

VAS, TOP LESS PRIVAT, con domicili en C/ Orient n.º 2 local 8 de Paguera, la incoació de un expediente (N.º 551/93) a conseqüència de la denúncia formulada per la Guardia Civil, en la que da cuenta que el dia 24-4-93 a las 4,45 horas, el Top Less Privat, se hallaba abierto al público, con varias personas en su interior efectuando consumiciones, por lo que se le propone para una sanción de hasta 50.000.- Ptas, al infringir con ello los arts. 26.e, 28 y 29 de la Ley O. 1/92 de 21 de febrero (BOE. 22-2-92), y aft. 81.35 del R.D. 2816/82 de 27 de agosto (BOE 6-11-82).

Lo que se publica en este Boletín Oficial para que sirva de notificación al interesado significándole que dispone de un plazo de QUINCE DIAS HABILES, contados a partir del siguiente al de su publicación, para presentar alegaciones que estime pertinentes.

EL DELEGADO DEL GOBIERNO.GERARDO GARCIA FRANCO. INSERTESE. EL VICESECRETARIO GENERAL. Fdo. JUAN M FIOI TUR.

TRAM9.

No habiéndose podido notificar a D. MARCIAL BARQUERO IER-VAS, TOP LESS PRIVAT, con domicilio en C/ Orient n.º 2, local 8 de Paguera, la incoación de un expediente (N.º 581/93) a consecuencia de la denuncia formulada por la Guardia Civil, en la que da cuenta que el día 2-4-93, a las 4,45 horas, el establecimiento denominado Top Less Privat, se hallaba abierto al público, con varias personas en su interior, efectuando consumiciones, por lo que se le propone para una sanción de hasta 50.000.- Ptas, al infringir con ello los arts. 26.e, 28 y 29 de la Ley O. 1/92 de 21 de febrero (BOE. 22-2-92), y art. 81.35 del R.D. 2816/82 de 27 de agosto (BOE 6-11-82); O.M. 2311-77 y disposiciones complementarias.

Lo que se publica en este Boletín Oficial para que sirva de notificación al interesado significándole que dispone de un plazo de QUINCE DIAS HABILES, contados a partir del siguiente al de su publicación, para presentar alegaciones que estime pertinentes.

EL DELEGADO DEL GOBIERNO.GERARDO GARCIA FRANCO. INSERTESE. EL VICESECRETARIO GENERAL. Fdo. JUAN M FIOI TUR.

- o -

(2459)

Sección III.- CONSEJOS INSULARES

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

Núm. 2995

ACORD de la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca de sessió 25 de novembre de 1993, relatiu a aprovació definitiva amb prescripcions a les Normes Subsidiàries d'Escorca.

"Atesa la documentació constitutiva de les Normes Subsidiàries del Planejament del municipi d'Escorca, trameses per l'Ajuntament per al tràmit d'aprovació definitiva i essent de consideració: 1) Que han estat complimentades totes les formalitats prèvies, a saber, sol·licitats els informes necessaris; 2) Que la Ponència Tècnica eleva proposta d'aprovació amb prescripcions a complimentar davant aquest mateix Òrganisme; 3) Que els defectes que aquesta Comissió considera que han d'esser reparats són els següents: 1.- Manca presentar esquemes territorials de les infraestructures bàsiques existents i les necessitats per a cadascun dels nuclis, com també la interconnexió; 2.- Els nuclis de Son Massip i Cala Tuent haurien de conformar una unitat d'execució en concordança amb l'Article 144 del Text Refós de la Llei del Sòl, recollint la condició al·ludida en la memòria que haurà de dir "El desenvolupament dels polígons restarà condicionat a la completa realització de les obres d'infraestructura assenyalades en els respectius plans aprovats, no essent possible l'ocupació dels edificis fins que no disposin dels esmentats serveis"; 3.- Manca tancar la línia d'A.R.E.P. del Port de Sa Calobra; 4.- S'ha d'incloure un inventari arqueològic realitzat per la Conselleria de Cultura, Educació i Esports; 5.- S'ha d'incloure, prèvia selecció, el catàleg d'Enginyeria tradicional realitzat per la Conselleria de Cultura, Educació i Esports; 6.- S'ha de redactar un Pla Especial de Protecció d'acord amb el que està previst per l'Article 20 de la Llei 16/85 del Patrimoni Històric Espanyol; 7.- A l'Article 173, allà on diu "o els paràmetres exteriors dels edificis hauran d'acabar... amb referits llisos o rugosos", s'haurà d'afegir "de caràcter tradicional"; 8.- A l'Article 177.6 s'han d'afegir "...als tendals de lona d'armadura mòbil i de qualitat i colors adequats a l'entorn"; 9.- La Comissió Balear del Medi Ambient informa que en relació a Lluç, s'haurà d'actualitzar el Plaol 2.6, grafiat-li la nau d'acolliment", a la qual se li haurà de substituir l'actual coberta per una de teula àrab; 10.- Aparcament, en el qual s'haurà d'efectuar una sembra d'arbres per tal de disminuir l'impacte visual; àrea recreativa; el dipòsit d'aigua existent, etc., que actualment no apareix en l'esmentat plaol; Tot això haurà d'esser tractat en el Pla Especial de Reforma Interior de Lluç; 10.- S'han d'incorporar normes de protecció de les restes arqueològiques, conjunts històric-artístics i elements geològics a protegir. S'haurà d'incloure el conjunt Històric-Artístic de Sa Calobra i grafiar-lo en el plaol 1.6.- Per tot això, i per unanimitat de tots els vocals assistents, es va acordar: 1) Aprovar definitivament aquestes

Normes Subsidiàries amb les prescripcions abans esmentades que hauràn d'esser complimentades davant aquesta Comissió; 11) Recollint el suggeriment de la Comissió Balear de Medi Ambient, recomanar a l'Ajuntament la desclassificació de part del Polígon 2, de Cala Tuent".

Contra aquest acord, que no és definitiu en la via administrativa, es pot interposar recurs d'alçada davant el Ple del Consell Insular de Mallorca, en el termini de quinze dies hàbils comptats a partir de l'endemà de la seva publicació, amb la qual cosa restarà exhaurida la via administrativa. L'interessat podrà exercitar, si escau, qualsevol altre recurs que estimi procedent.

EL PRESIDENT DE LA COMISSIO INSULAR D'URBANISME, Sgt.: Joan Veiger Pocoví.

Així mateix es fa públic el text complet de les Normes

TITULO I : DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 1. NATURALEZA

1. Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de ambito municipal establecen la ordenación del término municipal de Escorca y programan su desarrollo urbanístico.

2. Su redacción se ha realizado de acuerdo con lo establecido en la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/76 de 9 de Abril.

Art. 2. AMBITO

Las presentes Normas Subsidiarias serán de aplicación en todo el término Municipal de Escorca, delimitado en los planos respectivos.

Art. 3. VIGENCIA

Las Normas entrarán en vigor con la publicación de su aprobación definitiva; a partir de ese momento tendrán vigencia definitiva, de acuerdo con lo establecido en el art' 70.4 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia, acordadas en la forma reglamentaria.

Art. 4. DOCUMENTACION

De acuerdo con lo previsto en el artículo 97 del Reglamento de Planeamiento las determinaciones de las NNSS se desarrollan en los siguientes documentos:

- a) La Memoria justificativa de sus fines y objetivos.
- b) Los planos de Informacion de la totalidad de su ámbito territorial.
- c) Los planos de Ordenación Urbanística del territorio en los que se expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de las Normas.
- d) Las presentes Normas Urbanísticas y Ordenanzas, que constituyen el documento específicamente normativo de las NNSS, donde se establece regulación urbanística del Término Municipal de Escorca.
- e) La Regulación de capacidades de población, que cumplimenta el Decreto 27/1993 de la C.A.I.B.

TITULO II : DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I: REGIMEN JURIDICO DEL SUELO

Art. 5. ORGANOS ACTUANTES

El desarrollo y la ejecución de las NNSS Municipales corresponde al Ayuntamiento de Escorca, sin perjuicio de la participación de los particulares establecida en las Leyes en las presentes Normas Urbanísticas y de la cooperación de los demás organismos de la Administración, dentro de sus respectivas atribuciones.

Art. 6. PRIORIDAD EN EL DESARROLLO

Los instrumentos de planeamiento que hayan de formularse para la aplicación y concreción de las determinaciones de las NNSS estarán sujetos al orden de prioridad y términos que se establecen en los documentos de alcance normativo de las presentes Normas.

Art. 7. ESTRUCTURA DEL TERRITORIO

N.º N.º S.º S.º

25-XI-93

A efectos de la ordenación urbanística, el territorio del término municipal se estructura por medio de la definición de sus sistemas generales, la clasificación urbanística del suelo y la división en zonas según sus calificaciones urbanísticas para la regulación del uso y la edificación.

#### Art. 8. SISTEMAS GENERALES

Pertenecen a los sistemas generales los suelos que las Normas afectan al sistema general de comunicaciones, al sistema general de espacios libres y equipamiento comunitario, o a la implantación de instalaciones y obras que pueden influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio, para asegurar el funcionamiento urbanístico del término municipal de forma integrada. Son en definitiva, servicios de interés para el conjunto municipal.

#### Art. 9. CLASIFICACION DEL SUELO

1. El suelo del término municipal se clasifica, con arreglo a la Ley del Suelo, en suelo urbano y suelo no urbanizable.

2. El suelo urbano es el que, cumpliendo los requisitos exigidos por la Ley del Suelo, las NNSS, señalan como aptos para ser destinados a acoger las actividades y las edificaciones características de las concentraciones urbanas. Las NNSS,

determinan en este clase de suelo la ordenación física de forma pormenorizada mediante el trazado de los espacios viarios, la fijación de las condiciones de la edificación de suelos y locales.

3. El suelo no urbanizable comprende la parte del territorio municipal que no se destina en las NNSS, a ser soporte de la actividad urbanizadora sino a las actividades correspondientes al medio rural.

En esta clase de suelo las NNSS, establecen las medidas de protección de carácter rural, señalando las condiciones para la no formación de núcleos de población.

4. La clasificación del suelo y los sistemas generales aparecen reflejados en los planos de ordenación y clasificación del suelo.

#### CAPITULO II: INSTRUMENTOS DE DESARROLLO DE LAS NNSS

##### Art. 10. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

Para el desarrollo de las NNSS Municipales, y de acuerdo con cada clase de suelo y objetivo, con arreglo a lo previsto en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y en las presentes Normas Urbanísticas, se podrán formar Planes Especiales y Estudios de Detalle.

#### CAPITULO III: INSTRUMENTOS DE GESTION

##### Art. 11. SISTEMAS DE ACTUACION

a) La ejecución de los polígonos o unidades de actuación y las actuaciones que señalen las NNSS o sus instrumentos de desarrollo se ejecutarán mediante cualquiera de los sistemas previstos en la Ley: compensación, cooperación, expropiación o como actuaciones aisladas.

b) El Ayuntamiento, donde las NNSS no señalen sistema de actuación señalará el que debe aplicarse según las condiciones y circunstancias que concurren dando preferencia al sistema de compensación, salvo cuando por razones de urgencia o necesidad urbanística fuere preferible la expropiación.

#### CAPITULO IV: CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES URBANISTICOS

##### Art. 12. PLAZOS

De acuerdo con lo que dispone la Ley del Suelo se fija en 10 años el plazo máximo para el cumplimiento de los Deberes Urbanísticos derivados de las presentes NNSS.

#### TITULO III: DISPOSICIONES APLICABLES AL SUELO URBANO

##### CAPITULO I: REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

##### Art. 13. CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR

1. El suelo urbano, además de las limitaciones que imponen las NNSS y el planeamiento que las desarrollen, no podrá ser edificado hasta que la parcela

tenga la condición de solar, o cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación.

2. Tendrán la consideración de solar, requisito indispensable para obtener licencia de edificación, las que estén dotadas de los servicios que a continuación se señalan:

a) En zonas en que el uso residencial se limite a vivienda unifamiliar.

a.1) Agua potable.

a.2) Evacuación de aguas residuales por Red de Alcantarillado o mediante Fosa Séptica con Filtro Biológico y Pozo Absorbente.

a.3) Suministro de energía eléctrica.

a.3.1) Red de distribución de energía eléctrica en baja tensión por el borde del vial o espacio público al que da frente la parcela.

a.3.2) Capacidad suficiente para los usos existentes o que pueden ser necesarios en toda la línea de suministro según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e instrucciones complementarias.

a.4) Acceso rodado.

a.4.1) La parcela debe ser accesible desde vial o espacio libre público para vehículos automóviles, tipo turismo. Si da frente a espacio libre público o vial el acceso de vehículos podrá ser restringido a los usuarios de las correspondientes parcelas si así lo estima el Ayuntamiento como propietarios del vial.

a.4.2) Los firmes deberán ser de aglomerado asfáltico, hormigón de cemento portland, riegos asfáltico, losas, adoquines o baldosas.

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

a.4.3) Bordillo en el frente de la alineación oficial de la parcela si el Ayuntamiento tuviera prevista la construcción de aceras.

b) En el resto de zonas.

Servicios obligatorios mínimos:

b.1) Agua potable.

b.1.1) Canalización de la red en el vial o espacio libre público a que da frente la parcela.

b.1.2) Garantía de suministro a razón ciento cincuenta litros (150 l.) por habitante y día tanto para la población existente como para la previsible.

b.2) Evacuación de aguas residuales.

b.2.1) Existir colector de la red general en el vial o espacio libre público a que da frente la parcela, o instalación en la misma de estación depuradora prefabricada cuyo efluente se conduzca a emisario submarino.

b.2.2) Tener la canalización capacidad de vertido suficiente en todo su recorrido a razón de trescientos litros (300 l.) por habitante y día, tanto para la edificación existente como para la que pudiera llegar a construirse, con independencia de las aguas pluviales que pudieran incrementar su caudal.

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

3. Los estándares señalados tienen el carácter de mínimos a los efectos previstos en el presente artículo, sin que puedan ser utilizados a efectos de dimensionamiento de los servicios urbanos.

##### Art. 14. EDIFICACION DE LOS TERRENOS QUE NO TENGAN LA CONDICION DE SOLAR

1. Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar y no se incluyan en polígonos o unidades de actuación, será preciso, como garantía de la realización de las obras de urbanización:

a) Que en la solicitud de licencia, el particular interesado o, en su caso, el Departamento Ministerial o entidad que administre bienes estatales, se compromete expresamente a la edificación y urbanización simultáneas estableciéndose un plazo de terminación de la urbanización menor que el que correspondiera al de terminación de la edificación;

b) Que previamente al otorgamiento de la licencia se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, garantizando la ejecución de la urbanización en la parte que corresponda; y

c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se llevan para todo o parte del edificio.

2. El compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretenda construir, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzada, hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

3. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización implendiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio de los derechos de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que les hubieren irrogado, salvo que en el Ayuntamiento acordara la ejecución de las obras con cargo a la finca.

## CAPITULO II: EJECUCION Y GESTION DEL PLANEAMIENTO

### Art. 15. ORDEN DE PRIORIDADES

1. La ejecución del suelo urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en las presentes NNSS y en su defecto en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello, tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública en cualesquiera de sus ramas y ámbito territorial.

