

NORMES COMPLEMENTÀRIES I SUBSIDIÀRIES DEL PLANEJAMENT SANTA EULÀRIA DES RIU

NORMES URBANÍSTIQUES

SUMARI

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1	Naturalesa i àmbit
Article 2	Vigència
Article 3	Interpretació

TÍTOL I DESENVOLUPAMENT I PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

CAPÍTOL I DESENVOLUPAMENT DE LES NCS

Article 4	Òrgans actuants
Article 5	Precisió dels límits

CAPÍTOL II PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

Article 6	Protecció de la biodiversitat
Article 7	Protecció de les masses forestals
Article 8	Mobilitat de la fauna
Article 9	Prevenició de riscos
Article 10	ZPR d'inundacions
Article 11	ZPR d'incendis
Article 12	ZPR de contaminació d'aqüífers
Article 13	ZPR de desprendiments
Article 14	ZPR d'erosions

TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 15	Divisió del sòl quant a la seua classificació i qualificació
Article 16	Divisió del sòl quant a la seua ordenació detallada

CAPÍTOL II RÈGIM DEL SÒL URBÀ

Article 17	Concepte de sòl urbà
Article 18	Condicions per poder edificar en sòl urbà

CAPÍTOL III RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

Article 19	Definició
------------	-----------

Article 20 Edificació en sòl urbanitzable

CAPÍTOL IV RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC

Article 21 Definició i parcel·lacions en sòl rústic

CAPITOL V SISTEMES GENERALS

Article 22 Sistemes generals

Article 23 Sistema general d'equipament comunitari

Article 24 Sistema general de comunicacions i infraestructures

Article 25 Sistema general d'espais lliures públics

TÍTOL III INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I L'ÚS DEL SÒL

CAPÍTOL I COMPETÈNCIA I FORMES D'INTERVENCIÓ

Article 26 Objecte i formes d'intervenció

Article 27 Actes subjectes a llicència urbanística

Article 28 Procediment per a l'atorgament de llicències

Article 29 Llicències de parcel·lació o segregació

Article 30 Llicències per a obres d'edificació

Article 31 Llicències d'obres menors

Article 32 Llicències per a demolició de construccions

Article 33 Llicències d'activitats

Article 34 Ordres d'execució i suspensió d'obres

Article 35 Dret fonamental al repòs

CAPÍTOL II DISCIPLINA URBANÍSTICA

Article 36 Organització i funcions de la inspecció urbanística

Article 37 Protecció de la legalitat urbanística, infraccions i prescripció

CAPÍTOL III DEURES DE CONSERVACIÓ

Article 38 Deure de conservació de les edificacions

Article 39 Adequació a l'ambient de les obres i les edificacions

Article 40 Ruïna imminent i supòsits legals per a la declaració de ruïna

TÍTOL IV RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

Article 41 Edificis fora d'ordenació

Article 42 Edificis disconformes amb les NCS

TÍTOL V NORMES REGULADORES DELS USOS

Article 43 Classificació i definicions dels usos en sòl rústic

Article 44 Classificació i definicions dels usos en sòl urbà i urbanitzable

- Article 45 Règim de compatibilitat d'usos en sòl urbà i urbanitzable
Article 46 Condicions específiques dels usos comercial, industrial i residencial

TÍTOL VI NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

CAPÍTOL I NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'EDIFICACIÓ

- Article 47 Tipus d'edificació i normes comunes
Article 48 Compliment dels paràmetres edificatoris
Article 49 Compliment dels requisits de parcel·la
Article 50 Còmput d'edificabilitat
Article 51 Construccions permeses per damunt de l'alçària màxima
Article 52 Índex d'intensitat d'ús residencial
Article 53 Reordenació de volums
Article 54 Cossos i elements sortints sobre via pública o espai lliure públic
Article 55 Superfície d'ocupació de la parcel·la
Article 56 Protecció de l'arbrat
Article 57 Exigència del previ assenyalament d'alineacions i rasants
Article 58 Edificacions adjacents a llits públics

CAPÍTOL II NORMES D'APLICACIÓ A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

- Article 59 Definició del tipus d'edificació segons alineació a vial
Article 60 Condicions d'edificació i ús als patis d'illeta
Article 61 Amidament d'alçària
Article 62 Construccions permeses per damunt de l'alçària reguladora
Article 63 Adaptació de l'edifici al terreny
Article 64 Construccions i usos permesos a l'espai de reculada
Article 65 Tanques de separació
Article 66 Cossos i elements sortints
Article 67 Reordenació d'illetes tancades

CAPÍTOL III NORMES D'APLICACIÓ A L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

- Article 68 Definició del tipus d'edificació aïllada
Article 69 Amidament d'alçària en el tipus d'edificació aïllada
Article 70 Adaptació de l'edifici al terreny
Article 71 Construccions permeses per damunt de l'alçària màxima
Article 72 Tractament dels espais lliures de la parcel·la
Article 73 Separacions o reculades en partions
Article 74 Separacions entre edificis d'un mateix solar
Article 75 Tanques de separació

CAPÍTOL IV RÈGIM ESPECÍFIC DELS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC

- Article 76 Condicions generals
Article 77 Condicions específiques per a establiments de nova creació
Article 78 Excepcions al règim general

CAPITOL V ORDENANCES PARTICULARS DE LES ZONES

Article 79	Ordenances particulars de la zona residencial de casc antic 1 (CA1)
Article 80	Ordenances particulars de la zona residencial de casc antic 2 (CA2)
Article 81	Ordenances particulars de la zona residencial intensiva (I)
Article 82	Ordenances particulars de les zones residencials plurifamiliars (P)
Article 83	Ordenances particulars de les zones residencials unifamiliars (U)
Article 84	Ordenances particulars de les zones turístiques (T)
Article 85	Ordenances particulars de la zona industrial 40.a
Article 86	Ordenances particulars de la zona industrial 40.b
Article 87	Ordenances particulars de les zones d'equipaments (EQ)
Article 88	Ordenances de la zona d'instal·lacions complementàries (IC)

TÍTOL VII NORMES DE PLANEJAMENT

Article 89	Plans especials de protecció del Puig de Missa, Santa Gertrudis, Jesús i Sant Carles
------------	--

TÍTOL VIII NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 90	Àmbit
Article 91	Qualificació
Article 92	Segregacions i parcel·lacions en sòl rústic

CAPÍTOL II CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS

Article 93	Normativa aplicable
Article 94	Condicions de les edificacions
Article 95	Construccions amb relació amb els usos admesos i condicionats

CAPÍTOL III CONDICIONS ESPECÍFIQUES

Article 96	Moviments de terra
Article 97	Tancat de finques
Article 98	Pedreres
Article 99	Protecció de les zones turístiques
Article 100	Protecció dels cims i dels terrenys amb pendent

CAPÍTOL IV NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT

Article 101	Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)
Article 102	Àrees naturals d'especial interès (ANEI) i àrees forestals (F)
Article 103	Àrees naturals d'interès paisatgístic (ARIP)
Article 104	Zones de possible risc (ZPR)
Article 105	Àrees de protecció territorial (APT)

CAPÍTOL V NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC COMÚ

Article 106 Àrees d'interès agrari per a conreus de qualitat (AIA-Q) i connectors ecològics (SRC-CE)

Article 107 Àrees d'interès agrari per a conreus de regadiu i secà existents i per a agricultura intensiva (AIA-EI)

Article 108 Àrees de transició (AT)

Article 109 Àrees de sòl rústic de règim general (SRG)

TÍTOL IX CONDICIONS D'HIGIENE, COMPOSICIÓ INTERIOR I ESTÈTICA

CAPÍTOL I CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

Article 110 Dimensions mínimes, composició i distribució de l'habitatge

Article 111 Escales interiors

Article 112 Habitatges adaptats a minusvàlids

CAPÍTOL II CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DE L'HABITATGE

Article 113 Il·luminació i ventilació directa

Article 114 Buits d'il·luminació i ventilació directa

Article 115 Penetracions en façanes

Article 116 Definicions i dimensions dels patis

Article 117 Ventilació i evacuació de fums

Article 118 Llums rectes d'il·luminació i ventilació

Article 119 Condicions d'il·luminació i ventilació en obres d'ampliació i reforma

CAPÍTOL III CONDICIONS D'HIGIENE I DIMENSIONS MÍNIMES DELS LOCALS

Article 120 Alçària lliure, dimensions i accessibilitat dels locals

Article 121 Il·luminació i ventilació de locals i galeries comercials

Article 122 Serveis higiènics

Article 123 Condicions generals dels locals destinats a l'ús administratiu

CAPÍTOL IV ESPAIS COMUNS ALS EDIFICIS

Article 124 Vestíbuls

Article 125 Circulació

Article 126 Escales

CAPÍTOL V APARELLS ELEVADORS

Article 127 Condicions generals

Article 128 Obligatorietat d'instal·lació d'ascensors

CAPÍTOL VI APARCAMENTS

- Article 129 Règim aplicable
- Article 130 Obligatorietat
- Article 131 Nombre de places a reservar
- Article 132 Dimensió i situació dels aparcaments
- Article 133 Determinacions de disseny
- Article 134 Aparcaments a l'aire lliure en solars no edificats

CAPÍTOL VII DOTACIÓ DE SERVEIS

- Article 135 Dotació d'aigua potable
- Article 136 Recollida d'aigües de pluja
- Article 137 Desguàs d'aigua de pluja
- Article 138 Instal·lació d'aigua calenta
- Article 139 Sanejament
- Article 140 Instal·lacions lligades a l'energia
- Article 141 Serveis de telecomunicacions
- Article 142 Evacuació de fums, bafs, gasos i aire condicionat

CAPÍTOL VIII CONDICIONS TÈCNIQUES

- Article 143 Parets mitgeres
- Article 144 Protecció contra la humitat
- Article 145 Tancat de parcel·les i solars sense edificar
- Article 146 Construcció de voravies
- Article 147 Passos per a entrada de vehicles

CAPÍTOL IX CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA DE L'EDIFICACIÓ

- Article 149 Condicions generals d'estètica
- Article 150 Façanes
- Article 151 Porxades, marquesines i tendals
- Article 152 Anuncis, rètols i cartells publicitaris
- Article 153 Faroles

DISPOSICIONS ADDICIONALS I TRANSITÒRIES

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1 Naturalesa i àmbit

1 Aquestes Normes complementàries i subsidiàries del planejament (NCS), s'han redactat de conformitat amb la Llei 6/1998, sobre règim del sòl i valoracions, la legislació supletòria continguda en el Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana, i altra legislació urbanística de desenvolupament, tot l'anterior contingut d'ara endavant sota la denominació de "legislació urbanística".

2 Les NCS ordenen provisionalment el territori del terme municipal fins que no resulti aprovada la Revisió del PGOU de Santa Eulària, la vigència del qual va ser suspesa mitjançant acord del Consell Insular d'Eivissa i Formentera de 24.11.2003.

Article 2 Vigència

Les NCS entraran en vigor una vegada publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) l'acord de la seua aprovació definitiva i el text de les Normes urbanístiques, de conformitat amb la redacció donada per la Llei 39/1994, de 30 de desembre, a l'article 70.2 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, i mantindran la seua vigència fins que no entri en vigor la Revisió del PGOU a l'efecte del qual es formulen.

Article 3 Interpretació

Les Normes urbanístiques s'interpretaran atenent al seu contingut i amb subjecció als objectius i finalitats expressats en la memòria. En cas de discrepància entre documents gràfics, tindrà primacia el de major sobre el de menor escala, llevat que del text es desprengui la interpretació contrària. En el supòsit de falta de coincidència entre documentació escrita i documentació gràfica tindrà prevalença l'escripta. En cas de contradicció entre diferents tipus de documents escrits de les NCS tindrà prevalença l'especial sobre el general.

TÍTOL I DESENVOLUPAMENT I PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

CAPÍTOL I DESENVOLUPAMENT DE LES NCS

Article 4 Òrgans actuants

1 El desenvolupament i execució de les NCS correspon a l'Ajuntament, sens perjudici de la participació dels particulars d'acord amb la legislació vigent.

2 Dins l'àmbit de les respectives atribucions i competències, als altres organismes de la resta d'Administracions públiques correspondrà el desenvolupament de les infraestructures, serveis i equipaments, així com la cooperació amb l'Ajuntament amb la finalitat d'aconseguir una major eficàcia en l'execució del planejament urbanístic.

Article 5 Precisió dels límits

1 Els límits dels àmbits definits per les NCS podran ser objecte de reajustament. En relació amb les superfícies delimitades en els plànols d'aquestes NCS, s'admetrà un marge d'error del més/menys 5 %.

CAPÍTOL II PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

Article 6 Protecció de la biodiversitat

Tota actuació que es desenvolupi en el territori tindrà en compte els efectes sobre la fauna i la flora i incorporarà les mesures necessàries per a garantir la protecció dels hàbitats que alberguin endemismes.

Article 7 Protecció de les masses forestals

Amb independència del compliment de la legislació vigent en matèria d'espècies vegetals protegides es conservaran les espècies vegetals autòctones, se'n limitarà la tala i qualsevol altre tipus d'alteració o canvi d'ús, així com també es fomentaran les accions de neteja de boscos.

Article 8 Mobilitat de la fauna

La concessió de llicència per aixecar tancats, cledes o closos en sòl rústic, com també els plans i projectes de carreteres i d'altres infraestructures lineals, consideraran els efectes sobre els desplaçaments dels animals silvestres, establint si cal els passos de fauna i d'altres mesures que es considerin oportunes per no alterar aquests moviments. La instal·lació d'esteses elèctriques d'alta tensió haurà de realitzar-se amb dispositius adequats per evitar l'electrocució a les zones de pas de les aus que per la seua mida es puguin veure afectades.

Article 9 Prevenció de riscos

1 Les intervencions públiques i privades incorporaran, en els seus criteris de disseny i localització, la necessitat de reduir els efectes de riscos d'inundació, incendis, contaminació d'aqüífers, despreniments i erosió.

2 En la documentació gràfica s'ha assenyalat, amb caràcter transitori, les zones de possible risc (ZPR) de conformitat amb la disposició addicional onzena de les DOT i els criteris aprovats per la CBMA. Aquestes zones no tenen la categoria d'àrees de prevenció de riscos (APR).

Article 10 ZPR d'inundacions

A les zones assenyalades com a de possible risc d'inundacions, s'haurà de complir amb els preceptes continguts dins el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües; el Reglament del domini públic hidràulic que

desenvolupa els títols preliminars I, IV, V i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears aprovat pel RD 378/2001, de 6 d'abril.

Article 11 ZPR d'incendis

A les zones assenyalades com a de possible risc d'incendis s'haurà de complir amb els preceptes relatius a incendis forestals prevists en la Llei i Reglament forestal de 8 de juny de 1957 i 22 de febrer de 1962, així com els continguts en el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de la Conselleria d'Agricultura i Pesca de les Illes Balears i en el Decret 28/1995 sobre prevenció d'incendis forestals.

Article 12 ZPR de contaminació d'aqüífers

1 Els projectes que es presentin en aquestes àrees relatius a usos o activitats admeses, hauran d'incorporar mesures tendents a evitar la contaminació d'aqüífers, d'acord amb les mesures que dicta la Conselleria de Medi Ambient i de conformitat amb el que estableix la Llei d'aigües i el Pla hidrològic de les Illes Balears (RD 378/2001, de 6 d'abril).

2 En cap cas s'autoritzaran les activitats classificades com a insalubres o perilloses, com tampoc cap tipus d'abocament o emmagatzematge de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.

3 El sistema per a l'evacuació d'aigües fecals als habitatges unifamiliars, situats a les zones assenyalades com a de risc en els plànols, serà individual i mitjançant fosses sèptiques o depuradores completament estanques amb capacitat per a deu dies.

4 Els dipòsits que continguin aigües residuals s'hauran de separar com a mínim deu (10) metres dels dipòsits d'aigua potable i piscines, a cinc (5) metres dels límits de la parcel·la i situar-se a la part més baixa dels terrenys amb pendent per evitar la contaminació de les instal·lacions d'aigua potable.

Article 13 ZPR de desprendiments

A les zones assenyalades en els plànols com a de risc de desprendiments, d'acord amb el que assenyala la Matriu del sòl rústic (Llei 6/1999, de 3 d'abril, modificada mitjançant la Llei 9/1999, de 6 d'octubre), l'ús d'habitatge unifamiliar queda prohibit i la resta d'usos quedaran condicionats al que estableix l'esmentada Matriu, sens perjudici, si escau, de la incorporació en el projecte de mesures de protecció adequades a aquest risc, de conformitat amb el que estableix la Conselleria de Medi Ambient i l'ITGME.

Article 14 ZPR d'erosions

A les zones assenyalades en els plànols com a de risc d'erosions, d'acord amb l'assenyalat en la Matriu del sòl rústic (Llei 6/1999, de 3 d'abril, modificada mitjançant la Llei 9/1999, de 6 d'octubre), l'ús d'habitatge unifamiliar queda prohibit.

TÍTOL II RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 15 Divisió del sòl quant a la seua classificació i qualificació

1 De conformitat amb la legislació urbanística vigent, les NCS classifiquen el terme municipal en sòl urbà, urbanitzable i sòl rústic. Els terrenys inclosos dins cadascuna de les classes de sòl, participen d'un mateix règim normatiu bàsic i diferenciat, als efectes de desenvolupament i execució del planejament.

2 Els terrenys assignats a una mateixa classe de sòl es divideixen en zones de qualificació urbanística, subjectes a determinades condicions homogènies d'ús, edificació i execució.

Article 16 Divisió del sòl quant a la seua ordenació detallada

Segons l'ordenació definida per les NCS, en les distintes classes i categories de sòl es distingeixen els següents tipus d'àrees:

a) Àrees ordenades directament per les NCS, sense remissió a posterior planejament de desenvolupament.

b) Àrees d'ordenació diferida a la formulació de pla especial, constituïdes per les zones incloses en l'àmbit dels BIC del Puig de Missa, Sant Carles, Jesús i Santa Gertrudis que, fins que el dit Pla no resulti aprovat, es regiran per la normativa transitòria definida per les NCS.

c) Àrea d'ordenació diferida a la Revisió del PGOU, constituïdes pels sectors de sòl urbanitzable es Pouet de Tamanca, Cales del Sud i Salt d'en Serrà, el desenvolupament i/o ordenació dels quals es considera que no poden ser objecte d'aquesta normativa de caràcter provisional sinó de la Revisió del PGOU. Fins que no resulti aprovada l'esmentada Revisió no podrà autoritzar-se a les dites zones cap actuació urbanitzadora o edificatòria.

CAPÍTOL II RÈGIM DEL SÒL URBÀ

Article 17 Concepte de sòl urbà

1 Constitueixen el sòl urbà els terrenys que les NCS han inclòs en aquesta classe de sòl i l'àmbit del qual es defineix en la documentació gràfica.

2 Tendran la condició de consolidats per la urbanització els terrenys assignats a aquesta classe de sòl que reuneixen les condicions assenyalades en l'article 2 de la NTC definitivament aprovada pel Consell Insular en data 27.10.2000 o norma que la substitueixi. La resta dels terrenys inclosos dins aquesta classe tendran la condició de sòl no consolidat per la urbanització.

Article 18 Condicions per poder edificar en sòl urbà

1 Les facultats d'edificació en sòl urbà no podran ser exercitades fins que no es

compleixin els requisits assenyalats en la NTC definitivament aprovada pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera en data 27.10.2000 o norma que la substitueixi.

2 Dins el sòl urbà els actes d'edificació i ús del sòl s'ajustaran a les condicions d'ordenació definides per aquestes NCS.

3 No obstant l'anterior, a les zones de sòl urbà corresponents a les antigues unitats d'execució núm. 1,3,4,5 i 6 del nucli de Santa Eularia en què existeixen aprovades ordenacions específiques i sempre que no resultin afectades per les modificacions a què es refereix l'apartat 3.8.b) de la Memòria, continuaran regint les determinacions quant a ordenació volumètrica que s'assenyala en les ordenacions esmentades, que prevaldran sobre les pròpies de la qualificació atorgada, resultant de l'aplicació, en tot el que no s'oposi a la volumetria definida, les condicions generals establertes en els capítols I, II, III i IV del títol VI d'aquests NCS.

4 A les zones a què es refereix l'apartat anterior que resultin afectades per les modificacions a què es refereix l'apartat 3.8.b), i sempre que resulti necessari, l'Ajuntament formularà estudi de detall per acomodació dels aprofitaments assignats a les noves condicions de l'ordenació.

CAPÍTOL III RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

Article 19 Definició

El sòl urbanitzable comprèn els terrenys que les NCS han inclòs en tal classe i l'àmbit del qual es grafia en la documentació gràfica.

Article 20 Edificació en sòl urbanitzable

1 Les facultats d'edificació contemplades en els sectors de sòl urbanitzable no podran ser exercitades fins que no es compleixin els requisits assenyalats en la NTC definitivament aprovada pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera en data 27.10.2000 o norma que la substitueixi.

2 En els sectors de s'Olivera, Cas Capitá-Es Faralló i Ca na Palava, els actes d'edificació i ús del sòl s'ajustaran -amb l'excepció continguda en l'apartat 6 d'aquest article i aplicant els índexs d'intensitat d'ús definits en el quadre d'ordenances- a les condicions definides en els respectius plans parcials.

3 En els sectors de Can Bassó i Puig d'en Celleràs, els actes d'edificació i ús del sòl s'ajustaran -amb l'excepció continguda en l'apartat 6 d'aquest article i aplicant els índexs d'intensitat d'ús i la limitació de volum màxim definits en el quadre d'ordenances- a les condicions definides en els respectius plans parcials.

4 Dins els sectors des Pouet, Cales del Sud i Salt d'en Serrà no es podrà efectuar cap tipus d'actuació urbanitzadora o edificatòria.

5 La resta de sectors del sòl urbanitzable es regiran per l'ordenació establerta en aquestes NCS.

6 En tots els casos, els actes d'edificació en sòl urbanitzable hauran d'ajustar-se a les condicions generals establertes en els capítols I, II, III i IV del títol VI d'aquestes NCS.

CAPÍTOL IV RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC

Article 21 Definició i parcel·lacions en sòl rústic

1 Constitueixen el sòl rústic els terrenys del terme municipal que les NCS assignen a tal classe de sòl a fi que romanguin al marge del procés d'urbanització.

2 Al sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques. La segregació o la divisió de terrenys o finques classificades com a sòl rústic estarà subjecte a llicència municipal, d'acord amb el que preveu la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic i altres disposicions complementàries.

CAPÍTOL V SISTEMES GENERALS

Article 22 Sistemes generals

Les NCS contempnen els següents tipus de sistemes generals:

- a) Sistema general d'equipament comunitari (SGEQ).
- b) Sistema general de comunicacions i infraestructures (SGCI).
- c) Sistema general d'espais lliures (SGEL).

Article 23 Sistema general d'equipament comunitari

Els sistemes generals d'equipament comunitari comprenen aquells sòls destinats a usos dotacionals públics o col·lectius. Per la seua funció poden ser dels següents tipus:

- a) Esportiu
- b) Administratiu
- c) Religios
- d) Cultural
- e) Sanitari
- f) Cementeri

Article 24 Sistema general de comunicacions i infraestructures

Els sistemes generals de comunicacions i infraestructures comprenen el conjunt de terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les xarxes i enclavaments de xarxa viària, transports, instal·lacions, serveis tècnics i de telecomunicacions, els espais naturals d'evacuació d'aigües de pluja i les seues canalitzacions que serveixen a la totalitat del territori. Per la seua funció es poden distingir els següents tipus:

- a) Xarxa viària: Comprèn els terrenys i instal·lacions amb les seues zones de protecció que formen el conjunt de vies rodades i de vianants del terme.

b) Instal·lacions complementàries: Comprèn els terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les infraestructures generals dels serveis tècnics.

Article 25 Sistema general d'espais lliures públics

1 Comprèn els terrenys i instal·lacions destinades a l'oci de la població i a dotar de millors condicions ambientals la ciutat.

2 Les condicions d'edificabilitat permeses es limitaran a la necessària per a materialitzar els usos recreatius propis de les zones verdes públiques:

- a) Coeficient d'edificabilitat neta: 0.033 m²/m².
- b) Alçària màxima i total: 3 i 4 metres, respectivament.
- c) Nombre màxim de plantes: 1 (planta baixa).
- b) Condicions d'ús: Es permeten exclusivament els usos amb caràcter d'esbarjo propis de les zones verdes.

