se fijan para cada zona, se establecen con carácter general las siguientes:

- a) Superficie máxima construible en metros cuadrados de techo: el 3% de la superficie de la parcela.
- b) Porcentaje máximo de ocupación de la edificación y del resto construcciones auxiliares (piscinas, tendederos, depósitos, ...): el 4% de idéntica superficie.
- c) Altura máxima: 4 metros, medidos en la forma dispuesta en el art. 28.3 de la Ley 6/1.997 y una sola planta.
- d) Volumen máximo construible: 1.500 metros cúbicos.

2. Las edificaciones se localizarán atendiendo a los criterios definidos en el art. 29.1 de la Ley 6/1.997. Para acreditar su cumplimiento deberá aportarse con la solicitud el correspondiente estudio paisajístico.

3. Como condiciones estéticas de las nuevas edificaciones destinadas a vivienda, se fijan las siguientes:

- a) Cubiertas: Quedan prohibidas las cubiertas planas y las inclinadas con pendientes superiores al 30%, así como la introducción de acabados superficiales ajenos al medio natural en el que se ubiquen.
- b) Materiales: Los muros exteriores deberán realizarse según los materiales de la tradición rural menorquina, esto es, en mampostería o sillares de marés, o bien de bloques cerámicos o de hormigón obligatoriamente revocados y pintados de blanco o rojo "inglés".
- c) Bajantes de agua: Preferentemente cerámicos o en chapa metálica. No se admiten en pvc.
- d) Carpintería: En madera pintada de color oscuro en caso de tratarse de pino. Si se usan maderas nobles, pueden dejarse en su color natural.
- e) Instalaciones: No se permitirán las instalaciones por la parte exterior de los edificios y a la vista (como conducciones de agua, depósitos o bajantes de agua sucia).

4. Las construcciones auxiliares de escasa entidad afectadas a un uso agropecuario de los terrenos se atenderán a la siguiente clasificación y condiciones urbanísticas:

a) Aljibes:

Altura máxima (interior y exterior): 1, 5 mts.

Capacidad : 40 Toneladas

Número máximo : 1 por finca. La autorización de aljibes se relacionará con las necesidades del uso agropecuario a que se destinen.



b) Gallineros, pocilgas, establos y almacenes de herramientas:

Altura máxima general (interior y exterior): 1,40 mts. al arranque de cubierta y 1,80 mts. a la coronación de la misma, (salvo para los establos, cuya altura máxima se extiende a 2,50 mts.)

Fachada máxima 9 mts.

Fondo máximo: 2 mts, (salvo para establos, cuyo fondo máximo será de 4 mts)

La edificación deberá integrar el muro de piedra seca correspondiente y será obligatorio que una de las fachadas mayores no cuente con cerramiento de obra. La cubierta de dichas construcciones será preferentemente de teja árabe o, en su defecto, se pintará de color blanco.

La edificabilidad máxima global por dichos conceptos en la misma finca se establece en función de la de su superficie:

En fincas de 2.000 m² a 5.000 m² edificabilidad máxima 20 m²

En fincas de 5.000 m² a 10.000 m² edificabilidad máxima 25 m²

En fincas de más de 10.000 m² edificabilidad máxima 28 m²

En general, serán de aplicación en todo caso las prescripciones establecidas sobre materiales y colores en este mismo artículo

Art. 107 CONDICIONES GENERALES DE LA DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN DE FINCAS RÚSTICAS.

1. Sólo podrán realizarse actos de división y segregación de fincas rústicas cuando sean conformes con lo dispuesto en la Ley del Suelo Rústico, en la legislación agraria y forestal.

Se establece al efecto una superficie mínima de 1,5 hectáreas.

2. Estos actos están sujetos a licencia municipal previa, salvo en los supuestos excepcionales previstos en la citada Ley del Suelo Rústico.