2. El orden de prioridades podrá ser alterado por el Ayuntamiento, a través de procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley del Suelo pudiendo modificarse los plazos de ejecución previstos en las NNSS, o figuras de planeamiento que lo desarrollen, cuando el interés público aconseje la aceleración del proceso urbanizador.

## CAPITULO III: REGIMEN DE LOS EDIFICIOS EXISTENTES

### Art. 16. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

Se consideran exclusivamente fuera de ordenación:

a) Las edificaciones o instalaciones que estén afectadas por el sistema viario.

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

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

d) Las edificaciones ocupadas por usos de industria, talleres y estaciones de suministro de carburantes prohibidos en cada zona.

En las edificaciones o instalaciones calificadas fuera de ordenación únicamente podrán realizarse las obras previstas en el artículo sesenta (art. 60) de la Ley del Suelo.

### Art. 17. OBRAS A REALIZAR EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES

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

#### Situación 1ª :

Edificación cuya altura o superficie edificada exceda en más de un cien por ciento (100 %) la permitida por las ordenanzas.

Cómputo altura: la altura deberá computarse tanto en número de plantas como en metros. Tanto en las alturas existentes como en las permitidas se incluirán los áticos edificados o permitidos. La altura a considerar será la máxima edificadora.

Cómputo edificabilidad: la edificabilidad permitida en una parcela será la suma de las ocupaciones máximas permitidas en cada una de sus plantas, más los cuerpos salientes permitidos. No se incluirán en el cómputo de superficies edificables, las plantas situadas por debajo de la baja ni, en cualquier tipo de ordenación, los sótanos destinados a cualquier uso permitido o los semisótanos

exclusivamente destinados a aparcamiento.

Regulación: se permitirán únicamente las obras encaminadas a adecuarlas a alguna de las situaciones siguientes, así como las referidas en el artículo sesenta (art. 60) del Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo, en edificios fuera de ordenación.

#### Situación 2ª :

Edificios cuya altura o cuya superficie edificada no exceda de un cien por ciento (100 %) de los permitidos por las Ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguna o varias de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las zonas. Las alturas y las superficies edificables se computarán de igual manera que en la situación 1ª.

Regulación: en estos edificios se permitirán:

a) Obras parciales y circunstanciales de consolidación.

b) Modernización o mejora de sus condiciones estéticas, higiénicas o de funcionalidad.

c) Reformas y cambios de uso incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto está incluido en la relación de los permitidos en la zona.

d) Obras de adecuación del edificio a alguna de las situaciones de los apartados siguientes.

En estos edificios no se permitirá aumento de volumen ni de superficie construida, ni de altura.

#### Situación 3ª :

Edificios cuya altura o cuya edificabilidad no excedan de los permitidos por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguna o varias de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las zonas.

Las alturas y las superficies edificables se computarán de igual manera que en la situación 1ª.

Regulación: se permitirán las obras referidas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación 2, así como las de ampliación hasta un máximo del ochenta por ciento (80 %) de los parámetros de altura (computada en metros y número de plantas) y superficie edificable permitidos por la ordenanza general en cada una de las zonas.

Dichas obras de ampliación deberán realizarse adecuándose a la tipología original del edificio, aún en el caso de que se incumplan las determinaciones de ocupación, profundidad edificable o separaciones, y a la correcta integración del mismo en su entorno. Se permitirán asimismo las obras necesarias para adecuar el edificio a la situación siguiente.

#### Situación 4ª :

Edificios que no incumplan ninguna limitación impuesta por las normas para cada zona para edificios de nueva planta.

Regulación: Las reformas y obras de ampliación se ajustarán a los límites impuestos por dicha ordenanza, debiendo en su realización, adecuarse a la tipología original del edificio y a la correcta integración del mismo en su entorno.

2. En las situaciones 2, 3 y 4 se podrán realizar las obras necesarias con la finalidad exclusiva de dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios previa tramitación de un estudio de detalle, aún en el caso de que dichas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable o los parámetros de ocupación, separaciones y altura.

### Art. 18. RUINA INMINENTE

En el caso de inminente peligro de derrumbamiento total o parcial de un inmueble, aún prosiguiéndose la instrucción del correspondiente expediente se adoptarán, con toda urgencia, las medidas y precauciones propuestas por los Servicios Técnicos Municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio ruinoso.

### Art. 19. DAÑOS REPARABLES

Analizado el expediente instruido de declaración de ruina, y no resultando procedente la declaración del estado ruinoso, el Ayuntamiento ordenará a la Propiedad, en el plazo que se determine, reparar las deficiencias existentes bajo la dirección de técnicos facultativos designados por ella, previa comunicación a este.

#### CAPITULO IV: NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION DE LAS EDIFICACIONES.

##### Art. 20. AMBITO DE APLICACION

1. Este capítulo contiene la reglamentación de la ordenación de las edificaciones y por lo tanto de las obras de nueva planta a realizar en todas las clases de suelo.
2. La aplicación de estas normas será directa en todo el Suelo clasificado como urbano.
3. En el suelo calificado como urbano pero que esta pendiente de completar su dotación de servicios se aplicara igualmente esta normativa, pero el uso de las edificaciones debiera quedar supeditado a la previa realización de los servicios pendientes.
4. Las presentes Normas serán de aplicación en suelo no urbanizable en lo que hace referencia a la definición de los parámetros edificatorios y a las mediciones de terrenos y edificabilidades.

##### Art. 21. CUMPLIMIENTO DE LOS PARAMETROS EDIFICATORIOS

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

##### Art. 22. COMPUTO DE SUPERFICIES EDIFICABLES

1. La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100 %).
2. Los porches computarán al cien por cien (100 %) cuando sus aberturas sean inferiores a un tercio de su perímetro y al cincuenta por cien (50 %) cuando sus aberturas sean inferiores a un tercio de su perímetro.  
Se entenderá que una parte de la edificación está abierta cuando un parámetro vertical sólo esté cerrado por pretilos y éstos tengan una altura exterior total inferior a uno cincuenta metros (1,5 m.).  
En esta medición se incluirá el antepecho de la obra, el grueso del forjado y los elementos de obra suspendidos en la parte inferior del mismo.
3. Cuando en el planeamiento se garantice el uso público y gratuito de un porche realizado sobre suelo de propiedad privada, éste no computará.
4. La superficie de los sótanos no computará, salvo que se destine a usos distintos de aparcamiento y trasteros y cuartos de instalaciones del edificio.
5. La superficie de los semisótanos computarán al cien por cien (100 %), salvo en el caso de que estén íntegramente dedicados a aparcamientos de automóviles del tipo "turismo", pudiéndose ocupar un 5 % de la superficie del semisótano para trasteros y cuartos de instalaciones.
6. Asimismo computará la superficie edificable de las plantas cerradas y porches sobre la altura máxima.

##### Art. 23. EDIFICACIONES EN SOLAR QUE INCUMPLA REQUISITOS DE SUPERFICIE O ANCHURA MINIMOS

1. Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de superficie mínima o anchura, sus condiciones de edificabilidad serán las siguientes:
  - a) Si la parcela procede de una parcelación anterior a la aprobación inicial de las presentes NNSS, la parcela será edificable siendo su edificabilidad la que determinen las ordenanzas.
  - b) Si la parcela ha sido constituida como unidad independiente con posterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas, la parcela será edificable, mientras no se proceda a su regulación.
  - c) En el caso de parcelas hoteleras o de apartamentos turísticos, únicamente se admitirán superficies inferiores a la mínima en los siguientes casos:
    - c.1) Que ocupe la totalidad de una manzana.
    - c.2) Que todas las parcelas colindantes estén edificadas.  
Se considerará que están edificadas cuando lo estén en al menos en un 33 % del volumen permitido por estas NNSS.
    - c.3) En establecimiento con licencia de obra y de uso anterior a la aprobación provisional de estas NNSS.

2. Cuando se solicite licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el apartado 1 deberá acreditarse fehacientemente que la parcelación es anterior a la aprobación inicial de las presentes Normas, y que las parcelas colindantes eran propiedad de persona o entidad distinta a la titular del solar en que se pretende edificar.

##### Art. 24. SALIENTES EN FACHADA A VIA PUBLICA

1. Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte del mismo, como si se trata de instalación adosada a su fachada podrá volar sobre el vial o espacio libre público, a la altura inferior a tres cincuenta metros (3,5 m.) sobre la rasante de la acera y cuatro metros (4 m.) sobre la rasante de la vía cuando ésta carezca de aceras.
2. Las persianas, puertas, rejas y toda clase de elementos de cerramientos, deberán disponerse de tal forma que, en ninguna de sus posiciones incumplan lo dispuesto en el apartado anterior.
3. Queda prohibida la instalación de cualquier cuerpo o elemento saliente que sobresalga del plano vertical definido por el voladizo permitido.
4. Las bajantes de aguas tanto pluviales como residuales, aunque sean de recogida de las procedentes de terrazas y balcones, deberán colocarse por el interior del edificio o empotradas en la pared de fachada, de forma que no resalten de la misma ni sean visibles desde la vía pública en toda la altura del edificio. Se exceptúan de esta obligatoriedad las zonas en las que las fachadas están retrañqueadas respecto a la alineación oficial.

5. Los escaparates y mostradores, sean o no desmontables, no podrán sobresalir de la alineación oficial.

6. Los voladizos máximos sobre vial o espacio libre público, vendrán determinados por la ordenanza específica de zona. En cualquier caso no sobrepasarán el vuelo de un metro (1 m.).

7. Salvo las cornisas, en cada propiedad el plano límite lateral de vuelo será un plano perpendicular a la fachada y separado de la medianera una distancia igual o superior al vuelo máximo permitido sobre el espacio público y, en todo caso, no inferior a un metro (1m.).

##### Art. 25. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MAXIMA

1. Por encima de la altura máxima únicamente se permitirán:
  - a) El forjado de techo de la última planta;
  - b) La formación de azoteas y cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total;
  - c) Los pretilos y barandillas de una altura máxima de uno treinta metros (1,30 m.) sobre el pavimento;
  - d) La caja de escaleras de acceso a la azotea o descansillo tendrán una superficie máxima de ocho metros cuadrados (8 m<sup>2</sup>);
  - e) La maquinaria del ascensor, si lo hubiere, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>) a la mínima exigida por la normativa regulador;
  - f) Depósitos de agua que ocuparán un recinto de superficie máxima de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>);
  - g) Las torres de refrigeración que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acoger las instalaciones que por razones técnicas tengan que ubicarse al aire libre; y
  - h) Antenas, chimeneas, conductos de aireación, artefactos captadores de energía solar.
- i) Los parámetros de cierre de los elementos anteriores.

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

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

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

5. También podrán situarse sobre la azotea o cubierta general del edificio todos los elementos citados si el edificio tiene una altura no inferior a la mínima aunque no alcance la máxima.

##### Art. 26. EDIFICACIONES FRONTERAS A CAUCES PUBLICOS

Sin detrimento de la competencia que sobre la materia tengan otros organismos, cualquier cuerpo de edificación próximo a cauces públicos debe dis-

tar del deslinde o del límite físico del cauce, como mínimo cinco metros (5 m.).

#### Art. 27. EDIFICACIONES FRONTERAS AL MAR

Se adecuaran a lo dispuesto por la vigente Ley de Costas y su Reglamento, o a las Normas que, en su día, les sustituyan, así como a la Ley de Espacios Naturales.

En suelo No Urbanizable la zona de servidumbre y protección se extiende en la franja de 100 m. paralela a la costa, y tiene la máxima protección (III), siendo inedificable.

En suelo Urbano (Áreas de Asentamiento) se encuentran:

- Es Port de Sa Calobra (Núcleo consolidado)

- Polígono 2 de Cala Tuent (P.P. apr. def. 13.02.78 recogido en el Anexo H de la L.E.N.)

- Polígono 6 de Cala Tuent (P.P. apr. def. 04.10.78 recogido en el Anexo II de la L.E.N.)

En dichas Áreas la zona de servidumbre y protección se extiende en la franja de 20 m. posterior al deslinde provisional de la Z.M.T., excepto en el polígono 6 de Cala Tuent en que coincide con la delimitación de suelo urbano, puesto que esta se encuentra entre 20 y 100 m. del deslinde.

Los usos existentes incluidos en zona de servidumbre y protección estarán a lo dispuesto en la Disposición Transitoria 4ª de la Ley de Costas.

#### Art. 28. REORDENACION DE VOLUMENES

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

2. Esta ordenación de volúmenes no podrá suponer incremento de ocupación del suelo ni de la altura máxima de cada manzana ni de la superficie y el volumen edificables, ni alterar los usos establecidos con carácter limitativo, exclusivo o predominante. Tampoco podrá ser incrementada la densidad de población. En este sentido, no se podrá transferir al uso residencial, superficie edificable destinada a otros usos. En todo caso se deberán respetar las restantes determinaciones de las NNSS.

3. En ningún caso dicha reordenación podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes. En este sentido no se podrán aumentar los ángulos de asoleo que forman los edificios permitidos por la ordenanza de la zona a reordenar.

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

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

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

#### Art. 29. MEDICION DE ALTURA

1. Altura máxima de un edificio: La altura máxima se medirá en cada punto, desde la cara superior del solado de la planta baja, hasta la cara inferior del forjado de la planta más alta, medidos en una misma vertical. Se podrá medir en metros o en número de plantas.

2. Numero de plantas: Se computará en vertical para cada punto de la edificación.

3. Altura total de un edificio: La altura total se medirá en cada punto, desde la cara superior del solado de la planta baja, hasta la cara superior de la cubierta, medidos en una misma vertical.

La diferencia entre altura máxima y total será, como máximo, de 1,5 m. y tendrá como objeto permitir la formación de cubiertas inclinadas.

En el caso en que el margen de uno cincuenta metros (1,5 m.) sea insuficiente para absorber la inclinación de cubierta deseada, ésta se podrá proyectar de forma tal que la altura del edificio sea inferior a la máxima.

#### Art. 30. OCUPACION POR ELEMENTOS AUXILIARES

Las piscinas no computarán en la superficie ocupada de la parcela aunque sí lo harán las construcciones en las que se ubiquen las instalaciones y maquinaria de las mismas.

#### Art. 31. SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS

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

2. Cuando en parcelas inferiores a las mínimas se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones a lindes establecidas, se autorizarán disminuciones de dichas separaciones siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros y número de plantas.

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

4. En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones aunque se permitirán los muretes, banco y hogares ("barbacoas") que no sobrepasen la altura del muro macizo de separación de medianería.

5. Las bombonas, depósitos, instalaciones, contadores, etc., no podrán ubicarse en el espacio de retranqueo. Cuando se instalen al aire libre deberán quedar protegidos de vistas.

#### Art. 32. ADAPTACION DEL EDIFICIO AL TERRENO

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

a) Excavar el hueco en el que se van a construir sótanos, semisótanos y aljibes (o cisternas); y

b) Adaptar el edificio o las terrazas de un jardín al terreno natural.

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

3. Las diferencias de cotas medidas verticalmente entre cualquier punto del borde exterior de la planta baja medido desde el nivel del pavimento de la misma, ya sea en zona cerrada o en terrazas o porches y el terreno natural será como máximo de un metro (1 m.) en terrenos sensiblemente llanos y de uno noventa metros (1,90 m.) en los restantes terrenos.