TÍTOL III INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

CAPÍTOL I COMPETÈNCIA I FORMES D'INTERVENCIÓ

Article 26 Objecte i formes d'intervenció

1 La competència municipal en matèria d'intervenció en l'edificació i ús del sòl té per objecte controlar la conformitat de les distintes actuacions amb la legislació i el planejament aplicables, així com restablir, si escau, l'ordenació legal infringida i imposar les sancions corresponents.

2 La intervenció municipal en l'edificació i ús del sòl s'exercirà a través de:

- a) L'atorgament de llicències urbanístiques.
- b) Les ordres d'execució, reparació, demolició o suspensió d'obres i altres usos.
- c) La inspecció urbanística.

Article 27 Actes subjectes a llicència urbanística

1 Estan subjectes a prèvia llicència els actes d'ús del sòl i el subsòl enumerats en els articles 2 i 6 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, d'ara endavant LDU.

2 Els actes d'edificació i ús en terrenys de domini públic o en zona de servitud de costes, d'aigües o carreteres s'hauran d'ajustar a l'assenyalat dins la seua normativa específica.

Article 28 Procediment per a l'atorgament de llicències

1 El procediment per a la concessió de llicències urbanístiques de tota classe s'ajustarà al que disposa la LDU, l'article 9 del Reglament de serveis de les corporacions locals i el Decret 6/1987, de 5 de febrer, sobre denúncies de mora.

2 En sòl rústic serà d'aplicació el procediment determinat en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears o norma que la modifiqui o substitueixi.

Article 29 Llicències de parcel·lació o segregació

1 Les segregacions en sòl rústic se subjectaran a les determinacions de la legislació agrària, de la Llei 6/1997 del sòl rústic i al Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.

2 Tota tanca o divisió material de terrenys que s'efectuï sense la preceptiva llicència de parcel·lació o amb infracció d'aquesta, es considerarà infracció urbanística.

Article 30 Llicències per a obres d'edificació

1 L'atorgament de la llicència d'obres determina l'adquisició del dret a edificar, sempre que el projecte presentat resulti conforme amb l'ordenació urbanística aplicable.

2 Per a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació és suficient la presentació del projecte bàsic, el qual, en cas necessari, s'acompanyarà dels informes d'altres organismes i/o estudis complementaris i geotècnics legalment exigibles. La falta d'algun d'aquests informes o estudis o les deficiències que hagin observat els serveis tècnics, s'entendrà com a documentació incompleta als efectes del còmput del termini establert per a la concessió de la llicència.

3 Una vegada informat favorablement el projecte sobre compliment urbanístic, amb les modificacions que siguin procedents, s'atorgarà la llicència i es notificarà a la persona interessada a fi de redactar el projecte d'execució, que s'ajustarà estrictament a l'esmentat informe del serveis tècnics municipals.

4 Quant al projecte bàsic i d'execució regirà el que s'estableix en els articles 6 i 7 de la LDU. Per a l'autorització de l'inici de les obres s'exigirà la presentació del projecte d'execució i de l'estudi de seguretat i salut (Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre), i en el cas que fos necessari, la incorporació, mitjançant document públic, de les possibles servituds de xarxes d'infraestructures.

5 El projecte d'execució, en els casos legalment exigibles, s'acompanyarà del projecte sobre les infraestructures comunes per a l'accés als serveis de telecomunicacions, segons el Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer, i el seu Reglament regulador (Reial decret 279/1999, de 22 de febrer), així com, en el cas que sigui procedent, del projecte de desenvolupament de les instal·lacions tèrmiques als edificis d'acord amb el que disposa el Reglament d'instal·lacions tèrmiques als edificis i instruccions tècniques complementàries (Reial decret 1751/1998), redactats per tècnic competent i visats pel col·legi professional corresponent.

6 La concessió de les llicències d'obres d'edificació exigeix la constància o acreditació dels documents següents:

- a) Llicència de parcel·lació o, si aquesta no fos exigible, conformitat de la parcel·la al planejament aplicable.
- b) En sòl urbà i urbanitzable amb ordenació detallada acreditació del compliment dels requisits establerts per la NTC definitivament aprovada pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera en data 27.10.2000.
- c) Fotografies de la parcel·la i les seues adjacents des del vial amb què fa front, on s'apreciïn les seues característiques.
- d) Plànol d'emplaçament a escala màxima 1:1.000 (sòl urbà) i 1:5.000 (sòl rústic).
- e) Topogràfic del solar en el qual estiguin marcats els arbres existents així com la rasant de la voravia.

7 El sol·licitant, abans de retirar la llicència, haurà d'haver aportat a l'Ajuntament els següents documents:

- a) Nomenament del director d'obra, director de l'execució de l'obra i empresa constructora, de conformitat amb el que estableix la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació i, si escau, nomenament de coordinador de seguretat i salut. Tots els documents, exceptuant el nomenament d'empresa constructora, s'hauran de presentar visats pels col·legis professionals corresponents.
- b) Certificat d'inscripció en el Registre de la Propietat en els casos de provenir la parcel·la d'una agrupació, segregació, reparcel·lació o compensació.
- c) Si escau, documentació acreditativa d'haver materialitzat les cessions de terreny necessàries per a la concessió de la llicència (superfície vials, aparcament, zones verdes, etc.)
- d) Documentació acreditativa de la inscripció de la indivisibilitat de les parcel·les edificables en una proporció de volum en relació amb la seua àrea, de conformitat amb l'article 95 del Text refós de la Llei del sòl de 1976 (RD 1346/1976).

8 Amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència, es procedirà a la liquidació i abonament de les taxes municipals corresponents, així com a realitzar tots els tràmits d'índole específica que fossin exigibles, d'acord amb les presents normes, del planejament de desenvolupament aplicable i de les ordenances municipals.

Article 31 Llicències d'obres menors

1 Només es conceptuaran com a obres menors aquelles de tècnica senzilla i escassa entitat constructiva i econòmica que no suposin alteració del volum, de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges i locals, ni afectin el disseny exterior, els

fonaments, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de totes les classes d'edificis i instal·lacions.

2 En cap cas s'entendran com a obres menors les parcel·lacions urbanístiques i les del sòl rústic, ni les intervencions en àmbits i elements declarats com a béns d'interès cultural, catalogats o protegits, grans moviments de terra i tala en massa d'arbres.

3 La petició de llicència d'obra menor s'acompanyarà de:

- a) Plànol de situació
- b) Croquis de l'estat actual
- c) Croquis de les modificacions, assenyalant les variacions introduïdes
- d) Memòria descriptiva de les obres
- e) Pressupost detallat per partides i total de l'obra
- f) Nomenament d'empresa constructora.

4 Per a la col·locació de bastiments i grues s'exigirà el nomenament d'un tècnic competent, mitjançant document firmat i visat pel col·legi professional corresponent.

5 En cas de requerir-se, de conformitat amb l'article 4 del Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut a les obres en construcció, s'haurà d'establir estudi o estudi bàsic de seguretat i salut, redactat per tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent, així com, si escau, nomenament d'un coordinador de seguretat i salut.

Article 32 Llicència per a demolició de construccions

1 Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocament de construccions es presentaran subscrietes per l'interessat o per la persona que el representi i pel facultatiu competent designat per a dirigir-les.

2 Amb la sol·licitud de llicència s'acompanyaran els següents documents:

- a) Plànol d'emplaçament a escala màxima 1:1.000 (sòl urbà) i 1:5.000 (sòl rústic).
- b) Projecte (plantes, alçats i seccions) que permeti apreciar l'índole de l'enderrocament o demolició a realitzar, visat pel corresponent col·legi oficial, i memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre en relació amb la pròpia obra, via pública i construccions o predis veïns.
- c) Estudi o estudi bàsic de seguretat i salut (Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre), realitzat per facultatiu competent i visat pel corresponent col·legi oficial.
- d) Fotografies en les quals es pugui apreciar si a l'obra a enderrocar o demolicar existeix algun element d'interès especial per a l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies aniran signades en el seu dors pel propietari i el facultatiu designat per a dirigir les obres.

e) Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visada pel corresponent col·legi oficial, designació, si escau, de coordinador de seguretat i salut i designació del mestre d'obres encarregat d'executar l'enderrocament.

Article 33 Llicències d'activitats

1 Regirà, quant al seu règim jurídic i procediment d'atorgament, el que assenyala la Llei 8/1995, de 30 de març, de la CAIB (BOCAIB núm. 50, de 22.04.1995) d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions, així com a la normativa de desenvolupament que es dicti.

2 Per a la sol·licitud de llicència d'activitat es requeriran els següents documents:

a) Instància de sol·licitud i projecte d'activitat redactat per tècnic competent i visat pel col·legi professional corresponent o, si escau, plànol d'emplaçament a escala màxima 1/500 o 1/1.000 de les NCS, firmat pel sol·licitant i plànols (planta, secció, façana a carrer, etc.) del local, a escala màxima 1/100.

b) Si escau, la llicència d'obres o la documentació necessària per a la seua sol·licitud.

c) Alta de llicència fiscal.

d) Certificat de solidesa del local o de l'edifici en el qual es pretengui ubicar l'activitat.

e) Cèdula d'habitabilitat i qualsevol altre certificat legalment exigible segons l'activitat de què es tracti.

f) Relació dels veïns afectats per l'activitat amb indicació dels seus noms, cognoms i adreça.

Article 34 Ordres d'execució i suspensió d'obres

1 Mitjançant les ordres d'execució i suspensió, dictades per l'alcalde, l'Ajuntament exerceix la seua competència a fi d'imposar o restablir l'ordenació urbanística infringida i exigir el compliment dels deures de conservació.

2 L'ordre d'execució haurà de contenir, obligatòriament, la determinació concreta de les obres a realitzar i la fixació del termini per al compliment voluntari del que s'ha ordenat.

Article 35 Dret fonamental al repòs

1 L'Ajuntament pot imposar les mesures correctores que consideri necessàries per salvaguardar el dret fonamental al repòs de la població.

2 Amb aquesta finalitat, l'Ajuntament podrà impedir, durant els mesos de maig, juny, juliol, agost i setembre, les obres que raonablement puguin causar molèsties.

CAPITOL II DISCIPLINA URBANÍSTICA

Article 36 Organització i funcions de la inspecció urbanística

Regiran el contingut i les determinacions del títol II: La inspecció urbanística, de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la CAIB.

Article 37 Protecció de la legalitat urbanística, infraccions i prescripció

Regiran el contingut i les determinacions dels títols III, IV i V de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la CAIB i, supletòriament, la legislació estatal aplicable.

CAPÍTOL III DEURES DE CONSERVACIÓ

Article 38 Deure de conservació de les edificacions

1 Els propietaris de les edificacions, instal·lacions, terrenys, jardins i cartells hauran de conservar-los en estat que garanteixi la seua seguretat, salubritat i ornament públic i hauran de complir les normes sobre protecció del medi ambient, patrimoni arquitectònic i rehabilitació urbana, en els termes prevists en l'article 19 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, del sòl i valoracions i 10 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la CAIB.

2 El règim específic de conservació del patrimoni històric s'ajustarà a l'assenyalat en la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears.

Article 39 Adequació a l'ambient de les obres i les edificacions

Les edificacions s'hauran de construir i mantenir en condicions ornamentals adequades a l'ambient on s'ubiquin i l'Ajuntament denegarà, arribat el cas, la llicència per a l'execució d'obres per a la instal·lació d'elements visibles a les façanes dels edificis si desvirtuïn o enlletgeixen l'aspecte exterior d'aquestes o resultassin estèticament inadequades a l'entorn circumdant, i podrà exigir la demolició de les ja existents i la restitució de l'immoble al seu aspecte originari.

Article 40 Ruïna imminent i supòsits legals per a la declaració de ruïna

1 En el cas d'imminent perill d'esfondrament total o parcial d'un immoble s'adoptaran amb tota urgència les mesures i precaucions proposades pels serveis tècnics municipals, encaminades a salvaguardar la seguretat pública i la dels ocupants de l'immoble, tot això a càrrec del propietari de l'edifici ruïnós.

2 Es declararà l'estat ruïnós d'una construcció o part d'ella, d'acord amb l'article 183.2, de la Llei del sòl de 1976 (RD 1346/1976), en els següents supòsits:

- a) Quan el cost de les obres necessàries sigui superior al cinquanta per cent (50 %) del valor actual de l'edifici o plantes afectades.
- b) Quan els danys no siguin reparables tècnicament pels mitjans normals.
- c) Quan existeixin circumstàncies urbanístiques que aconsellin la demolició de l'immoble.

TÍTOL IV RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

Article 41 Edificis fora d'ordenació

Es consideraran fora d'ordenació els edificis i instal·lacions que es trobin en els supòsits assenyalats en els articles 1 i 2 de la Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

Article 42 Edificis disconformes amb les NCS

1 Als edificis existents, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en cap dels supòsits prevists en l'article anterior, es podran realitzar les obres regulades a continuació, per a cada una de les següents situacions:

1.1 Situació 1a

Edificis la superfície edificada dels quals excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o diverses de les restants limitacions. En aquests edificis es permetran els següents tipus d'obres:

- a) Obres de reforma i canvi d'ús entre els permesos en les ordenances particulars de cada zona.
- b) En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un deu per cent (10 %) de la superfície edificada, exceptuant soterranis, compensant aquesta ampliació amb la demolició d'una superfície igual a l'ampliada i sempre que l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona.
- c) També s'autoritzaran les obres que permetin adequar l'edificació a la situació següent:

1.2 Situació 2a

Als edificis la superfície edificada dels quals no excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin algun altre paràmetre de zona, es permetran les obres referides en l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1a, les que permetin reparar els incompliments de paràmetres de zona i, així mateix:

a) Reformes i canvi d'ús, dins dels permisos a la zona, i ampliacions fins arribar al vuitanta per cent (80 %) de l'edificabilitat permesa a la zona, que s'hauran d'ajustar als altres paràmetres de la zona.

2 A les situacions 1a i 2a es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat exclusiva de donar compliment a les normes de prevenció d'incendis prèvia tramitació d'un estudi de detall, fins i tot en el cas que dites obres suposin increment de la superfície màxima edificable o els paràmetres d'ocupació, separacions i altura.

3 Totes les obres d'ampliació s'hauran de realitzar amb adequació a la tipologia de la resta de l'edifici i a la correcta integració d'aquest en el seu entorn.

TÍTOL V NORMES REGULADORES DELS USOS

Article 43 Classificació i definicions dels usos en sòl rústic

La classificació i definicions dels usos en sòl rústic seran les definides en l'annex 1 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les DOT.

Article 44 Classificació i definicions dels usos en sòl urbà i urbanitzable

1 Residencial. Es subdivideix en:

a) Habitatge unifamiliar aïllat o adossat: És l'ús corresponent a l'allotjament d'una família en un edifici que constitueix, juntament amb la parcel·la, una única unitat registral, tenint accés exclusiu des de via pública.

b) Habitatges unifamiliars adossats: És el corresponent a dos o més habitatges unifamiliars adossats en una mateixa parcel·la, formant un únic cos d'edificació i amb accessos independents.

c) Edifici plurifamiliar: És el format per un conjunt d'habitatges amb accés comunitari des de l'exterior.

d) Residencial comunitari: És el corresponent a l'allotjament de persones en règim d'interrelació, com a residències, albergs, asils, etc., excepte els de caràcter assistencial o religiós.

2 Industrial o secundari. Es subdivideix en:

a) Indústries: És l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries i l'elaboració de productes. Pot ser desenvolupat:

a.1) En zona no industrial urbana: En plantes inferiors d'edifici no industrial i en plantes pis d'edifici no industrial.

a.2) En zona industrial urbana.

b) Magatzems: És l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda o distribució d'objectes i/o mercaderies.

c) Tallers: És l'ús corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció artesanal i les arts plàstiques, grans bugaderies, tintoreries i similars, etc.

3 Serveis o terciari. Es subdivideix en:

a) Comercial: Botigues, oficines, locals de negocis i activitats així definides en l'article 1 del Decret 217/1996, de 12 de desembre, pel qual s'aprova el Pla director sectorial d'equipaments comercials de les Illes Balears.

b) Administratiu privat: Són les activitats destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries.

c) Turístic: Són les activitats destinades a l'allotjament ocasional i transitori de transeünts o turistes.

d) Establiments públics: Són les activitats integrades en el sector de la restauració i inclouen els usos relacionats en el grup IV de l'annex del Reglament de policia d'espectacles públics i activitats recreatives.

4 Equipaments. Es subdivideix en:

a) Esportiu: Comprèn les unitats d'equipament esportiu.

b) Administratiu: Comprèn els centres i dependències administratives o polítiques, d'ús públic o no, adscrites al funcionament de l'administració.

c) Religios: Comprèn els centres religiosos d'ús col·lectiu.

d) Cultural: Comprèn els equipaments socials i culturals així com els centres destinats a l'ensenyança.

e) Sanitari: Comprèn els centres, d'ús públic o col·lectiu, per a la prestació de serveis mèdics i, en general, tot tipus d'assistència sanitària.

f) Recreatiu: Activitats vinculades amb l'esplai, la vida de relació, el temps lliure i l'oci en general.

5 Comunicacions i infraestructures. Es subdivideix en:

a) Xarxa viària i aparcaments.

b) Instal·lacions complementàries: Correspon a les activitats destinades a les infraestructures i serveis del municipi.

2.6 Espais lliures: Espais lliures d'edificació, destinats a l'esplai, l'oci i el repòs de la població i a la protecció i aïllament de vies i edificacions subdividides en:

- a) Espais lliures d'ús i domini públics
- b) Espais lliures privats.

Article 45 Règim de compatibilitat d'usos en sòl urbà i urbanitzable

1 El règim de compatibilitat dels usos és la concreció per a cada zona de normativa diferenciada de la relació d'usos permesos, així com el nivell de permisivitat de cadascun d'ells.

2 Les classes o subclasses d'usos permesos o prohibits, així com la seua situació respecte a altres usos i edificis, es recullen en les ordenances particulars de les zones. Els usos que no figuren expressament com a admesos es troben prohibits.

Article 46 Condicions específiques dels usos comercial, industrial i residencial

1 Els usos comercials s'hauran d'ajustar al que determina el Decret 217/1996, de 12 de desembre, pel qual s'aprova el PDS d'equipaments comercials de les Illes Balears.

2 Respecte a l'ús industrial i tenint en compte les característiques de cada tipus i les seues possibilitats de localització s'estableixen les següents categories i situacions:

2.1 Indústria en zona no industrial urbana.

a) En plantes inferiors d'edifici no industrial amb les condicions següents:

- 1 Sense molèsties per als altres usos.
- 2 Potència màxima CV: 2.
- 3 Superfície màxima: 300 m².
- 4 Decibels màxims: 40.

b) En plantes pis d'edifici no industrial amb les següents condicions:

- 1 Sense molèsties per als altres usos.
- 2 Potència màxima CV: 1/2.
- 3 Superfície màxima: 150 m².
- 4 Decibels màxims: 40.

2.2 Indústria en zona industrial urbana.

a) Distància mínima entre edificis.

1 Nivell de risc intrínsec de la indústria alt: 10 m (ambdós edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF 240 com a mínim i no presenti obertures).

2 Nivell de risc intrínsec de la indústria mitjà: 5 m (ambdós edificis podran ser adjacents si la separació entre ells es fa mitjançant mur que sigui RF180 com a mínim i no presenti obertures).

b) La distància mínima entre aquest tipus d'edificis i els d'habitatges serà:

1 Nivell de risc intrínsec de la indústria alt: 15 m.

2 Nivell de risc intrínsec de la indústria mitjà: 10 m.

3 Nivell de risc intrínsec de la indústria baix: 5 m.

c) Es tendrà en compte l'establert en l'article 15.2 i 15.3 de la NBE-CPI-96.

2.3 Els usos industrials hauran de complir en tots els casos amb l'establert en el Decret 20/1987, de 26 de març, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per l'emissió de remors i vibracions.

2.4 Per raons de seguretat mediambientals o sanitàries, l'Ajuntament podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats insalubres, nocives o perilloses que el seu índex i grau d'intensitat sigui 5 d'acord amb l'annex II del Decret 18/1996, de 8 de febrer, mitjançant el qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades.

3 Pel que fa a l'ús residencial i d'allotjament turístic:

a) Es prohibeix l'ús d'habitage o allotjament turístic en planta soterrani o semisoterrani.

b) Els edificis d'ús residencial hauran de complir amb l'establert en la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.

TÍTOL VI NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

CAPÍTOL I NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'EDIFICACIÓ

Article 47 Tipus d'edificació i normes comunes

1 Els tipus d'edificació són els següents:

a) Segons alineació a vial

b) Aïllada

2 Les normes comunes a tots els tipus seran d'aplicació directa a tot el sòl classificat com a urbà i urbanitzable. Seran a més d'aplicació supletòria en sòl rústic pel que fa a la definició dels paràmetres edificatoris i a les mesures de terrenys i edificabilitats.

Article 48 Compliment dels paràmetres edificatoris

1 En cada projecte d'edificació s'han de complir tots i cada un dels paràmetres límit fixats en les normes generals i en les específiques de cada zona. El compliment d'un d'ells

no justifica la transgressió d'altre o d'altres i així condicionarà l'edificació el o els que més estrictes resultin per a cada cas particular.

2 Les alçàries màximes edificables seran les que s'indiquen en les ordenances específiques de cada zona. En el tipus d'edificació segons alineació a vial (AV) l'alçària mínima en nombre de plantes serà la que resulti de descomptar una planta al nombre màxim de plantes permès.

3 La correspondència entre nombre de plantes i alçària s'indica en les ordenances específiques de cada zona. La planta baixa computarà com a planta encara que sigui diàfana o amb porxos mentre que la planta soterrani o semisoterrani no computarà com a planta sempre i quan compleixi els requisits que sobre adaptació de l'edifici al terreny assenyalen els articles 63 i 70 d'aquestes Normes.

4 Als afectes del còmput del nombre de plantes s'admetran desnivells fins a un (1) metre en una mateixa planta, sense que per això es perdi la condició de planta única.

5 Els solars situats en terrenys sensiblement plans i amb el vial d'accés elevat respecte del terreny natural es podran reblir fins al nivell de la vorera. En aquest cas, l'alçària de l'edifici i la del forjat de la planta semisoterrani, als efectes de l'aplicació del paràgraf anterior, s'amidarà al punt mitjà de la façana de la parcel·la a partir de la rasant del vial. Si no es rebleix el solar l'amidament es realitzarà a partir del terreny natural.

6 L'ocupació i edificabilitat màxima dels edificis serà la que s'indica en les ordenances específiques de cada zona quan aquestes s'apliquen de forma directa.

Article 49 Compliment dels requisits de parcel·la

1 S'entendrà per amplada mínima de parcel·la la longitud mínima que ha de tenir el front de separació d'aquella amb espais lliures públics o vials. Aquesta longitud s'amidarà sobre l'alineació oficial. Quan una parcel·la faci front amb dos carrers, ambdós han de complir aquesta condició. Quan existeixi xamfrà, l'amidament es realitzarà prolongant l'alineació de cada carrer fins a la intersecció de l'altre. En els fons de sac s'admetrà una reducció màxima del trenta per cent (30 %) de l'amplada mínima de la parcel·la.

2 Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície o dimensions de façana inferiors a la mínima, les seues condicions d'edificació seran les següents:

2.1 La parcel·la serà edificable d'acord amb les ordenances corresponents a la zona:

a) Si la parcel·la procedís d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les presents NCS, la parcel·la serà edificable, i la seua edificabilitat serà la que determinin les ordenances.

b) Si la parcel·la complia les condicions de superfície o amplada mínimes a l'entrada en vigor de les presents NCS i com a conseqüència d'una actuació pública posterior, o a causa de la previsió d'una nova alineació, no inclosa en una unitat d'actuació, la parcel·la romanent incompleix els esmentats mínims, serà edificable

i la seua edificabilitat serà la que determinen les ordenances particulars.

- c) Si com a conseqüència d'una segregació la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació inicial de les presents NCS, la parcel·la resultarà inedificable mentre no es regularitzi quant a superfície o format.