3. No obstante aún en el supuesto de que se cumplimentaran las disposiciones sobre parcela mínima de la legislación agraria se prohíbe la parcelación urbanística y se considerará que incurre en parcelación ilegal, con la consecuencia, entre otras, de que no podrá edificarse en las parcelas resultantes, en los siguientes casos:

a) El fraccionamiento simultáneo o sucesivo de una finca en lotes o porciones concretas y determinadas de terrenos que por sus características físicas, su delimitación por viales de nueva creación o por la implantación de servicios comunes no adecuados a la finalidad agropecuaria, puedan dar lugar a su desarrollo urbanístico.

b) Cuando el citado fraccionamiento suponga, manifiestamente, la supresión de los usos relacionados con el destino o la naturaleza de la finca.



c) Cuando sin división o segregación de fincas, se enajenen partes indivisas de una finca determinada, con incorporación del derecho de utilización exclusiva de una parte concreta de la misma, o bien se constituyan personas jurídicas en las que la cualidad de socio, partícipe o accionista, incorpore también esta facultad; siempre que concurra alguna de las circunstancias determinadas en los apartados a) y b) anteriores.

d) Cuando se produzcan segregaciones o divisiones de terrenos de extensión menor a la unidad mínima de cultivo de 1'5 hectáreas, salvo que se agregue o agrupe con una colindante y el resto, a su vez, no resulte menor que la superficie referida. A tal efecto, las parcelas enfrentadas separadas únicamente por un vial se consideraran como colindantes.

e) Cuando se produzcan más de una segregación o la división de la finca en más de dos porciones, fuera cual fuera el tamaño de unas y otras, después de la aprobación inicial de la Adaptación del Plan General a la Ley del Suelo Rústico.

Art. 108 RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.

a) Áreas de Alto Nivel de Protección y Áreas Naturales de Especial Interés.

1. Se rige por lo dispuesto en el Capítulo II del Título I de la Ley 1/1.991, de 30 de enero, así como también los espacios naturales protegidos, declarados según la Ley 4/1989 de 27 de marzo de conservación de los espacios naturales y de la flora silvestre.

2. No se admite la construcción de nuevas edificaciones destinadas al uso de vivienda.

3. La máxima edificabilidad permitida para una vivienda unifamiliar anexa a explotación agrícola situada en una finca de las dimensiones especificadas, será de 300 metros cuadrados.

4. En lo que no contradigan las anteriores determinaciones le serán asimismo de aplicación las que a continuación se establecen para el suelo rústico común.

5. En el supuesto de que en el ámbito del área natural de especial interés se incluya total o parcialmente un elemento paisajístico singular serán de aplicación preferente las determinaciones relativas a este, en cuanto supusieran una mayor restricción.

6. Hasta tanto no resulten aprobados los instrumentos de ordenación, sean Planes Especiales o otra figura que los substituya, los terrenos incluidos en esta calificación, estarán al régimen general que para los mismos establece el articulado de la LEN y la "Matriz de usos" de estas normas.

7. Se admite el uso residencial únicamente en los edificios ya destinados a éste uso construidos al amparo de una licencia concedida, con anterioridad a la aprobación inicial de la presente Adaptación a la DOT, admitiéndose obras de conservación y mantenimiento pero no de aumento de volumen.

8. En lo relativo al ámbito de Binissaïda incluido en la delimitación de la Ley 1/1991, queda especialmente prohibida la construcción de cualquier nueva edificación en el interior de esta área, declarándose así mismo fuera de ordenación los existentes.



Con el objetivo de recuperar las características naturales y ambientales de los terrenos anteriores a la formación de la parcelación actual, suprimiendo las edificaciones y los usos inapropiados, el Ayuntamiento actuando en solitario o junto a otras administraciones, podrá tomar las siguientes medidas preventivas:

- a) Comprar y expropiar los terrenos, así como establecer derechos de tanteo a favor de cualquier administración actuante.
- b) Tomar las medidas disciplinarias adecuadas a cada situación: anotación preventiva en el Registro de la Propiedad, ejecución de los expedientes sancionadores concluidos o en trámite que comporten la demolición de las edificaciones y elementos construidos sin licencia, etc.
- c) Disponer medidas transitorias conducentes a la extinción y reconducción de situaciones disconformes de común acuerdo con los titulares actuales.

b) Áreas de Protección Territorial

1. Se califican así aquellos Suelos Rústicos que son objeto de regulación especial con el objetivo de proteger las áreas próximas a la costa y a las infraestructuras, y comprenden:

- La franja de 500 metros medidas a partir del límite inferior de la ribera del mar.
- La franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de la explanación de las carreteras y a una distancia de éstas de 18 metros en las carreteras de dos carriles de la red primaria y secundaria y de 8 metros en las de dos carriles de las redes rurales o locales, excepto cuando se trate de travesías.