4. Se considerará que un terreno es sensiblemente llano cuando la diferencia de cotas expresada en centímetros entre dos puntos cualesquiera del terreno natural situados en la proyección del edificio, sea igual o inferior al resultado de multiplicar diez (10) por la distancia entre ambos puntos expresada en metros.

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

6. En el espacio de retranqueo a medianería no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, salvo acuerdo con el propietario de la parcela colindante. En el caso de que dicha parcela colindante existan terrazas terraplenadas, se podrán construir hasta el nivel de éstas.

### CAPITULO II: REGIMENES DE LOS USOS DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES

#### Art. 33. GRUPOS DE USOS

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas y de las contenidas en los planes que desarrollen las NNSS., los usos se clasifican en tres grupos:

1. Usos Públicos: Son los referentes a usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público. Estando comprendidos los realizados por la Administra-

ción en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.

2. Usos colectivos: Son los privados destinados al público o a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, sociedad, club u organización similar, o por el abono de una cuota, precio o contraprestación analoga.

3. Usos privados: Son los que, no estando incluidos en el apartado anterior, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.

#### Art. 34. CLASES DE USOS

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas y de las contenidas en los planes que desarrollen las presentes NNSS., los usos se clasifican según se indican en el siguiente cuadro:

#### CLASIFICACION DE USOS

|               |                    |                               |
|---------------|--------------------|-------------------------------|
| Residencial : | - Vivienda         | - Unifamiliar                 |
| -             | - Colectivo        | - Plurifamiliar               |
| -             | -                  | - Comunitario                 |
| -             | -                  | - Hotelero                    |
| Productivo :  | - Servicios        | - Apartamentos Turísticos     |
| -             | -                  | - Almacenes                   |
| -             | -                  | - Talleres                    |
| -             | -                  | - Administrativos             |
| -             | -                  | - Comercial                   |
| -             | -                  | - Aparcamiento de automoviles |
| -             | -                  | - Servicios del automóvil     |
| Dotacional :  | - Equipamientos    | - Docente                     |
| -             | -                  | - Sanitario/Asistencial       |
| -             | -                  | - Socio/Cultural              |
| -             | -                  | - Deportivo                   |
| -             | -                  | - Salas Reunión/Espectáculos  |
| -             | - Infraestructuras | - Servicios generales         |
| -             | -                  | - Viales y estaciones         |
| -             | - Espacios libres  | - Espacios libres             |

#### Art. 35. USO RESIDENCIAL

Es el uso que corresponde al alojamiento temporal o permanente de personas y comprende dos usos globales: Vivienda y Colectivo.

#### Art. 36. USO DE VIVIENDA

Es el uso residencial correspondiente al alojamiento familiar. Se subdivide en dos usos pormenorizados:

1. Unifamiliar, correspondiente a alojamiento de una familia. Deberá de estar situado en parcela independiente con un acceso exclusivo.
2. Plurifamiliar, correspondiente al alojamiento de varias familias.

#### Art. 37. USO COLECTIVO

Es el uso residencial correspondiente al alojamiento comunitario y/o temporal de personas. Se subdivide en dos usos pormenorizados:

1. Comunitario, correspondiente al alojamiento permanente, de personas en régimen de relación comunal, como son residencias, asilos, conventos, etc.
2. Hotelero, correspondiente al alojamiento temporal de transeúntes o turistas.

Se considerarán incluidos en este uso los alojamientos en tiendas de campaña y en cabinas rodantes formando agrupaciones.

#### Art. 38. USO PRODUCTIVO - SERVICIOS

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

2. Talleres, correspondiente a las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción artesanal y las artes plásticas.

3. Administrativo, es el correspondiente a las actividades de gestión, dirección, planificación y proyecto que se desarrolla en oficinas o despachos.

4. Uso comercial, correspondiente a la actividad de compra o venta al por menor de materias y objetos: pequeños comercios, autoservicios, supermercados, mercados e hipermercados. Se considerarán asimismo incluidas en este grupo,

la prestación de servicios personales tales como peluquería, lavandería, modistas, funerarias y similares.

5. Aparcamiento de automóviles, es el uso correspondiente al depósito o guarda de vehículos automóviles.

6. Servicios del automóvil, es el uso correspondiente a la asistencia o servicio directo a los automóviles, como por ejemplo: lavado, engrase, cambio de aceite, suministro de aire y agua y carga de baterías.

#### Art. 39. USO DE EQUIPAMIENTOS

Son usos fundamentalmente públicos o colectivos. Se subdividen en cinco usos pormenorizados:

1. Uso docente, es el correspondiente a la enseñanza en cualquiera de sus grados y modalidades.

2. Uso sanitario/asistencial, es Sanitario el correspondiente al tratamiento y alojamiento de enfermos que se realiza en hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud, etc., mientras que es asistencial el que tiene como finalidad la ayuda por parte de la administración o las entidades a personas impedidas, marginadas o disminuidas, incluyendo en este apartado los hogares, clubs y residencias de ancianos, las oficinas de asistencia social, los dormitorios de transeúntes, etc.

3. Uso socio/cultural, es el correspondiente a las actividades relacionadas con la vida de relación, asociativa, religiosa y cultural, tales como: Clubs (excluidos los deportivos), asociaciones culturales, Iglesias, centros parroquiales, museos, bibliotecas, salas de conferencias, de exposiciones, etc.

4. Uso deportivo, es el correspondiente a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes y ejercicios de cultura física, de carácter público o privado, con o sin espectadores.

Se distinguen dos subclases:

a) En locales de edificios, que en ningún caso podrán estar situados sobre otro u otros locales destinados al uso de viviendas u otro cualquier uso en el que sea previsible la permanencia de personas.

b) En espacios al aire libre.

5. Uso de salas de reunión y espectáculos, engloba este uso los espectáculos públicos, las salas de reunión, las actividades recreativas y los establecimientos públicos que a continuación se detallan:

a) Se entenderá por espectáculos públicos los locales o espacios de pública asistencia tales como teatros, cinematógrafos, teleclubs, salas de exhibición pública de materia audiovisual, conciertos, circos, variedades y folklore, espectáculos taurinos, así como los espectáculos ambulantes y similares.

b) Se entenderá por salas de reunión los locales o espacios de pública asistencia, tales como los casinos de juego, salas de bingo, tómbolas, salones recreativos, salas de máquinas recreativas y de azar, y similares.

c) Se entenderá por actividades recreativas, las atracciones y casetas de feria, los parques de atracciones, parques zoológicos, safari/park, manifestaciones folklóricas, salas de fiesta de juventud, discotecas, y salas de baile, salas de fiesta con espectáculos o pases de atracciones, festivales y conciertos de canciones.

d) Se entenderán por establecimientos públicos los restaurantes, cafés, cafeterías, bares, cafés cantantes, cafés teatro, tablaos flamencos y similares.

#### Art. 40. USO DE INFRAESTRUCTURAS

Son usos desempeñados por la Administración o por sociedades privadas controladas por la misma en relación con los Sistemas Infraestructurales. Se subdividen en los siguientes usos pormenorizados:

1. Servicios Generales, es el uso correspondiente a la creación, mantenimiento y explotación de redes, centros de producción y de almacenaje para:

a) Suministro de fluidos (agua).

b) Suministro de energía (gas, electricidad).

c) Evacuación de fluidos (aguas fecales o pluviales).

d) Comunicación (teléfono, señales de sonido o imágenes, télex, etc).

e) Limpieza.

f) Recogida y tratamiento de basuras.

g) Suministro de carburantes.

2. Viales y estaciones, es el uso relacionado con la circulación y el transporte terrestre. Se incluyen en este uso los espacios públicos anexos a la red viaria destinados al depósito temporal de vehículos, así como las estaciones de carga y descarga de mercancías y personas.

#### Art. 41. USO DE ESPACIOS LIBRES

Es el correspondiente a actividades de esparcimiento en zonas sin edificar, acondicionadas según las características de cada una y, en general, con una parte mayoritaria de su superficie arbolada o con vegetación.

Se admitirá que en una parte, nunca predominante, de su superficie se puedan desarrollar actividades culturales o deportivas al aire libre.

Las edificaciones deberán quedar limitadas al servicio de la actividad general:  
pequeños kioscos o vestuarios.

Este uso se realiza en espacios tales como parques forestales, parques urbanos, parques de barrio o sector, jardines y espacios de juegos infantiles.

### CAPITULO VI: REGULACION ESPECIFICA DE LOS USOS

#### Art. 42 PERMISIVIDAD

1. Son usos permitidos aquellos que estén admitidos por las NNSS. en cada una de las zonas.

2. Son usos condicionados aquellos que, a pesar de estar permitidos, prescriben de ciertas correcciones para ser permitidos de acuerdo con las limitaciones presadas en las NNSS. y en la normativa de rango superior.

3. Son usos prohibidos los no incluidos entre los permitidos por las NNSS. en cada zona o, en general por disposiciones de rango superior promulgadas por zonas de seguridad, salubridad, moralidad o molestias.

#### Art. 43. REGIMEN DE USO

1. Régimen de uso es la corrección para cada zona de normativa diferenciada de la relación de usos permitidos así como el nivel de permisividad de la una de ellos.

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

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

3. Los Planes Especiales de Reforma Interior podrán admitir usos no contemplados por estas NNSS. siempre que sean compatibles con los asignados por ellas.

#### Art. 44. USOS SUSCEPTIBLES DE SER CONSIDERADOS MOLESTOS, NOCIVOS, INSALUBRES, Y PELIGROSOS.

Cualquier uso, para poder ubicarse en una zona, deberá estar permitido de acuerdo con las limitaciones que le imponga la presente norma, y la normativa de rango superior, para lo cual deberá contar con las necesarias medidas correctoras.

### TITULO IV: DISPOSICIONES APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPITULO I: DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

#### Art. 45. REGIMEN GENERAL DE USOS EN EL S.N.U. USOS INCOMPATIBLES

De acuerdo con el art. 85 de la Ley del Suelo y el art. 35 de su Reglamento de Planeamiento y atendiendo a la regulación de usos que se hace en el art. 45 de las NNSS.:

1. Se consideran incompatibles y en consecuencia se declaran prohibidos en el suelo no urbanizable los siguientes usos:

a) Residencial: En todas sus subclases salvo la vivienda unifamiliar cuya posibilidad de implantación se regulará más adelante.

b) Industrial: En todas sus subclases, salvo actividades industriales de primera transformación de productos agrícolas de producción propia y captaciones de agua para consumo humano. Estas industrias, susceptibles de ser permitidas por el Ayuntamiento, deberán contar además con informe favorable del IRYDA u organismo competente.

c) Terciario y Servicios: En todas sus subclases.

d) Equipamientos y dotaciones en todas sus subclases salvo que se ajusten a los usos condicionados que se regulan en el art. "USOS CONDICIONADOS".

Expresamente se prohíbe en todo el S.N.U. la fijación de carteles, colocación de soportes y en general cualquier manifestación de actividad publicitaria.

#### Art. 46. REGIMEN GENERAL DE USOS. USOS PERMITIDOS

1. Se permiten en el S.N.U., siendo objeto de regulación específica en cada zona, los siguientes usos:

a) Rural en todas sus subclases, salvo la extractiva de la que tan sólo se permite la captación de agua potable para consumo humano.  
El resto de actividades extractivas se regulan en el apartado c) del artículo siguiente.

b) Espacios libres públicos.

c) Infraestructura en todas sus subclases.

Dentro de las diferentes zonas de S.N.U. y de acuerdo con la regulación que al efecto se haga se permitirán asimismo:

d) Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en caso a los planes de la Conselleria de Agricultura o normas dictadas por ésta para las mismas.

En ausencia de planes o normas, se estará a lo dispuesto en el artículo "CONSTRUCCIONES QUE GUARDAN RELACION CON LA NATURALEZA Y DESTINO DE LA FINCA" sobre parámetros edificatorios.

Las solicitudes deberán ir acompañadas de una justificación de la superficie y volumen que se pretenda construir en función de las necesidades agropecuarias de la finca, informada favorablemente por la Conselleria de la Agricultura.

Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas. La edificabilidad de las mismas se ajustará a los planes y normas que la Conselleria de Obras Públicas disponga al efecto.

#### Art. 47. REGIMEN GENERAL DE USOS. USOS CONDICIONADOS

Se condicionan al trámite establecido en el art. 43.3 de la Ley del Suelo y 44.2 de su Reglamento de Gestión en el S.N. U., siendo objeto de regulación específica en cada zona:

a) Los usos no contenidos entre los permitidos en el art. anterior, y las edificaciones e instalaciones que lo sustenten, siempre que justifiquen suficientemente ante el Ayuntamiento la necesidad de instalarse en el medio rural por no existir otra alternativa compatible con otras utilidades de suelo municipal.

b) Las viviendas/familiares que cumplan las dos condiciones siguientes:

b.1) Se asienten en edificios aislados de acuerdo con la normativa de las NNSS.

b.2) Se asienten en terrenos en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población de acuerdo con lo que al efecto se establece en las NNSS.

c) Productiva en su subclase extractivo, cuando razones supramunicipales así lo aconsejen.

#### Art. 48. PARCELACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE

1. En el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas que amparadas en la unidad mínima de cultivo, puedan ser ocupadas total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica.

2. Parcelaciones urbanísticas.

Se considerarán parcelaciones urbanísticas las divisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en dos o más lotes cuya edificación pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

## CAPITULO II: CONSERVACION DE LA NATURALEZA Y DEFENSA DEL MEDIO RURAL.

### Art. 49. EDIFICIOS AISLADOS

Se considerarán edificios aislados aquellas construcciones que mantengan una distancia mínima de 10 m. a los linderos de las parcelas colindantes, y 6 m. al eje de la vía de acceso.

### Art. 50. AGUAS RESIDUALES

1. Las aguas residuales generales no podrán ser vertidas en pozos negros o zanjas filtrantes. Será obligatorio el uso de fosas sépticas con filtro bacteriológico y la utilización del efluente para riego de la finca siempre que las condiciones edafológicas o geológicas, sanitarias y técnicas lo permitan.

2. Para la reutilización de las aguas depuradas se deberá solicitar Informe al Organismo competente.

### Art. 51. MOVIMIENTOS DE TIERRA

Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, salvo en las áreas específicamente reguladas en las NNSS., y en aquellas actuaciones recomendadas por la Consellería de Agricultura, procurando el menor impacto paisajístico posible.

### Art. 52. ZONAS PAVIMENTADAS

Se recomienda que las zonas que hayan de pavimentarse, a excepción de las destinadas a las recogida de aguas pluviales, se realice con materiales permeables, evitando los asfaltos y hormigones, y utilizando las técnicas tradicionales propias del emplazamiento correspondiente.

### Art. 53. RETRANQUEO DE CERCAS

En aquellas fincas en las que se vaya a realizar un nuevo cercado deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) En el plano exterior de las cercas que den a la red viaria deberán retranquearse según la tabla siguiente:

- a.1) Red de carreteras, los estipulados por la Legislación vigente.
- a.2) Caminos, tres coma cinco metros (3,5 m.) del eje del camino.

Al realizarse estas nuevas cercas deberán excavar las cunetas.