2.2 Quan se sol·liciti llicència de construcció en un solar que es trobi en la situació prevista en el paràgraf a) de l'apartat 2.1, s'haurà d'acreditar fefaentment que la parcel·lació és anterior a l'aprovació inicial de les presents NCS.

2.3 En cas que es trobi en la situació prevista en el paràgraf b) de l'apartat 2.1, s'haurà de justificar el compliment de les condicions amb anterioritat a l'actuació pública.

Article 50 Còmputos d'edificabilitat

- 1 La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100 %).
- 2 La superfície de les terrasses, balcons i patis descoberts no computarà en cap tipus d'edificació.
- 3 No computaran les plantes soterrani o semisoterrani, destinades a aparcament de vehicles o serveis d'infraestructura de l'edifici, sempre i quan compleixin els requisits que sobre adaptació de l'edifici al terreny assenyalen els articles 63 i 70 d'aquestes Normes.
- 4 La superfície dels porxos computarà al cinquanta per cent (50 %) del seu perímetre sempre i quan la seua obertura sigui igual o superior a 1/3 del seu perímetre i en els altres casos computarà al cent per cent (100 %). S'entendrà com a tancament qualsevol element amb alçària superior a un metre i vuitanta centímetres (1.80) sobre el nivell de sòl de la planta respectiva.
- 5 No computaran com a edificabilitat, ni com a volum, els dipòsits de líquids o gasos ni les instal·lacions de tractament d'aigües residuals en edificacions unifamiliar aïllades.

Article 51 Construccions permeses per damunt de l'alçària màxima

- 1 Per damunt de l'alçària màxima únicament es permetran:
 - a) El forjat del sostre de la darrera planta.
 - b) La formació de terrats, cobertes inclinades, dipòsits i piscines sense sobrepassar l'alçària total.
 - c) Els paretons i les baranes amb una alçària màxima d'u coma vint (1.20) metres sobre el paviment.
 - d) La caixa d'escala, amb una superfície màxima construïda del replà d'accés al terrat de quatre (4) m².

e) La maquinària de l'ascensor, si n'hi ha, de dimensions tals que la seua superfície no superarà en dos (2) m² la mínima exigida per la normativa reguladora.

f) Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per acollir les instal·lacions que, per raons tècniques, s'hagin d'ubicar a l'aire lliure.

g) Els armaris d'instal·lacions, amb les dimensions mínimes requerides per la companyia subministradora i la normativa tècnica vigent.

h) Les antenes, xemeneies, conductes d'airejament i artefactes captadors d'energia solar.

2 Les canonades, torres de refrigeració i dipòsits hauran de quedar ocults de vistes des de la via pública.

3 Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment decorats a to amb la façana de l'edifici.

4 Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici, tant com sigui possible, hauran d'estar agrupats.

Article 52 Índex d'intensitat d'ús residencial

1 L'índex d'intensitat d'ús residencial es defineix com la limitació que estableix la superfície mínima en m² de superfície de sòl per habitatge a cada zonificació.

L'índex d'intensitat d'ús turístic es defineix com la limitació que estableix la superfície mínima en m² de superfície de sòl per plaça turística en cada zonificació.

2 Per aplicació de l'índex corresponent en cada zonificació a la superfície de la parcel·la objecte de cada projecte d'edificació s'obtindrà el nombre màxim d'habitatges que es possible realitzar en aquesta parcel·la.

Aquesta xifra serà el nombre sencer per excés que s'obté del producte d'aquest índex per la superfície en metres quadrats de la parcel·la.

Article 53 Reordenació de volums

1 Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NCS en qualssevol de les zones, mitjançant un estudi de detall d'àmbit mínim d'una illeta, quan l'ordenació proposada presenti, a judici de la corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat.

2 Tota reordenació de volums:

a) No podrà suposar increment de l'ocupació del sòl i de l'alçària màxima de cada illeta, ni de la superfície i el volum edificables fixats amb caràcter general per l'ordenança específica aplicable.

b) No podrà alterar els usos establerts amb caràcter limitatiu, exclusiu o predominant a la zona o zones.

c) En cap cas podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o confrontants.

Article 54 Cossos i elements sortints sobre via pública o espai lliure públic

1 Cap cos o element d'un edifici, tant si en forma part com si es tracta d'instal·lació adossada a la seua façana, podrà volar sobre el vial o espai lliure públic a altura inferior a tres coma cinquanta (3.50) metres sobre la rasant de la vorera i quatre (4) metres sobre la rasant de la via quan aquesta no tengui voreres. Aquesta distància podrà reduir-se a dos coma cinquanta (2.50) metres en cas de passatges de vianants.

2 Les baixants d'aigües, tant de pluja com residuals, encara que siguin de recollida de les procedents de terrasses i balcons, s'hauran de col·locar per l'interior de l'edifici o encastades a la paret de façana a la primera planta, de forma que no ressaltin d'aquesta ni siguin visibles des de la via pública. Podran ser vistes a partir de la primera planta pis i superiors.

3 Els balcons i cossos tancats no tendran un voladís superior a la desena (1/10) part de l'amplada de la via pública i s'hauran de separar del veïns una distància mínima igual a la del voladís i no inferior a seixanta (60) centímetres.

Article 55 Superfície d'ocupació de la parcel·la

1 És la superfície de la projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes de totes les plantes, exclosos soterranis i semisoterranis, i inclosos porxos i cossos o elements sortints. Es defineix com un percentatge respecte de la superfície total de la parcel·la.

2 Les piscines no computaran com a superfície ocupada de la parcel·la, encara que sí que ho faran les construccions en les quals s'ubiquin les seues instal·lacions i la seua maquinària, sempre que sobresurtin de la rasant del terreny.

Article 56 Protecció de l'arbrat

1 L'arbrat existent a l'espai viari, encara que no hagi estat qualificat com a zona verda o espai d'esplai i esbarjo, haurà de ser protegit i conservat. Quan sigui necessari eliminar alguns exemplars per causa de força major es procurarà que siguin els exemplars de menor edat i port.

2 Tota pèrdua d'arbrat en via pública haurà de ser reposada de forma immediata a càrrec del responsable de la pèrdua, i haurà de ser substituïda, si és possible, per espècies iguals a les antigues o d'altres semblants a les tradicionals.

3 A les franges de reculada obligatòria adjacent a vies públiques de zones d'habitatge unifamiliar aïllat, serà preceptiva la plantació d'arbrat. En els patis o espais lliures existents en l'actualitat que es trobin enjardinats, es procurarà conservar i mantenir en bon estat les seues plantacions.

Article 57 Exigència del previ assenyalament d'alineacions i rasants

1 Prèviament a la sol·licitud de la llicència d'obres els particulars podran sol·licitar l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny. L'assenyalament serà obligatori en el cas que la parcel·la estigui afectada per una nova alineació i no estigui suficientment definida o acotada en els plànols d'ordenació.

2 Quan l'Administració municipal hagués comunicat que era necessària aquesta operació abans de l'execució de les obres, aquestes no es podran iniciar sense que la persona interessada hagi obtingut de l'Ajuntament l'assenyalament sobre el terreny de les alineacions i rasants oficials.

Article 58 Edificacions davanteres en llits públics

1 Excepte autorització administrativa de la Direcció General de Recursos Hídrics, qualsevol cos d'edificació, així com tancaments de parcel·les prop de llits públics, han de distar de la partió o del límit físic del llit com a mínim cinc (5) metres, d'acord amb l'article 6 del Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües i articles 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic.

2 Els usos permesos a les zones de protecció de llits, tant de domini públic com privat, es regularan pel que disposa la Llei d'aigües i desenvolupaments reglamentaris, fins a l'aprovació de la delimitació definitiva que la substitueixi o ratifiqui.

CAPÍTOL II NORMES D'APLICACIÓ A L'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A VIAL

Article 59 Definició del tipus d'edificació segons alineació a vial

És aquella en la qual les façanes de les edificacions s'han de situar adjacents a l'alineació del vial o espai lliure públic o a una distància determinada d'aquells. L'espai edificable de cada parcel·la vendrà determinat per una profunditat edificable constant amidada a partir de l'alineació de façana i per una ocupació màxima.

Article 60 Condicions d'edificació i ús en els patis d'illeta

En el pati d'illeta es permetrà la construcció de soterranis amb l'exclusiva finalitat de destinar-los a aparcament de vehicles tipus turisme, però no es podran ubicar les rampes descobertes d'accés a aquells, ni les sortides dels conductes d'evacuació de fums o els de ventilació forçada dels aparcaments, en els casos en els quals s'utilitzi aquest sistema, amb una alçària sobre el paviment superior a dos coma quaranta (2.40) metres.

Article 61 Amidament d'alçària en el tipus d'edificació segons alineació a vial

1 L'alçària màxima d'un edifici serà la dimensió vertical amidada en cada punt des del punt de referència fins a la cara inferior del forjat del terrat de planta més elevada.

L'alçària total s'amidarà des del punt de referència fins a la màxima alçària de coronació de cobertes i, quan no es fixi expressament, serà 2.50 m superior a l'alçària màxima.

2 Per a la definició del punt de referència s'aplicaran les regles següents:

a) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana del solar, presenta entre ambdós extrems un desnivell igual o menor a un metre i vint centímetres (1.20), el punt de referència serà el punt mitjà de la façana.

b) Si la rasant del carrer, presa a la línia de façana del solar, presenta entre ambdós extrems un desnivell superior a un metre i vint centímetres (1.20), el punt de referència se situarà a seixanta (60) centímetres per sota del punt de la línia de façana de cota més alta.

c) Quan l'aplicació de la regla anterior originari, en determinats punts de la façana, que la rasant de la vorera se situï a més de tres (3) metres per sota del punt de referència, la façana es dividirà en els trams necessaris, de longitud no inferior a l'amplada mínima de solar, perquè això no ocorri, i en cada tram el punt de referència es definirà d'acord amb les regles abans esmentades.

3 En solars en cantonades a dos carrers a les quals corresponguin idèntiques alçàries per raó de les normes d'edificació de la zona, l'alçària màxima serà la corresponent al carrer amb menor pendent i així fins al límit de la màxima profunditat edificable o, si aquesta dimensió fos inferior, fins a la meitat de l'amplària de l'illeta. S'entén per amplària de l'illeta la distància entre l'alineació exterior considerada i la seua oposada, amidada a la perpendicular a la primera al punt mitjà de la façana.

4 Quan un edifici se situa en un solar amb cantonades a dos carrers, a les quals corresponguin diferents alçàries per raó de les normes d'edificació de la zona, es continuarà l'edificació amb l'alçària major per la façana de l'altre carrer fins al límit de la màxima profunditat edificable o la meitat de l'amplada de la illeta, si aquesta dimensió fos inferior.

5 A les parcel·les en cantonada on existeixen dues qualificacions en les quals es permetin alçàries màximes diferents, el pla vertical que separa les zones de distinta alçària coincidirà amb la profunditat edificable i tindrà, així mateix, la consideració d'alineació de façana, per la qual cosa s'hi permetran obertures i el seu tractament estètic serà el corresponent a tota façana, i serà d'aplicació la normativa de cossos i elements sortints corresponent a l'alineació interior al pati d'illeta. Quan una illeta totalment edificable tenguí dues o més zonificacions, amb altures màximes diferents, les franges corresponents a les zones de major alçària tendran una profunditat edificable màxima de deu (10) metres.

7 Quan per aplicació de les ordenances corresponents resultassin en edificis adjacents parets mitgeres amb una alçària descoberta igual o superior a tres (3) metres, l'edifici situat a major cota s'haurà de recular de la mitgera de l'edifici inferior una distància mínima de tres (3) metres i tractar el parament reculat com si fos façana.

8 Si com a conseqüència de l'existència d'edificis antics o per aplicació de les presents normes, s'originassin, entre les alçàries d'edificis confrontants o entre diferents parts d'un mateix edifici, desnivells superiors a quatre (4) metres o quan els volums dels edificis situats en zones de topografia accidentada puguin, a criteri de l'Ajuntament, no quedar integrats en l'entorn, es podran, sense augment de volum, modificar les regles anteriors amb la finalitat exclusiva d'obtenir un major resultat compositiu i estètic. L'Ajuntament podrà exigir, en aquestes circumstàncies, la redacció d'un estudi de detall.

Article 62 Construccions permeses per damunt de l'alçària reguladora

1 Seran les enumerades en l'article 51 amb les següents condicions específiques:

a) Les cobertes inclinades tendran un pendent màxim del trenta-cinc per cent (35 %) i la seua cota de coronació podrà arribar com a màxim a una alçària de dos (2) metres per damunt del intradós de l'últim forjat.

b) Les sortides de fums, conductes d'airejament, antenes col·lectives, parallamps i similars s'hauran de situar, exceptuant les xemeneies, a una distància no inferior a tres (3) metres del caire de les façanes a via pública de l'edifici.

2 A més de les enumerades en l'article 51, de forma justificada i aportant un estudi de no produir un impacte negatiu a l'entorn urbà, als edificis representatius i d'interès col·lectiu, podran sobre elevar-se torres, cúpules, espadanyes, campanaris, etc., conforme a l'arquitectura tradicional.

3 Als edificis es permetrà un únic cos de coronament, separat en edificació contínua un mínim de tres (3) metres del caire de les façanes, per contenir la maquinària de l'ascensor, dipòsits d'aigua, sistemes de calefacció, refrigeració i la caixa d'escala. L'esmentat cos de coronament no podrà superar l'alçària màxima en més de tres (3) metres.

Article 63 Adaptació de l'edifici al terreny

1 En aquest tipus d'ordenació es denominarà com a planta baixa per a cada parcel·la o tram de parcel·la a aquella planta el paviment de la qual es trobi situat entre zero coma quaranta (0.40) metres per sota i un (1) metre per damunt del punt de referència. Serà obligatori que en tot edifici es projecti una planta que compleixi els requisits esmentats.

2 Si la parcel·la fa front amb vials o espais lliures públics que no formin cantonada ni xamfrà, situats a diferents cotes, les cotes del paviment de la planta baixa respecte a cada front de façana es podran prolongar fins a la línia equidistant de les dues alineacions.

3 Queden prohibides les excavacions la finalitat de les quals sigui augmentar el front de façana per sota del punt de referència. Només es permetran aquelles encaminades a adaptar els cossos d'edificació al terreny o aquelles destinades a ubicar soterranis o semisoterranis.

4 Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial de les presents NCS, terraplenaments o a l'existència d'edificacions, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes d'amidament les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquelles vendran determinades per l'Ajuntament.

5 No s'admetrà que per a la realització de terrasses o piscines situades més enllà de la profunditat edificable es realitzin desmunts o terraplens superiors a un (1) metre si el terreny és pla o a u coma cinquanta (1.50) metres d'alçària si el terreny és inclinat. Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneixi dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici o terrassa disposi d'un pendent inferior al deu per cent (10 %) respecte a un pla horitzontal.

Article 64 Construccions i usos permesos a l'espai de reculada

1 A l'espai de reculada en espai lliure públic o en vial únicament es permetran:

- a) Les tanques de separació entre parcel·les o entre distints locals i habitatges.
- b) Els jardins i terrasses sempre que no superin la rasant del carrer o el nivell de la planta baixa.
- c) Els cossos volats quan estiguin permesos per l'ordenança particular de la zona.

2 Es prohibeix expressament en aquest espai la ubicació de:

- a) Dipòsits i instal·lacions que no estiguin soterrades.
- b) Caixes de comptadors, llevat del cas que se situïn integrats en les tanques de separació i no superin l'alçària màxima de tancament massís permesa.

Article 65 Tanques de separació

1 Les tanques de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial podran ser d'obra fins a una alçària màxima d'un (1) metre sobre el punt de referència, i es podran completar fins a dos metres i vint centímetres (2.20) amb tancaments diàfans, del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal.

2 Entre parcel·les, així com a les tanques interiors de parcel·la corresponents a distints locals o habitatges, les separacions podran ser d'obra fins a una alçària màxima d'un coma vuitanta (1.80) metres a cada punt del terreny i es podran completar fins a dos metres i vint centímetres (2.20) amb tancaments diàfans, del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal.

Article 66 Cossos i elements sortints

1 Els balcons i cossos tancats no tendran un voladís superior a la desena part (1/10) de l'amplada de la via pública i no superaran un vol màxim d'un (1) metre. S'hauran de separar dels veïns una distància mínima igual a la del voladís i no inferior a seixanta (60)

centímetres. Els laterals dels elements volats hauran de ser perpendiculars al plànol de façana i no podran, amb la finalitat de reduir la distància de separació als veïns, inclinar-se o escalonar-se.

2 Els petits elements sortints, rètols, motius decoratius, anuncis, etc., que s'instal·lin en una façana no podran situar-se a una alçària inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2.50), mesurats a la intersecció de la façana amb la voravia, i la seva volada no podrà excedir del màxim que se'ls autoritza.

3 Sobre el pati d'illeta queda prohibida la construcció en plantes pis de cossos o elements sortints més enllà de l'alineació de façana que és límit de la profunditat edificable, llevat de les volades i cornises fins a un màxim de cinquanta (50) centímetres de vol, així com les baixants d'aigua de pluja i la conducció general de gas.

4 No obstant això, justificadament i prèvia tramitació d'un estudi de detall, es podran permetre:

a) Els entrants a partir de la rasant de la voravia o del terreny, exclusivament per sota d'aquest (pati anglès), complint les condicions que aquestes normes estableixen per als patis oberts. Disposaran, si escau, de tancaments, baranes o de les proteccions de seguretat adients.

b) La reculada de les construccions de l'alineació oficial, sempre que no es deixin mitgeres al descobert, adossant cossos d'edificació o elements de decoració que les integren a les façanes de l'edifici.

5 Els brancals dels portals i buits podran sobresortir de l'alineació una distància no superior a la desena part (1/10) de l'amplada de la voravia, sense excedir de deu (10) centímetres.

6 Les portes situades en planta baixa no podran amb la seua obertura envair l'espai de voravia o vial.

7 Les vitrines, aparadors, sòcols, reixes i altres elements ornamentals no podran sobrepassar la línia de façana.

Article 67 Reordenació d'illetes tancades

1 Es permet mitjançant la tramitació d'un estudi de detall, la redistribució de l'edificabilitat i ordenació de volums en illetes ordenades per les NCS en illeta tancada, en les quals existeixi en part d'elles edificacions realitzades segons altre tipus d'ordenació.

2 Els propietaris de parcel·les no edificades, abans de realitzar obres, podran redactar un estudi de detall o modificar un estudi de detall vigent, amb la finalitat de reordenar l'edificabilitat que les NCS assigna a aquelles parcel·les.

3 En ambdós casos, aquest estudi de detall haurà de complir les següents condicions:

- a) Afectar la totalitat de la illeta.
- b) Es permeten tots els tipus d'ordenació.
- c) No es podrà modificar cap dels següents paràmetres i límits regulats per les NCS per a la illeta tancada: alçària màxima, superfície edificable i ocupació en planta baixa i plantes pis.
- d) No es podrà establir un augment de l'alçària màxima permesa per a la zona en cap punt de les alineacions de façana establertes per les NCS.
- e) Els usos permesos seran els de la zona.

CAPÍTOL III NORMES D'APLICACIÓ A L'EDIFICACIÓ AÏLLADA

Article 68 Definició del tipus d'edificació aïllada

És aquella per la qual la disposició de les edificacions a cada parcel·la queda regulada per paràmetres de reculada, ocupació, alçària i coeficient d'edificabilitat net.

Article 69 Amidament d'alçària en el tipus d'edificació aïllada

1 L'alçària màxima d'un edifici serà la dimensió vertical amidada a cada punt entre el nivell superior del forjat de la planta baixa fins a la cara inferior del forjat de sostre de la planta més elevada.

2 En els casos en els quals l'edificació es desenvolupi escalonadament, per adaptar-se al pendent del terreny natural, podrà fraccionar-se la planta baixa en el nombre convenient de parts i encadascuna d'aquestes s'haurà de complir independentment l'alçària màxima segons es defineix en l'apartat anterior.

En aquests casos, la diferència de cotes entre el nivell superior del forjat de la part de la planta baixa situada a cota més baixa i la cara inferior del forjat d'última planta situat a cota més elevada, no podrà superar en més del 50% el paràmetre d'alçària màxima establert per a la zona.

4 L'alçària total de les edificacions s'amidarà de del nivell superior del forjat de la planta baixa fins a la màxima alçària de coronació de cobertes. Quan no es fixi expressament, serà 2.50 m superior a l'alçària màxima.

Article 70 Adaptació de l'edifici al terreny

1 A l'interior de les parcel·les sols es permetran els moviments de terres realitzats amb les finalitats de:

- a) Excavar el buit en el qual s'han de construir soterranis, semisoterranis, aljubs o cisternes i piscines.

b) Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.

2 Les adaptacions de l'edificació al terreny natural es faran de forma tal que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Amb aquest fi, els desmunts i terraplens a realitzar en cada obra seran de similar magnitud.

3 En aquest tipus d'edificació es denominarà planta baixa a aquella planta o part de planta el paviment de la qual es trobi situat com a màxim a un (1) metre per damunt de les cotes del terreny natural en el perímetre d'aquella, ja sigui en superfície tancada o en terrasses o porxos, si el terreny és pla i, si el terreny és inclinat, aquesta diferència de cotes serà com a màxim d'un metre i cinquanta centímetres (1.50).

4 Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneixi dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici o terrassa disposi d'un pendent inferior al deu per cent (10 %) respecte a un pla horitzontal.

5 Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial de les presents NCS, terraplenades o a l'existència d'edificacions antigues, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes d'amidament les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquelles vendran determinades per l'Ajuntament.

6 A l'espai de reculada a mitgera no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades en una cota superior al nivell del terreny, llevat d'acord amb el propietari de la parcel·la adjacent. En el cas que a l'esmentada parcel·la adjacent hi hagi terrasses terraplenades es podrà construir fins al nivell d'aquestes, sempre que, si és pla, no superin en més d'un (1) metre les cotes del terreny natural i, si és inclinat, d'un metre i cinquanta centímetres (1.50).

7 Per als accessos als aparcaments en soterranis o semisoterranis es permetrà un front màxim de sis (6) metres d'amplària a nivell de les plantes abans esmentades.

8 Es permetrà realitzar a l'espai de reculada amb la mitgera les rampes estrictament necessàries d'accés al garatge amb un pendent no superior al vint per cent (20 %) i una amplària màxima de tres (3) metres.

Article 71 Construccions permeses per damunt de l'alçària màxima

1 Per damunt de l'alçària màxima únicament es permetran les enumerades en l'article 51.

2 Als edificis d'habitatges unifamiliars aïllats i adossats, la caixa de l'escala tan sols podrà allotjar l'escala d'accés a la coberta que s'integrarà sota la coberta inclinada de l'edifici o s'adossarà a la seua façana, ocupant per a això l'espai estrictament necessari. La seua alçària màxima es mesurarà a partir de la cara superior del forjat de coberta i no podrà superar els dos metres i cinquanta centímetres (2.50). Aquest apartat també s'haurà de complir, si escau, per a la cambra de maquinària de l'ascensor.

3 A la resta d'edificis de tipologia aïllada tan sols es permetrà un únic cos de coronament per escala comunitària que podrà contenir la maquinària de l'ascensor, dipòsits d'aigua, sistemes de calefacció, refrigeració i la caixa d'escala. L'esmentat cos de coronament haurà de tenir les dimensions estrictament necessàries per a la funcionalitat de l'accés i per a allotjar els usos abans descrits i no podrà superar l'alçària màxima en més de tres (3) metres.

Article 72 Tractament dels espais lliures de la parcel·la

1 En zona residencial, els tractaments dels espais lliures privats de parcel·la seran enjardinats i/o arbrats almenys en un cinquanta per cent (50 %) de la superfície no ocupada per l'edificació.

2 En zona turística, l'ordenació de l'espai lliure de parcel·la de les noves instal·lacions turístiques haurà de complir amb les condicions establertes en l'article 77.

3 En zona comercial, industrial i d'instal·lacions i serveis, els tractaments dels espais lliures de parcel·la seran enjardinats i/o arbrats almenys en un vint per cent (20 %) de la superfície no ocupada per l'edificació.