Se exceptúan de esta calificación los terrenos definidos en los apartados 2 y 3 del artículo 19 de la Ley 6/99, a saber, las zonas portuarias, el suelo clasificado como urbano ó urbanizable a la entrada en vigor de dicha Ley y sus proyecciones ortogonales.

2. Los suelos así calificados sólo podrán ser edificados si así lo permite la legislación específica que resulte de aplicación, así como la matriz del suelo rústico de las DOT.

3. En el caso de la zona de protección de carreteras se estará a lo dispuesto en la vigente Ley 5/1990 de 24 de Marzo de carreteras de la CAIB.

4. Los espacios comprendidos en la zona de servidumbre de protección de las costas serán aquellos explicitados en la Ley 22/1988 de 28 de Julio de Costas y estarán a las limitaciones que para este uso establece dicha Ley.

5. En cualquier caso se cumplirá lo dispuesto en los artículos 27, 28 y 44.6 de la vigente Ley de Costas, en relación a las servidumbres de tránsito, acceso al mar e instalaciones de depuración de aguas residuales y colectores.



c) Elementos Paisajístico Singular

1. Comprende los elementos más destacables a nivel geomorfológico, ecológico y paisajístico cuya singularidad trasciende al propio municipio, pudiéndose considerar su importancia a nivel de Isla, no incluidos dentro de la calificación de AANP.

2. Los espacios incluidos en esta zona serán objeto de protección total de sus características naturales, geomorfológicas, ecológicas y paisajísticas, no admitiéndose ninguna actividad que pueda poner en peligro dichas características ni que no esté prevista en el Plan.

3. Se admiten únicamente medidas de conservación ecológica o repoblación con especies autóctonas, obras de conservación paisajística o restitución de las características naturales, que deberán ser promovidas por entidades públicas con competencia en los ámbitos del medio ambiente y agropecuario, y por el Ayuntamiento.

4. Se admite el uso residencial únicamente en los edificios ya destinados a éste uso admitiéndose obras de conservación y mantenimiento pero no de aumento de volumen.

d) Paraje Preservado

1. Comprenden aquellas áreas donde se conjugan diversos elementos naturales y artificiales (usos y edificaciones) propios del territorio menorquín y que juegan un papel importante en la definición de sus paisajes, que por su posición, relación entre ellos y calidad del conjunto merecen una consideración especial.

2. Se consideran caminos de la red principal los señalados en el plano de ordenación. La apertura de caminos por parte de los particulares se reducirá a los internos de la explotación y en relación a ella siempre con carácter provisional.

3. Se admiten los usos agrícolas-ganaderos en su intensidad actual siempre que no alteren las características ecológicas y paisajísticas objeto de protección.

4. Se admite la explotación forestal siguiendo las normas establecidas para la zona forestal. Las replantaciones se realizarán con especies autóctonas y previo informe de la Conselleria de Agricultura.

5. Se admite el uso residencial únicamente en los edificios ya destinados a éste uso admitiéndose obras de conservación y mantenimiento pero no de aumento de volumen.

e) Áreas de Prevención de Riesgos

Con la finalidad de reducir al máximo los niveles de riesgo de desprendimiento, inundación, de contaminación de acuíferos o de incendios todo instrumento de planeamiento, de ejecución, e incluso proyectos constructivos, que desarrollando el presente Plan, afecten a áreas de riesgo definidas o delimitadas también por las distintas Administraciones competentes, deberá remitirse con anterioridad a su aprobación definitiva o autorización, a la Comisión Balear de Medio Ambiente, paso informe previo, que será vinculante en aquellos casos que se determine por la legislación vigente.



Estas áreas se clasifican como suelo rústico de especial protección en la categoría de áreas de prevención de riesgos, en atención a los riesgos, principalmente de inundación, incendio, erosión, deslizamiento y vulnerabilidad de acuíferos, que se hagan presentes y a fin de asegurar la prevención. Se acompañan los planos 1-bis con la delimitación de estas áreas.