### Art. 54. CAMINOS; SU REGULACION

1. En el suelo no urbanizable no se podrán abrir caminos con características urbanas o que excedan de las necesidades agrarias de la finca a la que sirvan.

2. Sus dimensiones deberán justificarse en función de las necesidades de su utilización.

3. Previa a la concesión de su Licencia deberá solicitarse Informe a la Consellería de Agricultura.

### Art. 55. REGULACION DE CONEXIONES

Las entradas a predios u otras conexiones con la red viaria que interrumpen la cuneta lateral lo harán en una anchura máxima de cuatro metros (4 m.) colocando una conducción de drenaje de veinte centímetros (20 cm.) de diámetro, que de continuidad a la cuneta, discurriendo por debajo del acceso a la finca.

Previa a la concesión de su Licencia deberá solicitarse Informe al Organismo competente.

## CAPITULO III: CONDICIONES DE EDIFICACION

### Art. 56. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION

Sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes las edificaciones de viviendas, de instalaciones auxiliares y las declaradas de interés público y social se regularán por lo establecido con carácter general en las presentes Nor-

mas, en todo aquello que les sea aplicable por la naturaleza de las obras a realizar.

### Art. 57. COMPOSICION ARQUITECTONICA GENERAL

Todas las viviendas y edificaciones tendrán una composición arquitectónica acorde a la estética local, manejando los elementos característicos de la construcción rural, combinándolos o mejorándolos de forma que el resultado obtenido se integre en el paisaje.

### Art. 58. CONSTRUCCIONES QUE GUARDAN RELACION CON LA NATURALEZA Y DESTINO DE FINCA

Se considerarán como tales, las que las NNSS. definen como:

Edificaciones e instalaciones auxiliares, invernaderos, estanques, y construcciones rústicas tradicionales.

#### 1. Edificaciones e instalaciones auxiliares :

Se entenderán por edificación e instalación auxiliar, todas aquellas construcciones que sin estar destinadas ni acondicionadas a la estancia de personas, son necesarias para la explotación de la finca, así como las destinadas a las primeras transformaciones de productos agrícolas de producción propia.

En ausencia de planes o normas de la Consellería de Agricultura las construcciones citadas se ajustarán a los siguientes parámetros de acuerdo a la tipología edificatoria.

Las construcciones destinadas a instalaciones auxiliares deberán ajustarse a los siguientes parámetros :

#### 1.1. Condiciones de la edificación, tipología edificatoria y regulación de huecos.

Las condiciones de la edificación que se establecen en los artículos anteriores se aplicarán a las construcciones que guardan relación con el destino agrícola de la finca, en la medida que establezcan condiciones tendentes a asegurar su permanente destino agrícola.

#### 1.2. Normativa complementaria para instalaciones ganaderas.

Cualquier clase de instalación ganadera intensiva se localizará a más de quinientos metros (500 m.) de distancia del límite de suelo urbano. Se exceptúan las granjas avícolas y granjas de cerdos que se alejaran más de mil metros (1000 m.) del límite de suelo urbano.

Las instalaciones destinadas a estabulación de animales tendrán el suelo impermeable destinado a impedir que los residuos orgánicos puedan contaminar las aguas freáticas.

Los residuos líquidos se verterán a un sistema depurador de dimensiones y características adecuadas a la cantidad que se vayan a generar. Los residuos sólidos, en tanto no se distribuyan como abono por la finca, se almacenarán en lugares con pavimentación impermeables.

#### 2. Construcciones auxiliares extraordinarias:

Aquellas construcciones que por su tamaño o configuración no tengan parangón en la arquitectura tradicional (silos, etc.) serán tratadas con toda dignidad arquitectónica posibles.

#### 3. Invernaderos y estanques.

##### a) Invernaderos:

Aquellas construcciones transparentes destinadas a la protección de cultivos de altura máxima inferior a cuatro cincuenta metros (4,5 m.), provisionales o fijos.

Podrán admitirse mayor altura en aquellos casos que se justifique técnica y científicamente la solución adoptada, sin contradecir las medidas de protección del medio natural, y paisaje adoptadas con carácter general.

##### b) Estanques:

Se permitirán depósitos de agua construidos por encima de la rasante, destinados al uso agrícola/ganadero. Se procurará el empleo de las técnicas tradicionales.

#### 4. Construcciones Rústicas tradicionales:



a) Se procurará la conservación de las construcciones rústicas tradicionales:  
"barraques de rotes, barraques de carboner, canaletes, sínics, pous, molins, aljubs, etc."

b) Se podrán realizar todas las restauraciones y modificaciones tendientes a conservar la funcionalidad de las construcciones rústicas tradicionales siempre que no se alteren sustancialmente sus características estéticas.

c) Tan solo se permitirá la demolición de una construcción tradicional cuando se demuestre claramente que dificulta la explotación de la finca.

#### Art. 59. INSTALACIONES ENERGETICAS ALTERNATIVAS

Todas las instalaciones destinadas a un mejor aprovechamiento de las energías naturales que estén debidamente estudiadas y documentadas podrán ser admitidas aún cuando incumplan los parámetros de altura de las edificaciones. Debiendo cuidar la armonización con todo el edificio.

#### Art. 60. SEPARACION DE LAS VIAS DE ACCESO

Las separaciones de las edificaciones e instalaciones al eje de la vía de acceso será como mínimo de 6 m.

### TITULO V: CEDULA URBANISTICA

#### Art. 61. DEFINICION.

Se establece la Cédula Urbanística como documento informativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas o terrenos comprendidos en el ámbito del presente Plan General.

#### Art. 62. SOLICITUD DE LA CEDULA URBANISTICA

La expedición de la Cédula Urbanística se efectuará a instancia del interesado.

El peticionario describirá detalladamente la finca o terreno de que se trate, con indicación de los datos necesarios para su localización y, en su caso, para su identificación con los asientos del Registro de la Propiedad.

A la solicitud se acompañará plano o croquis a escala suficiente en el que se señalará la configuración de terreno del inmueble, su longitud de fachada y resto de linderos, su situación con respecto a los viales públicos o particulares, o a puntos suficiente definidos del territorio.

### TITULO VI: DISPOSICION PRELIMINAR

#### Art. 63. AMBITO DE APLICACION

A efectos de edificación, las presentes NNSS. han subdividido a este Término Municipal en Zonas, las cuales se registrarán por las Ordenanzas que se detallan a continuación, salvo que sean sustituidas por las que se aprueben, en su día, para un Plan Especial, que podrán matizarlas pero no contradecirlas.

### TITULO VII: DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPITULO I : LICENCIAS

#### Art. 64. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Estarán sujetos a previa Licencia Municipal los actos siguientes:

1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas las clases de nueva planta, incluyendo en ello los cerramientos de obra fija.

2.- Las obras de ampliación, modificación o reforma que afecten a la estructura, el aspecto exterior o la disposición interior de edificios e instalaciones de todas las clases existentes.

3.- Las obras y los usos que se hayan de realizar con carácter provisional, a los que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

4.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanaciones, excavaciones y terraplenes, las obras de instalación de servicios públicos, las de ejecución de vialidad y, en general, las relacionadas con la urbanización, exceptuando que estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización definitivamente aprobado o de edificaciones que dispongan de licencia otorgada.

5.- Las actividades extractivas de minerales, líquidos, de cualquier otra índole, así como las de vertidos en el subsuelo.

6.- Las obras de construcción de infraestructura civil, tales como presas, viario público y privado, defensa y corrección de cauces públicos, puertos, diques, etc., excepto que estos actos hayan sido detallados y programados como obras a ejecutar en un Plan Especial o Plan Territorial o Plan Director Sectorial debidamente aprobado o autorizado. Quedan excluidos de la preceptividad de la licencia las obras de mejora y mantenimiento de las obras públicas.

7.- Los actos de edificación en las zonas de servicios de los puertos y aeropuertos, así como en las zonas de dominio público.

8.- La primera utilización u ocupación de los edificios y las instalaciones en general.

9.- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas las clases existentes.

10.- La modificación del uso de los edificios o las instalaciones en general.

11.- La denominación de las construcciones, excepto en los casos declarados de ruina inminente.

12.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamiento, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o de cualquier otro uso al que se destine el subsuelo.

13.- La instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto que se efectuen en campings o zonas de acampada legalmente autorizados.

14.- Las talas y los abatimientos de árboles que constituyan masa arbórea, espacio boscoso, arboleda o parque, haya o no planeamiento aprobado, a excepción de las autorizadas por órganos competentes en materia agraria.

15.- La colocación de carteles y vallas de propaganda aunque no sean visibles desde la vía pública y siempre que no estén en locales cerrados.

16.- Las parcelaciones urbanísticas.

17.- Las obras de apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo no urbanizable y en suelo urbanizable no programado sin programa de Actuación Urbanística aprobado.

18.- Instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.

19.- Cualquier intervención en edificios declarados como bienes de interés cultural y catalogados y protegidos.

20.- Y, en general, el resto de actos que señalen los planos, las normas o ordenanzas.

#### Art. 65. PAGO DE DERECHOS

La expedición de Licencias, de Cédulas Urbanísticas, de Informes sobre el Régimen Urbanístico y de Edificación y el señalamiento de Alineaciones y Rasantes estarán sujetos al pago de los derechos y tasas fijados en las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento de Escorca.

### CAPITULO II : NORMAS DE PROCEDIMIENTO

#### Art. 66. SOLICITUD

Las Licencias se solicitarán mediante escrito dirigido al Alcalde y firmado por el solicitante o su representante legal, debiendo en este caso acreditar su representación.

#### Art. 67. OBRAS MENORES

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

2. La petición de Licencia de obra menor se acompañara de los siguientes documentos:

- a) Presupuesto.
- b) Croquis de emplazamiento de las obras a realizar.
- c) Croquis a escala de las obras a realizar.
- d) Nombramiento de Empresa Constructora.
- e) Con caracter potestativo, designación de tecnico competente para dirigirlos.

#### Art. 68. DOCUMENTACION DE LAS SOLICITUDES DE OBRA MAYOR

1. La petición de Licencia sobre Obras Mayores debera acompañar Proyecto completo de las mismas, suscrito por el facultativo competente y Visado por el correspondiente Colegio Profesional, con el visto bueno o conformidad del solicitante, y nombramiento de tecnicos de grado superior y medio que deban dirigir las obras.

Los Proyectos constaran de:

- a) Memoria que describa y justifique la obra e indique los datos que no puedan representarse numericamente ni graficamente en los planos.
- b) Plano de emplazamiento general a escala minima 1:2000 (excepcionalmente podra reducirse si las medidas del dibujo así lo exigen).  
En este plano se señalara la orientacion del solar o parcela, y la situacion del mismo con las dos vias publicas mas proximas y las anchuras de las mismas, con indicacion del punto kilometrico si linda con carretera.
- c) Plano de todas las plantas y todas las fachadas a escala 1:50 ó 1:100, con las secciones necesarias para su correcta interpretacion.
- d) Presupuesto de las obras y datos estadísticos de las mismas.

La representacion grafica de las obras de reforma se hara de forma que claramente se distinga lo que permanece y desaparece y la obra que se proyecta, ya sea en un mismo plano o en planos distintos.

2. En suelo no urbanizable, ademas, se presentara el Título de Propiedad o Certificación del Registro de la Propiedad a efectos de determinar la extension de la finca.

#### Art. 69. FORMATO DE LA DOCUMENTACION

1. Toda la documentacion se presentara encarpeta en tamaño 210 x 297 mm.  
(Norma UNE 1027).
2. La documentacion se presentara triplicada, pudiendo el Ayuntamiento requerir otros ejemplares para su traslado a otros organismos que deban informarla.

#### Art. 70. DERRIBOS

Quando se pretenda derribar alguna edificacion debera presentarse Proyecto completo de Derribo. Los Servicios Tecnicos del Ayuntamiento, previo Informe de los Organismos competentes en materia Historico-Artística pertinentes, informaran a su vez sobre la posibilidad de llevar a termino el derribo solicitado segun criterios que tiendan hacia la conservacion de edificios de destacado valor arquitectonico, historico/artístico o ambiental, tanto en lo que se refiere al conjunto del edificio como a sus partes, detalles constructivos o elementos artísticos que deban ser protegidos y conservados.

#### Art. 71. OCUPACION DE LA VIA PUBLICA

1. En la petición de Licencia se detallaran las características de la ocupacion que se pretenda realizar, y el Ayuntamiento fijara las condiciones y duracion del permiso, terminado el cual debera restablecerse el estado de la via publica a satisfaccion municipal.
2. El otorgamiento de estas autorizaciones supondra el pago de las exacciones que fijen las Ordenanzas Fiscals. Podra obtenerse prorroga mediante el pago de la correspondiente sobretasa.

#### Art. 72. EJEMPLAR PARA EL SOLICITANTE

Concedida la Licencia de Obra Mayor se devolvera al solicitante un ejemplar completo del Proyecto con el sello del Ayuntamiento, y una copia del acuer-

do municipal y de las condiciones impuestas. En el caso de Obra Menor se procederá unicamente a la entrega de la copia del acuerdo municipal y de las condiciones impuestas.

Igualmente se procederá si se denegase la Licencia solicitada, razonando los motivos de dicha negativa.

#### Art. 73. EJEMPLAR EN LA OBRA

Los documentos de la concesion de la Licencia de obras citados en el art. anterior se hallaran siempre en el lugar en que se realicen las obras, para ser exhibidos a la autoridad municipal que los requiera.

#### Art. 74. CARTEL EN LA OBRA

Tanto en las Obras Mayores como en las Menores se obligatoria la colocacion, en lugar visible facilmente desde la via publica, en el cual figure en letras negras sobre fondo blanco:

- a) Ajuntament d'Escorca
  - b) Nombre y apellidos o razon social del titular de la Licencia.
  - c) Numero de la Licencia y fecha de su expedicion.
  - d) Plazo de Ejecucion.
  - e) Clase de obra.
  - f) Situacion de la obra.
  - g) Nombres y apellidos de los tecnicos superior y medio directores de la obra. (\*)
  - h) Denominacion de la empresa constructora.
- (\*) En caso de Obras Menores quedara excluido el contenido de este apartado a menos que se hubiesen designado tecnicos.

### CAPITULO III : OBRAS EN BIENES DE DOMINIO PUBLICO

#### Art. 75. OBRAS EN LA VIA PUBLICA

Las obras en la via publica a realizar por particulares o empresas concesionarias, excepto la construccion de aceras, se catalogaran como mayores y el tramite para la Obtencion de Licencia se ajustara a lo previsto en estas Ordenanzas.

No se permitira la apertura de zanjas en pavimentos que no lleven mas de dos años realizados, salvo casos de absoluta urgencia.

#### Art. 76. SEGURIDAD Y BALIZAMIENTO

1. Toda obra en dominio publico se realizara de la forma en que produzca un minimo de perjuicios a la circulacion rodada y peatonal o a los vecinos.
2. El contratista de la obra sera el responsable de la señalizacion y balizacion de la misma, tanto de dia como de noche, a base de vallas, faroles rojos, señales de trafico etc.