4 S'entendrà que un espai està poblat d'arbres quan existeixi una densitat mínima d'un (1) arbre cada quaranta (40) m².

Article 73 Separacions o reculades en partions

1 Les separacions obligatòries dels edificis regiran no només per damunt sinó també per sota del nivell de la planta baixa i s'amidaran des de l'alineació de referència fins a la vora de qualsevol cos o element de l'edificació inclosos voladissos, llevat de les simples volades de menys de cinquanta (50) centímetres de vol. Les separacions indicades en les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2 S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les bombones i els dipòsits quan es construeixin completament soterrats respecte al terreny natural.

3 Quan a parcel·les inferiors a les mínimes es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a partions establertes, s'autoritzaran disminucions d'aquestes separacions, sempre que es disminueixi en igual proporció l'alçària màxima de l'edifici computada en metres. La separació mínima, en tot cas, serà de dos (2) metres.

4 Les piscines hauran de respectar una reculada mínima de tres (3) metres respecte a partions i vials. No obstant això, quan siguin annexes a usos residencials i el pendent del solar sigui inferior a un deu per cent (10 %), l'esmentada separació podrà reduir-se a un (1) metre sempre que la piscina no sobresurti del terreny natural més de cinquanta (50) centímetres. La separació mínima s'amidarà a partir del mirall d'aigua.

5 Als espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, encara que es permetran els paretons, bancals i massisos de separació de mitgera.

6 No es podran ubicar a l'espai de reculada les caixes de comptadors, excepte en el cas que se situïn integrats en les tanques de separació i no superin l'alçària màxima del tancament massís permès.

7 A les parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, es podran realitzar a l'espai de reculada i respectant la separació a mitgeres, rampes i terrasses o plataformes escalonades en sentit descendent des de la cota de la voravia fins a abastar la cota del paviment de la planta d'accés a l'edifici.

Article 74 Separacions entre edificis d'un mateix solar

1 La distància entre cossos diferenciats d'edificació en un mateix solar serà el doble de la reculada en partions.

2 Les separacions s'amidaran entre els cossos o elements més sortints de l'edificació, llevat de les volades i cornises fins a un màxim de cinquanta (50) centímetres de vol.

Article 75 Tanques de separació

1 Les tanques de separació de les parcel·les podran disposar d'una alçària màxima a la seua part massissa d'un (1) metre en tots els punts del terreny, podent-se completar fins una alçària de dos metres i vint centímetres (2.20) amb tancaments diàfans del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal.

2 En terrenys inclinats es permetrà que puguin incrementar la seua alçària de forma que en cap punt del terreny superin en més de zero coma cinquanta (0.50) metres les alçàries assenyalades en l'apartat 1.

3 Les tanques de separació hauran de quedar degudament acabades o realitzar-se amb murs de pedra. Quan el terreny natural es trobi més alt que la rasant del carrer es podrà situar, sobre l'esmentada rasant, un tancament opac amb una alçària màxima de dos (2) metres. En cas de justificar-se la necessitat d'un mur de major alçària, s'haurà de recular una distància mínima de tres (3) metres de l'alineació del solar. Si el terreny natural es troba en una cota inferior a la rasant del carrer serà obligatòria la construcció d'un mur de tancament d'un (1) metre d'alçària sobre l'esmentada rasant.

4 En tots els casos, els pilars de sustentació del tancament podrà arribar a idèntica alçària que el tancament diàfan, amb una separació mínima entre pilars de 4m.

CAPITOL IV RÈGIM ESPECÍFIC DELS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC

Article 76 Condicions generals

1 L'autorització prèvia de l'Administració turística competent és condició legalment necessària per a l'atorgament de la llicència d'obres per a edificis de nova planta o les reformes i ampliacions d'establiments existents d'allotjament turístic, així com per al canvi d'ús d'edificacions per a destinar-les a les esmentades finalitats. Seran nul·les de ple dret

les llicències per a les activitats abans esmentades, que siguin atorgades o obtingudes per silenci administratiu positiu sense l'autorització prèvia o contravenint les seues condicions.

2 El còmput del nombre de places per a les quals se sol·liciti autorització s'efectuarà, d'acord amb la legislació turística vigent, de la manera següent:

2.1 Allotjaments turístics d'apartaments:

a) Estudis: 2 places.

b) Apartaments: 3 places quan és d'1 dormitori i 2 places més per cada dormitori suplementari.

2.2 Establiments hotelers i similars:

a) Habitacions dobles: 2 places.

b) Habitacions individuals: 1 plaça (màxim: 10 % del total).

c) Les habitacions amb saló computaran com a 2 places per cada bany de què disposin.

3 La superfície de terreny que figura en l'escriptura del solar i en el projecte, sobre la base de la qual s'hagi atorgat l'autorització, quedarà exclusivament afectada a l'esmentat ús turístic i no podrà allotjar més instal·lacions o construccions que les estrictament lligades a l'explotació turística.

4 La utilització del solar afectat per a una finalitat diferent a la contemplada en el projecte autoritzat, donarà lloc a la revocació, prèvia instrucció del corresponent expedient amb audiència de l'interessat, de l'autorització concedida.

Article 77 Condicions específiques per a establiments de nova creació

1 Categoria mínima per a cada tipus d'establiment:

a) Hotels: 4 estrelles.

b) Apartaments turístics: 2 claus, exceptuant la subzona 1.4 (es Cap Martinet) que seran com a mínim de 3 claus.

c) Ciutats de vacances: 3 estrelles.

2 Intensitat d'ús turístic (places/m² de solar): 1/60, sens perjudici de les variacions en la intensitat d'ús per aplicació dels articles 20 i 21 de les normes generals del POOT relatius a la reconversió d'establiments turístics.

3 Diàmetre màxim del cercle inscriptible a la planta de l'edifici: 60 metres. No obstant això, s'admetran passadissos de connexió entre edificis, en planta soterrani i en planta baixa. Les connexions en planta baixa podran tancar-se mitjançant materials translúcids.

4 Superfície mínima de parcel·la: 12.000 m².

5 Paràmetres generals de l'edificació:

- a) Alçària màxima (nombre de plantes): B+3P
- b) Coeficient d'edificabilitat neta: 0.8 m²/m².
- c) Volum màxim edificable per edifici sobre rasant: 25.000 m³.
- d) Ocupació màxima: 40 %
- e) Superfície mínima d'aparcaments privats destinats a autocars i turismes: 3 m²/plaça, incloent la part proporcional d'accessos i carrils de circulació.
- f) Superfície mínima de parcel·la destinada a equipament esportiu privat: 6 m²/plaça.

6 Condicions de les piscines:

- a) Superfície mínima de mirall d'aigua: 1.2 m²/plaça (superfície mínima: 60 m²).
- b) Volum mínim: 1.2 m³ d'aigua per m² projectat de mirall d'aigua.
- c) S'haurà de complir, a més, amb l'establert en el Decret 53/1995, de 18 de maig, relatiu a les condicions higienicosanitàries.

7 Superfície mínima de terrasses destinades a solàrium: 2.8 m²/plaça.

8 Superfície mínima destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat: Resta de la parcel·la.

Article 78 Excepcions al règim general

1 Als establiments de nova creació en aplicació reduïda de les determinacions del POOT els seran d'aplicació, d'acord amb l'article 2 de les normes generals del POOT, l'adaptació a les determinacions de l'epígraf anterior i les que es recullen en les normes urbanístiques relatives a les normes de zonificació, parcel·lació, usos i edificació.

2 Queden exonerats del compliment de les condicions determinades en l'article 77, i han de complir, en tot cas, amb la normativa turística específica de l'activitat, els establiments següents:

- a) Els que s'ubiquin en zona de casc antic (CA).
- b) Els que se situïn en edificis emparats per la Llei del patrimoni històric o que estiguin catalogats pel planejament.
- c) Els que es plantegin en zones delimitades com a aptes per a hotels de ciutat.
- d) Els que es projectin d'acord amb el que disposa la legislació i normativa autonòmica per la qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural (Decret 62/1995, de 2 de juny, i Ordre de 13 d'octubre de 1995).

3 En cas de cessament d'activitat dels establiments que hi existeixin, l'ús residencial resultarà admès a les parcel·les qualificades com a T ubicades en zona delimitada com a apta per a hotels de ciutat, en les condicions establertes per la qualificació de la zona en què s'ubiquin i les que resulten del que assenyala en el Títol IV d'aquestes Normes.

CAPÍTOL V ORDENANCES PARTICULARS DE LES ZONES

Article 79 Ordenances particulars de la zona residencial de casc antic 1 (CA1)

1 Tipologia d'edificació: Fins que no resulti aprovat el corresponent Pla especial, no podrà autoritzar-se cap tipus de nova construcció. Les actuacions en edificacions existents s'ajustaran al que determina la vigent legislació de patrimoni.

2 Condicions de les actuacions en edificis existents: Manteniment de la volumetria i tipologies preexistents. Els projectes haurán de ser informats favorablement per la Comissió de Patrimoni.

3 Règim usos permesos: Segons la classificació, definició i condicions del articles 44 i 46, els següents:

- a) Residencial: a), b), d).
- b) Industrial: a.1 (en plantes inferiors d'edifici no industrial).
- c) Serveis o terciari: a), b), d). El c) només per als establiments en la modalitat d'hotel de ciutat.
- d) Equipaments: Tots.
- e) Espais lliures: Tots.

Article 80 Ordenances particulars de la zona residencial de casc antic 2 (CA2)

1 Tipus d'edificació: Segons alineació del vial.

2 Condicions d'edificació: L'ordenació de cada illeta s'especifica en els plànols corresponents on es determinen l'alçària i profunditat edificable màxima. Quan aquesta darrera no es defineix, l'ocupació de l'illeta podrà ser total. La resta de condicions seran les definides en el quadre d'ordenances.

3 Règim d'usos permesos: Segons la classificació, definició i condicions dels articles 44 i 46, els següents:

- a) Residencial: a), b), c), d).
- b) Industrial: a.1 (en plantes inferiors d'edifici no industrial).
- c) Serveis o terciari: a), b), d). El c) només per als establiments en la modalitat d'hotel de ciutat.
- d) Equipaments: Tots.
- e) Espais lliures: Tots.

Article 81 Ordenances particulars de la zona residencial intensiva (I1)

1 Tipus d'edificació: Segons alineació del vial.

2 Condicions d'edificació: L'ordenació de cada illeta s'especifica en els plànols corresponents on es determinen l'alçària i profunditat edificable màxima. Quan aquesta darrera no es defineix, l'ocupació de l'illeta podrà ser total. La resta de

condicions seran les definides en el quadre d'ordenances.

3 Règim d'usos permesos: Segons la classificació, definició i condicions dels articles 44 i 46, els següents:

- a) Residencial: a), b), c), d).
- b) Industrial: a.1 (en plantes inferiors d'edifici no industrial).
- c) Serveis o terciari: a), b), d).
- d) Equipaments: Tots.
- e) Espais lliures: Tots.

Article 82 Ordenances particulars de les zones residencials plurifamiliars (P)

1 Tipus edificació: Aïllada.

2 Zones: Es defineixen 6 tipus de zones: P1, P2, P3, P4, P5 i P6.

3 Condicions d'edificació: Les definides en el quadre d'ordenances.

4 Règim d'usos permesos: Segons la classificació, definició i condicions del articles 44 i 46, els següents:

- a) Residencial: a), b), c), d).
- b) Industrial: a.1 (en plantes inferiors d'edifici no industrial).
- c) Serveis o terciari: a), b), d).
- d) Equipaments: Tots.
- e) Espais lliures: Tots.

Article 83 Ordenances particulars de les zones residencials unifamiliars (U)

1 Tipus edificació: Aïllada.

2 Zones: S'estableixen 7 tipus de zones: U1, U2, U3, U4, U5, U6 i U7.

3 Condicions d'edificació: Les definides en el quadre d'ordenances.

4 Règim d'usos permesos: Segons la classificació, definició i condicions del articles 44 i 46, els següents:

- a) Residencial: a).
- b) Serveis o terciari: a), b), d).
- c) Equipaments: Tots.
- d) Espais lliures: Tots.

Article 84 Ordenances particulars de les zones turístiques (T)

1 Tipus edificació: Aïllada.

2 Zones: S'estableixen 4 tipus de zones: T1, T2, T3 i T4.

3 Condicions d'edificació: Les definides en el quadre d'ordenances. Les condicions específiques per als nous edificis destinats a allotjament turístic s'estableixen en l'article 77.

4 Règim usos permesos: Els usos admesos diferents al turístic hauran de ser prèviament autoritzats per l'Administració turística competent. Els usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions dels articles 44 i 46, els següents:

- a) Serveis o terciari: a), b), c), d).
- b) Equipaments: Tots.
- c) Espais lliures: Tots.

Article 85 Ordenances particulars de la zona industrial 40.a

1 Tipus edificació: Aïllada.

2 Condicions de l'edificació: Les definides en el quadre d'ordenances.

3 Règim d'usos permesos: S'admet l'habitatge del guarda annexa a l'ús principal. La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions dels articles 44 i 46, els següents:

- a) Industrial: Tots.
- b) Serveis o terciari (annexos a l'activitat principal): a), b), d).
- c) Equipaments: Tots.
- d) Comunicacions i infraestructures: Tots.
- e) Espais lliures: Tots.

Article 86 Ordenances particulars de la zona industrial 40.b

1 Tipus edificació: Contínua.

2 Condicions de l'edificació: Les definides en el quadre d'ordenances.

3 Usos permesos: S'admetrà l'ús residencial (tan sols un habitatge annex a l'activitat principal) situat a la planta superior. La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions dels articles 44 i 46, els següents:

- a) Industrial: Tots.
- b) Serveis o terciari (annexos a l'activitat principal): a), b), d).
- c) Equipaments: Tots.
- d) Comunicacions i infraestructures: Tots.
- e) Espais lliures: Tots.

Article 87 Ordenances particulars de les zones d'equipaments (EQ)

1 Tipus edificació: Si l'edificació se situa en zona de casc antic o intensiva, les condicions seran les de la zona. En la resta de casos la tipologia serà aïllada.

2 Condicions de l'edificació aïllada: Les definides en el quadre d'ordenances.

3 Usos permesos: S'admetrà l'ús residencial (tan sols un habitatge annex a l'activitat principal). A les parcel·les de domini públic podrà implantar-se qualsevol dels inclosos amb caràcter general en qualificació EQ. Als de domini privat, els permesos per a la qualificació pormenoritzada que se'ls assigna en plànols.

a) Serveis o terciari (annexos i al servei de l'activitat principal): a), b), d).

b) Equipaments: Tots.

c) Espais lliures: Tots.

Article 88 Ordenances de la zona d'instal·lacions complementàries (IC)

1 Tipus edificació: Aïllada.

2 Condicions d'edificació: Les definides en el quadre d'ordenances.

3 Usos permesos: La resta d'usos permesos seran, d'acord amb la classificació, definició i condicions del articles 44 i 46, els següents:

a) Comunicacions i infraestructures: Tots.

b) Espais lliures: Tots.

TÍTOL VII NORMES DE PLANEJAMENT

Article 89 Plans especials de protecció del Puig de Missa, Santa Gertrudis, Jesús i Sant Carles

1 Tenen per objecte el desenvolupament en detall de l'ordenació de les zones incloses dins la delimitació dels respectius BIC i es formularan d'acord amb les disposicions contingudes en la Llei del patrimoni històric espanyol i en la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (BOCAIB núm. 165, de 29.12.1998) i a la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals del nuclis de població.

2 Fins a l'aprovació definitiva dels plans, l'atorgament de llicències de demolició, obra nova, reforma i ampliació necessitarà de la resolució favorable de l'Administració insular competent per a la protecció dels béns afectats.

TÍTOL VIII NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 90 Àmbit

Les normes d'aquest títol s'aplicaran als terrenys classificats per las NCS com a sòl rústic, i s'han de complir en tot cas les determinacions establertes en la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, en la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació del territori i en la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència.

Article 91 Qualificació

1 D'acord amb el que assenyala la legislació vigent, les NCS distingeixen dues qualificacions bàsiques de sòl rústic: sòl rústic protegit i sòl rústic comú.

2 Constitueixen el sòl rústic protegit les següents zones:

- a) Les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)
- b) Les àrees naturals d'especial interès (ANEI).
- c) El sòl rústic forestal (F).
- d) Les àrees naturals d'interès paisatgístic (ARIP).
- e) Les zones de possible risc (ZPR).
- f) Àrees de protecció territorial (APT).

3 Constitueixen el sòl rústic comú les següents zones:

- a) Les àrees d'interès agrari (AIA), amb dues categories: sòls per a conreu de qualitat (AIA-Q) i sòls de conreu de regadiu i secà existents i sòls per a agricultura intensiva (AIA-EI)
- b) Les connectors ecològics (CE)
- c) Les àrees de transició (AT)
- d) Les àrees de sòl rústic de règim general (SRG)

Article 92 Segregacions i parcel·lacions en sòl rústic

1 Amb caràcter general, no es podran realitzar segregacions que donin com a resultat parcel·les amb una edificació existent amb parcel·la inferior a la mínima establerta o que superi l'edificabilitat màxima establerta per a cada una de les zones.

2 Si una parcel·la és afectada per diverses qualificacions, per a determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima, es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte de la superfície exigible per a cadascuna d'elles és igual o superior a cent (100). L'edificació haurà de situar-se, en tot cas, a la zona de terreny la categoria del qual tengui menor protecció.

CAPITOL II CONDICIONS DE LES EDIFICACIONS

Article 93 Normativa aplicable

1 Les construccions relacionades amb els usos admesos i condicionats es regularan per les condicions d'edificació establertes en el present capítol. Específicament, el còmput de l'alçària de les edificacions en sol rústic s'ajustarà a les regles que en l'article 94 es defineixen.

2 En tot el que no s'ha regulat i amb caràcter supletori, regiran en sol rústic les ordenances d'edificació referides al sol urbà per a l'ordenació segons regulació de parcel·la.

Article 94 Condicions de les edificacions

1 Les edificacions al sol rústic hauran d'ajustar-se a la tipologia pròpia del medi rural; la seua configuració i morfologia, així com la dels seus accessos, hauran de ser els adequats a la topografia dels terrenys sobre els quals s'assentin.

2 L'emplaçament s'efectuarà a la part de la parcel·la en què resulti menor l'impacte de l'edificació i del camí d'accés. La distribució en planta de l'edificació es disposarà adaptada al pendent del terreny, seguint directrius paral·leles a les línies de cota i fragmentant, quan sigui necessari, l'edificació en distints cossos o volums escalonats.

3 La implantació de l'edificació respecte del terreny natural s'efectuarà de manera que es minimitzin les excavacions i aportacions de terra, i ambdós paràmetres hauran de tenir magnitud semblant. En qualsevol cas, el terreny circumdant a l'edificació no podrà variar en més/menys un metre el nivell original del terreny

4 L'alçària total màxima entre qualsevol punt del terreny natural original del perímetre de l'edificació, inclosos els murs de suport de les voravies i terrasses circumdants i de la piscina si n'hi ha, i la cara inferior de l'últim forjat, serà de 6,5 metres i de 7,5 metres fins a l'element més alt de l'edificació (ampits).

A més de complir les dites alçàries, cap punt de la cara inferior de l'últim forjat sobresortirà per damunt d'una superfície paral·lela al pendent del terreny natural situada a una distància d'aquest definida per la fórmula: $D=6,5 - (P / 15)$, on: D= distància mínima entre el terreny natural i la superfície paral·lela a ell de referència amidada en metres i P=pendent del terreny natural en tant per cent (%).

Article 95 Construccions amb relació amb els usos admesos i condicionats

1 Les construccions amb relació amb els usos admesos es regiran per l'assenyalat en l'article 21 i concordants de la Llei 6/1997, de sol rústic.

2 Les construccions amb relació amb els usos condicionats distints del d'habitatge unifamiliar es regiran per l'assenyalat en l'article 26 i concordants de la Llei 6/97, de sol rústic.

CAPITOL III CONDICIONS ESPECÍFIQUES

Article 96 Moviments de terra

1 Queden prohibides les excavacions a cel obert i els desmunts i terraplenats que transformen sensiblement tot o part del perfil natural del terreny de les finques rústiques, llevat de les actuacions efectuades amb finalitats agràries o d'adaptació dels exteriors de les edificacions.

2 Es procurarà que els desmunts i terraplenats afectin el menys possible els valors paisatgístics i vegetació del lloc i es prendran les mesures oportunes per a les millores i reposicions ambientals.

Article 97 Tancat de finques

1 Tant a les partions com a l'interior de la finca es permetran les tanques necessàries per a la seua explotació racional amb les següents condicions:

a) Seran massisses, d'alçària no superior a un (1) metre, i per damunt d'elles es podrà col·locar un filferro o reixeta fins a una alçària de dos metres i vint centímetres (2.20).

b) Es prohibeixen expressament els murs realitzats a base de peces prefabricades o ceràmiques, vistes.

c) Les obres de reparació, recrescut, ampliació o axamfranat, etc. en murs existents es realitzaran amb idèntics materials als de la tanca original.

2 Els pilars de sustentació del tancament podran arribar a idèntica alçària que el tancament de filferro o reixeta, amb una separació mínima entre pilars de 4 m.

3 Els tancaments de les explotacions agràries que no suposin obres de fàbrica, s'efectuaran seguint els sistemes tradicionals de la zona, sense que sigui necessària l'obtenció de llicència municipal.

4 S'hauran de conservar i restaurar els tancaments existents de parcel·les i tanques de paret seca.

Article 98 Pedreres

Es prohibeix la implantació de noves pedreres. Les activitats extractives ja existents s'hauran d'ajustar al Pla director sectorial de pedreres de les Illes Balears (Decret 61/1999, de 28 de maig, BOCAIB núm. 73, de 05.06.1999).

Article 99 Protecció de les zones turístiques

1 Les zones limítrofes de protecció costera (ZLPC) es regiran per l'establert en l'article 14 del POOT d'Eivissa i Formentera.

2 Les àrees de protecció posterior (APP) es regiran per l'establert en l'article 16 del POOT d'Eivissa i Formentera.

Article 100 Protecció dels cims i dels terrenys amb pendent

1 Als terrenys inclosos dins la zona 1 no es podran autoritzar noves construccions amb excepció de les vinculades a les noves infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament s'hi hagin d'ubicar i que siguin declarades d'interès general.

2 Als terrenys inclosos dins la zona 2 les edificacions tendran una alçària màxima d'una planta i no es podran construir soterranis i/o semisoterranis.

CAPÍTOL IV NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC PROTEGIT

Article 101 Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP)

1 Tan sols es permetran els usos següents:

1.1 Sector primari

- a) Activitats extensives: Admeses.
- b) Activitats intensives: Condicionades al que estableix el PTI (1).
- c) Activitats complementàries: Prohibides amb les excepcions que estableix el PTI (2).

1.2 Sector secundari

- a) Indústria i transformació agrària: Prohibides amb les excepcions que estableixi el PTI (2).
- b) Indústria general: Prohibida.

1.3 Equipaments

- a) Sense construcció: Prohibides amb les excepcions que estableix el PTI (2).
- b) Resta d'equipaments: Prohibits.

1.4 Altres

- a) Activitats extractives: Prohibides.
- b) Infraestructures: Prohibides amb les excepcions que estableix el PTI (2).
- c) Habitatge unifamiliar: Prohibit.
- d) Protecció i educació ambiental: Condicionada al PTI (1).
 - (1) Transitòriament aquestes activitats seran condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general.
 - (2) Transitòriament aquestes activitats seran prohibides.

2 A les edificacions i instal·lacions existents en AANP, que no es trobin en situació de fora d'ordenació, tan sols es permetran les següents obres:

- a) Obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació, sempre

- que no suposin augment de volum.
- b) Dotacions subterrànies de serveis per a edificacions existents, amb restitució integral de l'aspecte inicial del terreny.
- 3 Condicions de segregació i divisió:
- a) Tan sols s'autoritzaran segregacions i divisions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu.