La regulación de las actividades, según el uso y las actuaciones edificatorias, será la determinada de acuerdo con la Matriz de Uso del Suelo Rústico que acompaña estas Normas con la finalidad de reducir al máximo los niveles de riesgo y en cualquier caso se cumplirán las condiciones siguientes:

- 1.- En las Áreas de Prevención de Riesgos de Inundación, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación a causa de la calificación del suelo correspondiente, se cumplirán las siguientes condiciones, según lo establecido en el artículo 78 del *Plan Hidrológico de las Illes Balears*, aprobado mediante el RD 378/2001, del 6 de abril:
 - a) En ningún caso se pueden autorizar actividades clasificadas como molestas, insalubres, nocivas o peligrosas ni tampoco ningún tipo de vertedero o almacén de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.
 - b) Se prohíbe hacer cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio, o que a causa de la localización o del diseño pueda actuar como dique para la circulación de las aguas y aumentar los daños potenciales que causa la inundación. Se excluyen los diques de defensa y las otras actuaciones orientadas específicamente a controlar los procesos de inundación.
 - c) Las infraestructuras lineales se tienen que diseñar incorporando los pasos necesarios de agua para las avenidas correspondientes según el tipo de obra del cual se trate, y se tienen que dimensionar de manera adecuada para permitir la circulación de las aguas incluso en las mayores avenidas previsibles. Los planes de mantenimiento de estas infraestructuras tienen que incorporar los trabajos de limpieza de estos pasos a fin de que se garantice su funcionamiento y permitan mantener la circulación del caudal de diseño.

Las obras a realizar en las zonas de servitud de uso público y zonas de policía de los torrentes y en las zonas inundables, de conformidad con la Ley 29/1985, del 2 de agosto, *de Aguas* y con el *Reglamento del Dominio Público Hidráulico* que la desarrolla, requerirá la autorización previa a la licencia de la Dirección General de Recursos Hídricos. En la zona de servitud de uso no podrá autorizarse ninguna edificación, exceptuando las de carácter excepcional previstas en el artículo 7.2 del *Reglamento*. Las edificaciones y usos a realizar en la zona de policía se ajustaran a lo previsto en los artículos 9, 14 y 78 del citado *Reglamento*.

- 2.- En las Áreas de Prevención de Riesgos alto o muy alto de incendio, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación a causa de la calificación del suelo correspondiente, las construcciones de uso residencial o turístico existentes tendrán que disponer de una franja perimetral de protección de ancho no inferior a treinta metros (30 m). En esta franja no podrá haber más del setenta y cinco por ciento (75 %) de Fracción de Cabida cubierta



de vegetación arbórea que, además, tendrá que ser desbrozada hasta una altura de dos metros y medio (2,5 m). Los arbustos y matas herbáceas no podrán superar la densidad del veinte por ciento (20 %) de la superficie cubierta y no tendrán una altura superior a un metro (1 m). En ningún caso podrá afectar dicha franja a las áreas de encinar protegidas por la LEN ni a cualquier otra especie de la flora protegida.

En éstas áreas:

- a) Se fomentarán las buenas prácticas agropecuarias y forestales.
- b) Se conservaran estrictamente las paredes "secas", como eficaces cortafuegos, y la red de caminos rurales.
- c) Se diseñarán y establecerán "fajas auxiliares" de dimensiones acordes con las de los caminos y las características de la vegetación circundante.
- d) Se mantendrán y restaurarán los pozos de abastecimiento existentes en éstas áreas.

3.- En las Áreas de Prevención de Riesgos de Deslizamiento, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación a causa de la calificación del suelo correspondiente, estarán prohibidos los usos que impliquen permanencia o afluencia continuada de personas.

Los proyectos de las edificaciones a situar en estas áreas incluirán un estudio geomorfológico que incluirán las medidas a tomar para minimizar el riesgo.

4.- En las Áreas de Prevención de Riesgos medio o alto de Erosión, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación a causa de la calificación del suelo, cualquier alteración de la orografía o la cobertura vegetal del suelo comportará las medidas correctoras oportunas tendentes a que la actuación disminuya el nivel preexistente de riesgo de erosión.

En éstas áreas:

- a) Se intensificarán las iniciativas de conservación de los suelos y de soporte a la regeneración de la cubierta vegetal natural en las zonas de vocación forestal.
- b) Se prohíbe la rotura en los terrenos con pendiente superior al quince por ciento (15 %).
- c) La repoblación forestal se tiene que hacer con especies autóctonas y con introducción y difusión de comunidades arbustivas y herbáceas propias de la vegetación insular.
- d) Los proyectos de las edificaciones a situar en éstas áreas incluirán un estudio geomorfológico que detallará las medidas a tomar para minimizar el riesgo.