#### Art. 77. INSPECCION

En las obras a que hacen referencia los articulos anteriores de este capitulo, la presentacion de un Certificado Facultativo de conclusion de las obras dara derecho a la utilizacion de las mismas. Se inspeccionaran dichas obras por un Tecnico Municipal y durante un plazo de 12 meses desde la presentacion del Certificado Facultativo de fin de obras corra a cargo del solicitante del permiso la reparacion de cualquier desperfecto. Dichas reparaciones se realizaran en el plazo fijado por el Ayuntamiento, o bien por por el propio Ayuntamiento con cargo al contratista.

### CAPITULO IV : REALIZACION Y FINAL DE LAS OBRAS

#### Art. 78. SUJECCION A LAS CONDICIONES DE LA LICENCIA

Las obras deberan realizarse ajustandose estrictamente a todas las condiciones de la Licencia aprobada y de acuerdo con el Proyecto presentado, en su caso, para la obtencion de la misma.

#### Art. 79. MODIFICACIONES DURANTE LA OBRA

1. Cuando, una vez concedida la Licencia, en el transcurso de la ejecucion

de las obras, se modifique la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, las obras no serán paralizadas durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto.

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

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

4. En ningún caso se podrán acoger a los beneficios del apartado 1 precedente aquellas obras que se realicen en edificios catalogados o incluidos en conjuntos histórico/artísticos sujetos a la legislación del Patrimonio Histórico o protegidos por el planeamiento urbanístico.

#### Art. 80. REPARACION DE DAÑOS

La realización de obras de acuerdo con una Licencia Municipal lleva implícita la obligación de abonar cuantos gastos por daños se ocasionen en la vía pública, en sus aceras, pavimentos, pascos, farolas, instalaciones de alumbrado, gas, suministro de agua, alcantarillado o cualquier otro bien público deteriorado.

#### Art. 81. DIRECCION FACULTATIVA Y EMPRESA RESPONSABLE

Todas las obras mayores deberán ejecutarse bajo la dirección de técnicos que se hallen legalmente facultados para asumirla.

Si el director o los técnicos de una obra dejan de intervenir en la misma deberán comunicarlo en un plazo de 48 horas al Ayuntamiento por escrito, con el refrendo de su Colegio Profesional.

Las obras, en este caso, serán suspendidas hasta tanto se comunique al Ayuntamiento la designación del sustituto o sustitutos, por escrito y con el visado del Colegio Profesional correspondiente. Igualmente en caso de cese por parte de la empresa constructora deberá aportarse el justificante de nombramiento de nueva empresa.

#### Art. 82. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS

1. Las Licencias fijarán un plazo para el inicio de las obras proyectadas y otro para acabarlas. Este último no será superior a 24 meses.

2. Transcurrido cualquiera de los dos plazos el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la Licencia otorgada.

La Licencia advertirá explícitamente de estas circunstancias.

3. La caducidad de la Licencia será declarada por el Ayuntamiento, previa audiencia del interesado.

4. Una vez declarada la caducidad de la Licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir, sin la solicitud y obtención de una nueva Licencia, ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.

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

#### Art. 83. OBRAS INACABADAS

En las obras interrumpidas injustificadamente, o paralizadas o inconclusas al haber finalizado el plazo de ejecución concedido, y que no se hallen en debidas condiciones de seguridad, salubridad u ornato público, el Alcalde, previas las oportunas cautelas procedimentales, decretará que se ejecute lo necesario para remediar dicha situación a cargo del titular de la Licencia o dueño del suelo o edificio. Si estos no lo ejecutaren el Ayuntamiento podrá realizarlo mediante ejecución forzosa con cargo al patrimonio de los obligados.

#### Art. 84. REPOSICIONES

El tiempo necesario para la retirada de vallas, andamios, reposición de pavimentos y demás elementos deteriorados de la vía pública se entenderá comprendido en el plazo concedido para la ejecución de la obra.

#### Art. 85. CONCLUSION DE LAS OBRAS

El titular de la Licencia deberá comunicar al Ayuntamiento, por escrito,

la finalización de las obras acompañando la Certificación de la dirección técnica de las mismas, y solicitar la comprobación final y la expedición de la Certificación Municipal de terminación.

#### Art. 86. INSPECCION FINAL

Recibida la comunicación a que se refiere el artículo anterior se deberá emitir un informe por parte de los Servicios Técnicos Municipales haciendo constar si la obra se sujeta, o no, a los términos de la Licencia concedida, si en la construcción se ha tenido en cuenta todo lo previsto en las presentes Ordenanzas, y si se han reparado los daños y perjuicios que se hayan podido causar en la vía pública, y así mismo si esta construida la acera frente al edificio de que se trate.

#### Art. 87. CERTIFICACION DE TERMINACION DE OBRAS

Cumplidos los requisitos previstos en el artículo anterior el Ayuntamiento expedirá, en el plazo de un mes, la Certificación de Terminación de Obras, que será preceptiva para utilizar, ocupar o arrendar el inmueble, así como para la obtención de suministro de agua y utilización de la red de alcantarillado y demás servicios públicos, Licencia de apertura de establecimiento y, en general, para la iniciación en el inmueble de cualquier actividad pública o de servicios.

### TITULO VIII: DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

#### CAPITULO I : CONDICIONES DE HIGIENE Y COMPOSICION

#### Art. 88. CONDICIONES MINIMAS DE HIGIENE.

Además de las condiciones mínimas que se establezcan por la Administración Central y Organismos superiores competentes y en tanto no se opongan alas mismas, serán de obligada observancia las contenidas en el articulado de este capítulo.

#### Art. 89. COMPOSICION MINIMA DE UNA VIVIENDA Y SUPERFICIES MINIMAS DE HABITACIONES.

Se entiende como composición mínima de una vivienda, la integrada por cocina/comedor de al menos 14 m<sup>2</sup>; un dormitorio doble de al menos 10 m<sup>2</sup>; un aseo con ducha, inodoro y lavabo de al menos 3 m<sup>2</sup>.

Si la estancia/comedor es independiente de la cocina, tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup>. y en este caso la cocina tendrá una superficie mínima de 5 m<sup>2</sup>.

La superficie mínima para dormitorios será de 6 m<sup>2</sup>. y existirá como mínimo en cada vivienda un dormitorio de 10 m<sup>2</sup>.

Los pasillos tendrán una anchura mínima de 80 cm.

Las superficies mínimas para los cuartos de baño y aseo serán de 3 m<sup>2</sup>. y para los retretes de 1,10 m<sup>2</sup>.

Los tendederos se instalarán de tal forma que la ropa tendida no sea visible desde la vía pública.

#### Art. 90. DISTRIBUCION

La distribución interior del edificio deberá ser tal, que todas las piezas habitables, tengan luz y ventilación directa.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como único paso posible, un dormitorio. El acceso al aseo colectivo quedará independizado mediante un distribuidor.

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

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

#### Art. 91. ALTURAS INTERIORES MINIMAS

Las alturas mínimas exigibles serán :

Vivienda..... 2,50 m. (\*)

Residencial..... 2,50 m.

|                 |         |
|-----------------|---------|
| Comercial ..... | 3,00 m. |
| Oficinas.....   | 2,40 m. |

(\*) En zonas rurales podrá reducirse a 2,20 m. así como en accesos, pasillos, baños y cocinas.

Estas alturas se medirán verticalmente entre pavimento y techo o cielo raso terminados.

#### Art. 92. ESCALERAS DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS Y OFICINAS

Las escaleras comunes a varias viviendas, oficinas u otras dependencias, deberán reunir las siguientes condiciones:

Anchura mínima de la huella: 0,26 m.

Contrahuella máxima: 0,19 m.

Anchura mínima con baranda libre: 0,90 m.

Anchura mínima entre muros: 1,20 m.

Número máximo de peldaños/alturas en cada tramo: 16

Longitud mínima de rellano: 0,90 m.

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

Altura mínima de barandillas de protección de escaleras: 0,95 m.

Las barandillas se construirán de forma tal que en ninguno de sus huecos pueda inscribirse un círculo de diámetro superior a 0,12 m.

#### Art. 93. ILUMINACION Y VENTILACION

Se entiende por luz y ventilación directa, las que se tomen directamente de la vía pública, espacios libres y patios que cumplan las condiciones que se definen en los artículos siguientes.

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

Podrá sustituirse la ventilación directa mediante un sistema que reúna condiciones suficientes para renovar el aire de cualquier dependencia en menos de quince minutos.

La superficie de los huecos de ventilación e iluminación no será inferior a un décimo de la superficie útil de la planta de la respectiva dependencia.

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

Las habitaciones que reciban luz y ventilación directa por fachada o patio de manzana exclusivamente, sin interposición de galerías ni terrazas cubiertas, podrán servir de ventilación o iluminación de alcobas u otras dependencias, con tal que el ancho de el hueco de comunicación entre ambas piezas no sea inferior a la mitad de la mayor dimensión de la habitación interior ni el fondo total de las dos piezas sea superior a 8,50 m.

#### Art. 94. PATIOS; CLASIFICACION Y DIMENSIONES

Los patios, por lo que se refiere a la ventilación e iluminación que proporcionan, se dividen en dos categorías:

1.- Comprende los patios que den luz y ventilación a salas de estar, comedores, dormitorios. Para los patios de primera categoría, es indispensable que en su interior pueda inscribirse un círculo de un diámetro no inferior a tres metros. La superficie del círculo no podrá quedar afectada por galerías, invernaderos, lavaderos en voladizo, ni salientes de ningún género, en toda su altura.

2.- Comprende los patios que den luz y ventilación a despachos, escaleras, cocinas y demás dependencias no enumeradas en la primera categoría. Cuando en una vivienda no existan cuatro o más dormitorios se permitirá que uno de ellos ventile e ilumine a través de un patio de segunda categoría.

Para los patios de segunda categoría, la superficie mínima será de seis metros cuadrados. Siendo indispensable que en el mismo pueda inscribirse interiormente un círculo de un diámetro no inferior a dos metros.

#### Art. 95. LUCES RECTAS

Todos los patios tendrán la forma y dimensiones necesarias para que las

luces rectas mínimas de ventilación e iluminación, tomadas en el centro de los huecos, y perpendicularmente al hueco, sean de tres metros en los patios de primera categoría y de dos metros en los de segunda. Estas luces se contarán a partir del hueco, de no existir interposición de galerías o terrazas, y en el caso de existir galería o terraza entre el hueco y el patio se medirán sobre dichas perpendicular a partir del borde exterior de la terraza o galería.

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

Quedan eximidos del cumplimiento de la condición fijada en los dos párrafos anteriores, los huecos necesarios (para la superficie mínima exigida de ventilación e iluminación), por el hecho de que en la misma habitación o local, existan otros que cumplan tal requisito.

#### Art. 96. ESTRANGULACION DE PATIOS

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

Igualmente quedan prohibidas las zonas de penetración del patio, hacia los edificios en los cuales la relación entre la dimensión común y la profundidad de penetración sea inferior a un medio (1/2).

#### Art. 97. VENTILACION DE BAÑOS Y RETRETES

Los baños y retretes, podrán ventilarse por medio de patinillos o chimeneas de ventilación, abiertos por su parte superior, cuya superficie y forma sea tal, que pueda inscribirse un círculo de 0,60 m. de diámetro en los mismos. Estos patinillos serán registrables.

También pueden admitirse conductos independientes de ventilación para cada pieza, de sección circular o macerada y no inferior a 20 centímetros.

#### Art. 98. CARACTERISTICAS DE PATIOS

En todos los patios, el pavimento estará situado a la altura o por debajo del pavimento de la primera planta de vivienda que en dicho patio ventile, y estará dotado de fácil acceso para su inspección y limpieza, y de un desagüe o sifón para recogida de aguas pluviales y limpieza.

Los parámetros estarán impermeabilizados, siendo obligación de los propietarios de las fincas, mantenerlos limpios y ejecutar las obras de conservación necesarias.

Salvo en el espacio correspondiente a la planta situada a nivel del suelo patio, queda, prohibida cualquier instalación (tendederos, marquesinas, etc.) que invada la superficie del mismo.

#### Art. 99. PATIOS MANCOMUNADOS

Se aceptan los patios medianeros mancomunados para el cumplimiento de las anteriores condiciones, pero con la obligación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la correlativa servidumbre que de ello derive.

#### Art. 100. PATIOS EN AMPLIACION O REFORMAS

Cuando se trate de obras de ampliación o reforma de edificios cuyos patios de luces no cumplan las anteriores condiciones, se llevarán a cabo las obras necesarias para conseguir su cumplimiento. Si no resultara posible, la modificación precisa, al aumentar la edificación en altura se exigirá el cumplimiento de una de las condiciones siguientes:

a) Aumentar y variar las dimensiones del patio a partir de la ampliación, hasta conseguir inscribir en el mismo un círculo de 4 m. de diámetro o en su defecto, lograr una superficie en planta de 18 m<sup>2</sup>. para los patios de 1ª categoría y de 10 m<sup>2</sup>.

para los de 2ª.

b) Mantener las dimensiones del patio existente pero dejando libre de nueva edificación y en toda la altura de la misma, uno de los lados del patio cuya longitud supere los 3 m. No se considerarán comprendidos en este caso los patios lindantes con líneas medianeras, que no tengan legalmente establecida la mancomunidad, aun cuando no esté edificado el solar colindante.

#### Art. 101. APARATOS SANITARIOS

Cada vivienda independiente poseerá como mínimo un cuarto de aseos compuesto de ducha, lavado e inodoro.

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

**Art. 102. LAVADEROS / TENDEDEROS**

Los lavaderos/tendederos podrán instalarse en el interior de las viviendas, en las galerías, azoteas, sótanos y semisótanos, siempre que estén dotados del servicio de desagüe y ventilación conveniente.

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

**Art. 103. DOTACION DE AGUA POTABLE**

Toda vivienda deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.

En el caso de existir acometida a red general de agua potable, la reserva de agua será de mil litros por vivienda.

En el caso de permitirse el suministro mediante aljibe, la reserva será como mínimo de quince (15) m<sup>3</sup>, por vivienda.

**Art. 104. DESAGUES PLUVIALES**

En zona de edificación entre medianeras, el desagüe de las bajadas de agua pluviales se hará en atarjeas que las conduzcan a la red pluvial urbana. Si no existiese red pluvial urbana, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta, prohibiéndose el desagüe por encima de la acera.

De no existir red pluvial urbana, las aguas pluviales podrán recogerse, en todo caso, en cisternas, aljibes o pozos de absorción.

Las aguas pluviales no serán conducidas a fosas sépticas, ni siquiera en sus cámaras de cienos.

**Art. 105. EVACUACION DE AGUAS FECALES MEDIANTE SISTEMA INDIVIDUAL**

1. Queda prohibido la evacuación por sistemas de simple absorción.

2. Cuando esté permitida la evacuación mediante sistemas individuales, será obligatoria la construcción, uso y mantenimiento de fosas sépticas con filtro bacteriológico y pozos o zanjas filtrantes.

