

da Propuesta de Resolución.

Los expedientes se encuentran a su disposición en la sede de la Consejería de Agricultura y Pesca (Departamento jurídico, C/ Eusebi Estada, 145, Palma).

(ver lista en la versión catalana)

Palma, 23 de mayo de 2006

Joan Carles Torrens Costa
Director General de Agricultura

— o —

Num. 9794

Notificación de la resolución del expediente sancionador por infracciones a la normativa de perros peligrosos.

Por ignorarse el domicilio o no haberse podido notificar al destinatario la resolución del expediente instruido en la Consejería de Agricultura y Pesca, en cumplimiento de lo que dispone el art. 59.4 de la Ley 30/1992, del 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se notifica la resolución del expediente sancionador número CP 15/05 a la persona que se relaciona a continuación, como consecuencia de las infracciones cometidas, haciéndole saber que tiene un plazo de un mes, contado a partir del siguiente al de su publicación, para interponer recurso de alzada ante la Hble. Consejera de Agricultura y Pesca.

Instrucciones para el pago del importe de la multa:

1.- Si desean realizar el pago del importe de las sanciones, tienen a su disposición el documento unificado de ingreso, junto con la resolución del expediente, en el Departamento Jurídico Administrativo de la Consejería de Agricultura y Pesca.

2.- Para hacer efectivo el pago en período voluntario, el Reglamento General de Recaudación establece los siguientes plazos:

a) Las notificaciones entre los días 1 y 15 de cada mes, desde el día de la notificación hasta el día 5 del mes siguiente o el hábil inmediatamente posterior.

b) Las notificaciones recibidas entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de comunicación hasta el día 20 del mes siguiente o el hábil inmediatamente posterior.

3.- El ingreso del importe de la multa habrá de ser efectuado a nombre de la comunidad autónoma de les Illes Balears, Consejería de Agricultura y Pesca, y realizar el ingreso con el documento unificado, en cualquiera de las entidades bancarias relacionadas a continuación: Caja de Ahorros y Monte de Piedad Sa Nostra, Caixa de Pensions La Caixa, Banca March, Banc de Crèdit Balear, Banco de Bilbao-Vizcaya.

4.- Una vez efectuado el ingreso, éste deberá ser comunicado a esta Consejería remitiendo fotocopia del documento de ingreso diligenciado por el banco, al Departamento Jurídico Administrativo de la Consejería de Agricultura y Pesca, C/ Eusebio Estada, 145, de Palma.

(ver lista en la versión catalana)

Palma, 23 de mayo de 2006

El Director General de Agricultura,
Joan Carles Torrens Costa

— o —

Secció II - Consells Insulars

Mallorca

Num. 9344

Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca en relació de l'aprovació definitiva de diverses modificacions puntuals i adaptació a la Llei 6/1999, de Directrius d'Ordenació Territorial, de les NNSS de planejament de Sineu.

El Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió celebrada el dia 3 d'abril de 2006, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

*Primer.- D'acord amb el dictamen del Consell Consultiu de les Illes Balears núm. 223/2005, de 13 de desembre, aprovar definitivament de forma parcial, l'expedient d'adaptació de les normes subsidiàries de planejament del municipi de Sineu a la Llei 6/1999, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de diverses modificacions puntuals, amb referència exclusivament a la regulació de la categoria de sòl urbà, tot subjectant-se a les següents prescripcions:

1.- Queda eliminat dels límits de sòl urbà el darrer tram del carrer Degà

Joan Rotger, ja que no es justifica aquesta ampliació de sòl urbà.

2.- Queden eliminades i s'exclouen de l'aprovació definitiva les modificacions núm. 12 i 13 que figuren en la darrera memòria justificativa aportada (data de novembre de 2005) respecte del sòl urbà existent, per manca d'expressió al públic adequada, retornant a la situació que figura en les NNSS vigents respecte de la seva ordenació i qualificació.

3.- Es manté en la UE-19 la mateixa superfície de zona verda que la que figura en les NNSS vigents.

4.- Queden eliminades les ampliacions de sòl urbà proposades anomenades E i F, per no haver-se justificat aquesta condició de sòl urbà, de manera que només queden inclosos com a sòl urbà les ampliacions proposades següents: A; B; C; D i G.