5.- En las Áreas de Prevención de Riesgos de contaminación de acuíferos, sin perjuicio de la regulación que les sea de aplicación por causa de la calificación del suelo, se establecen las siguientes limitaciones:



- a) En ningú cas se autoritzaran activitats classificades com molestes, insalubres, nocives o perilloses, com tampoc ningú tip de vertido o almacenament de substancies tòxiques para la salut humana o para los recursos naturals.
 - b) Las instalaciones destinadas a estabulaci3n de animales tendr3n el suelo impermeable con el fin de impedir que los residuos org3nicos puedan contaminar las aguas fre3ticas. Los residuos l3quidos se verter3n en un sistema depurador de dimensiones y caracter3sticas adecuadas a la cantidad que se tenga que generar. Los residuos s3lidos, en tanto no se distribuyan como abono por el terreno, se almacenar3n en lugares con pavimentaci3n impermeable destinada a impedir que los residuos org3nicos puedan contaminar las aguas fre3ticas.
- 6.- Las condiciones para la reutilizaci3n de las edificaciones preexistentes son las siguientes:
- a) Siempre que se cumpla el resto de puntos de 3ste art3culo y las disposiciones de las Matriz de Uso del Suelo R3stico que acompa3a estas normas, las edificaciones preexistentes podr3n acomodarse para la reutilizaci3n para agroturismos, hoteles rurales y casas de colonias.
 - b) En cualquier caso, se tendr3 que mantener la estructura original de la edificaci3n preexistente, incluso la disposici3n de sus fachadas.
- 7.- Para autorizar cualquier obra o instalaci3n a ubicar en 3stas zonas ser3 preciso aportar por la propiedad una justificaci3n de que se han evaluado los riesgos considerados y se detallar3n las medidas a tomar para atenuar los efectos de las actividades a implantar. El Ayuntamiento podr3 exigir informes medioambientales o evaluaciones de impacto ambiental si el car3cter o la importancia de la actuaci3n as3 lo requiriera.

Art. 109 R3GIMEN DEL SUELO R3STICO COM3N.

Comprende las siguiente 3reas:

a) 3reas de Inter3s Agrario (AIA)

1. En tanto no se lleve otra delimitaci3n se entender3 que comprenden los terrenos calificados como zona agr3cola-ganadera.

2. El objetivo general de su regulaci3n es la preservaci3n de estos suelos de cualquier proceso de parcelaci3n y edificaci3n que no este de alg3n modo vinculado con la propia producci3n agr3cola, definiendo medidas que protejan el potencial productivo, del suelo, la permanencia, en su caso, del arbolado, los incentivos para las actividades agrarias y la mejora de las rentas rurales.

No podr3n realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agropecuarias y las vinculadas a la ejecuci3n, a explotaciones y servicio de las obras p3blicas y, en su caso, las edificaciones e instalaciones declaradas de inter3s general que



hayan de emplazarse en el medio rural y las edificaciones aisladas destinadas a vivienda unifamiliar, que se levanten sobre una finca compacta de una extensión mínima de 5 hectáreas.

3. Usos

3.1. Usos admitidos:

- a) Los correspondientes a actividades de carácter extensivo e intensivo del sector primario según se definen en el anexo I de la Ley 9/99 de 6 de octubre de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo de las Illes Balears.
- b) Los relacionados con la protección y educación medioambiental

3.2. Usos condicionados:

- a) Las actividades complementarias del sector primario según se definen en el anexo I de la Ley 9/99 de 6 de octubre de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo de las Illes Balears.
- b) El primer tratamiento industrial de los productos agrarios y envasado previo a la comercialización y distribución.
- c) Todos los equipamientos según se definen en el anexo I de la Ley 9/99 de 6 de octubre de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo de las Illes Balears.
- d) Las infraestructuras definidas en el anexo I de la Ley 9/99 de 6 de octubre de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo de las Illes Balears.
- e) Los declarados de interés general.