Article 102 Àrees naturals d'especial interès (ANEI) i àrees forestals (F)

- 1 Tan sols es permetrà els següents usos:
- 1.1 Sector primari
 - a) Activitats extensives: Admeses.
 - b) Activitats intensives: Condicionades al PTI (1).
 - c) Activitats complementàries: Condicionades al PTI (1).
 - 1.2 Sector secundari
 - a) Indústria i transformació agrària: Prohibides amb les excepcions que estableixi el PTI (2).
 - b) Indústria general: Prohibida.
 - 1.3 Equipaments
 - a) Sense construcció: Condicionats al PTI (1).
 - b) Resta d'equipaments: Prohibits.
 - 1.4 Altres
 - a) Activitats extractives: Prohibides amb les excepcions del PTI (2).
 - b) Infraestructures: Condicionades al PTI (1).
 - c) Habitatge unifamiliar: Prohibit.
 - d) Protecció i educació ambiental: Admesa.
 - (1) Transitòriament aquestes activitats seran condicionades a l'obtenció de la declaració de bé general.
 - (2) Transitòriament aquestes activitats seran prohibides.
- 2 A les edificacions i instal·lacions existents, que no es trobin en situació de fora d'ordenació, tan sols es permetran les següents obres:
- a) Obres de reforma, conservació, rehabilitació, restauració i consolidació, sempre que no suposin augment d'ocupació o volum.
 - b) Dotacions subterrànies de serveis per a edificacions existents, amb restitució integral de l'aspecte inicial del terreny.

3 Condicions de segregació i divisió:

- a) Tan sols s'autoritzaran aquelles segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu.

Article 103 Àrees naturals d'interès paisatgístic (ARIP)

1 Tan sols es permetran els usos següents:

1.1 Sector primari

- a) Activitats extensives: Admeses.
- b) Activitats intensives: Condicionades al PTI (1).
- c) Activitats complementàries: Condicionades al PTI (1).

1.2 Sector secundari

- a) Indústria i transformació agrària: Condicionades al PTI (1).
- b) Indústria general: Prohibida.

1.3 Equipaments

- a) Sense construcció: Condicionats al PTI (1).
- b) Resta d'equipaments: Condicionats al PTI (1).

1.4 Altres

- a) Activitats extractives: Prohibides amb les excepcions del PTI (2).
- b) Infraestructures: Condicionades al PTI (1).
- c) Habitatge unifamiliar: Condicionat al PTI (3).
- d) Protecció i educació ambiental: Admesa.
 - (1) Transitòriament aquestes activitats seran condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general.
 - (2) Transitòriament aquestes activitats seran prohibides.
 - (3) Transitòriament l'ús d'habitatge unifamiliar està admès, però condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.

2 Les construccions que es permetin i es pretenguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els següents paràmetres:

- a) Superfície mínima de parcel·la: 40.000 m².
- b) Edificabilitat màxima: 300 m².
- c) Volum màxim en un sol edifici: 900 m³.
- d) Alçària reguladora màxima: 6.00 m.
- e) Alçària total: 7.50 m.
- f) Nombre màxim de plantes: 2 (B+1P).
- g) Ocupació màxima de la parcel·la: 300 m²

- h) Separacions mínimes en partions: 10.00 m.
 - i) Separacions mínimes entre edificis en una mateixa parcel·la: 5.00 m.
- 3 Condicions de segregació i divisió:
- a) Tan sols s'autoritzarà aquelles segregacions i divisions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu.

Article 104 Zones de possible risc (ZPR)

- 1 Tan sols es permetran els usos següents:
- 1.1 Sector primari
- a) Activitats extensives: Admeses.
 - b) Activitats intensives: Condicionades al PTI (1).
 - c) Activitats complementàries: Condicionades al PTI (1).
- 1.2 Sector secundari
- a) Indústria i transformació agrària: Prohibides.
 - b) Indústria general: Prohibida.
- 1.3 Equipaments
- a) Sense construcció: Prohibides amb les excepcions del PTI (2).
 - b) Resta d'equipaments: Prohibits.
- 1.4 Altres
- a) Activitats extractives: Prohibides amb les excepcions del PTI (2).
 - b) Infraestructures: Condicionades al PTI (1).
 - c) Habitatge unifamiliar: Condicionat al PTI (3).
 - d) Protecció i educació ambiental: Condicionada al PTI (1).
 - (1) Transitòriament aquestes activitats estaran condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general.
 - (2) Transitòriament aquestes activitats seran prohibides.
 - (3) Transitòriament i excepte en les ZPR de despreniments i erosions, l'ús d'habitatge unifamiliar serà admès però condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.
- 2 Per ser àrees delimitades de forma independent a la seua inclusió en altres categories de sòl rústic, les condicions de parcel·lació i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, exceptuant les condicions d'ús establertes en aquest article i mesures preventives a adoptar previstes en aquestes NCS.

Article 105 Àrees de protecció territorial (APT)

- 1 Tan sols es permetran els usos següents:

1.1 Sector primari

- a) Activitats extensives: Admeses.
- b) Activitats intensives: Condicionades al PTI (1).
- c) Activitats complementàries: Condicionades al PTI (1).

1.2 Sector secundari

- a) Indústria i transformació agrària: Condicionades al PTI (1).
- b) Indústria general: Prohibida.

1.3 Equipaments

- a) Sense construcció: Condicionats al PTI (1).
- b) Resta d'equipaments: Prohibits.

1.4 Altres

- a) Activitats extractives: Prohibides amb les excepcions del PTI (2).
- b) Infraestructures: Condicionades al PTI (1).
- c) Habitatge unifamiliar: Prohibit.
- d) Protecció i educació ambiental: Admesa.
 - (1) Transitòriament aquestes activitats seran condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general.
 - (2) Transitòriament aquestes activitats seran prohibides.

2 Per ser àrees delimitades de forma independent a la seua inclusió en altres categories de sòl rústic, les condicions de segregació, divisió i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, exceptuant les condicions d'ús establertes en aquest article.

3 A les àrees de protecció territorial de carreteres únicament es permetran les construccions i instal·lacions vinculades a l'execució, entreteniment i servei de les obres públiques, així com les edificacions i instal·lacions d'utilitat pública i interès social que no admetin una localització alternativa al seu exterior.

CAPÍTOL V NORMES PARTICULARS PER AL SÒL RÚSTIC COMÚ

Article 106 Àrees d'interès agrari per a conreus de qualitat (AIA-Q) i connectors ecològics (SRC-CE)

1 Tan sols es permetran els usos següents:

1.1 Sector primari

- a) Activitats extensives: Admeses.
- b) Activitats intensives: Admeses.

c) Activitats complementàries: Condicionades al PTI (1).

1.2 Sector secundari

a) Indústria i transformació agrària: Condicionades al PTI (1).

b) Indústria general: Prohibida amb les excepcions del PTI (2).

1.3 Equipaments

a) Sense construcció: Condicionats al PTI (1).

b) Resta d'equipaments: Condicionats al PTI (1).

1.4 Altres

a) Activitats extractives: Prohibides amb les excepcions del PTI (2).

b) Infraestructures: Condicionades al PTI (1).

c) Habitatge unifamiliar: Condicionat al PTI (3).

d) Protecció i educació ambiental: Admesa.

(1) Transitòriament aquestes activitats seran condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general.

(2) Transitòriament aquestes activitats seran prohibides.

(3) Transitòriament l'ús d'habitatge unifamiliar està admès, però condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.

2 Les construccions que es permetin i es pretenguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els següents paràmetres:

a) Superfície mínima de parcel·la: 40.000 m².

b) Edificabilitat màxima: 200 m².

c) Volum màxim d'ús habitatge unifamiliar: 600 m³.

d) Alçària màxima: 3.00 m.

e) Alçària total: 4.50 m.

f) Nombre màxim de plantes: 1 (B).

g) Ocupació màxima de la parcel·la: 200 m²

h) Separacions mínimes partions: 10.00 m.

i) Separacions mínimes entre edificis a la mateixa parcel·la: 5.00 m.

3 Condicions de parcel·lació:

a) Tan sols s'autoritzaran aquelles segregacions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu.

Article 107 Àrees d'interès agrari per a conreus de regadiu i secà existents i per a agricultura intensiva (AIA-EI)

1 Tan sols es permetran els usos següents:

1.1 Sector primari

- a) Activitats extensives: Admeses.
- b) Activitats intenses: Admeses.
- c) Activitats complementàries: Condicionades al PTI (1).

1.2 Sector secundari

- a) Indústria i transformació agrària: Condicionades al PTI (1).
- b) Indústria general: Prohibida amb les excepcions del PTI (2).

1.3 Equipaments

- a) Sense construcció: Condicionats al PTI (1).
- b) Resta d'equipaments: Condicionats al PTI (1).

1.4 Altres

- a) Activitats extractives: Prohibides amb les excepcions del PTI (2).
- b) Infraestructures: Condicionades al PTI (1).
- c) Habitatge unifamiliar: Condicionat al PTI (3).
- d) Protecció i educació ambiental: Admesa.

(1) Transitòriament aquestes activitats seran condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general.

(2) Transitòriament aquestes activitats seran prohibides.

(3) Transitòriament l'ús d'habitatge unifamiliar està admès, però condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.

2 Les construccions que es permetin i es pretenguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els següents paràmetres:

- a) Superfície mínima de parcel·la: 25.000 m².
- b) Edificabilitat màxima d'ús habitatge unifamiliar: 300 m².
- c) Volum màxim per edifici: 900 m³.
- d) Alçària reguladora màxima: 6.00 m.
- e) Alçària total: 7.50 m.
- f) Nombre màxim de plantes: 2 (B+1P).
- g) Ocupació màxima de la parcel·la: 300 m²
- h) Separacions mínimes partions: 10.00 m.
- i) Separacions mínimes entre edificis a la mateixa parcel·la: 5.00 m.

3 Condicions de parcel·lació:

- a) Tan sols s'autoritzaran aquelles segregacions i divisions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu.

Article 108 Àrees de transició (AT)

1 A les àrees de transició tan sols es permetran els usos següents:

1.1 Sector primari

- a) Activitats extensives: Admeses.
- b) Activitats intensives: Admeses.
- c) Activitats complementàries: Condicionades al PTI (1).

1.2 Sector secundari

- a) Indústria i transformació agrària: Condicionades al PTI (1).
- b) Indústria general: Prohibida.

1.3 Equipaments

- a) Sense construcció: Condicionats al PTI (1).
- b) Resta d'equipaments: Condicionats al PTI (1).

1.4 Altres

- a) Activitats extractives: Prohibides.
- b) Infraestructures: Condicionades al PTI (1).
- c) Habitatge unifamiliar: Condicionat al PTI (3).
- d) Protecció i educació ambiental: Admesa.
 - (1) Transitòriament aquestes activitats seran condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general.
 - (2) Transitòriament aquestes activitats seran prohibides.
 - (3) Transitòriament l'ús d'habitatge unifamiliar serà admès, però condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.

2 Per ser àrees delimitades de forma independent a la seua inclusió en altres categories de sòl rústic, les condicions de segregació, divisió i edificació seran les corresponents a les àrees a les quals pertanyin, exceptuant les condicions d'ús establertes en aquest article.

Article 109 Àrees de sòl rústic de règim general (SRG)

1 A les àrees de sòl rústic de règim general solament es permetran el usos següents:

1.1 Sector primari

- a) Activitats extensives: Admeses.
- b) Activitats intensives: Admeses.
- c) Activitats complementàries: Condicionades al PTI (1).

1.2 Sector secundari

- a) Indústria i transformació agrària: Condicionades al PTI (1).
- b) Indústria general: Prohibida amb les excepcions del PTI (2).

1.3 Equipaments

- a) Sense construcció: Condicionats al PTI (1).
- b) Resta d'equipaments: Condicionats al PTI (1).

1.4 Altres

- a) Activitats extractives: Prohibides amb les excepcions del PTI (2).
- b) Infraestructures: Condicionades al PTI (1).
- c) Habitatge unifamiliar: Condicionat al PTI (3).
- d) Protecció i educació ambiental: Admesa.
 - (1) Transitòriament aquestes activitats seran condicionades a l'obtenció de la declaració d'interès general.
 - (2) Transitòriament aquestes activitats seran prohibides.
 - (3) Transitòriament l'ús d'habitatge unifamiliar serà admès, però condicionat al tràmit previst en l'article 36 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.

2 Les construccions que es permetin i es pretenguin situar en aquestes àrees hauran de complir amb els següents paràmetres:

- a) Superfície mínima de parcel·la: 15.000 m².
- b) Edificabilitat màxima d'ús habitatge unifamiliar: 300 m².
- c) Volum màxim: 900 m³.
- e) Alçària màxima: 6.00 m.
- f) Alçària total: 7.50 m.
- g) Nombre màxim de plantes: 2 (B+1P).
- h) Ocupació màxima de la parcel·la: 300 m²
- i) Separacions mínimes partions: 10.00 m.
- j) Separacions mínimes entre edificis a la mateixa parcel·la: 5.00 m

3 Condicions de parcel·lació:

- a) Tan sols s'autoritzaran aquelles segregacions i divisions que compleixin amb la unitat mínima de cultiu.

TÍTOL IX CONDICIONS D'HIGIENE, COMPOSICIÓ INTERIOR I ESTÈTICA

CAPÍTOL I CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

Article 110 Dimensions mínimes, composició i distribució de l'habitatge

1 La classificació de les dependències de l'habitatge, les seues dimensions mínimes, l'equipament mínim i l'accessibilitat es regularan per aquestes NCS i supletòriament pel Decret 145/1997, de la CAIB i el seu annex, o norma que el substitueixi o modifiqui.

2 Tot habitatge es compondrà almenys de les següents dependències i superfícies útils mínimes i, en cap cas, la seua suma serà inferior a quaranta-set (47) m²:

- a) Cuina: 8 m².

- b) Estar-menjador: 16 m2.
- c) Un dormitori doble de 10 m2 i un altre simple de 6 m2.
- d) Bany: 4 m2 i, com a mínim, compost per banyera, lavabo i inodor. L'habitatge que tengui quatre (4) o més dormitoris haurà de disposar, a més d'un bany, d'almenys un lavabo.

3 La cuina i l'estar-menjador podran agrupar-se en cuina-menjador de 12 m2 de superfície útil mínima i sala d'estar de 12 m2 o estar-menjador-cuina de 24 m2, reservant a la zona de cuina una superfície útil mínima d'almenys 8 m2.

La cuina també podrà agrupar-se amb la bugaderia i llavors haurà de tenir una superfície mínima d'11 m2, i haurà de complir amb les condicions de ventilació exigibles a ambdues dependències en funció de l'ús i de les instal·lacions que allotgin.

Les dependències de cuina, menjador i bugaderia, quan estiguin agrupades, tendran una superfície útil mínima de 15 m2 i, en aquest cas, no podran agrupar-se amb la sala d'estar.

4 Quan en una parcel·la, per les seues dimensions o superfície edificable, no sigui possible, en una mateixa planta, distribuir un habitatge complet amb el programa mínim, s'admetrà suprimir el dormitori simple, reduint la superfície mínima de la bugaderia a 2 m2 i el bany a 3.50 m2.

5 L'alçària útil mínima de l'habitatge haurà de ser d'almenys dos metres i cinquanta centímetres (2.50). En el cas de cambres higièniques, dependències auxiliars i sota jàssenes o altres elements fixos, com conduccions, etc., que no superin l'amplada de seixanta (60) centímetres, l'alçària útil mínima podrà ser de dos metres i vint centímetres (2.20). Així mateix, a les cambres d'estar, es podrà disminuir l'alçària útil a dos metres i vint centímetres (2.20) en una superfície útil no superior al vint per cent (20 %) d'aquelles.

En dependències amb el sostre inclinat l'alçària útil mitjana no serà inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2.50).

6 Quan la bugaderia es ventili des de la via pública o espai lliure públic o privat, llevat si es tracta de patis d'il·luminació i ventilació que no siguin el pati d'il·leta, s'adoptarà un sistema de persianes o gelosies que impedeixin la visió de la roba estesa des de l'exterior.

7 En els habitatges situats en edificis on sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques (BOIB núm. 36, de 18.03.03).

Article 111 Escales interiors

Les escales interiors d'un habitatge d'ús estrictament privat tendran una amplada mínima de vuitanta (80) centímetres i l'alçària lliure vertical a tots els punts no serà inferior a dos metres i deu centímetres (2.10).

Article 112 Habitatges adaptats a minusvàlids

Els edificis d'habitatges de protecció oficial hauran de complir amb la reserva mínima d'habitatges adaptats a minusvàlids establerta en la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques i Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques (BOIB núm. 36, de 18.03.2003).

CAPITOL II CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DE L'HABITATGE

Article 113 Il·luminació i ventilació directa

1 S'entén per il·luminació i ventilació directa d'una dependència la que es produeix a través d'un buit, provist de finestra o porta balconera, de dimensió suficient, practicat en un mur que separa l'esmentada dependència, directament o a través d'un porxo, d'un vial, espai lliure públic o privat, pati o patiet.

2 Es procurarà que totes les dependències de l'habitatge estiguin dotades d'il·luminació i ventilació directa. En qualsevol cas aquesta condició serà obligatòria en totes les dependències distintes a vestibuls, rebosts, cambres higièniques, trasters o armaris i zones de circulació.

Article 114 Buits d'il·luminació i ventilació directa

1 A les dependències on s'exigeixi il·luminació i ventilació directa, la superfície dels buits a través dels quals es produeixi, no serà inferior a un (1) m², ni a una desena (1/10) de la superfície útil de les dependències.

2 Quan en una dependència es projecti un estrenyiment o estrangulació d'aquesta en situació contigua als seus buits d'il·luminació i ventilació, la profunditat de l'esmentat estrenyiment com a màxim podrà ser igual a la seua amplada.

3 La superfície dels buits de les dependències que s'il·luminin i ventilin a través d'un porxo no serà inferior a un vuitè (1/8) de la superfície útil de la dependència. La superfície d'obertura del porxo es repartirà uniformement al llarg del seu perímetre exterior, essent necessari que davant de cada buit d'il·luminació i ventilació de les dependències el porxo estigui obert.

4 En el cas que es prevegin buits d'il·luminació i ventilació a través d'un porxo que estigui tancat per tres dels seus costats, la profunditat d'aquest haurà de ser igual a l'amplària de la seua obertura.

Article 115 Penetracions en façanes

1 Es consideraran penetracions els entrants de l'espai no edificat respecte a l'alineació de la façana, tant de pati com d'exterior, sempre que l'esmentada penetració no pugui tenir la consideració de pati.

2 Perquè qualsevol dependència es pugui ventilar i il·luminar des d'una penetració, la relació entre la longitud del front que obre a aquesta i la profunditat de l'esmentada penetració, amidada des del pla de façana, ha de ser major o igual a u (1).

Article 116 Definicions i dimensions dels patis

1 Patis de 1^a categoria

a) Als patis de 1a categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a tres (3) metres ni a una quarta part (1/4) de la seua alçària.

b) Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de 1a categoria qualsevol dependència de l'habitatge. No es podrà realitzar a través dels patis de 1a categoria la descàrrega d'aire d'aparells d'aire condicionat o unitats condensadores.

2 Patis de 2a categoria

a) Als patis de 2a categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a dos (2) metres i la superfície mínima del pati serà de 6 m².

b) Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de 2a categoria exclusivament les següents dependències: vestíbul, rebost, cambres higièniques i les dependències auxiliars, excepte la galeria, així com l'escala comuna a diversos habitatges

3 Patiets

a) Als patiets s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a seixanta (60) centímetres.

b) Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un patiet únicament les següents dependències: vestíbul, rebost, traster o armaris i zones de circulació.

4 Patis mancomunats

a) Són patis mancomunats els que són comuns als volums de dos immobles confrontants quan es constitueixi mancomunitat amb la finalitat de complimentar les dimensions mínimes exigides.

b) La constitució de la mancomunitat s'haurà d'establir constituent, per mitjà d'escriptura pública, un dret real de servitud sobre els solars o immobles al Registre de la Propietat.

5 Els cercles inscriptibles i les superfícies mínimes no podran quedar afectats per cossos o elements sortints, com per exemple, conduccions, etc.

6 Els patis de llums estaran dotats de fàcil accés per a la seua inspecció i neteja, amb paviment impermeable i dotat d'un desguàs amb sifó capaç per a la recollida de les aigües de pluja i de neteja.

Article 117 Ventilació i evacuació de fums

1 Ventilació de cambres higièniques, cambres d'armaris i rebosts.

a) La superfície dels buits de ventilació directa dels banys, traster i rebosts no serà inferior a 0.25 m².

b) S'admetrà que el rebost ventili a través de la cuina mitjançant un buit de almenys 0.25 m².

c) Si no es pot dotar a aquestes dependències de ventilació directa s'instal·larà un conducte independent o col·lectiu homologat de ventilació forçada, de tipus estàtic o dinàmic, directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

S'ha de prestar especial atenció a la sortida exterior del col·lector. Aquesta sortida s'haurà de prolongar com a mínim un (1) metre per damunt de qualsevol construcció situada a menys de vuit (8) metres. En cobertes planes o amb lleuger pendent, s'haurà de prolongar un metre i vint centímetres (1.20) per damunt del seu punt d'arrencada a l'exterior.

La part superior de la xemeneia de ventilació s'haurà de coronar amb un aspirador estàtic.

2 Evacuació de fums, bafs i gasos de cuines

En totes les cuines s'instal·larà un conducte d'extracció de fums així com un conducte de bafs i gasos per a la possible instal·lació d'escalfadors i calderes de gas quan no es prevegi un rentador-estenedor de tipus porxo. En els dos casos ventilaran directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

Article 118 Llums rectes d'il·luminació i ventilació

1 Es defineix com a llum recta d'il·luminació i ventilació d'un buit al menor dels segments que, sent perpendiculars al buit en qualsevol dels seus punts, es talla amb el mur més pròxim existent o possible per aplicació de la normativa.

2 Als patis de 2a categoria no s'admetran llums rectes d'il·luminació i ventilació inferiors a dos (2) metres. En tota la resta de casos (patis de 1a categoria, penetracions en façana, etc) seran com a mínim de tres (3) metres.

3 Tot buit d'il·luminació i ventilació quedarà separat lateralment del pla de mitgera una distància mínima de seixanta (60) centímetres.

Article 119 Condicions d'il·luminació i ventilació en obres d'ampliació i reforma

1 Obres d'ampliació

Quan es pretengui realitzar obres d'ampliació d'edificis existents i els patis no compleixin les condicions de l'article 116, es podrà optar per:

- a) Dur a terme les obres necessàries per a aconseguir el seu compliment.
- b) Si no resultàs possible o aconsellable l'execució d'aquestes obres, s'augmentaran les dimensions del pati a partir de l'ampliació fins aconseguir inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a quatre metres i cinquanta centímetres (4.50) ni a un terç (1/3) de la seua alçària.
- c) En augmentar l'edificació en alçària, es podran mantenir les dimensions del pati existent, però deixant lliure de nova edificació i en tota l'alçària d'aquesta, a més d'un terç (1/3) del perímetre del pati. No es consideren compresos en aquest cas els patis contigus amb línies mitgeres que no tinguin legalment establerta la mancomunitat, encara que no estigui edificat el solar adjacent.

2 Obres de reforma

Quan es pretenguin realitzar obres de reforma en edificis existents, els patis dels quals no compleixin les condicions de l'article 116, només s'admetran aquestes obres si, entre d'altres, tenen la finalitat de millorar sensiblement les condicions d'il·luminació i ventilació de totes les peces que incompleixin els requisits mínims, ja sigui per mitjà de l'increment de la superfície dels buits, de la disminució de les superfícies de les peces i, en cas necessari, de la instal·lació de xemeneies d'aspiració estàtica.

CAPITOL III CONDICIONS D'HIGIENE I DIMENSIONS MÍNIMES DELS LOCALS

Article 120

1 Alçària lliure i dimensions dels locals comercials

- a) L'alçària mínima lliure dels locals serà de tres (3) metres, que es podrà reduir a dos metres i cinquanta centímetres (2.50) fins al cinquanta per cent (50 %) de la seua superfície i a dos metres i vint centímetres (2.20) a les zones de magatzem i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal o públic. El dimensionat de les escales s'ajustarà al que preveu l'article 126.
- b) Els locals en planta baixa, en edificis situats en zona d'ús comercial admès, existents amb anterioritat a l'aprovació inicial d'aquestes NCS o amb llicència municipal vigent anterior a l'esmentada aprovació, l'alçària lliure de la qual sigui igual o major a dos metres i cinquanta centímetres (2.50), quedaran integrats en el planejament a efectes del compliment de l'alçària mínima per a ús comercial.
- c) La superfície útil mínima dels locals comercials i oficines, amb independència del seu ús, no podrà ser inferior a trenta-cinc (35) m². L'ajuntament, en funció de l'ús al qual es destini el local, podrà exigir una superfície major.