Segon.- En el tràmit previst a l'article 132.3 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic, suspendre l'aprovació definitiva de l'expressada adaptació i modificacions puntuals en allò referent a la regulació de la categoria de sòl rústic, per tal que siguin reparades les deficiències que foren assenyalades per part de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric en sessió de data 27 d'octubre de 2005 i les que derivin del dictamen de la Comissió Balear de Medi Ambient adoptat en sessió de data 14 de setembre de 2005.

Terçer.- Comunicar els precedents acords al Consell Consultiu de les Illes Balears, en aplicació d'allò disposat a l'article 23.2 del Decret 24/2003, de 28 de març.'

NORMES URBANÍSTIQUES

1. DISPOSICIONS PRELIMINARS

Article 1.- Àmbit.

Article 2.- Interpretació.

Article 3.- Publicitat.

Article 4.- Informació.

Article 5.- Cèdula urbanística.

2. DEFINICIO D'ELEMENTS URBANÍSTICS

Article 6.- Superfície total edificada o edificable.

Article 7.- Superfície edificada. Coeficient.

Article 8.- Volum edificat o edificable.

Article 9.- Soterranis i semisoterranis.

Article 10.- Superfície d'ocupació.

Article 11.- Alçada.

Article 12.- Elements permesos per sobre l'alçada reguladora

Article 13.- Intervencions sobre el terreny natural.

Article 14.- Piscines.

3. LLICENCIES

Article 15.- Actes sotmesos a llicències.

Article 16.- Obres majors i menors.

Article 17.- Documents per a la sol·licitud d'obra menor.

Article 18.- Documents per a la sol·licitud d'obra major.

Article 19.- Documents per a la sol·licitud de parcel·lació.

Article 20.- Terminis.

Article 21.- Publicitat de llicència.

Article 22.- Caducitat de llicències.

Article 23.- Obres inacabades.

Article 24.- Inspecció final.

5. DETERMINACIONS DEL SÒL URBÀ. NUCLI DE SINEU

5.1 NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL URBÀ

Article 41.- Alineacions.

Article 42.- Construccions permeses a les zones de retranqueig.

Article 43.- Illetes. Profunditat edificable.

5.2 ÍNDEX D'INTENSITAT D'ÚS

Article 44.- Índex intensitat ús residencial

Article 45.- Índex intensitat ús turístic.

5.3 NORMES REGULADORES DELS USOS EN SÒL URBÀ

Article 46.- Classificació dels usos.

CASC ANTIC.

Article 47.- Àmbit.

Article 48.- Tipus d'ordenació

Article 49.- Condicions de volum i alçada.

Article 50.- Tipus d'obres permeses:

Article 51.- Plantes baixes. Adaptació de l'edifici al terreny.

Article 52.- Alçada reguladora màxima.

Article 53.- Cossos i elements sortins sobre l'alineació oficial.

Article 54.- Condicions mínimes de parcel·la.

Article 55.- Condicions d'usos.

Article 56.- Índex d'ús residencial

Article 57.- Condicions d'ambient i estètica.

Article 58.- Condicions mínimes d'aparcament.

ZONA INTENSIVA.

Article 59.- Àmbit.

Article 60.- Tipus d'ordenació.

Article 61.- Condicions de volum i alçada.

Article 62.- Plantes baixes. Adaptació de l'edifici al terreny.

Article 63.- Alçada reguladora màxima.

Article 64.- Cossos i elements sortins sobre l'alineació oficial.

Article 65.- Condicions mínimes de parcel·lació.

Article 66.- Condició d'usos

Article 67.- Índex d'ús residencial
 Article 68.- Condicions d'ambient i estètica.
 Article 69.- Condicions mínimes d'aparcament.

ZONA EXTENSIVA.

Article 70.- Àmbit.
 Article 71.- Tipus d'Ordenació.
 Article 72.- Condicions de volum i alçada.
 Article 73.- Plantes baixes. Adaptació de l'edifici al terreny.
 Article 74.- Alçada reguladora màxima.
 Article 75.- Cossos i elements sortins sobre la zona de reculada.
 Article 76.- Condicions mínimes de parcel·lació.
 Article 77.- Condiició d'úsos
 Article 78.- Índex d'ús residencial
 Article 79.- Condicions d'ambient i estètica.
 Article 80.- Condicions mínimes d'aparcament.