3. Condiciones mínimas de la fosa séptica:

a) Deberá tener una cámara anaerobia y otra aerobia, y filtro bacteriológico.

b) La cámara anaerobia será cerrada y estanca mediante cierres sifónicos para la entrada de aguas fecales y salida del afluente. Su volumen será de cero coma ocho (0,8) m<sup>3</sup>, por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación residencial o por cada doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup>, de construcción destinada a otros usos.

c) La cámara aerobia recibirá el efluente de la cámara anaerobia. Deberá tener un conducto de ventilación al exterior, una superficie libre mínima de cero coma cuatro metros (0,4 m.), por vivienda o por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>), de edificación residencial o por cada doscientos cincuenta (250 m<sup>2</sup>.) de construcción destinada a otros usos, y una altura libre mínima de un metro (1) metro. Las aguas jabonosas, serán conducidas directamente al pozo absorbente.

d) Filtros : situados después de la salida efluente de la cámara anaerobia. Estará constituido por una capa de carbón activado y otra de arena sobre grava.

4. Condiciones mínimas del pozo absorbente o zanja filtrante:

a) Pozo absorbente : Con una superficie para garantizar el filtrado del efluente procedente de la cámara aerobia y de las aguas jabonosas, según la calidad del terreno.

b) Distancia del pozo absorbente:

A medianeras: cinco metros (5 m.)

A aljibes subterráneos: diez metros (10 m.)

Estas distancias se medirán horizontalmente desde el borde interior del pozo absorbente o hasta la medianera entre sus puntos más próximos.

c) Si se emplea el sistema de zanja filtrante, esta deberá garantizar la absorción y dispersión del afluente.

5. El sistema empleado deberá garantizar, en cada caso, la no contaminación de aljibes o acuíferos.

6. En el caso de solares de poca anchura podrán mancomunarse a efectos de cumplir las separaciones a otras parcelas.

7. El Ayuntamiento podrá homologar uno o varios tipos de fosa séptica.

**Art. 106. POZOS FILTRANTES O ABSORBENTES.**

1. Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes será necesaria una previa depuración que deberá ser objeto del oportuno proyecto facultativo que garantice las siguientes condiciones mínimas, para las aguas depuradas :

Materiales decantables: 0,3 ml/l.

KMnO<sub>4</sub>: 100 mg/l.

DBO<sub>5</sub>: 25 mg/l.

2. Los materiales decantables se medirán al cabo de las dos horas y el consumo de permanganato, así como de DBO, se determinará en el agua que sobrenade.

3. En las instalaciones de depuración se garantizará además, que el ruido producido no supere los veinte decibelios (20 db) medidos a diez metros (10 m.) de cualquier instalación y no produzcan malos olores.

4. Para aguas residuales industriales polucionadas químicamente el sistema de depuración deberá merecer la aprobación previa de la Consellería de Industria.

**Art. 107. VERTIDO DE AGUAS RESIDUALES O CAUCES PUBLICOS.**

Queda prohibido verter aguas residuales no depuradas a cauces públicos.

**Art. 108. SALIDA DE HUMOS.**

Se prohíbe que se dé libre salida a los humos por las fachadas, patios comunes, balcones y ventanas aunque tenga dicha salida carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimeneas estará provisto de aislamiento y demás elementos necesarios que impidan que la radiación del calor se transmita a propiedades contiguas y que el paso y salida de humos, cause molestias y perjuicios a terceros.

Ninguna chimenea puede ser introducida en pared medianera, de no consentirlo el propietario colindante. Tampoco podrán ser voladas hacia la propiedad del vecino sin su consentimiento, pero podrán elevarse por el interior del patio común cuando no causen incomodidades a los propietarios colindantes.

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

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

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

**CAPITULO II : CONDICIONES DE ESTETICA****Art. 109. FACHADAS**

En las fachadas deberán predominar las partes macizas sobre los huecos.

Para la realización de fachadas en todas las zonas del término municipal deberán utilizarse:

a) Materiales:

- Los paramentos exteriores de los edificios deberán acabarse con revestimientos pétreos naturales de la región (Piedras de un espesor mínimo de 15 cm.), o con revocos lisos o rugosos.

- Cuando los paramentos se acaben mediante revoco se permitirá la disposición de zocalos ejecutados con forro de piedra natural, con piezas de forma regular, hasta 1/3 de la altura de dicho paramento contada desde el terreno na-

tural hasta el intrados del forjado del techo de la planta baja.

- La carpintería deberá ser de madera barnizada o pintada, y nunca de hierro o acero, aluminio, P.V.C. o similares.

- Las persianas deberán ser tradicionales de librillo fijo de madera barnizada o pintada.

- La herrería (barandillas, rejas, etc.) deberá ser de hierro forjado o colado, y nunca de aluminio.

**b) Colores:**

- Los paramentos exteriores acabados con revocos lisos o rugosos deberán pintarse en colores sienas o terrosos, con exclusión de todos los demás incluido el blanco.

- La carpintería pintada lo será en los colores tradicionales verde o marrón.

- La herrería deberá pintarse en color negro.

**Art. 110. COMPOSICION DE FACHADAS EN EDIFICACION INTENSIVA**

Además de lo previsto con carácter general para las fachadas, en la composición de las de las edificaciones intensivas se tendrá en cuenta que:

- La fachada principal del edificio se resolverá sobre el plano definido por el muro de cerramiento, que mantendrá la alineación exacta de la calle en todas sus plantas, no permitiéndose retranqueos ni en planta ni en sección, ni cuerpos volados cerrados.

- Los huecos deberán ser todos ellos rectangulares y su eje vertical será el de mayor tamaño. Podrán exceptuarse de esta norma los huecos de planta baja.

- Cuando en planta baja se diera acceso a un garaje el ancho máximo de dicho acceso será de tres metros (3 m.).

- Se pondrá especial atención en mantener en toda la fachada la continuidad formal del plano de cerramiento, que podrá romperse exclusivamente mediante cornisas.

**Art. 111. HUECOS**

Sobre cada uno de los huecos podrá adoptarse la solución de acabado que se considere más conveniente en función de las necesidades internas del edificio o de la composición definitiva de la fachada. Las soluciones adoptadas, sin embargo, deberán ceñirse a las determinaciones siguientes:

- Puertas de acceso: de doble hoja de madera maciza, barnizada o pintada de color oscuro, o impregnada de resinas sintéticas. Una sola para cada edificio.

- Umbrales: de piedra caliza pulida o abujardada, o piezas cerámicas.

- Ventanas y balconeras: Carpintería de madera barnizada o pintada de color oscuro, o impregnada de resinas sintéticas, persianas tradicionales de librillo fijo y barandillas de barrotes verticales de hierro forjado o colado de sección circular o cuadrada.

- Balcones (sobre uno o varios huecos): Grueso máximo del vuelo exterior volado terminado de quince centímetros (15 cm.) y barandillas de barrotes verticales de hierro forjado o colado de sección circular o cuadrada.

- Extractores y aparatos de aire acondicionado: deberán colocarse de modo que no sobresalgan del plano de fachada, y tras una reja de hierro o madera.

Deberá existir entre huecos, o desde estos a las esquinas o al eje de las medianerías, una distancia mínima de cincuenta centímetros (50 cm.).

**Art. 112. CUBIERTAS**

1. Se resolverán con teja árabe tradicional de color terroso (en ningún caso rojas, negras o de otros colores) con aleros de vuelo mínimo de cincuenta centímetros (50 cm.) en toda la longitud de su arranque, que deberá ser siempre horizontal.

El alero podrá resolverse con vigería de madera o sobre cornisa, con o sin molduras, de un grueso máximo en el borde de quince centímetros (15 cm.).

2. La pendiente máxima autorizada de los tejados será del treinta por ciento (30 %).

3. Se autoriza la azotea plana transitable en un máximo del 20 % de la superficie de la cubierta siempre que esta se sitúe, al menos, a cuatro metros (4 m.) de las fachadas.

**Art. 113. LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD EXTERIOR Y AL DISEÑO DE LOS LOCALES COMERCIALES**

1. Se prohíbe la manipulación de los paramentos de fachada en planta baja mediante materiales o pintura sobrepuestos, debiendo atenderse al mismo que la fachada. De la misma forma deberán mantenerse los ejes verticales de composición de huecos de las fachadas.

2. Los escaparates y puertas de acceso podrán resolverse con carpintería de madera o sin carpintería, quedando expresamente prohibido el uso de carpintería de aluminio, acero inoxidable, P.V.C. o similares, no pudiendo situarse a una altura sobre la rasante de la calle inferior a sesenta centímetros (60 cm.), ni superar la anchura de dos metros (2 m.).

3. Los rótulos deben quedar completamente embebidos en los huecos de escaparate o de acceso, no pudiendo superar la altura de cuarenta centímetros (40 cm.) ni sobresalir más de seis centímetros (6 cm.) del plano de fachada.

4. La iluminación de los rótulos no podrá ser intermitente ni móvil, y el foco luminoso no podrá quedar visto en ningún caso, debiendo estar protegido por una pantalla opaca o translúcida. Los elementos de iluminación de los rótulos, en caso de ser independientes, no sobresaldrán del plano de fachada más de seis centímetros (6 cm.). Se prohíbe cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del peatón.

5. Se permitirán rótulos de los siguientes tipos:

a) Caracteres sueltos de latón, hierro o madera sobre bastidor de madera o chapa pintada, o aplicados directamente sobre el plano de fachada (En este último caso se exceptúa la condición de mantener los rótulos en los huecos de fachada).

b) Caracteres pintados sobre bastidor de vidrio, madera o chapa de hierro.

c) Caracteres pintados o grabados sobre el vidrio del escaparate.

d) Caracteres sueltos de latón o madera adosados al vidrio del escaparate.

e) Caracteres luminosos de tubo de gas de diámetro en sección menor o igual a un centímetro (1 cm.).

6. No se autorizan las marquesinas, pero sí la existencia de toldos de lona de armazón móvil.

7. Se prohíbe el uso de cualquier material plástico, o similar, visto en fachada.

**Art. 114. ADAPTACION DE LAS CONSTRUCCIONES AL MEDIO**

Las construcciones y edificaciones a instalar en suelo no urbanizable deberán adaptarse al ambiente, armonizando con el mismo.

Todas las obras se integrarán en el paisaje, debiendo ser proyectadas con este criterio. El estilo arquitectónico estará en la línea del empleado tradicionalmente.

Quedan expresamente prohibidos los elementos constructivos que finjan un destino u origen en desacuerdo con la edificación, como las almenas y baluartes.

**TITULO IX : DISPOSICIONES PARA LAS ZONAS DEL SUELO URBANO**

**Art. 115. ZONA INTENSIVA**

1. Descripción: Se trata de zonas de edificación continua, a modo de cascos antiguos, con uso de Servicios o Terciario (ver apartado III de las Condiciones de usos), permitiéndose la disposición de Viviendas en la planta piso.

2. Condiciones mínimas de la parcela:

Superficie mínima de parcela ..... 200 m<sup>2</sup>.  
Anchura mínima de parcela ..... 10 m.

3. Condiciones de edificabilidad, se establecen los siguientes parámetros:

Altura máxima en número de plantas ... 2  
Altura máxima en metros ..... 6  
Altura total en metros ..... 7,5  
Ocupación ..... 50 %

Aprovechamiento (m2/m2) ..... 1

El vuelo máximo de cualquier elemento volado sera de 1/10 del ancho de la calle, con un máximo de 1 m., siempre que cumpla una separación en proyección vertical respecto del bordillo de la acera de 0,5 m. En el caso de que no exista acera no se podrá sacar voladizos.

Se podrá elevar el pavimento de la planta baja hasta un metro sobre el nivel de bordillo de la acera, medido en el punto medio de la fachada cuando el desnivel máximo sea igual o menor a 0,60 m. En el caso de que el desnivel sea superior a 0,60 m. se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que esto no ocurra.

Los solares que lindasen en una o más medianeras con otra zona en la que sea obligatorio el retranqueo a medianeras, la edificación en todas sus plantas, incluso sótanos completos, se retranqueará tres metros de dicha medianera; la pared lateral resultante deberá tratarse como fachada y en armonía en cuanto a huecos, cerramientos, colores, materiales y composición, con fachada principal de la calle.

Art. 116. ZONAS EXTENSIVAS A, B y C

1. Descripción: Está constituido por zonas que disponen de ordenaciones características de la edificación aislada, destinados a vivienda unifamiliar (una por parcela), con espacios libres alrededor de carácter privado. La definición de Zona Extensiva responde a un menor aprovechamiento del suelo, por las menores extensiones de superficie de ocupación y menores edificabilidad y densidad.

2. Condiciones mínimas de parcela:

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Superficie mínima de parcela: |          |
| Zona Extensiva A .....        | 600 m2   |
| Zona Extensiva B .....        | 900 m2   |
| Zona Extensiva C .....        | 1.800 m2 |

Fachada mínima de parcela:

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Zona Extensiva A ..... | 12 m. |
| Zona Extensiva B ..... | 15 m. |
| Zona Extensiva C ..... | 20 m. |

En las zonas A y B se permitirá una fachada de hasta solo 8 m. en los fide viales en "cul de sac".

3. Condiciones de edificación:

|  |     |
|--|-----|
| Altura máxima en num. de plantas ..... | 2   |
| Altura máxima en metros .....          | 7   |
| Altura total en metros .....           | 8,5 |

Ocupación sobre parcela:

|                        |      |
|------------------------|------|
| Zona Extensiva A ..... | 25 % |
| Zona Extensiva B ..... | 20 % |
| Zona Extensiva C ..... | 10 % |

4. Retranqueos vial y áreas públicas:

|                              |      |
|------------------------------|------|
| Zonas Extensivas A y B ..... | 3 m. |
| Zona Extensiva C .....       | 5 m. |

5. Retranqueos laterales y fondo:

|                              |      |
|------------------------------|------|
| Zonas Extensivas A y B ..... | 3 m. |
| Zona Extensiva C .....       | 5 m. |

En los solares cuyo terreno natural este por encima de su vial de acceso a lo largo de la totalidad de su fachada se permitirá que un garage de un máximo de 30 m2.

de superficie util y de altura libre maxima de 2,50 m. se situe adosado a la calle, y en los solares en que el terreno natural este por debajo del vial a lo largo de toda su fachada se permitirá, así mismo, que un garage, con las mismas limitaciones antes mencionadas, se situe adosado a la calle sin que sobresalga mas de 2,50 m. por encima del nivel de la misma.

Art. 117. ZONA DE ALDEA

1. Descripción: Se trata de una zona de ordenación así mismo extensiva, pero con densidad algo mayor, en la que se podran ubicar grupos de viviendas (Vivienda Plurifamiliar) y/o Apartamentos Turísticos.

Un 10 % de su edificabilidad podra destinarse a Servicios, ubicandose estos siempre en planta baja.

2. No se definen condiciones de parcela, sino que se establece la permanencia de las actualmente existentes, que no podran ser objeto de segregacion.

3. Condiciones de edificación:

|   |      |
|---|------|
| Altura máxima en n° de plantas .....        | 2    |
| Altura máxima en metros .....               | 7    |
| Altura total en metros .....                | 8,5  |
| Ocupación .....                             | 40 % |
| Edificabilidad (m2/m2) .....                | 0,7  |
| Separación a viales y medianeras (m.) ..... | 3    |

Art. 118. ZONA HOTELERA

1. Descripción: Se trata de una zona situada en localizaciones turísticas en urbanizaciones de baja densidad. Las edificabilidades son bajas para conseguir instalaciones hoteleras con predominio de los espacios verdes y deportivos sobre los edificados.