2 Alçària lliure dels locals industrials

Els locals industrials tendran una alçària mínima lliure de tres (3) metres i es podrà reduir a dos metres i vint centímetres (2.20) a les zones de magatzem, serveis sanitaris i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal.

3 Locals d'espectacles públics

Els locals que es pretenguin destinar a usos d'espectacles públics tendran una alçària lliure no inferior a tres metres i vint centímetres (3.20) amb les excepcions regulades en la normativa específica.

4 Condicions d'accessibilitat

a) Els locals no podran servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, excepte quan siguin del mateix titular i, adoptant les mesures previstes en la normativa contra incendis, en els casos legalment permesos d'acord amb l'activitat. Es podran comunicar amb vestíbuls, passadissos o replans de distribució d'altres usos si és a través de portes de sortida inalterables al foc, sens perjudici dels que, per a cada ús, exigeixi la normativa de prevenció d'incendis. No es podran comunicar els locals comercials amb una superfície igual o major a cinc-cents (500) m².

b) Els locals comercials, situats en edificis de nova planta amb ús d'habitatges, hauran de disposar d'accessos, escales i, si escau, ascensors independents dels habitatges.

c) Quan la cota del paviment del local, al punt d'accés des de la via pública, sigui inferior a la rasant, l'entrada haurà de tenir una alçària lliure mínima de dos (2) metres comptats des de la rasant de la voravia al punt d'accés. Haurà de deixar-se un replà, d'un (1) metre d'amplada com a mínim, a nivell del batent on es pugui efectuar el gir de la porta.

d) En planta soterrani només s'admetrà l'ús de local al primer soterrani, quan es trobi vinculat al local situat en planta baixa i complint amb aquestes NCS i, a més, amb la normativa que regula les condicions de ventilació, accesibilitat i evacuació.

e) Els elements d'ús comú dels edificis destinats a locals comercials es regiran pel disposat amb referència als espais comuns dels edificis.

f) Seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques (BOIB núm. 36, de 18.03.2003).

Article 121 II·luminació i ventilació de locals i galeries comercials

1 Locals comercials

a) Els locals amb ventilació natural hauran de disposar de buits de ventilació de superfície total no inferior a una desena part (1/10) de la superfície en planta de cada

dependència. La il·luminació i ventilació directa, exceptuant els locals exclusivament destinats a magatzems trasters i passadissos, no es produirà des de patis de 2a. categoria ni patiets.

b) Els locals podran disposar de ventilació artificial mitjançant sistema d'aire condicionat i climatitzat o bé forçada mecànicament. En aquests casos s'hauran de definir detalladament aquestes instal·lacions en el projecte d'execució. Per als serveis higiènics s'admetrà un conducte independent o col·lectiu homologat de ventilació forçada estàtica o dinàmica evacuant directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

c) Tot local d'activitat indeterminada, situat en edificis de nova planta, ampliació o reforma, estarà dotat d'un conducte vertical d'extracció de fums, evacuant directament a l'exterior per damunt de la coberta de l'edifici, d'una secció no inferior a trenta per trenta (30x30) centímetres per cada cent (100) m² de superfície útil del local o fracció.

2 Galeries comercials

a) Les galeries comercials disposaran de ventilació natural o artificial d'acord amb els criteris generals i amb independència dels locals als quals donin accés.

b) L'amplada mínima d'una galeria comercial serà igual a un set per cent (7 %) de la seva longitud, amb un mínim de quatre (4) metres. Podrà servir d'accés a vestíbuls d'edificis d'habitatges o oficines. El passatge tindrà accés per al públic per ambdós extrems.

c) Els locals amb accés des d'una galeria comercial compliran amb l'establert en aquestes NCS i, a més, amb la normativa corresponent, segons la seua categoria, relativa a les condicions de ventilació, accessibilitat i evacuació en cas d'incendi.

Article 122 Serveis higiènics

1 El nombre i capacitat dels serveis higiènics dels locals vendrà regulat en funció de l'ús propi del local pels organismes competents en la matèria.

2 Les cambres higièniques hauran de complir les condicions de ventilació establertes per als habitatges o bé disposar d'un sistema de ventilació formant part del que es descriu en l'article anterior.

3 Els locals d'ús indeterminat en els quals no s'instal·li lavabo s'hauran de dotar obligatòriament de les condicions necessàries per a la seua instal·lació.

Article 123 Condicions generals dels locals destinats a l'ús administratiu

1 Els locals destinats a oficines tendran una superfície útil d'almenys deu (10) m². Les dependències que s'utilitzin permanentment per persones comptaran almenys amb sis (6) m².

2 L'alçària mínima dels locals serà de dos metres i cinquanta centímetres (2.50) i es podrà reduir a dos metres i vint centímetres (2.20) a les zones de magatzem, serveis sanitaris i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal.

3 Les condicions d'il·luminació i ventilació seran les mateixes que les disposades per als locals comercials en l'article 121.

CAPITOL IV ESPAIS COMUNS ALS EDIFICIS

Article 124 Vestíbuls

1 A l'espai destinat a entrada o vestíbul dels edificis d'habitatges plurifamiliars s'hi haurà de poder inscriure, tangent al pla format per la porta d'accés, un cercle de dos (2) metres de diàmetre i disposar d'una alçària lliure mínima de dos metres i cinquanta centímetres (2.50). L'amplada mínima de la porta d'accés serà d'un (1) metre.

2 El vestíbul d'entrada que doni accés a més de set (7) habitatges haurà de disposar d'una superfície útil mínima de cinc (5) m² i de vuit (8) m² quan siguin més de deu (10).

3 Als edificis d'ús públic i als edificis d'habitatges en els quals sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor, serà obligatori el compliment del Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques (BOIB núm. 36, de 18.03.2003) o norma que el substitueixi o modifiqui.

4 Als vestíbuls d'entrada no es podrà instal·lar cap tipus de local, ni es permetrà, a través d'ells, l'accés de públic o de mercaderies als locals que poguessin estar instal·lats a la planta baixa de l'edifici.

Article 125 Circulació

1 Qualsevol recorregut horitzontal d'accés des de la via pública o espai lliure públic a un habitatge tindrà, almenys, una amplada lliure d'un metre i vint centímetres (1.20).

2 Excepte en obres en edificis existents a fi de millorar les seues condicions d'habitabilitat, a l'espai situat enfront de la porta de l'ascensor, tant al vestíbul d'entrada com a la resta de les plantes, s'haurà de poder inscriure un cercle de diàmetre no inferior a un metre i cinquanta centímetres (1.50) i les aturades dels ascensors a cada planta es produiran al mateix nivell que el de l'accés als habitatges o locals.

Article 126 Escales

1 Condicions d'amplària i alçària

a) L'amplària mínima de l'escala haurà de ser d'un (1) metre i l'alçària, amidada verticalment a cada punt, no serà inferior a dos metres i vint centímetres (2.20).

b) Els replans que donin accés a locals i habitatges tendran una amplària mínima d'un metre i vint centímetres (1.20), excepte en edificis existents en els quals aquesta amplària

serà almenys igual a la de l'escala. No s'admetran replans partits i la seua amplària mínima haurà de ser d'un (1) metre.

c) Entre replans hi haurà, almenys, dues (2) altures de graó, però mai més de setze (16).

d) En edificis de més de trenta (30) habitatges, es disposaran almenys dues escales o bé una sola d'una amplària mínima d'un metre i trenta centímetres (1.30).

e) Al replà situat enfront de la sortida d'un ascensor s'haurà de poder inscriure un cercle d'un metre i cinquanta centímetres (1.50) de diàmetre.

2 Graons

Els graons de qualsevol escala, l'ús de la qual no sigui estrictament privat, compliran les següents condicions:

a) La suma de la longitud d'una estesa més el doble de l'alçària de la contraestesa estarà compresa entre seixanta-dos (62) i seixanta-sis (66) centímetres.

b) L'estesa mínima serà de vint-i-sis (26) centímetres i la contraestesa màxima de dinou (19) centímetres.

c) A cada tram tots els graons seran d'iguals dimensions.

3 Distància i alçària mínima de barana

a) La distància mínima del buit d'accés de l'escala a locals, habitatges o ascensors haurà de ser, com a mínim, de vint-i-cinc (25) centímetres.

b) L'alçària mínima de la barana en trams i replans serà d'un (1) metre.

3 Il·luminació i ventilació

a) Les escales tendran necessàriament il·luminació i ventilació directa que es podrà realitzar, directament o a través d'un porxo, des de la via pública, espai lliure públic o privat, pati d'illeta o pati de 1a o 2a categoria.

b) A cada planta, excepte en planta baixa, hi haurà un buit d'il·luminació i ventilació d'una superfície no inferior a un (1) m².

c) En cas de ventilar-se a través d'un porxo i destinar-se aquest a rentador-estenedor, el costat inferior del buit d'il·luminació i ventilació s'haurà de situar almenys a una altura d'un metre i cinquanta centímetres (1.50) sobre la cota del paviment de l'esmentat porxo.

d) En edificis d'alçària igual o inferior a planta baixa i dos pisos (PB+2P) es permetrà la il·luminació i ventilació de l'escala per mitjà de lluernes. La superfície en planta de les lluernes no serà inferior als dos terços (2/3) de la caixa d'escala, i haurà de tenir l'ull de

l'escala una amplada mínima de vuitanta (80) centímetres. En els casos en els quals la il·luminació i ventilació es realitzin des de la caixa de l'escala situada al terrat s'admetran lluernes laterals de manera que la seua superfície s'inclogui en la superfície mínima de dos terços (2/3), però sempre s'haurà de preveure una lluerna zenital en correspondència vertical amb l'ull de l'escala i amb una superfície mínima en planta igual a la superfície en projecció horitzontal d'aquell.

CAPITOL V APARELLS ELEVADORS

Article 127 Condicions generals

1 La instal·lació d'aparells elevadors requerirà la prèvia llicència municipal. En la memòria i en els plànols que acompanyin la petició es farà constar, a més de les dades tècniques de la instal·lació, l'ús al qual es destina l'aparell elevador, nombre de plantes i habitatges que haurà d'atendre, superfície útil del cambril o amplària de l'escala mecànica i velocitat d'elevació.

2 L'atorgament de llicència municipal s'entendrà sense efectes fins que el peticionari no acrediti, a través de la corresponent autorització expedida per l'òrgan competent de l'administració de la Comunitat Autònoma, que les instal·lacions d'ascensors i muntacàrregues reuneixen les condicions de seguretat especificades en la reglamentació en vigor.

3 A la mateixa planta i contigua a la cambra de màquines, tant si està ubicada a la part superior del recorregut com a la inferior, no es podran construir habitatges, excepte que l'esmentada cambra s'insonoritzi adequadament de tal forma que no transmeti remors que puguin causar molèsties als habitatges annexos.

Article 128 Obligatorietat d'instal·lació d'ascensors

1 S'exigirà, d'acord amb el Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques (BOIB núm. 36, de 18.03.2003), la instal·lació d'ascensors a tots els edificis destinats a habitatges quan la cota del paviment del darrer pis es trobi, almenys, a set metres i cinquanta centímetres (7.50) sobre la cota de referència de l'accés de planta baixa. Als edificis destinats a altres usos (oficines o comerços i, en general, locals freqüentats pel públic) regirà el que determina específicament l'esmentat Decret o norma que el substitueixi o modifiqui.

2 Capacitat

a) La capacitat mínima de transport dels ascensors serà igual al nombre que resulta de sumar el nombre de plantes pis de l'edifici, amb el nombre d'habitatges per planta (a les plantes tipus) menys dos i amb les dimensions mínimes establertes en el Decret 20/2003, de 28 de febrer.

b) Si l'ascensor resulta d'una capacitat superior a sis (6) places serà necessari instal·lar almenys dos ascensors independents.

c) Quan la capacitat d'un ascensor sigui de sis o més persones, haurà d'estar dotat de maniobra selectiva.

d) Als edificis destinats a comerços, oficines o altres usos, el nombre mínim d'ascensors haurà de complir, per analogia, almenys les condicions dels edificis residencials i, amb excepció d'un dels ascensors, els altres podran ser substituïts per escales mecàniques de capacitat equivalent.

e) Quan una part de l'edifici estigui destinat a habitatges i la resta a altres usos, el nombre mínim d'ascensors es determinarà per analogia a les condicions dels edificis residencials i d'acord amb la normativa específica que els reguli.

3 Als edificis en els quals sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor seran d'aplicació les disposicions d'accessibilitat establertes en el Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques (BOIB núm. 36, de 18.03.2003) o norma que el substitueixi o modifiqui.

CAPITOL VI APARCAMENTS

Article 129 Règim aplicable

1 Les presents Normes regulen la reserva d'espais destinats a aparcaments de vehicles automòbils tipus turisme no oberts a l'ús públic i es refereixen a totes les zones o qualificacions urbanístiques, tenint en compte que si en alguna hi ha una major exigència provenint de la normativa d'un instrument urbanístic de desenvolupament, s'atendrà a aquesta.

2 Les places d'aparcament no estaran vinculades necessàriament als seus corresponents mòduls, als efectes de les transmissions de propietat dels quals siguin objecte aquests.

Article 130 Obligatorietat

1 Aparcaments voluntaris

Els aparcaments voluntaris també estan obligats a complir les condicions de disseny establertes en l'article 133, sense perjudici de l'assenyalat en l'apartat següent.

2 Petits aparcaments

Els garatges de superfície útil inferior a cent (100) m² i capacitat d'aparcament igual o inferior a tres (3) places només estaran obligats a respectar les dimensions de les places fixades en la present norma.

3 Edificis de nova planta

Serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament segons l'aplicació de l'article següent.

4 Edificis existents

a) Els edificis catalogats que es mantinguin i les reformes i ampliacions d'edificis existents, amb tipologia d'alineació a vial, i fins a tres habitatges, estaran exonerats de l'obligació de la reserva d'espai destinat a aparcament.

b) Els canvis d'ús i les reformes que condueixen a un canvi d'ús total o parcial de l'edifici podran, quan l'obligatorietat de reserva sigui superior a deu (10) places, reduir el nombre de places a reservar fins a un quaranta per cent (40 %). Les places s'ubicaran en el mateix edifici o, respectant-se el tractament dels espais lliures privats regulats per l'article 72, en aquest espai.

c) Independentment de l'obligat compliment de la NBE-CPI/96 o norma que la substitueixi o modifiqui, les determinacions de disseny seran les de l'article 133 amb les determinacions següents:

- 1 La porta del garatge podrà situar-se a qualsevol distància de l'alineació oficial i, si aquesta distància és inferior a quatre (4) metres, haurà d'estar provista d'accionament per comandament a distància.
- 2 El pendent màxim de les rampes serà del vint-i-cinc per cent (25 %).
- 3 Tant els carrils de circulació, com els de maniobra, tendran, en els trams corbs dels carrils d'un únic sentit un ràdio interior mínim de dos metres i seixanta centímetres (2.60) i quatre metres i seixanta-cinc centímetres (4.65) en els de doble sentit.
- 4 En els carrils de maniobra es permetrà l'existència d'elements estructurals sustentadors quan davant de cadascuna de les places es respectin, totalment lliures, les amplàries mínimes establertes per a aquests carrils.
- 5 L'alçària lliure en qualsevol punt de la rampa d'accés serà com a mínim d'un metre i vuitanta centímetres (1.80) amidada perpendicularment a la rampa.
- 6 L'amplària mínima de la porta d'accés serà de dos metres i cinquanta centímetres (2.50). Queden exempts del compliment de l'exigència de doble accés o d'accés per a la circulació en doble sentit, motivada per la longitud superior a quaranta (40) metres del tram d'accés a la zona d'estacionament de vehicles.
- 7 Queden exempts del sistema previst d'evacuació de fums.

Article 131 Nombre de places a reservar

1 El nombre de places a reservar vendrà determinat pels següents mòduls segons els usos de l'edifici a construir:

- a) Turístic: Regirà el que preveu la legislació específica o 3 m²/plaça, incloent la part proporcional d'accessos i carrils de circulació, amb les excepcions establertes a les zones turístiques.
- b) Residencial: 1 plaça per cada habitatge. Els edificis d'habitatges socials, promoguts i subvencionats per administracions públiques, només hauran de reservar el cinquanta per cent (50 %) de les places previstes en el present apartat.
- c) Comercial i administratiu: Una plaça per cada cent (100) m² d'edificació.
- d) Espectacles: Una plaça per cada cinquanta (50) localitats.
- e) Sales de reunió d'ús públic: Una plaça per cada cinquanta (50) m² d'edificació.
- f) Religios: Una plaça per cada cent (100) m² d'edificació.
- g) Esportiu: 10 % de la superfície de la parcel·la, exceptuant que es justifiqui la seua disminució en funció dels aparcaments públics circumdants.
- h) Assistencial o sanitari: Una plaça per cada cent (100) m² d'edificació o per cada quinze (15) llits.
- i) Cultural, industrial i resta d'usos: Una plaça per cada cent (100) m² d'edificació.

2 En el cas que en un mateix edifici existeixin distints usos, per a calcular el nombre de places a reservar se sumaran, inclosos els respectius decimals, el nombre de places que resultin de cada ús.

3 Obres d'ampliació

En edificis existents, serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament quan les obres d'ampliació siguin superiors al vint per cent (20 %) i el solar compleixi amb les condicions d'obligatorietat d'aquest article.

4 Canvis d'ús

Al canvi d'ús d'un edifici seran d'aplicació els mòduls establerts en el present article quan resulti l'obligatorietat de reservar més de deu (10) places d'aparcament.

5 Dispensa de l'obligatorietat de reservar places d'aparcament

S'exceptuen de l'obligació de la reserva de places d'aparcament les edificacions compreses en algun dels casos següents:

- a) Quan es trobin situades en zones de casc antic i d'ambientació urbana tradicional en les quals es prohibeix expresament, excepte la conservació dels existents o quan ho autoritzi la Comissió Insular de Patrimoni Historicoartístic.
- b) Les edificacions que accedeixin exclusivament per vials per als vianants.

c) Les parcel·les situades en casc antic i zona intensiva on no es pugui inscriure un cercle de 14 metres de diàmetre o tinguin una superfície de parcel·la inferior a 300 m², exceptuant quan el nombre d'habitatges previst sigui superior a tres.

Article 132 Dimensió i situació dels aparcaments

1 Les dimensions màximes seran les contingudes en el règim d'usos de cada zona per a l'ús d'aparcament de vehicles inclouen tant els aparcaments d'ús públic o privat i els obligatoris o voluntaris.

2 Els aparcaments es construiran a l'interior de l'edifici en planta baixa, soterrani o semisoterrani o, complint amb la superfície mínima d'espais enjardinats, a l'àrea no edificable del solar.

3 A les zones d'edificació aïllada exclusivament, les places d'aparcament podran situar-se, complint amb la superfície mínima d'espais enjardinats, a les àrees no edificables del solar i s'hauran de protegir de l'assolellament mitjançant pèrgoles lleugeres cobertes amb vegetació i d'alçària total no superior a dos metres i vint centímetres (2.20).

4 En la tipologia d'edificació segons alineació de vial o espai lliure públic, es podrà ocupar la totalitat del solar en soterrani o semisoterrani, llevat, si escau, de l'espai de reculada de façana en el tipus d'edificació residencial intensiva amb reculada del carrer, amb la finalitat exclusiva de construir-hi aparcaments de vehicles tipus turisme.

Article 133 Determinacions de disseny

1 Places d'aparcament

a) Es denomina plaça d'aparcament a l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seua longitud o fons mínim serà de quatre metres i cinquanta centímetres (4.50) i la seua amplària mínima de dos metres i vint centímetres (2.20).

b) Els vehicles a situar en cada plaça no podran sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. Al rectangle de cada plaça no s'admetran minves de la seua superfície.

2 Disposicions de les places

a) El disseny del garatge es realitzarà de tal forma que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcats amb un màxim de tres maniobres o moviments.

b) Es considerarà que una plaça està dissenyada en bateria quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra és igual o superior a seixanta (60°) graus sexagesimals.

c) Es considerarà que una plaça està dissenyada en diagonal quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra està comprès entre seixanta (60°) i trenta (30°) graus sexagesimals.

d) Es considerarà que una plaça està dissenyada en cordó quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra és inferior a trenta (30°) graus sexagesimals. En aquesta disposició les places s'hauran de distanciar en el sentit del seu eix longitudinal cinquanta (50) centímetres entre si, o respecte a elements constructius.

3 Portes d'accés de vehicles

a) La porta del garatge se situarà a una distància igual o superior a quatre (4) metres de l'alineació oficial, excepte als aparcaments de menys d'onze (11) places la porta dels quals estigui provista de procediment d'obertura mecànica i comandament a distància.

b) No es permetran, excepte en edificis d'ús exclusiu d'aparcaments, els sistemes mecànics eleva-cotxes com a solució única d'accés de vehicles. En cas de construir-se, la porta d'accés a aquest s'haurà de situar, així mateix, a més de quatre (4) metres de l'alineació oficial i les dimensions del mecanisme eleva-cotxes, excepte justificació tècnica, hauran de ser iguals o superiors a dos metres i vuitanta centímetres (2.80) per cinc metres i seixanta centímetres (5.60).

c) Si els aparcaments s'instal·lessin en edificis amb façana a més d'una via pública, els seus accessos, tant d'entrada com de sortida, s'hauran de projectar de forma que resulti la solució més adequada atesa la circulació rodada existent a cadascuna de les esmentades vies públiques. La solució que es proposi haurà de contenir un estudi raonable basat en la naturalesa i l'intensitat del trànsit en aquelles.

4 Rampes

a) El pendent màxim serà del vint per cent (20 %) i, entre plans de diferent pendent, s'hauran de realitzar corbes d'acord amb les generatrius constituïdes per plans reglats, la directriu dels quals sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre (4) metres.

b) A l'accés de vehicles, els tres (3) metres continguts en l'alineació oficial hauran de ser horitzontals i a partir d'ells es podrà iniciar la corba d'acord que enllaci amb la rampa. En el cas d'aparcaments de menys d'onze (11) places la corba d'acord es podrà iniciar a partir de l'alineació oficial.

c) Quan l'activitat principal de l'edifici sigui l'explotació de les places d'aparcament, es podran substituir les rampes de connexió interior entre plantes per algun sistema mecànic eleva-cotxes. En aquest cas, s'haurà de justificar i garantir degudament el seu ús, manteniment i compliment de la normativa vigent i, quan no existeixi cap rampa, almenys s'hauran d'instal·lar dos mecanismes eleva-cotxes que cobreixin tot el recorregut de l'edifici.

5 Carrils de circulació

Són aquells espais destinats únicament a la circulació, sense que des d'ells s'accedeixi a cap plaça. La seua amplada mínima haurà de ser de dos metres i cinquanta centímetres

(2.50) per a sentit únic i quatre metres i cinquanta centímetres (4.50) per doble sentit. Es permetran carrils de circulació per a doble sentit amb l'amplària mínima corresponent a un sol sentit, sempre i quan la longitud de l'esmentat carril no excedeixi de quaranta (40) metres, si aquests estan regulats mitjançant semàfors.

6 Carrils de maniobra

Són aquells espais que, a més de permetre la circulació, donen accés a una o diverses places d'aparcament i, per tant, hauran de complir amb les limitacions corresponents als carrils de circulació i amb les següents:

- a) L'amplària mínima, quan siguin de doble sentit de circulació, no podrà ser inferior a quatre metres i cinquanta centímetres (4.50).
- b) Quan els carrils de maniobra finalitzin en fons de sac i tinguin una longitud superior a vint-i-cinc (25) metres serà obligatori deixar en aquest fons l'espai suficient per a realitzar les maniobres de canvi de sentit.
- c) L'amplària mínima dels carrils que donin accés a places d'amplada igual o inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2.50) serà de cinc (5) metres i es podrà disminuir proporcionalment a l'augment de l'amplària de la plaça fins a quatre metres i vint-i-cinc centímetres (4.25) per a una plaça de dos metres i vuitanta centímetres (4.80) d'amplària.
- d) En cap cas existiran places encaixonades entre parets amb una separació inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2.50).
- e) Les dimensions mínimes de l'espai d'aparcament als garatges d'una única plaça seran de 2.50x4.80 metres, i hauran de tenir la seua via d'accés i el seu forat de la porta una amplària útil mínima de dos metres i cinquanta centímetres (2.50).