3.3. Usos prohibidos

Todos los no contemplados en los apartados 3.1 y 3.2 anteriores

4. De conformidad con lo anterior, los suelos así calificados están sujetos a las siguientes limitaciones:

- a) Sólo podrán abrirse nuevas vías rurales, pistas forestales, o cualquier otro tipo de vialidad, si están previstas en este Plan General, en los Planes Especiales que se redacten para la protección del medio rural o en los planes o programas sectoriales de la Consellería de Agricultura, previa obtención de la correspondiente licencia municipal. Se excluyen de dicha prohibición los caminos interiores de las explotaciones agrícolas que estarán sujetos, no obstante, al permiso municipal y para lo cual deberán justificar, de manera fundada, su necesidad y destino agrícola.
- b) Tampoco podrán suprimirse las vías existentes, por constituir una parte importante de la estructura orgánica y funcional del suelo rústico. Las vías existentes se relacionan en el plano 3/40 de las presentes Normas.



- c) En ningún caso las nuevas vías que se autoricen generarán posibilidades edificatorias en las fincas que den frente a las mismas.
- d) Las nuevas edificaciones, además de cumplir las restantes exigencias establecidas en la legislación y en el presente Plan General, en orden a su posición e implantación, deberán situarse de forma que tengan su acceso a través de caminos interiores de la finca, ya existentes y que conecten, a su vez, con alguna vía rural prevista en el propio planeamiento urbanístico o territorial.

b) Áreas de Transición (AT)

1. De acuerdo con el art. 20.2 de la Ley 6/1999 de 3 de abril de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias, se delimita una franja que de momento se fija en 350 metros a partir del suelo clasificado como urbano o urbanizable en los que se mantienen las calificaciones que dentro del suelo rústico establece el PGOU pero en la que son de aplicación además las limitaciones previstas en la citada ley 6/1999 para estas áreas (art.20,21 y DT 5ª).

2. El objetivo de estas áreas es destinarlas a las previsiones del futuro crecimiento urbano y a la armonización de las diferentes clases de suelo.

3. Usos

3.1. Usos admitidos:

- a) Los correspondientes a actividades de carácter extensivo e intensivo del sector primario según se definen en el anexo I Ley 9/99 de 6 de octubre de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo de las Illes Balears.
- b) Los relacionados con la protección y educación medioambiental

3.2. Usos condicionados:

- a) Las actividades complementarias del sector primario según se definen en el anexo I de la Ley 9/99 de 6 de octubre de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo de las Illes Balears.
- b) El primer tratamiento industrial de los productos agrarios y envasado previo a la comercialización y distribución.
- c) Todos los equipamientos según se definen en el anexo I de la Ley 9/99 de 6 de octubre de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo de las Illes Balears.
- d) Las infraestructuras definidas en el anexo I de la Ley 9/99 de 6 de octubre de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo de las Illes Balears.
- e) Los declarados de interés general



3.3. Usos prohibidos

Todos los no contemplados en los apartados 3.1 y 3.2 anteriores.

Art. 109 BIS NÚCLEO RURAL.

En aplicación de la Ley 6/97 o de "Suelo rústico", de conformidad con los criterios señalados en su art. 8, se define y regula como núcleo rural el sector de "Binissaida" no incluido en el ámbito de especial protección o de interés natural, tal como aparece en las determinaciones gráficas y en el Anexo núm. 2 de la Memoria.

Esta definición comporta la necesidad de redactar el correspondiente "Plan Especial de reordenación y recuperación del núcleo rural de Binissaida" que contendrá los siguientes objetivos:

1. Preservar el ámbito de Binissaida como "núcleo rural" caracterizado por la concentración de huertos familiares insertos en un ambiente rural y natural característico.
2. Evitar el proceso de extensión y posible consolidación del sector como núcleo urbano y , en especial, evitar la implantación de viviendas unifamiliares con carácter de residencia permanente.
3. Recuperar los valores paisajísticos y ambientales del sector y de su entorno, con especial atención a su continuidad con el área natural de especial interés vecina.
4. Ordenar los aspectos relativos a la parcelación y construcción, usos del suelo y de las edificaciones, tipologías y materiales.
5. Evitar cualquier nueva parcelación o reparcelación, impidiendo la división de las parcelas existentes y regularizando aquellas parcelas inferiores a 1.000 m², fomentando su agrupación y declarándolas fuera de ordenación, a fin de impedir cualquier edificación en su interior.
6. Establecer uso de elementos de saneamiento y depuración de aguas residuales individualizado que deberá resolverse en el interior de cada parcela, con instalaciones adecuadas al afluente a recibir que deberán ser autorizadas por el Ayuntamiento previos a los informes que estime pertinentes.
7. El resto de servicios a implantar serán definidos en el preceptivo Plan Especial.