2. Condiciones de parcela:

|                      |           |
|----------------------|-----------|
| Parcela mínima ..... | 2.000 m2. |
| Fachada mínima ..... | 30 m.     |

3. Condiciones de edificación:

|   |      |
|---|------|
| Altura máxima en n° de plantas .....        | 2    |
| Altura máxima en metros .....               | 7    |
| Altura total en metros .....                | 8,5  |
| Ocupación .....                             | 30 % |
| Edificabilidad (m2/m2) .....                | 0,5  |
| Separación a viales y medianeras (m.) ..... | 5    |

Los solares colindantes de las Hoteleras, siempre que no estén destinados a equipamientos, podrán destinarse a uso deportivo o zona verde privada anexa al hotel, para lo cual será condición previa la inscripción en el Registro de la Propiedad de la agrupación de las parcelas y la unidad de explotación indivisible, no afectada a otros usos que los previstos en el proyecto autorizado (artículo 1.b decreto 30/84 de 10 de Mayo, de la Conselleria de Turismo). "La edificabilidad en dicha parcela destinada a zona verde privada o deportiva será de 0,30 m3/mÑ, destinada exclusivamente a este uso".

Los solares situados a una distancia que no supere los 200 m. de recorrido peatonal desde el acceso al establecimiento hotelero podrán destinarse a zona verde o espacio deportivo o recreativo de uso común de los clientes, si cumplen además de las condiciones del apartado anterior las siguientes:

a) Superficie mínima 2.000 m2

b) La edificabilidad en estos solares se reducirá a 0,30 m3/m2, que únicamente podrán destinarse a vestuarios, ascos, caseta de aperos, muebles de jardín y utensilios deportivos, porches de protección e instalaciones deportivas, que habrán de respetar las normas de Espacio Libre.

Se limita el número de plazas por parcela al parámetro de 1 plaza por cada 60 mÑ, de parcela, de tal forma que es uno más de los parámetros limitadores del aprovechamiento urbanístico de las parcelas.

A los efectos del número de plaza/parcela, se entenderá como "parcela" la agrupación de la parcela propiamente hotelera y las calificadas de Espacio Libre Privado que cumplan los requisitos de los apartados anteriores.

Se excluyen de esta limitación las parcelas que tuvieren autorizado un número mayor de plazas con anterioridad a la aprobación de las NNSS.

Art. 119. ZONA DE SERVICIOS

1. Descripción: Esta ordenación se refiere a las áreas destinadas a uso de Servicios o Terciario (ver apartado III de las Condiciones de Uso), permitiendo la disposición de Viviendas en la planta piso, todo ello dentro de una ordenación de tipo extensivo.

2. Condiciones mínimas de parcela:

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Parcela mínima ..... | 600 m2. |
| Frente mínimo .....  | 12 m.   |

3. Condiciones de edificabilidad:

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| Altura máxima (m.) .....             | 7    |
| Altura total (m.) .....              | 8,5  |
| Altura máxima en n° de plantas ..... | 2    |
| Ocupación .....                      | 50 % |

|  |                        |      |
|--|------------------------|------|
| Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) .....   | 1                      |      |
| Separación a viales y medianeras (m.) ....   | 3                      |      |
| <b>Art. 120. ZONA DE CENTRO CIVICO</b>   |                        |      |
| 1. Descripción: Esta ordenación se refiere a las áreas de edificación para uso de la Administración o Equipamientos Docentes, Sanitario/Asistenciales y Socio/Culturales, en ordenación de tipo extensivo, que se ubiquen dentro de la trama urbana. |                        |      |
| 2. Condiciones de edificabilidad:  |                        |      |
| Altura máxima (m.) .....   | 7                      |      |
| Altura total (m.) .....  | 8,5                    |      |
| Altura máxima en nº de plantas .....   | 2                      |      |
| Ocupación .....  | 30 %                   |      |
| Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) .....   | 0,5                    |      |
| Separación a viales y medianeras (m.) ....   | 3                      |      |
| <b>Art. 121. ZONA DOTACIONAL</b>   |                        |      |
| 1. Descripción: Esta ordenación se refiere a las áreas de equipamiento general, en ordenación de tipo extensivo, que se ubiquen dentro de la trama urbana.   |                        |      |
| Los usos permitidos son muy generales y variados dándose la posibilidad de adecuar la edificación a las necesidades concretas del equipamiento.  |                        |      |
| 2. Condiciones de edificabilidad:  |                        |      |
| Altura máxima (m.) .....   | 7                      |      |
| Altura total (m.) .....  | 8,5                    |      |
| Altura máxima en nº de plantas .....   | 2                      |      |
| Ocupación .....  | 30 %                   |      |
| Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) .....   | 0,5                    |      |
| Separación a viales y medianeras (m.) ....   | 5                      |      |
| <b>Art. 122. ZONA DEPORTIVA</b>  |                        |      |
| 1. Descripción: La ordenanza se refiere a las áreas dedicadas a usos deportivos con instalaciones mayoritarias al aire libre. En caso de instalaciones especiales se permiten incrementos de altura adecuándose a las condiciones del entorno.       |                        |      |
| 2. Condiciones mínimas de parcela:   |                        |      |
| Parcela mínima .....   | 2.000 m <sup>2</sup> . |      |
| Frente mínimo .....  | 20 m.                  |      |
| 3. Condiciones de edificación:   |                        |      |
| Altura máxima (m.) .....   | 3,5                    |      |
| Altura total (m.) .....  | 5                      |      |
| Altura máxima en nº de plantas .....   | 1                      |      |
| Ocupación .....  | 10 %                   |      |
| Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) .....   | 0,1                    |      |
| Separación a viales y medianeras (m.) ....   | 5                      |      |
| <b>Art. 123. ZONA VERDE</b>  |                        |      |
| 1. Descripción: Esta ordenación se aplica preferentemente a los pequeños espacios libres incluidos dentro de la trama residencial.   |                        |      |
| 2. Condiciones de edificabilidad: En esta zona la edificabilidad permitida se limitará a la necesaria para materializar los usos recreativos permitidos, de acuerdo con los siguientes parámetros máximos:   |                        |      |
| Altura máxima (m.) .....   | 3,5                    |      |
| Altura total (m.) .....  | 5                      |      |
| Altura máxima en nº de plantas .....   | 1                      |      |
| Ocupación .....  | 5 %                    |      |
| Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) .....   | 0,05                   |      |
| Separación a viales y medianeras (m.) ....   | 5                      |      |
| 3. Tratamiento del suelo:  |                        |      |
|  | max.                   | min. |
| Superficie pavimentada .....   | 80 %                   | 40 % |
| Superficie de cultivo .....  | 90 %                   | 40 % |
| Cobertura arbórea .....  | -                      | 50 % |
| Para superficies menores de mil metros cuadrados (1000 m <sup>2</sup> ) no regiran   |                        |      |

estas condiciones de tratamiento del suelo, en lo que respecta al máximo de superficie pavimentada y a la mínima superficie de cultivo.

4. Condiciones de uso en espacios libres: Se permiten exclusivamente los usos públicos, con carácter de esparcimiento, y la practica de deportes al aire libre.

Se permitira así mismo que, cuando lo abrupto del terreno así lo aconseje, discurran por las zonas verdes las instalaciones de las Redes de Servicios (Agua, alcantarillado, electricidad, telefonía, alumbrado publico, etc.).

#### Art. 124. ZONA DE PARQUE

Se trata de una zona equivalente a la Zona Verde con la particularidad de que un máximo del 40 % de su superficie se podrá destinar a Aparcamientos Públicos.

Sus condiciones de edificabilidad seran las mismas que las de la zona verde.

#### Art. 125. ZONA VIARIA

1. Descripción: Se refiere a las áreas ocupadas por los viales públicos.

2. Condiciones de Edificabilidad: No se establecen condiciones de edificabilidad, permitiéndose únicamente construcciones e instalaciones al servicio del mismo, las cuales vendrán reglamentadas por las disposiciones vigentes en la materia.

3. Condiciones de Uso: Se permite únicamente los usos públicos de tránsito de vehículos y peatonales, áreas de aparcamiento, relación y descanso.

Al mismo tiempo se deberán cumplir todas las disposiciones y reglamentos que regulen la materia (Normativas sobre estaciones de servicio, Reglamentos de Actividades en la Vía Pública, servidumbres para infraestructuras, etc.)

### TITULO X : DISPOSICIONES PARA LAS ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### Art. 126. GRADOS DE PROTECCION

En concordancia con lo dispuesto por la Ley de Espacios Naturales de la Comunidad Autonoma, dentro del suelo no urbanizable se establecen los siguientes grados de proteccion:

##### Proteccion I:

Corresponden a las zonas definidas como "Area Rural de Interes Paisajistico (ARIP)" por la Ley de Espacios Naturales.

##### Proteccion II:

Corresponden a las zonas definidas como "Area Natural de Especial Interes (ANEI)" por la Ley de Espacios Naturales.

##### Proteccion III:

Corresponden, así mismo, a las zonas definidas como "Area Natural de Especial Interes (ANEI)" por la Ley de Espacios Naturales, pero que deben ser objeto del Maximo Nivel de Proteccion.

La edificacion en dicho grado de proteccion estara prohibida, con las excepciones que se citan en el articulo titulado OBRAS PERMITIDAS EN ZONA DE PROTECCION III.

Se incluyen en este Nivel:

\* La franja costera de 100 m. de anchura paralela a la costa.  
\* Las cimas de las montañas a partir de la cota de 500 m. sobre el nivel del mar.

\* Los encinares.

\* Los Elementos Paisajísticos Singulares definidos así en el Plan Provincial de Ordenación de las Baleares de 1.973.

\* El entorno de 100 m. alrededor de los Restos Arqueológicos y las Formaciones Carsticas Catalogados en la Memoria de las presentes NNSS.

#### Art. 127. NORMAS DE PROTECCION



1. Elementos tradicionales: Son aquellos elementos característicos de las zonas rurales como "cases de possessió", casetas, caminos, "marges", etc.

Toda actuación en el ámbito de las presentes NNSS deberá respetar dichos elementos, debiendo justificar su modificación o sustitución, que no será admitida si no respeta el carácter tradicional de los mismos, es decir su tamaño, forma, color, materiales y emplazamiento.

Se preservará la panorámica y silueta actual de dichos elementos y se evitará la construcción de obras que los oculten o anulen.

2. Normas de cercado de fincas: Podrán ser de mampostería tradicional de piedra con altura máxima de 1,2 m. rematada por alambre o rejilla hasta los 2 m., de seto sin límite de altura o de alambre o rejilla de hasta 2 m. de altura.

3. Normas de apertura de caminos: Solo se autorizará la obertura de nuevos caminos en casos de justificada necesidad.

No podrán tener características urbanas tales como bordillo, y tendrán el ancho adecuado a la finalidad agrícola a que se destinen.

Se construirán de manera que los movimientos de tierras sean mínimos y dando a los terraplenes, desmontes y muros de contención un tratamiento adecuado al ambiente circundante.

4. Normas de protección del arbolado: Quedan protegidas las especies arbóreas existentes en las zonas forestales, en las que no se podrán hacer más sacas que las autorizadas por la Conselleria de Agricultura y Pesca.

Queda así mismo prohibida la introducción de especies vegetales no autóctonas en espacios públicos o naturales.

5. Normas de instalación de servicios: La instalación de nuevos tendidos aéreos telefónicos o eléctricos solo se permitirá si se justifica su necesidad.

Los postes, casetas para infraestructuras, etc. se instalarán en los lugares y de la manera que afecten lo menos posible al entorno, adoptando las medidas oportunas en su ejecución, colocación y acabado.

6. Normas de publicidad: Los carteles se situarán a una distancia superior a 50 m. de la red viaria, permitiéndose únicamente aquellos cuya finalidad sea la localización de lugares del entorno.

7. Protección de acantilados: Se prohíbe la edificación en acantilados, peñascos o roquedales. En sus bordes superiores e inferiores la edificación deberá separarse una distancia igual a la altura del mismo, para que no queden ocultos por construcción alguna.

#### Art. 128. DEFINICION DEL VOLUMEN EDIFICABLE

Es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas, incluso las enterradas. Se excluyen los depósitos de líquidos o gases, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y las cubiertas inclinadas no practicables con pendientes inferiores a 30 grados sexagesimales.

Los porches, terrazas o voladizos cubiertos, cerrados por paramentos fijos de más de 1,80 m. de altura en más de la mitad de su perímetro, computarán en su totalidad. En el resto de casos computará la mitad de su volumen.

Las pergolas y terrazas descubiertas no computarán a efectos de volumen.

Los patios en que se pueda inscribir un círculo de diámetro igual o mayor de 4 m. no se computarán a efectos de volumen.

#### Art. 129. OBRAS PERMITIDAS EN ZONA DE PROTECCION I

a) Construcción de nuevas viviendas (1 por finca, en las que no hubiere) y edificaciones destinadas a uso Agroturístico, en las siguientes condiciones:

Parcela mínima de 30.000 m<sup>2</sup>.

Volumen máximo 1.500 m<sup>3</sup>.

Altura máxima 7 m. y 2 plantas (8,5 m. de altura total).

b) Reparación y mantenimiento, sin incremento de volumen, de edificios e instalaciones existentes, incluso las viviendas, siempre que estos se hubieren edificado cumpliendo la normativa vigente en su momento.

c) Obras complementarias de los edificios existentes, de hasta un 25 % de su volumen actual, siempre que estos se hubieren edificado cumpliendo la normativa vigente en su momento. En ningún caso con estas ampliaciones se podrá sobrepasar la edificabilidad permitida por estas NNSS, para las edificaciones nuevas.

Cuando las obras complementarias correspondan a edificios existentes de vivienda, deberán realizarse a una distancia comprendida entre 10 y 100 m. del edificio al que complementen.

d) Construcción de Infraestructuras, instalaciones y equipamientos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las Obras Públicas y las Telecomunicaciones.

e) Obras destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca. Las casas de aperos o "portxos" deberán tramitarse como obras de explotación agrícola.

En los terrenos con este grado de protección no se podrá autorizar la ubicación de la oferta complementaria de los campos de golf.

#### Art. 130. OBRAS PERMITIDAS EN ZONA DE PROTECCION II

a) Construcción de nuevas viviendas (1 por finca, en las que no hubiere) y edificaciones destinadas a uso Agroturístico, en las siguientes condiciones:

Parcela mínima de 200.000 m<sup>2</sup>.

Volumen máximo 1.500 m<sup>3</sup>.

Altura máxima 7 m. y 2 plantas (8,5 m. de altura total).

Deberán presentarse esquemas y secciones del terreno justificando que el impacto paisajístico de la obra sea el menor posible.

b) Reparación y mantenimiento, sin incremento de volumen, de edificios e instalaciones existentes, incluso las viviendas, siempre que estos se hubieren edificado cumpliendo la normativa vigente en su momento.

c) Obras complementarias de los edificios existentes, de hasta un 25 % de su volumen actual, siempre que estos se hubieren edificado cumpliendo la normativa vigente en su momento. En ningún caso con estas ampliaciones se podrá sobrepasar la edificabilidad permitida por estas NNSS, para las edificaciones nuevas.