ZONA PROTECCIÓ ESPECIAL (MOLINS)

Article 81.- Àmbit

EQUIPAMENTS DE SINEU

Article 82.- Àmbit.
 Article 83.- Tipus d'ordenació
 Article 84.- Condicions de volum i alçada.
 Article 85.- Cossos i elements sortins.
 Article 86.- Condicions mínimes de parcel·la.
 Article 87.- Condicions d'ús.
 Article 88.- Condicions d'ambient i estètica.
 Article 89.- Condicions mínimes d'aparcament.

INDUSTRIA I SERVEIS

Article 90.- Àmbit
 Article 91.- Tipus d'ordenació
 Article 92.- Condicions de volum i alçada.
 Article 93.- Adaptació de l'edifici al terreny
 Article 94.- Alçada reguladora màxima.
 Article 95.- Cossos i elements sortins sobre la zona de reculada.
 Article 96.- Condicions mínimes de parcel·la.
 Article 97.- Condicions d'ús.
 Article 98.- Condicions d'ambient i estètica.
 Article 99.- Condicions mínimes d'aparcament.

ESPAI LLIURE

Article 100.- Àmbit
 Article 101.- Tipus d'ordenació
 Article 102.- Condicions d'ús.
 Article 103.- Condicions d'ambient i estètica.

6. RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

Article 104.- Edificis fora d'ordenació
 Article 105.- Obres a realitzar en edificis fora d'ordenació
 Article 106.- Règim d'edificis existents construïts a l'empar de normativa anterior.
 Article 107.- Edificis catalogats

7. CONDICIONS D'HIGIENE, COMPOSICIÓ INTERIOR I ESTÈTICA

Article 109.- Ornat dels edificis.
 Article 110.- Anuncis i rètols.
 Article 111.- Tendals i marquesines
 Article 112.- Instal·lacions en façana
 Article 113.- Construcció de voravies.
 Article 114.- Passos per entrada de vehicles.
 Article 115.- Tancament de solars i parcel·les no edificades en sòl urbà.
 Article 116.- Accés a coberta.
 Article 117.- Parets mitgeres.
 Article 118.- Condicions mínimes d'higiene.
 Article 119.- Composició mínima d'una vivenda i superfície mínima d'habitacions.

Article 120.- Distribució

Article 121.- Alçades interiors mínimes.
 Article 122.- Escales d'edificis destinats a vivendes i oficines.
 Article 123.- Il·luminació i ventilació.
 Article 124.- Dimensions dels buits.
 Article 125.- Patis i la seva classificació.
 Article 126.- Estrangulació de patis.
 Article 127.- Llums rectes.
 Article 128.- Dimensions del patis de primera categoria .
 Article 129.- Dimensions del patis de segona categoria .
 Article 130.- Característiques de patis.
 Article 131.- Patis en ampliació o reforma.
 Article 132.- Supressió de barreres arquitectòniques.
 Article 133.- Tanques de protecció en obres majors.

8. CONDICIONS TÈCNiques

Article 134.- Dotació d'aigua potable.
 Article 135.- Recollida i emmagatzement d'aigües pluvials.
 Article 136.- Albellons pluvials.
 Article 137.- Evacuació d'aigües residuals en sòl urbà.
 Article 139.- Abocament d'aigües residuals a pous absorbents.
 Article 140.- Abocament d'aigües residuals a correns d'aigua públiques o al mar .

Article 141.- Sortida de fums
 Article 142.- Aïllament acústic.
 Article 143.- Aïllament tèrmic.
 Article 144.- Energies alternatives.
 Article 145.- Tanques de protecció en obres majors.

MODIFICACIÓ I ADAPTACIÓ A LES DOT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE L'AJUNTAMENT DE SINEU

Les presents normes urbanístiques formen part de la documentació de les Normes Subsidiàries del Planejament Municipal de Sineu.

La seva redacció s'ha realitzat d'acord a la llei 6/98, de 13 d'abril, sobre règim del sòl i valoració i amb allò que no hagi estat derogat, el Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana (TRLS/92), aprovat per Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, i el Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana (TRLS/76), aprovat per Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril.