CAPITULO V REGULACION DE EDIFICIOS E INSTALACIONES NO ADAPTADOS AL PRESENTE PLAN GENERAL.

Art. 110 DE LOS EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

1. Se considerarán edificios o instalaciones fuera de ordenación aquellos que, de acuerdo con las determinaciones del Plan General o del planeamiento que se formule en desarrollo del mismo, resulten afectados por operaciones de remodelación urbana.

2. En estos edificios o instalaciones no se podrán realizar obras de consolidación, de aumento de volumen, de modernización o de las que resulte un incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exijan la higiene de las personas que deban residir u ocupar los citados edificios e instalaciones.

Art. 111 DE OTROS EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

1. Se considerarán, igualmente, fuera de ordenación los edificios o instalaciones que se construyan o se hayan construido en contra de la legislación o de las determinaciones del planeamiento que fueran de aplicación en el momento de su construcción.

2. Estos edificios e instalaciones mantendrán su calificación de fuera de ordenación hasta que no se proceda a su legalización, caso de ser esta posible.

3. Mientras se mantenga la calificación como fuera de ordenación de los edificios e instalaciones contemplados en este artículo no podrá realizarse en ellos ningún tipo de obra, ni siquiera las contempladas en el punto 2 del artículo anterior.

4. Los edificios e instalaciones construidos con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/88 de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, que resultaran calificados como fuera de ordenación en virtud de lo dispuesto en este artículo no podrán obtener la contratación de los servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, alcantarillado y teléfono.

Art. 112 DE LOS EDIFICIOS NO AJUSTADOS AL PGOU.

1. Los edificios e instalaciones, cuyas características no se ajusten a lo determinado por el Plan General y a los que no resulte de aplicación lo dispuesto en los dos artículos anteriores, se considerarán edificios e instalaciones inadecuados y se registrarán por lo que se dispone en los puntos 2 y 3 de este artículo.

2. En aquellos edificios o instalaciones inadecuados que superen las condiciones de edificabilidad: altura, profundidad edificable, porcentaje de ocupación, índice de edificabilidad, etc, establecidas por el Plan General para la zona de que se trate o que no se ajusten al régimen de usos permitidos determinado para la misma, podrán realizarse obras de reparación, reestructuración, modernización, de mejora de sus condiciones higiénicas o estéticas y de consolidación.



En aquellos edificios o instalaciones inadecuados que incumplan las condiciones de edificabilidad o parcela mínima en suelo rústico se prohíbe la construcción de piscinas.

Asimismo podrán autorizarse en los edificios o instalaciones inadecuados obras de reforma y ampliación de los mismos, siempre que ello no suponga un incremento del grado de incumplimiento de las determinaciones del Plan General. A estos efectos se considerará se incurre en incremento del grado de incumplimiento si, a consecuencia de la obra pretendida, resultara un aumento de los porcentajes en que tales edificios superan las condiciones de edificabilidad establecidas o si, la reforma o ampliación considerada con independencia del resto de la edificación existente, produce infracción a la normativa vigente.

En los edificios o instalaciones inadecuados se permitirá el cambio de uso al que resulten afectados los mismos siempre que el nuevo uso esté entre los autorizados por el Plan General para la zona que se trate.

3. Cuando se pretenda la edificación sobre un solar resultante de la demolición de un edificio, esta se ajustará en su totalidad a las ordenanzas determinadas por el Plan General. Lo antedicho será igualmente de aplicación a aquellas obras de reforma de edificios o instalaciones inadecuados que afecten en un alto grado a la configuración exterior del mismo, así como a las que representen una modificación sustancial de la estructura original del inmueble.

Art. 113 DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS O PROTEGIDOS.

Los edificios o instalaciones catalogados o protegidos por el Plan General, no se considerarán en ningún caso como fuera de ordenación o inadecuados, por lo que podrán realizarse en los mismos las intervenciones tendentes a su rehabilitación, consolidación o mejora determinados por la normativa específica de aplicación.