Cuando las obras complementarias correspondan a edificios existentes de vivienda, deberán realizarse a una distancia comprendida entre 10 y 100 m. del edificio al que complementen.

d) Construcción de Infraestructuras, instalaciones y equipamientos vinculados a la ejecución, mantenimiento y servicio de las Obras Públicas y las Telecomunicaciones.

e) Obras destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca. Las casas de aperos o "portxos" deberán tramitarse como obras de explotación agrícola.

En los terrenos con este grado de protección no se podrá autorizar la construcción de campos de golf ni de su oferta complementaria.

Tampoco se podrán construir puertos deportivos en su dominio público litoral colindante.

#### Art. 131. OBRAS PERMITIDAS EN ZONA DE PROTECCION III

Se prohíbe toda edificación o instalación salvo los siguientes casos:

a) Conservación, restauración y consolidación de edificios e instalaciones existentes que no supongan aumento de volumen, siempre que estos se hubieren edificado cumpliendo la normativa urbanística vigente en su momento.

b) Infraestructuras o instalaciones públicas que necesariamente deban ubicarse, previa declaración de utilidad pública.

c) Dotaciones subterráneas de servicios en viviendas o instalaciones, siempre que den servicio a construcciones que se hubieren edificado cumpliendo la normativa urbanística vigente en su momento.

#### Art. 132. EXCEPCIONES

1. En las fincas que contienen las edificaciones que conforman el antiguo caserío de Sa Calobra no se podrán realizar las obras de edificios complementarios mencionadas en los artículos anteriores, debiendo mantener las edificaciones existentes en las mismas su actual forma, volumen y configuración externa.

2. Los edificios complementarios citados en los artículos anteriores deberán, en la finca denominada "Cosconar", situarse entre 100 m. y 200 m. de la edificación existente.

3. Los edificios complementarios citados en los artículos anteriores debe-

ran, en la finca denominada "Escorca", situarse a más de 100 m. de la Ermita de San Pedro.

#### Art. 133. NORMA COMUN A TODAS LAS ZONAS

Cuando una finca contenga suelo sometido a distintos grados de protección deberá cumplir, con la totalidad de su superficie, la condición de superficie mínima exigible correspondiente al grado de protección del lugar en que se pretenda ubicar la construcción.

#### Art. 134. DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION

Para que no exista peligro de formación de Nucleo de Población deberán cumplirse simultáneamente las siguientes condiciones:

- a) Una vivienda por parcela.
- b) Distancia mínima entre viviendas 100 m.

#### Art. 135. OBRAS EN PARCELAS QUE NO CUMPLAN LOS MINIMOS AGRARIOS

En los casos en que se infrinja lo dispuesto en el artículo 85.- 1.4 de la Ley del Suelo, en cuanto a transferencias de propiedad, división y segregación de terrenos rústicos, por incumplimiento de los mínimos exigibles por la legislación agraria, no podrá efectuarse ningún tipo de obra, ni siquiera el cerramiento de la parcela.

### TITULO XI : DEFINICIONES

#### Art. 136. DEFINICIONES SOBRE EL TERRITORIO

**FINCA, PREDIO :** Porción de suelo de propiedad privada situado en Suelo No Urbanizable.

**TERRENO :** Porción de suelo urbano de propiedad privada, independientemente de su calificación urbanística.

**PARCELA :** Unidad catastral de suelo urbano lindante con otra parcela o con espacio libre público al que la normativa de estas NNSS. le otorga la posibilidad de edificar.

**SOLAR :** Parcela que, por reunir las condiciones de parcelación y urbanización definidas en las NNSS., es apta para su inmediata edificación.

**TERRENO NATURAL :** Configuración del terreno en el momento de la aprobación inicial de las presentes NNSS.

**ESPACIO LIBRE :** Porción no edificable de suelo urbano (salvo las excepciones explicitadas en estas NNSS.).

**ESPACIO LIBRE PUBLICO :** Porción de suelo que por estar destinado a jardines y áreas de juego, está calificado como tal por las NNSS. y Planeamientos concordantes y es, por tanto, inedificable salvo las excepciones explicitadas en las propias NNSS.

**ESPACIO EDIFICABLE :** Porción de una parcela en la que deben ubicarse las edificaciones. Este espacio quedará definido por alineaciones o por retranqueos.

**VIAL :** Espacio público inedificable destinado a la circulación y/o a aparcamiento de vehículos.

**MANZANA :** Porción de suelo urbano delimitado por Espacios libres Públicos o viales.

#### Art. 137. DEFINICIONES SOBRE ORDENACION

**USO :** Es la realización de actividad que necesita un soporte territorial o del suelo directo o indirecto mediante la construcción previa de construcciones.

**EDIFICACION AISLADA :** Es la ordenación según regulación de parcela en la que los retranqueos mínimos a linderos son obligatorios.

**EDIFICACION ADOSADA :** Es la ordenación según regulación de parcela en la que se permite la edificación lindante con medianeras, vial o espacio público.

**ALINEACION :** Plano vertical que delimita los espacios libres públicos o viales con los espacios libres de parcela, o los espacios edificables.

**ALINEACION ACTUAL :** Alineación definida por linderos existentes entre espacios libres públicos o viales y terrenos.

**NUEVA ALINEACION :** Alineación distinta de la alineación actual, que delimita o deslinda las parcelas de los espacios clasificados por el planeamiento como espacios libres públicos o viales.

**ALINEACION OFICIAL :** Conjunto de alineaciones actuales y nuevas alineaciones que delimitan o deslindan los espacios clasificados por el planeamiento como espacios libres públicos o viales.

**ALINEACION DE FACHADAS :** Alineación a partir de la cual podrán o deberán levantarse las construcciones.

**MEDIANERIA :** Plano vertical que separa dos parcelas.

**RETRANQUEO :** Separación comprendida entre una alineación o una medianería y un cuerpo de edificación. Estas separaciones se medirán perpendicularmente a la alineación oficial o medianería. Estas separaciones se deben medir desde el punto más saliente de dicho cuerpo de edificación.

**RETRANQUEO A MEDIANERIA :** Separación comprendida entre la medianería y un cuerpo de edificación.

**RETRANQUEO A ALINEACION OFICIAL :** Separación comprendida entre la alineación oficial y un cuerpo de edificación.

**RASANTE :** Línea que define el perfil longitudinal del pavimento de un vial.

**PUNTO DE REFERENCIA :** Punto de la rasante de acera de cada parcela o tramo de parcela determinado por las presentes ordenanzas a partir del cual se sitúa la planta baja y se mide la altura reguladora.

**ACANTILADO :** Tendrá la consideración de acantilado las zonas costeras con pendientes superiores al 100 %.

#### Art. 138. DEFINICIONES SOBRE LAS EDIFICACIONES

**PLANTA :** Porción de espacio que, por su altura de techo es susceptible de acuerdo a ordenanza, de ser destinado a algún uso y que está comprendido entre un paramento de techo y una superficie pisable.

**PLANTA CERRADA :** Parte cubierta y cerrada de la edificación inclusive los elementos constructivos fijos de cerramiento.

**PORCHE :** Parte de la edificación abierta en su totalidad o en parte de su perímetro y cubierta por elementos constructivos fijos.

**TERRAZA :** Parte de la edificación descubierta, o cubierta por simples aleros de menos de cincuenta centímetros de vuelo.

**PERGOLA :** Entramado calado de barras repartidas uniformemente que cubre una terraza o suelo en general. La relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, deberá ser superior a diez (10). Los elementos sustentantes deberán ser, asimismo, barras ligeras.

**FACHADA :** Cara externa de cada una de las paredes que limitan un edificio excluidas las de medianería.

**CUERPO SALIENTE :** Parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo y que es habitable y ocupable (porches, tribunas, balcones, terrazas).

**ELEMENTO SALIENTE :** Parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo, no habitable ni ocupable.

**GALERIA ACRISTALADA :** Cuerpo saliente cerrado en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada, exclusivamente por cristales alojados en carpintería de madera.

**BALCON :** Cuerpo saliente abierto en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada.

**CUBIERTA :** Elemento constructivo que protege la parte superior de las edificaciones.

**ALERO, CORNISA :** Elemento salientes de la cubierta.

**CERCA :** Elemento continuo de cerramiento que limita propiedades.

**EDIFICACION:** Conjunto diferenciado de plantas cerradas, porches y cuerpos y elementos salientes.

**PATIO:** Espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a iluminar y/o ventilar distintas dependencias del edificio.

**SOTANO:** Planta cuyos paramentos verticales de cerramiento quedan totalmente por debajo del terreno.

**SEMISOTANO:** Planta que sobresale menos de un (1) metro de la superficie del terreno natural medido en cualquier punto de su contorno entre dicho terreno y la cara superior del pavimento de la planta inmediata superior. También se considera semisótano a dicha planta aunque en longitud máxima de seis (6) metros de su perímetro, sobresalga más de un (1) metro del terreno, y en ésta longitud se sitúe el acceso o accesos al mismo.

**PLANTA BAJA:** Es la planta inmediata superior a la planta semisótano o sótano más elevada. En caso de no existir planta sótano alguna, se considera como planta baja a la inferior de las construidas. El plano inferior de dicha planta puede tener una o diversas cotas de nivel. En el tipo de ordenación según alineación de vial o espacio libre público la planta baja para cada parcela es aquella cuyo pavimento se halle situado entre un (1) metro por encima y cero coma cuatro (0,4) metros por debajo del punto de referencia.

**PLANTA PISO:** Planta situada sobre la planta baja.

#### Art. 139. DEFINICIONES SOBRE LOS COMPUTOS

**SUPERFICIE CONSTRUIDA:** Superficie horizontal incluidos cerramientos de las plantas cerradas y porches.

**SUPERFICIE EDIFICABLE:** Superficie horizontal, incluidos cerramientos, de las plantas cerradas y porches que las Normas permiten construir en un terreno.

**SUPERFICIE UTIL:** Es el resultado de sustraer a la superficie construida la superficie horizontal de los elementos verticales fijos de la construcción: Pilares, conducciones verticales, tabiques, cerramientos, antepechos etc.

**SUPERFICIE DE SOLAR O PARCELA:** Es la superficie de la proyección vertical del solar o parcela, medida sobre un plano horizontal.

**OCUPACION:** Parte de las parcelas que ocupan las edificaciones.

Se expresará como relación entre la superficie de la proyección vertical sobre el plano horizontal de las plantas cerradas (inclusive sótanos y semisótanos), porches y voladizos, y la superficie de la parcela o parcelas correspondientes.

**COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO:** Es el cociente entre una superficie edificable y la superficie del solar. Se expresa en metros cuadrados por metro cuadrado.

**COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL:** Es el cociente entre una superficie edificable y la superficie de un terreno o finca. Se expresa en metros cuadrados por metro cuadrado.

**APROVECHAMIENTO:** Cantidad expresada en unidades de aprovechamiento que depende de la superficie edificable y la superficie de espacios libres y de la situación y usos permitidos en una parcela, terreno, finca o predio.

**INDICE DE APROVECHAMIENTO:** Cociente de dividir un aprovechamiento por la superficie de uno o varias parcelas o terrenos. Su utilización se realiza en Suelo Urbano.

**ALTURA DE LAS EDIFICACIONES:** La altura se medirá en cada punto, desde la cara superior del solado de la planta baja, hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más alta, medidos en una misma vertical. Se podrá medir en metros o en número de plantas.

**ALTURA TOTAL DE LAS EDIFICACIONES:** La altura total se medirá en cada punto, desde la cara superior del solado de la planta baja, hasta la cara superior de la cubierta, medidos en una misma vertical. Se medirá en metros.

**ALTURA REGULADORA:** La altura reguladora se medirá en cada punto, desde la cara superior del solado de la planta baja, hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta más alta, medidos en una misma vertical. Se podrá medir en metros o en número de plantas.

#### TITULO XII : DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera:

Hasta tanto se haya redactado el Plan Especial previsto en estas NNSS. para el suelo urbano de Lluç, solo se permitirá en su ámbito la realización de obras que no supongan incremento de volumen o edificación.

Segunda:

El referido Plan Especial de Lluç deberá tener en cuenta las siguientes directrices:

- Deberá definir su red viaria interior, y la de los demás servicios urbanos.
- Deberá imponer la adaptación a las Normas de Estética generales definidas en las presentes NNSS. a las edificaciones existentes que las incumplan.
- Deberá proceder a la zonificación del suelo urbano de acuerdo con sus necesidades específicas.
- Deberá asignar los parámetros edificatorios adecuados a cada una de las zonas de acuerdo con los fijados en las presentes NNSS. El Santuario queda exceptuado de la prescripción anterior.
- Deberá evaluar su Techo de Población.

— o —

(3082)

Núm. 3111

Es pública la tramitación de la devolución de fianza constituida por Limpietas y Reformas de Baleares SA, adjudicatari del Servei de neteja de l'IIOSPital Psiquiàtric l'any 1993.

Es poden presentar reclamacions durant quinze dies en el Consell Insular de Mallorca amb l'avertència que, de no fer-ne, s'entendrà que els creditors renunciem a qualsevol acció o dret contra aquest Consell Insular de Mallorca. Palma, 8 de Febrer de 1994.

El President, sgt. Jaon Verger Pocoví.

— o —

(9)

#### CONSELL INSULAR DE EIVISSA-FORMENTERA

Núm. 2891

Havent-se sol·licitat pel Sr. Agustín Tejedor Velarde, en representació de Saval-Kronenburg S.A., la devolució de la fiança per un import de 220.090.-ptes., constituïda per garantir el compliment del contracte d'equipament d'una autobomba forestal en chasis pegaso, es fa públic de conformitat amb el que es preveu a l'article 88 del vigent Reglament de Contractació de les Corporacions Locals perquè si algú creu que té cap dret exigible a l'adjudicatari, per raó del contracte garantitzat, pugui presentar l'oportuna reclamació a la Secretaria General d'aquest Consell Insular durant un termini de 15 dies hàbils, comptats a partir de la publicació del present Edicte al Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Eivissa, 4 de Febrer de 1994.

El President, Signat: Antoni Marí Calbet.

— o —

(13)

Núm. 2896

Havent-se sol·licitat pel Sr. Agustín Tejedor Velarde, en representació de Saval-Kronenburg S.A., la devolució de la fiança per un import de 200.090.-ptes., constituïda per garantir el compliment del contracte d'equipament d'una autobomba forestal en chasis pegaso, es fa públic de conformitat amb el que es preveu a l'article 88 del vigent Reglament de Contractació de les Corporacions Locals perquè si algú creu que té cap dret exigible a l'adjudicatari, per raó del contracte garantitzat, pugui presentar l'oportuna reclamació a la Secretaria General d'aquest Consell Insular durant un termini de 15 dies hàbils, comptats a partir de la publicació del present Edicte al Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Eivissa, 4 de Febrer de 1994.

El President, Signat: Antoni Marí Calbet.

— o —

(13)

#### Sección IV.- ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL

##### AJUNTAMENT DE PALMA DE MALLORCA

Núm. 2993

RESOLUCION DEL AYUNTAMIENTO DE PALMA DE MALLORCA POR LA QUE SE ANUNCIA CONCURSO PARA CONTRATAR LA EJECUCION DE LAS OBRAS DE REMODELACION DE LOS JARDINES DE "SA FEIXINA".

OBJETO: La adjudicación de las obras epigrafiadas, con sujeción al Plie-