Les anteriors Normes Subsidiàries del terme municipal de Sineu foren aprovades definitivament amb prescripcions per la Comissió Provincial d'Urbanisme el vint-i-dos de maig de 1985, i es va aprovar el seu Text Refós per la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca en sessió de dia deu de desembre de 1990, Bocaib número 14 de 31/01/1991.

El text següent és la revisió d'aquestes, amb les modificacions necessàries per a l'adaptació a la legislació urbanística vigent i les rectificacions d'articles que per l'experiència al llarg d'aquests anys s'ha considerat introduir com a millora.

1. DISPOSICIONS PRELIMINARS

Article 1.- Àmbit.

Les presents normes són d'aplicació en tot el terme municipal de Sineu, i substitueixen les anteriorment dictades en qualsevol lloc del terme municipal.

Article 2.- Interpretació.

L'Ajuntament mitjançant els seus serveis tècnics municipals interpretarà la present normativa, i si algun aspecte no estàs suficientment definit o s'hagués oblidat, regirà amb caràcter supletori allò acordat per la Comissió Insular d'Urbanisme.

La interpretació de les NNSS es farà sempre en benefici i defensa de l'interès general del municipi, sobreposant-lo a l'interès particular quan hi hagi conflictes entre ells.

Article 3.- Publicitat.

Tots els documents corresponents als plànols aprovats són públics i qualsevol persona pot en qualsevol moment consultar-los i informar-se dels mateixos davant l'Ajuntament, independentment de que existeixin altres organismes on també poden informar-se.

Article 4.- Informació.

Qualsevol persona o entitat pública o privada, natural o jurídica, té dret a que l'Ajuntament li informi per escrit sobre el règim urbanístic o sobre el de edificació, alineacions i rasants corresponents a un parcel·la, solar o sector del terme municipal. Per això s'estableix la cèdula urbanística que preveu la llei.

Article 5.- Cèdula urbanística.

1. S'expedirà a sol·licitud de qualsevol persona, i en la instància es descriurà detalladament la finca, sector o solar del que es tracti, i de la seva situació exacta, referida a algun element identificable. S'acompanyarà plànol a escala 1:1000 si es tracta de sòl urbà i 1:10.000 si és sòl no urbanitzable, signat pel peticionari, en el que s'afitin els límits, s'expressi la superfície en m2, (o Hectàrees si es tracta de grans superfícies), es dibuixi un croquis de les edificacions existents i es situï l'arbrat existent.

2. La cèdula urbanística descriurà el règim sobre l'ús del sòl, alineacions i rasants, indicant el plantejament vigent i la seva data d'aprovació, així com les modificacions que poguessin afectar-li.

3. L'Ajuntament està obligat a expedir cèdula urbanística en els terminis que indiqui la llei, des de la presentació de la sol·licitud.

2. DEFINICIÓ D'ELEMENTS URBANÍSTICS

Article 6.- Superfície total edificada o edificable.

1. La suma de les superfícies edificades de cada una de les plantes de l'edifici, sense cap excepció, mesurades dins els límits definits per les línies exteriors perimetrals de les façanes i, en el seu cas, pels eixos de les parets mitgeres, determinarà la superfície total edificada.

S'exclouen d'aquest còmput les plantes soterrades o semisoterrades destinats a aparcament, traster o instal·lacions.

2. S'entén per planta edificada tot l'espai habitable o practicable, que es destini a algun ús i que estigui comprès entre un parament de sostre i una superfície trepitjable.

No es considerarà superfície edificada l'espai destinat a dipòsit de líquids o gasos o instal·lacions de tractament d'aigües residuals al servei normal de l'edificació i dels usos permesos. La superfície total dels elements esmentats anteriorment que excedeixi del 10% de la superfície del solar es computarà íntegrament com a superfície edificada o edificable.

3. Les balconades, terrasses, galeries o porxades i escales que estiguin cobertes per altres elements constructius, formaran part de la superfície edificada o edificable d'acord amb els següents criteris:

-íntegrament, si estan tancades en 2/3 o més del seu perímetre.
 -en un 50%, sempre que estiguin obertes més d'1/3 del seu perímetre.

S'entén per tancament qualsevol element amb alçada superior a 1,80 metres sobre el nivell del trispol de la planta respectiva.