7 Corbes

Tant els carrils de circulació com els de maniobres tindran en els trams corbs un ràdio inferior mínim de tres metres i noranta centímetres (3.90) i una amplària mínima de dos metres i setanta-cinc centímetres (2.75) als carrils d'un sol sentit i quatre metres i noranta centímetres (4.90) als de doble sentit.

8 Compatibilitat entre espai i elements constructius

- a) Els espais destinats a places d'aparcament no es podran superposar amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu, tal com pilars, baixants, murs, etc., en l'espai mínim dels carrils de circulació i maniobra.
- b) A fi de no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça, en cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra. Conseqüentment, els elements constructius verticals es col·locaran entre les places.

9 Alçària lliure

a) L'alçària lliure mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos metres i vint centímetres (2.20) i es podrà reduir, en cap punt, a menys de dos (2) metres com a conseqüència de canalitzacions, elements estructurals o qualsevol altre element fix, excepte al fons de les places i amb una amplària màxima de seixanta (60) centímetres, on l'alçària es podrà reduir a un metre i setanta-cinc centímetres (1.75).

b) A les rampes l'alçària lliure vertical serà com a mínim de dos metres i vint centímetres (2.20) en tots els seus punts.

10 Senyalització

a) L'entrada i sortida d'un aparcament estarà senyalitzada amb un llum ambre intermitent que haurà de ser visible des d'ambdós costats de la calçada i voravia pròxima. Aquest llum haurà de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament. Quan un carril de circulació serveixi d'entrada i sortida i tengui menys de quatre metres i cinquanta centímetres (4.50) d'amplada, s'hauran de situar semàfors en ambdós extrems per a la seua correcta utilització alternativa.

b) Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per a indicar la situació de les sortides. Si la superfície és superior a sis-cents (600) m², estaran dotats amb la instal·lació de l'enllumenat normal i, a més, amb l'enllumenat d'emergència. Aquests enllumenats, en cada cas, s'hauran d'instal·lar també a les escales i als vestíbuls d'independència.

c) S'hauran de col·locar en llocs ben visibles rètols llegibles com a mínim a deu (10) metres de distància, indicant: "Perill d'incendi, prohibit fumar i fer foc" i "és obligatori aparcar en sentit de la sortida més ràpida".

d) A la porta d'entrada exterior s'indicarà l'alçària màxima dels vehicles que hi pugin penetrar i aquesta indicarà una xifra inferior a trenta (30) centímetres a l'alçària lliure més petita del local.

e) Els límits dels carrils i de les places s'hauran de senyalitzar en el paviment.

11 Accessos dels vehicles a les parcel·les

a) L'amplària mínima dels accessos per a un sol sentit de circulació, que donin a carrers de menys de vuit (8) metres d'amplada, serà de quatre (4) metres i de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2.85) en vials d'amplada superior.

b) Els locals de capacitat superior a cinquanta vehicles o mil cinc-cents (1.500) m² de superfície total o bé aquells en què el tram d'accés a la zona d'estacionament sigui d'una longitud superior a quaranta (40) metres, hauran de tenir com a mínim dos accessos. Cadascun haurà de ser de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2.85) d'amplària

mínima, senyalitzats o abalisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Es podran substituir per un sol accés d'una amplada no inferior a cinc (5) metres.

c) En tots els casos, l'amplada mínima s'haurà de complir en una profunditat de quatre (4) metres a partir de l'alineació oficial i es procurarà que siguin compatibles, en el que sigui possible, amb l'arbrat, parterres i jardins existents a les voravies.

12 Sistema de ventilació

a) Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural i directa, a través de les obertures que pugui tenir el local en façanes oposades que assegurin la renovació de l'aire de l'interior del local, serà com a mínim d'un cinc per cent (5 %) de la superfície total d'aquest. Si les obertures es troben en una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació hauran de ser com a mínim d'un vuit per cent (8 %).

b) Als efectes del dimensionat de buits, els patis o patiets tendran la mateixa consideració de façana. La secció d'aquests haurà d'ésser igual o superior a la dels buits que hi ventilin.

c) En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de quinze (15) m³ per hora i per m² de superfície del local.

13 Evacuació de fums

a) Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de cinquanta (50) cm² per cada dos-cents cinquanta (250) m² de superfície d'aparcament en planta, llevat d'una major exigència per norma de rang superior.

b) Aquests conductes estaran provistos de comportes i altres dispositius especials de tancament i d'un sistema que, manual o automàticament, provoqui la seva obertura en cas d'incendi.

c) Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o local en qüestió. Si el local hagués d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera, es podrà utilitzar el mateix conducte a què es refereix l'apartat anterior, però en tal cas s'haurà de projectar els mecanismes adequats perquè aquest sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcioni com a tal en cas d'incendi.

d) En tot cas, tant els conductes d'evacuació d'aire de ventilació forçada com el de fums i gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera a un (1) metre per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació d'una habitació situada a una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del mateix edifici o d'un altre veí.

14 Evacuació de líquids.

En cada local o planta d'aparcament s'haurà de preveure un sistema que permeti i garanteixi l'evacuació d'aigua i líquids.

15 Il·luminació

Els accessos, carrils i qualsevol punt del local per a aparcaments hauran de disposar d'un adequat nivell d'intensitat d'il·luminació mitjana i hauran de complir els valors mínims que s'estableixen en la normativa en vigor.

16 Protecció contra incendis

Serà d'obligat compliment el Reial decret 2177/1996, de 4 d'octubre, pel qual s'aprova la norma bàsica de condicions de protecció contra incendis als edificis (NBE-CPI-96) i la reglamentació concordant amb aquesta o norma que el substitueixi o modifiqui.

Article 134 Aparcaments a l'aire lliure en solars no edificats

En tot solar no edificat, es permetrà provisionalment la instal·lació i usos d'aparcaments a l'aire lliure, complint les següents condicions:

- a) Les places d'aparcament s'hauran de protegir mitjançant arbrat (1 arbre cada 2 places) o altres mitjans que, permesos per la normativa vigent, compleixin el mateix fi.
- b) Els terrenys del solar destinats a aparcaments s'hauran de dotar de paviment d'adequades condicions de resistència i antilliscament, així com d'adequades instal·lacions per a recollida i evacuació d'aigües de pluja, de forma que quedi garantit que no es produiran embassaments.
- c) El recinte d'aparcament s'haurà de dotar d'instal·lacions d'enllumenat normal que proporcioni una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre dels quinze (15) luxs, amb una uniformitat de l'ordre de 0.3 i d'un enllumenat guia o de senyalització que proporcioni, en els eixos dels carrils, una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre de cinc (5) luxs.
- d) Serà també d'obligat compliment el Reial decret 2177/1996, de 4 d'octubre, pel qual s'aprova la norma bàsica de condicions de protecció contra incendis als edificis (NBE-CPI-96) i la reglamentació concordant amb aquesta o norma que el substitueixi o modifiqui.
- e) Els solars, de conformitat amb el previst en les presents NCS, hauran d'estar degudament tancats.
- f) El fet que un solar no edificat es destini a l'activitat d'aparcaments no l'eximeix de l'obligatorietat del pagament de les taxes, arbitris i impostos que li corresponguin com a solar sense edificar i, a més, per l'activitat d'aparcaments.

CAPITOL VII DOTACIÓ DE SERVEIS

Article 135 Dotació d'aigua potable

1 Tot habitatge haurà d'estar dotat del cabal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants.

2 Quan hi hagi xarxa general al vial o espai lliure públic amb el qual fa front la parcel·la serà obligatòria la presa d'aigua d'aquesta.

3 En tot edifici de nova planta es disposarà d'un comptador per cada local a més dels corresponents als habitatges. El recinte de mesurament o armari on s'allotgin els comptadors d'aigua se situarà en lloc de fàcil accés i d'ús comú de l'immoble, com pot ser la pròpia façana d'aquest, el mur de tancament del solar o el vestíbul de l'edifici. El seu emplaçament es trobarà sempre a nivell de la planta baixa, sense que les seues portes puguin obrir cap a rampes de garatges o llocs de pas de vehicles.

4 Quan no sigui possible garantir la continuïtat del subministrament directa s'haurà de preveure aljub de reserva. La reserva mínima serà d'un (1) m³ per habitatge o per cada cent (100) m² d'edificació residencial. Per a habitatges unifamiliars, aïllats i agrupats, la reserva mínima serà de deu (10) m³ per habitatge. En la tipologia d'habitatge unifamiliar es podrà dividir l'aljub d'aigua de pluja, indicat en l'article següent, destinant com a mínim 10 m³ per a reserva d'aigua potable. Per a usos distints al residencial s'haurà de justificar en el projecte que es garanteix la continuïtat de l'activitat en cas d'interrupció del servei.

5 En tot cas, la reserva serà superior a cinc (5) m³ per cada dos-cents cinquanta (250) m² construïts destinats a usos distints al residencial, amb un màxim de 100 m³.

6 En el cas de no existir xarxa pública de distribució d'aigua potable, es permetrà el subministrament mitjançant aljub. La reserva serà com a mínim de deu (10) m³ per habitatge i per cada dos-cents cinquanta (250) m² construïts destinats a altre ús.

7 La distància mínima de l'aljub als límits del solar serà de cinc (5) metres que s'amidaran horitzontalment des de la vora interior de l'aljub, fins a la mitgera, entre els seus punts més pròxims i, en el cas de solars de poca amplada, podrà situar-se sobre l'eix del solar. En cas d'existir xarxa de clavegueram no serà obligatori la reculada d'aljub respecte al carrer i a mitgeres.

8 De conformitat amb l'article 5 del Decret 88/2000, de 16 de juny, de mesures especials per a la gestió dels recursos hídrics, s'hauran de complir les següents condicions:

a) Tots els habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tinguin la consideració d'obra major, d'acord amb la legislació urbanística i de règim local, hauran d'incloure comptadors individuals d'aigua, així com instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua.

b) Tots els habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes ja existents hauran d'adaptar les seues instal·lacions, inclouent comptadors individuals d'aigua, així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors

d'aigua, d'acord amb el programa de fases que estableixi l'Ajuntament i la durada de les quals no serà inferior a deu anys.

Article 136 Recollida d'aigües de pluja

1 En tot projecte d'edifici de nova planta que se situï en una zona amb edificació del tipus aïllat i amb una superfície de l'espai lliure d'edificació a la parcel·la superior a cent (100) m², s'haurà de preveure un aljub que permeti la recollida d'aigües de pluja per a usos no potables.

2 La dimensió mínima d'aquest aljub haurà de ser, almenys, de cinc (5) m³ per cada cent (100) m² de superfície d'espai lliure de parcel·la i, en cap cas, la dimensió mínima obligatòria serà superior a trenta (30) m³.

Article 137 Desguàs d'aigua de pluja

1 Serà obligatòria, en els casos assenyalats en l'article anterior, la conducció de les aigües de pluja, procedents de la coberta de l'edifici, a l'aljub destinat a tal fi.

2 En els casos en els quals no sigui obligatòria la previsió d'aljub de recollida d'aigües de pluja o quan part d'aquestes aigües no s'hi condueixin, el desguàs de les baixants es farà en albellons que les condueixin al clavegueram urbà destinat a recollir aquesta classe d'aigües. En cas de no existir davant l'immoble xarxa de clavegueram urbà destinat a recollir les aigües de pluja, s'hauran de conduir per sota de la voravia fins a la cuneta.

Article 138 Instal·lació d'aigua calenta

En edificis de nova planta i en obres de reforma, rehabilitació i reestructuració, s'haurà de projectar la instal·lació d'aigua calenta en tots els aparells sanitaris destinats a la higiene de les persones, així com als utilitzats per a la neteja domèstica.

Article 139 Sanejament

1 Regirà l'establert en l'article 6.c de l'annex del Decret 145/1997, de 21 de novembre, de la CAIB (BOCAIB núm. 151, de 06.12.1997) o disposicions que el substitueixin o modifiquin. En cap cas, les aigües residuals podran ser abocades a pous negres o basses filtrants i serà obligatori l'ús d'estacions depuradores.

2 Control d'abocaments

2.1 Les activitats classificades com a potencialment contaminats requeriran per a la seua instal·lació, ampliació, modificació o trasllat, l'aprovació per part de l'Ajuntament dels tractaments previs necessaris per a descarregar els seus abocaments. La construcció i manteniment de les mesures que resulti necessari adoptar seran per compte del responsable de l'activitat i la seua inspecció competència de l'Ajuntament.

2.2 Les aigües residuals procedents de les activitats classificades, abocades a la xarxa de col·lectors municipals per a ser tractades a les plantes d'aigües residuals municipals, seran subjectes a un règim previ a l'abocament que garanteixi:

- a) La protecció de la salut del personal de manteniment dels col·lectors i plantes de tractament.
- b) Que no es deteriorin els col·lectors, plantes de tractament i equips associats.
- c) Que no s'obstaculitzi el funcionament de les plantes de tractament.
- d) Que els abocaments no tinguin efectes negatius sobre el medi ambient i es compleixin les disposicions legislatives en vigència.
- e) Que permeti l'evacuació o reciclatge de llots de les plantes de tractament d'aigües residuals.

3 Autorització d'abocaments

3.1 Totes les activitats del terme municipal, qualsevulla que siguin les seues característiques, han de tenir resolt el sistema d'abocaments de les seues aigües residuals de tal manera que s'eviti la contaminació del medi ambient. Les activitats classificades que optin per abocar als col·lectors municipals estan obligades a sol·licitar de l'Ajuntament el permís exprés d'abocaments a la xarxa de sanejament, sens perjudici de les autoritzacions o llicències que hagin de concedir altres organismes competents en la matèria.

3.2 Els abocaments a les xarxes generals de sanejament provinents de les activitats classificades i qualssevilla altres susceptibles d'alterar el medi ambient tan sols s'autoritzaran si són assimilables als de naturalesa urbana.

3.3 La resta d'abocaments, compresos en algun dels supòsits següents, hauran de presentar un projecte alternatiu de mesures preventives i correctores amb caràcter previ a l'autorització:

- a) Els que per les seues característiques corrosives, per la concentració de materials sòlids viscosos, per la seua natura inflamable o explosiva o per produir fortes oscil·lacions en el cabal de l'abocament, suposin algun tipus de risc per a la xarxa general.
- b) Els que, per si mateixos o en combinació amb altres abocaments, incideixin significativament en l'eficàcia del funcionament de l'estació depuradora.
- c) Els que continguin contaminants tòxics que suposin una amenaça per a la qualitat de les aigües receptores de l'abocament.

3.4 Les autoritzacions d'abocaments es concediran específicament i segons el tipus d'activitat, procés i/o característiques del corresponent abocament, de conformitat amb el

Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'aigües o norma que el substitueixi o modifiqui.

3.5 La sol·licitud del permís d'abocament haurà d'incloure les següents dades i documents:

- a) Nom i domicili social del titular de l'establiment o activitat.
- b) Ubicació i característiques de la instal·lació o activitat.
- c) Descripció de les activitats i processos generadors dels abocaments.
- d) Matèries primeres o productes utilitzats indicant les quantitats en unitats usuals.
- e) Productes finals i intermedis, si n'hi hagués, consignat les quantitats en unitats usuals així com el ritme de producció.
- f) Descripció del règim d'abocaments (cabal mitjà i punta, horaris, durada i, si n'hi hagués, variacions diàries, mensuals i estacionals), de les seues característiques i concentracions.
- g) Descripció dels sistemes de tractament adoptats i del grau d'eficàcia previst, així com la composició final dels abocaments descarregats amb els resultats, si escau, de les anàlisis de posada en marxa realitzats.
- h) Plànol de situació, de xarxa interior de recollida i instal·lació de pre-tractaments i detalls de les obres de connexió, de les arquetes de registres i dels dispositius de seguretat.
- i) Subministrament d'aigua, volum d'aigua consumida en el procés industrial i dispositius de seguretat adoptats per a prevenir accidents en els elements d'emmagatzement de matèries primeres, composts intermedis o productes elaborats susceptibles de ser abocats a la xarxa de clavegueram.
- j) Projecte de mesures preventives, correctores, de seguretat i/o reparadores per a supòsits d'accident o emergència d'abocaments i totes aquelles dades que l'administració consideri necessàries, a fi de conèixer les circumstàncies i elements implicats en els abocaments d'aigües residuals.

3.6 El permís d'abocaments no s'haurà d'entendre concedit fins que el sol·licitant obtengui l'autorització expressa i qualsevol modificació posterior a les condicions de la sol·licitud exigirà un nou permís d'abocament. La infracció de les prescripcions d'aquest article i/o la manca de pagament de les taxes de depuració i abocament de les aigües residuals, podrà determinar la revocació del permís d'abocament.

3.7 Les aigües residuals de qualsevol edifici s'hauran de connectar obligatòriament a la xarxa de clavegueram i, quan aquesta no existeixi i l'Ajuntament ho permeti, seran

evacuades amb un sistema autònom de sanejament fins que l'esmentada xarxa no s'executi.

Es considerarà que una parcel·la disposa d'evacuació d'aigües residuals, als efectes del compliment de la condició de solar, quan enfront seu existeixi xarxa general de clavegueram en servei i aquesta sigui suficient o, en el cas d'un habitatge unifamiliar, es construeixi una fossa sèptica constituïda per tres compartiments estancs, amb eliminació d'efluent mitjançant recollida de camions o altra solució que haurà de comptar amb l'autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient. Les fosses sèptiques situades en solars que distin menys de 300 metres de la línia de costa, canals públics, canaletes, llacs, etc. hauran d'impermeabilitzar les seues parets fins a la cota d'un metre i cinquanta centímetres (1.50) per sota del nivell lliure del nivell d'aigua.

3.8 L'Ajuntament permetrà la descàrrega a la xarxa de sanejament, amb subjecció als termes, límits i condicions que s'indiquin en l'autorització. Sense l'esmentada autorització prèvia d'abocament, no s'atorgaran les llicències següents:

- a) L'obertura, ampliació o modificació d'una indústria.
- b) La construcció, reparació o remodelació d'un clavegueró o clavegueró longitudinal.
- c) La posada en funcionament d'activitats industrials potencialment contaminants, excepte que prèviament s'hagi aprovat, instal·lat i, si escau, comprovat pels serveis tècnics municipals, l'eficàcia i el correcte funcionament dels tractaments previs a l'abocament.
- d) Les escomeses a la xarxa que no siguin independents per a cada indústria. Quan això no sigui possible, s'haurà de proposar com a alternativa una solució tècnicament adient que permeti diferenciar els abocaments. L'Ajuntament podrà exigir, en cas que distints usuaris aboquin a una mateixa claveguera, la instal·lació d'equips de control separats si les condicions d'abocament ho aconsellen. Les instal·lacions de vigilància i control es construiran d'acord amb els requisits imposats per l'Ajuntament.
- e) La descàrrega a una xarxa de clavegueram que estigui fora de servei.
- f) La utilització d'aigües procedents de canals públics o de la xarxa amb la única finalitat de diluir les aigües residuals.

3.9 Els titulars d'abocaments d'aigües residuals hauran de satisfer la taxa de sanejament de conformitat, si s'escau, amb l'establert en l'ordenança fiscal corresponent.

4 Limitacions als abocaments

Queda prohibit abocar, directa o indirectament, a la xarxa de col·lectors municipals qualsevol producte, la composició química o transmissió bacteriològica del qual pugui

contaminar les aigües, ocasionant dany a la salut pública, aprofitaments subterranis o de recursos en general i es realitzin mitjançant evacuació, injecció o dipòsit.

5 Mostrari i anàlisi

a) Les instal·lacions productores d'aigües residuals hauran de comptar necessàriament amb els dispositius, registres, arquetes i altres utensilis pertinents que facin possible la realització de mesuraments i presa de mostres representatives.

b) Tota instal·lació que produeixi abocaments d'aigües residuals no domèstiques disposarà d'una única arqueta de registre situada al darrer abocament i accessible per a la presa de mostres.

c) Les mostres es prendran de manera que s'asseguri la seua representativitat i en quantitat suficient per a poder separar tres porcions iguals per a les operacions que s'hagin de realitzar en laboratori.

d) Les mostres s'introduiran en recipients adients, convenientment segellats i etiquetats, per a impedir la seua manipulació.

Article 140 Instal·lacions lligades a l'energia

1 Tots els edificis o locals de nova construcció, ampliació o reforma comptaran amb les instal·lacions elèctriques necessàries per a l'ús o usos als quals es destinin, bé connectades a la xarxa general de distribució d'energia elèctrica, bé alimentades per fonts productores d'energia pròpia.

2 S'haurà de complir amb l'establert en el Reial decret 1751/1998, de 31 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions tèrmiques als edificis i instruccions tècniques complementàries (BOE núm. 186, de 05.08.1998) o disposicions que el substitueixin o modifiquin.

Article 141 Serveis de telecomunicacions

Tots els edificis de nova construcció i destí diferent del d'habitatge unifamiliar, s'hauran de construir amb previsió de les canalitzacions de telecomunicacions interiors amb independència que es realitzi o no la connexió amb el servei a una de les companyies existents. Regirà l'establert en el Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer, i en el seu Reglament regulador (Reial decret 279/1999, de 22 de febrer), sobre les infraestructures comunes per a l'accés als serveis de telecomunicacions o disposicions que els substitueixin o modifiquin.

Article 142 Evacuació de fums, bafs, gasos i aire condicionat

1 En tota nova construcció es prohibeix la sortida lliure de fums i l'evacuació forçada de bafs i gasos diferents d'aires per façanes, patis comuns, balcons, finestres i altres buits de ventilació similars, encara que aquesta sortida tengui caràcter provisional.

2 Les xemeneies o conductes de fums, bafs, gasos i aire viciat hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera de tals productes a un (1) metre per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació de local, recinte o habitació situats a una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del mateix edifici o d'altres veïns.

3 Quan els conductes se situïn a la coberta o al terrat d'edificis entre mitgeres de nova planta que s'ubiquïn entre edificis existents de superior alçària amb buits d'il·luminació i ventilació situats als plans de façana del vial i del pati d'il·leta, es considerarà una distància inferior a quatre (4) metres entre els conductes i els esmentats buits d'il·luminació i ventilació, a efectes de l'obligació de descàrrega a l'atmosfera almenys un (1) metre per damunt de la part superior d'aquests, sempre que els conductes quedin enfrontats amb les mitgeres dels edificis adjacents per la dimensió o situació d'aquells.

CAPÍTOL VIII CONDICIONS TÈCNIQUES

Article 143 Parets mitgeres

1 Les parets mitgeres i les pròpies adossades a eixos mitgers, siguin de càrrega o de tancament, tendran com a mínim un gruix de vint (20) centímetres i hauran de complir els mateixos requisits d'aïllament tèrmic que els murs de façana.

2 Els murs perimetrals no mitgers, siguin de càrrega, tancament o contenció, així com les seues fonamentacions, se situaran sempre al terreny propi, com a molt adossats a l'eix de mitgera o límit respecte a la via pública.

Article 144 Protecció contra la humitat

Tota cambra haurà de ser estanca i estar protegida de la penetració d'humitats. Amb aquesta finalitat, les soleres, murs perimetrals de soterranis, cobertes, juntes de construccions i altres punts que puguin ser causa de filtració d'aigües, estaran convenientment impermeabilitzats i aïllats. Així mateix, les fonamentacions hauran d'estar calculades i dissenyades per complir la seua funció fins i tot en terreny saturat d'aigua.

Article 145 Tancat de parcel·les i solars sense edificar

1 Tant els solars com les parcel·les de sòl urbà sense edificar s'hauran de mantenir nets i en estat decorós. S'hauran de tancar mitjançant tanca de materials de picapedreratge amb tancament adequat al portal d'accés. L'alçària de la tanca, en tot el contorn del solar o parcel·la, no serà inferior a un metre i vuitanta centímetres (1.80).