Así mismo, los edificios emplazados en suelo rústico, catalogados o protegidos por el Plan General destinados al uso residencial podrán ampliarlo al turístico, en sus vertientes de restauración u hotelero, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 37 de la ley 6/1997 de 8 de julio del Suelo Rústico de las Illes Balears. En tanto no contradiga la Ley 12/98 del patrimonio histórico de les Illes Balears ni tampoco el Catalogo de Protección del Patrimonio Histórico.



CAPITULO VI DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISP. TRANS. PRIMERA

Las licencias urbanísticas concedidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, sin perjuicio de la suspensión prevista en los Art. 117 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, tendrán la vigencia establecida en el acuerdo de concesión. No procederá su prórroga si se refieren a suelos afectados como sistemas, podrá prorrogarse hasta la mitad del plazo original, en caso de que las condiciones de edificabilidad especificadas en el apartado primero de la transitoria primera fueran diferentes a las establecidas por el presente Plan General, si en el momento de finalizar el plazo inicial se hubiere levantado ya la estructura de la edificación o se hubiere ejecutado el 70% de la obra proyectada en volumen o valor. En los demás casos procederán las prórrogas que prevean las ordenanzas municipales.

DISP. TRANS. SEGUNDA

Solo se admitirán las edificaciones, instalaciones y usos relacionados con el destino militar de los terrenos, incluido el de residencias, viviendas militares y sus instalaciones anejas, en las propiedades militares sitas en todo el término municipal.

Se admitirán obras de reforma interior que no impliquen incremento del volumen existente en el momento de la aprobación provisional de este P.G.O.U.

Las obras e instalaciones que se deriven de las determinaciones del Plan en las zonas militares, deberán cumplimentar la Ley 8/75 de 12 de marzo, relativa a zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, así como el R.D. 2689/1978 que la desarrolla.

Realizado el desalojo y desafectación militar de forma global ó escalonada de los edificios y terrenos actuales, conforme al plan Meta de programación y traslado de nuevos acuartelamientos al cantón de San Isidro, les será de aplicación inmediata la normativa general del Plan, con sujeción a las limitaciones específicas de gestión, protección y uso fijadas en cada caso.

DISP. TRANS. TERCERA

Las edificaciones y usos existentes reconocidos por la Administración con anterioridad a la aprobación inicial de la presente Adaptación, que no se hallen inmersos en expedientes disciplinarios y/o de demolición, podrán continuar desarrollando su normal actividad así como adecuar y modernizar sus instalaciones sin que ello suponga un incremento de volumen edificado. Y en el caso de volúmenes auxiliares dispersos se permitirá la reordenación de este volumen, de forma unitaria y sin que suponga un incremento de altura del edificio principal, así como tampoco un aumento del número de plazas reconocido por la administración.

**DISP. TRANS. QUARTA**

En tanto la presente normativa no se adapte al Plan Territorial Insular de Menorca, no se podrá tramitar ni aprobar ningún plan urbanístico de desarrollo o cualquier otra modificación de éste, ni ningún proyecto o instrumento que legitime la transformación del suelo, la realización de obras de urbanización o la ejecución de obras de edificación o instalación que contradigan o se opongan a cualquiera de las determinaciones que prescribe el PTI.

Igualmente y mientras no se produzca la adaptación a que se refiere la Disposición Final Primera del PTI, no se podrá realizar ninguna actuación urbanística, tanto si es de urbanización como de edificación que contradiga alguna de las determinaciones que prescribe el PTI. En consecuencia, todas las actuaciones urbanísticas de urbanización y edificación que se aprueben o autoricen en el período transitorio se han de ajustar tanto al planeamiento urbanístico en vigor como al Plan Territorial Insular.

Por el equipo redactor:

Josep Antoni Aguiló, Arquitecto

Josep Manchado, Geógrafo

Antoni Pons, Geógrafo

Miquel Àngel Escanelles, Geógrafo

MATRIZ DE USOS

		MATRIZ USOS										
		SECTOR PRIMARIO			SECTOR SECUNDARIO		EQUIPAMIENTOS		OTROS			
		Act. Ext.	Act. Int.	Act. Com.	Ind.T. Agra.	Ind.General	Sin Const.	Otros	Act. Extra.	Infraestruc	viv. Uni. A	Pro y Ed Am
S. RÚSTICO COMUN	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. RÚSTICO PROTEGIDO	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 Admitido, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica
- 2 Condicionado según establezca el PTI.
- 2—3 Prohibido con las excepciones que establece el PTI.
- 3 Prohibido