2 El tancament s'haurà de situar a l'alineació oficial.

3 En produir-se l'obertura de noves vies, els propietaris de solars tendran obligació d'efectuar el tancament en el termini màxim de dos (2) mesos a partir de la terminació de les obres de col·locació de les voreres i pavimentació.

4 Quan es produeixi l'enderrocament d'un edifici, sense la construcció immediata d'un altre de nova planta, serà obligatori el tancament de la parcel·la. L'esmentat tancament

s'haurà de dur a terme en un termini inferior als sis (6) mesos, comptats des de la data de concessió de la llicència d'enderrocament i se situarà a l'alineació oficial.

5 Es podran exceptuar de la condició de tancament obligatori, a judici de l'Ajuntament, aquells solars o parcel·les no edificades situades en àrees en les quals el seu aixecament pogués incidir negativament en el caràcter ambiental de la zona.

Article 146 Construcció de voravies

1 La construcció de la voravia contigua a la façana d'un immoble amb llicència d'obra nova, ampliació o reforma atorgada és obligació de la propietat, sempre que existeixi o estigui prevista en el planejament general o de desenvolupament la seua construcció.

2 Aquesta obligació inclou no solament la del paviment en general, sinó també la de la col·locació de la corresponent vorada o encintat.

3 Les característiques de la voravia i de la vora s'hauran d'adaptar al que estableixi l'ordenança municipal corresponent, s'haurà de procedir a l'arrencat i reposició de la vorada existent quan es donin les circumstàncies establertes en l'esmentada ordenança, i s'hauran de complir els requisits que s'hi assenyalen.

4 Per a la construcció de la voravia serà preceptiva la prèvia ordre de l'autoritat municipal o l'obtenció de la corresponent llicència municipal i, en ambdós casos, que hagi estat prèviament assenyalada la rasant pels serveis tècnics municipals.

5 Amb l'atorgament de la llicència d'obra nova, ampliació o reforma s'entendrà concedida també llicència per a la construcció de la voravia corresponent.

6 No es podrà estendre la certificació municipal de terminació d'obres de nova planta, ampliació i reforma que autoritzi l'ús de l'immoble, sense abans haver-se construït la voravia corresponent a la façana de l'edifici de què es tracti.

7 Llevat que s'estipuli el contrari, la conservació i reparació de les voravies correrà a càrrec de l'Ajuntament.

Article 147 Passos per a entrada de vehicles

1 Els passos per a entrada de vehicles en edificis o solars sobre les voravies es realitzaran rebaixant la vorada i la voravia amb un pendent màxim del dotze per cent (12 %) i donant a aquesta la forma de gual convenient.

2 Es prohibeix expressament omplir, de forma permanent, de formigó o altres materials, el desguàs de la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre vorada i calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües de pluja mitjançant canonades o altres sistemes.

3 Els actuals passos d'entrada de vehicles, existents i no realitzats en forma reglamentària, s'hauran d'adaptar a les normes assenyalades.

4 El paviment de la voravia dels esmentats passos de vehicles es realitzarà amb rajoles o enllosats amb resistència suficient per a suportar el pas de vehicles.

Article 148 Reserva per a recintes de contenidors en determinats edificis

1 Als edificis o locals que es destinin a l'ús comercial o d'establiments públics i disposin d'una superfície superior a tres-cents (300) m² i inferior a cinc mil (5.000) m² s'haurà de preveure un recinte accessible des de la via pública on allotjar els contenidors de residus.

2 La superfície útil mínima d'aquest recinte haurà de ser de dos (2) m² per cada tres-cents (300) m² de superfície de local.

3 Als locals que es destinin a l'ús diferent al residencial i disposin d'una superfície major de cent cinquanta (150) m² i inferior a tres-cents (300) m² s'haurà de preveure així mateix aquest recinte amb una superfície útil mínima de cinc (5) m².

CAPITOL IX CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA DE L'EDIFICACIÓ

Article 149 Condicions generals d'estètica

Als sector ja edificats, les noves construccions hauran de respondre, en la seua composició i disseny, a les característiques dominants de l'ambient urbà al qual s'hagin d'emplaçar. A fi de garantir la deguda adaptació de les noves edificacions a les ja existents i al seu entorn, es podrà exigir l'aportació de fotografies del conjunt dels carrers o places amb les quals aquelles facin front. A tal fi es posarà especial atenció en harmonitzar sistemes de cobertes, cornises, nivells de forjats, dimensions de buits i massissos, composició, materials, color i detalls constructius.

Article 150 Façanes

1 Quan l'edificació de nova planta es trobi contigua o flanquejada per edificacions objecte de protecció, s'adequarà la composició de la nova façana a les preexistents, harmonitzant les línies fixes de referència de la composició (cornises, volades, impostes, vols, sòcols, remarcats, etc.) entre la nova edificació i les catalogades o protegides.

2 Als edificis de nova construcció, la planta baixa haurà de compondre els seus buits i materials amb els de la resta de la façana. A les edificacions existents es procurarà que les reformes en planta baixa i locals comercials s'ajustin a la composició de la resta de la façana i a les característiques ambientals i arquitectòniques del mateix edifici i de l'entorn.

3 Les façanes laterals i posteriors es tractaran amb condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

4 Les caixes d'escaleres, ascensors i recintes d'instal·lacions permesos sobre la coberta hauran de ser tractats en harmonia amb la façana i utilitzant materials i colors semblants.

5 Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums, extractors o antenes, podrà sobresortir del pla exterior de les façanes ni perjudicar la seva estètica. En qualsevol cas, el tractament exterior haurà de ser de forma que quedin integrats compositivament en la resta de la façana.

6 Es podrà procedir a la modificació de les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic. La modificació de façanes en planta baixa requerirà la seua adequació al conjunt de l'edifici, tant pel que fa a disseny com en materials i solució constructiva.

Article 151 Porxos, marquesines i tendals

1 Si en una construcció es projecten porxades en alineació oficial de carrer, els elements verticals de suport no podran sobrepassar aquesta alineació.

2 Es prohibeixen les marquesines en vials de circulació rodada en els quals no hi hagi voravies. Si la marquesina no està prevista en el projecte original de l'edifici es construirà en prolongació horitzontal del forjat del sostre de planta baixa i sempre a una alçària lliure no inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2.50) des de la rasant de la voravia. La part sortint de la marquesina quedarà a una distància superior a vuitanta (80) centímetres de la vora de la voravia, sense sobrepassar mai un desè (1/10) de l'amplària del carrer ni els dos (2) metres de distància de l'alineació oficial de l'edifici.

Amb la sol·licitud de llicència s'hauran de presentar 2 fotografies de la façana existent i la voravia, a fi de garantir que la instal·lació s'adeqüi a la configuració general de l'edifici i que no sigui lesiva per a l'arbrat públic.

3 No s'admetrà cap classe de tendal a les plantes baixes d'edificis alineats amb vials de circulació rodada en els quals no hi hagi voravies.

Els tendals que puguin instal·lar-se en façanes en planta baixa estaran en tots els seus punts a una altura mínima de dos metres i cinquanta centímetres (2.50) sobre la rasant de la voravia. El seu vol serà tal que cap punt pugui resultar situat a distància inferior a vuitanta (80) centímetres de la vertical traçada per la vora exterior de l'encintat de la voravia, sense sobrepassar els dos (2) metres i respectant, en tot cas, l'arbrat existent.

Els tendals que s'instal·lin en façanes de plantes pis no podran excedir en el seu vol més de vint (20) centímetres dels voladissos permesos.

En l'obligatòria petició de llicència municipal per a la instal·lació de tendals s'hauran d'aportar els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici que garanteixin la seva conformitat, la simultània col·locació i l'adopció d'uniformitat del sistema de col·locació, colorit i dibuixos en tot l'edifici.

Article 152 Anuncis, rètols i cartells publicitaris

1 Els anuncis, rètols, lluminosos o no, així com els seus elements de subjecció s'hauran de col·locar dins la franja situada entre els dos metres i cinquanta centímetres

(2.50) d'altura sobre la rasant de la voravia o de la calçada i l'alçària total de la planta baixa i hauran de complir les següents condicions generals:

a) Que no sobresurtin més de quinze (15) centímetres del pla de la façana, excepte que es recolzin sobre una marquesina o adossats al cantell d'aquesta.

En aquest darrer cas, el pla vertical de la vora exterior de l'anunci o rètol quedarà a una distància superior a vuitanta (80) centímetres de la vora de la voravia, sense sobrepassar mai els dos (2) metres de distància a l'alineació oficial de l'edifici.

b) Que ni la seua composició, forma o colors pugui tenir semblança o prestar-se a confusió amb senyals de trànsit.

c) Que pel seu contingut, forma, color o situació no han d'ocasionar molèsties, resultar inadequades o atemptar contra el decor públic.

2 Per damunt de l'alçària de sostre de la planta baixa en cada edifici es podrà instal·lar un sol anunci o rètol per façana, indicatiu de la propietat o l'ús d'aquest, sempre per damunt dels tres metres i cinquanta centímetres (3.50) d'altura sobre el paviment de la voravia. La menor dimensió del rètol no superarà un (1) metre. Es podrà instal·lar a partir de l'alçària màxima, sempre que no la sobrepassi en més de dos (2) metres.

3 Queda expressament prohibida la ubicació d'anuncis o rètols, qualsevulla que sigui la seua classe, adossats a baranes i balcons.

4 Es prohibeix expressament la instal·lació de cartells publicitaris als edificis catalogats, al sòl urbanitzable, sòl rústic i als espais lliures privats dels solars edificats.

5 Per motiu de protecció del paisatge urbà o per la seua excessiva proliferació, l'Ajuntament podrà acordar la prohibició de cartells publicitaris en un sector determinat.

Article 153 Faroles

Les instal·lacions de faroles i altres elements d'il·luminació de caràcter particular que no formin part de l'enllumenat públic es regiran per les següents normes:

a) En vies amb voravies, no es podran col·locar faroles i altres elements d'il·luminació que sobresurtin de les façanes a una altura inferior a dos metres i cinquanta centímetres (2.50) sobre el paviment de la voravia. Per damunt d'aquesta altura es permetrà la seua instal·lació, sempre i quan no sobresurtin més de quaranta (40) centímetres de l'alineació de les façanes i el seu extrem més sortint disti, com a mínim, vuitanta (80) centímetres de la vertical corresponent a la vora exterior encintada.

b) En vies sense voravies només es podran autoritzar per damunt dels quatre (4) metres d'alçària i sempre que no sobresurtin més de quaranta (40) centímetres de l'alineació de les façanes.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició adicional 1

1 Els límits del DPMT seran els definits per la DG de Costes mitjançant el corresponent expedient de delimitació. Aquests límits prevaldran sobre els assenyalats en els plànols d'aquestes NCS provisionals.

2 L'ordenació de la zona costera, així com les actuacions que s'hi desenvolupin, hauran de complir amb les determinacions de la Llei 22/1988 de costes i RD 1471/1989, d'1 de desembre, pel qual s'aprova el seu Reglament.

3 En qualsevol cas:

a) Els usos prevists en el DPMT i a la zona de servitud de protecció compliran el que disposen els articles 24, 25, 27 i 28 de la Llei 2/1988.

b) Els usos, obres o instal·lacions existents en el DPMT i a les zones de servitud de trànsit i protecció compliran el que disposa la disposició transitòria 4 de la Llei 22/1988.

c) La utilització del DPMT se sotmetrà al règim específic establert en el títol III de la Llei 22/1988.

4) Mentre les NCS mantinguin la seua vigència, l'amplada de la servitud de protecció als trams costers corresponents a terrenys classificats com a sòl rústic, serà de 100 m.

Disposició adicional 2

Quan, amb la finalitat de millorar la qualitat de l'oferta de l'establiment de què es tracti, i sense que pugui suposar increment del seu nombre de places, en una parcel·la qualificada com a T se li agregi una parcel·la contigua qualificada com a residencial, aquesta, sense alteració dels paràmetres d'aprofitament urbanístic inicials, passarà a admetre l'ús turístic resultant-hi prohibit l'ús residencial.

Disposició adicional 3

Els projectes d'urbanització i els projectes d'obres ordinàries de dotacions de serveis es redactaran incorporant les determinacions exigides per la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques i Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament de supressió de barreres arquitectòniques (BOIB núm. 36, de 18.03.2003).

Disposició adicional 4

1 Mentre mantinguin la seua vigència, continuaran regint al terme municipal les determinacions de les NTC definitivament aprovades pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera en dates 27.10.2000 i 20.01.2003.

2 En cas de derogació o substitució d'aquestes NTC, s'aplicaran les determinacions de la normativa que les substitueixi i s'aplicarà, en tot el que no assenyala aquesta les regles següents:

- a) En sòl urbà i urbanitzable i en tot el que no regulen aquestes NCS s'aplicaran les determinacions de la normativa general.
- b) En sòl rústic, als sòls qualificats com a forestals s'aplicarà el que es determina per a les zones ARIP i als sòls qualificats com a AIA i connectors ecològics, el que es determini per a les zones de sòl rústic de règim general.

Disposició addicional 5

Mantindran la seua vigència, i continuarà per tant resultant exigible el seu compliment, les obligacions relatives a execució i cessions de sòl derivades dels processos d'urbanització efectuats en desenvolupament dels instruments urbanístics aprovats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquestes NCS, a l'efecte de les quals i mitjançant procediment estipulat en l'article 38 del Reglament de Gestió podran delimitar-se àmbits de equidistribució de beneficis i càrregues alternatius als inicialment definits.

Disposició addicional 6

Als àmbits de sòl urbanitzable la parcel·la mínima aplicable serà la definida en aquestes NCS excepte en els casos en què, per als terrenys de què es tracti, el pla parcial exigia una parcel·la mínima major; en aquest cas, aquesta serà la mínima exigible a tots els efectes.

Disposició addicional 7

Fins que la Revisió del PGOU no estableixi les determinacions definitives de l'ordenació:

- 1 A la zona de Can Pep Simó s'hauran de mantenir les característiques actuals del viari i de l'enllumenat públic així com l'absència de tanques de separació entre parcel·les.
- 2 A la zona esmentada quedaran subjectes a protecció i qualsevol actuació sobre elles s'haurà de sotmetre a informe previ i vinculant de la CIOTUPAH, les edificacions següents:

- a) Casa Jutta de JL Sert
- b) Casa Zao-Wo-Ki de JL Sert
- c) Casa Gomis de JL Sert
- d) Casa Valls de JL Sert
- e) Casa JL Sert de JL Sert
- f) Casa Francisco Sert de JL Sert
- g) Apartaments Fumeral de JL Sert
- h) Casa Salewski de J Salewski
- i) El Bungalow de G Rodríguez Arias
- j) Casa Blanca de G Rodríguez Arias
- k) Casa Macarelli de JJ Copetta
- l) Casa Gutiérrez de JJ Copetta
- m) Casa Illescas de A Illescas

- n) Sa Talaia de J Flaquer
- o) Casa Gili de JA Martínez Lapeña i E Torres

3 En l'àmbit del PP de Roca Llisa resultarà prohibida l'obertura de nou viari, l'autorització de noves segregacions i l'execució de noves obres d'urbanització o dotació de serveis.

4 No podrà autoritzar-se en sòl rústic cap actuació relacionada amb els usos contemplats amb el número d'ordre XLIII.07 i CNAE93 92.341 en l'annex I del Decret 19/96, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses subjectes a qualificació, que suposi nova implantació o ampliació d'activitat ja existent.

Disposició addicional 8

En relació amb les llicències sol·licitades amb anterioritat a l'entrada en vigor de la suspensió de planejament i encara no concedides, resultarà d'aplicació el règim que es deriva del que assenyala la LDU i que pot concretar-se en:

a) Amb caràcter general resulta aplicable en els casos esmentats el que determina l'article 4.2 de la LDU per la qual cosa la normativa aplicable en la concessió d'aquestes llicències serà la vigent el dia del venciment del termini en que el dit article s'estableix.

d) Atesa la impossibilitat, derivada de les solucions judicials al respecte, d'aplicar la normativa i qualificacions definides en el PDSU, s'haurà d'aplicar la normativa que el PGOU definia per al sòl urbà i de reserva urbana quan l'emplaçament de les obres se situï en sòl així classificat pel dit PGOU. Si l'emplaçament se situa en sòl classificat com a rústic pel PGOU, la normativa d'aplicació serà la definida per les NCS.

En els terrenys que les NCS classifiquen com a rústic i eren contemplades com a sòl urbà per la normativa anterior, no serà possible l'atorgament de llicències sol·licitades amb anterioritat, ja que resulta evident que no complien en el moment de la sol·licitud els requisits per ser considerats solar.

c) Qualsevol modificació dels projectes objecte de la llicència es regirà pel que assenyala l'article 5 de la LDU per la qual cosa:

1) Si se sol·licita transcorregut el termini d'execució fixat (i les seues possibles pròrrogues) es regirà per la normativa aplicable en el moment de sol·licitud de la modificació.

2) Si suposa alteració del nombre d'habitatges, de les condicions d'ús del sòl, de l'alçària, volum, situació i ocupació màxima autoritzades es regirà per la normativa aplicable en el moment de sol·licitud de la modificació.

3) En la resta de casos es regirà per la normativa d'acord amb la qual es va concedir la llicència.

Disposició addicional 9

1 Les activitats relacionades amb el sistema general de cementeri o efectuades al seu entorn es regiran pel que disposa el Decret 105/1997, de policia sanitària mortuòria.

2 Les línies elèctriques aèries s'hauran d'ajustar al PDS energètic de les Illes Balears aprovat pel Decret 58/201, de 6 d'abril, i altra normativa vigent que resulti d'aplicació.

QUADRE D'ORDENANCES

DENOMINACIÓ	SIGLA	PARCEL·LA		EDIFICABILITAT m²/m²	OCUPACIÓ %	ALTURA MÀXIMA		RECLAUDES			DIMENSIO MÀXIMA ∅ m	VOLUM MÀXIM m³	INTENSITAT D'ÚS	LOCALITZACIÓ
		superfície m²	amplària m			plantes	m	vials i zones públiques m	partions m	entre edificis d'una mateixa parcel·la				
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR														
Casco antic 2	CA2	200	10	---	Segons Prof. Edif.	Segons plànol	---	---	---	---	---	---	1hab/33m³	Santa Eulària
Residencial intensiva 1	I1	200	10	---	Segons Prof. Edif.	Segons plànol	---	---	---	---	---	---	1hab/33m³	Santa Eulària
Plurifamiliar 1 Bifamiliar aïllada	P1	400	15	0,5	30	2	7	5	3	art 74	---	2.100	1 hab/200m2 i 2hab/parcel·la	Santa Gertrudis
Plurifamiliar 2 Bifamiliar aïllada	P2	400	15	0,8	40	2	7	5	3	art 74	---	2.100	1 hab/200 i 2hab/parcel·la	Puig d'en Valls, Jesús, Ca Na Negreta
Plurifamiliar 3 Plurifamiliar aïllada	P3	400	15	0,8	40	2	7		3	art 74	---	10.000	1hab/150m²	San Carles
Plurifamiliar 4 Plurifamiliar aïllada	P4	400	15	1	40	3	10	5	3	art 74	---	10.000	1hab/120m²	Puig d'en Valls, Jesús, Santa Eulària, Ses Torres
Plurifamiliar 5 Plurifamiliar aïllada	P5	800	20	0,7	30	3	10	5	6	art 74	40	5.000	1hab/170m²	Cala Llonga
Plurifamiliar 6 Plurifamiliar aïllada	P6	800	20	1	30	5	15	6	6	art 74	40	15.000	1hab/120m²	Santa Eulària
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR														
Unifamiliar 1 Unifamiliar aïllada	U1	400	15	0,5	30	2	7	5	3	art 74	---	1500	1 hab/400m2 i 1hab/parcel·la	Santa Gertrudis, Puig d'en Valls
Unifamiliar 2 Unifamiliar aïllada	U2	400	15	0,6	40	2	7	5	3	art 74	---	1500	1 hab/400m2 i 1hab/parcel·la	Can Ramon, Can Negre, Cas Corb, Can Xiquet Pou, Santa Eulària i nuclis al voltant
Unifamiliar 3 Unifamiliar aïllada	U3	600	20	0,15	20	2	7	5	3	art 74	---	1500	1 hab/600m2 i 1hab/parcel·la	PP Cala Llenya
Unifamiliar 4 Unifamiliar aïllada	U4	800	20	0,5	30	2	7	5	3	art 74	---	1500	1 hab/800m2 i 1hab/parcel·la	Ca Na Ventura, Puig d'en Valls, Ses Torres, Puig de Can Vinyets, Puig Manyà-Can Pep Simó, Can Fornet, Valverde-Cala Llonga, Miramar-Buenavista, Siesta-Montañas Verdes, Can Sançó, Cala Pada, Ca Na Martina, es Canar, Cala Llenya, Bungalow Park, PP Es Figueras, Sant Carles
Unifamiliar 5 Unifamiliar aïllada	U5	1.000	20	0,3	30	2	7	5	3	art 74	---	1500	1 hab/1.000m2 i 1hab/parcel·la	PP Cala Llenya, PP S'Argamassa
Unifamiliar 6 Unifamiliar aïllada	U6	1.200	25	0,25	25	2	7	5	3	art 74	---	1500	1 hab/1.200m2 i 1hab/parcel·la	PP Roca Llisa
Unifamiliar 7 Unifamiliar aïllada	U7	2.000	30	0,1	10	2	7	10	10	---	---	1500	1 hab/2.000m2 i 1hab/parcel·la	Can Lluís, Can Fornet

TURÍSTICA														
Turística 1	T1	2.500	30	1	50	2	8	5	3	art 74	60	2.500	1plaça/60m²	Cala Llonga,
Turística 2	T2	800	20	0,6	30	2	8	5	6	art 74	60	5.000	1plaça/60m²	Cala Llonga, es Canar, PP s'Argamassa, Cala Pada, PP Es Figueral
Turística 3	T3	1.200	30	1	30	5	18	6	9	art 74	60	25.000	1plaça/60m²	Santa Eulària, Cala Llonga, Es Canar, PP s'Argamassa
Turística 4	T4	10.000	50	0,12	10	2	8	10	10	art 74	60	10.000	1plaça/60m²	Punta Martinet

INDUSTRIAL														
Aillada Jardí	40 a	1.200	30	1,67	50	2	12	10	5	art 74	---	10.000	---	Cana Negreta, Can Negre, Cas Corp
Continua en ordenació oberta	40 b	400	15	1.2	60	2	7	5	3 lateral final illeta	art 74	---	2.100	---	Cana Negreta, Can Negre, Cas Corp

DOTACIONAL I SERVEIS														
Comercial	50.1	800	20	1	50	2	8	6	6	art 74	---	5.000	---	
Instal·lacions Complementàries	IC	800	20	1	50	2	8	6	6	art 74	---	5.000	---	
Recreatiu	50.3	800	20	1	50	2	8	6	6	art 74	---	5.000	---	
Esportiu	50.4	800	20	1	50	2	8	6	6	art 74	---	5.000	---	
Administratiu	50.5	800	20	1	50	2	8	6	6	art 74	---	5.000	---	
Religiós	50.6	800	20	1	50	2	8	6	6	art 74	---	5.000	---	
Cultural	50.7	800	20	1	50	2	8	6	6	art 74	---	5.000	---	
Sanitari	50.8	800	20	1	50	2	8	6	6	art 74	---	5.000	---	

PLANS PARCIAIS

DENOMINACIÓ	SIGLA	PARCEL·LA		EDIFICABILITAT	OCUPACIÓ	ALÇÀRIA MÀXIMA		RECLADES			DIMENSIÓ MÀXIMA	VOLUM MÀXIM	INTENSITAT D'ÚS	LOCALITZACIÓ			
		superfície m ²	amplària m	m ² /m ²	%	plantes	m	vials i zones públiques m	partions m	entre edificis d'una mateixa parcel·la	∅ m	m ³					
Cas Capità		Segons Pla Parcial													---	1 hab/130m2	
Can Bassó		Segons Pla Parcial													1.500 m3	1 hab/2000m2	
Puig d'en Celleràs		Segun Plan Parcial													1.500 m3	1 hab/2000m2	
S'Olivera		Segun Plan Parcial													---	1 hab/130m2	