S'entén per perímetre d'aquests elements a tota la línia perimetral que envolta la seva superfície.

4. S'inclouen com a superfície edificada les piscines i terrasses exteriors quan la seva cota de coronació o paviment acabat superi l'alçada d'un metre (1) per sobre el terreny natural.

Article 7.- Superfície edificada. Coeficient.

La superfície edificada o edificable màxima, d'un solar o parcel·la, s'establirà mitjançant un coeficient de sostre edificable en m²/m².

Article 8.- Volum edificat o edificable.

És el comprès entre els elements constitutius de tancament i coberta de totes les plantes edificades. S'exclouen del volum:

les cobertes inclinades sobre forjat pla, tabics 'conejeros' i el volum entre les encavalcades de naus, sempre que aquest no sigui accessible.

els soterranis i semisoterranis destinats a aparcaments, trasters o instal·lacions.

El volum edificable màxim a construir en una parcel·la o solar es regularà mitjançant un coeficient definit en m³/m² i que delimitarà el volum per superfície de parcel·la o solar que podrà edificar-se.

Article 9.- Soterranis i semisoterranis.

S'entén per soterrani complet aquell que tingui tot el seu perímetre de tancament (de sòl a sòtil) per sota del terreny natural, en cas d'edificis aïllats; i per sota de la rasant de tots els carrers amb els que limita, en cas d'edificació contínua.

S'entén per semisoterrani aquella planta per sota la planta baixa, que en algun punt del seu perímetre de tancament (de sòl a sòtil) es troba per sobre del nivell del terreny natural o de la rasant del carrer, segons el tipus d'edificació de que es tracti.

Els soterranis o semisoterranis mai podran ésser destinats a ús residencial o estada de persones.

Article 10.- Superfície d'ocupació.

1. La projecció vertical sobre el pla horitzontal de la superfície edificada o edificable de totes les plantes, fins i tot les enterrades, determinarà la superfície del solar o parcel·la ocupada o ocupable pel conjunt d'elles.

2. En cas d'edificacions amb alineacions a vial o espai lliure públic, no comptabilitzaran els elements sortints permesos sobre aquestes.

No computaran aquells elements sortints permesos sobre la façana posterior, més enllà de la profunditat edificable, excepte els porxos de 4 metres permesos en planta baixa.

3. En cas d'edificacions aïllades, tots els voladissos de l'edificació, excepte els alers, cornises, jardins, cobertes i d'altres elements ornamentals de les edificacions, que tinguin una volada igual o inferior a 60 centímetres (0,60 m.), comptabilitzaran com a superfície d'ocupació.

No es podrà descomptar mai una part d'element, és a dir, que si aquest sobrepassa gens, només en part, l'element que superi el límit comptabilitzà totalment.

Article 11.- Alçada.

1. La medicció de l'alçada ve definida en metres i està regulada en cada una de les zones.

Alçada reguladora: S'entendrà per alçada reguladora de l'edificació la diferència entre la cota del paviment de la planta baixa, en el punt més desfavorable, i la major fita d'arrancada de coberta, amidades sobre la línia exterior de façana.

Alçada total: S'entendrà per alçada total la diferència entre la cota del paviment de la planta baixa, en el punt més desfavorable, i la major fita de coronació de coberta.

2. En cada zona es fixarà l'alçada màxima permesa segons algunes o totes les definicions anteriors, i sempre es fixarà el nombre màxim de plantes, exclouent els elements que es consideren en cada cas segons el tipus d'edificació.

Article 12.- Elements permesos per sobre l'alçada reguladora

Sobre l'alçada reguladora es permetran els següents elements:

a) El forjat del darrer sòtil.

b) La formació de la coberta, la teulada, incloses les golfes, i cambres no habitables que siguin conseqüència de dites pendents. També les encavalcades de naus industrials, sempre que aquest espai no sigui utilitzable.

c) Els conductes de xemeneies, antena col·lectiva, parallamps, etc. i les baranes de protecció amb una alçada màxima de d'un metre trenta centímetres (1,30 m) per sobre l'alçada reguladora del projecte.

d) Els col·lectors d'energia solar, encara que en cas d'instal·lar-los es col·locaran en llocs no visibles des de la via pública, i integrats en l'edificació.

e) En aquells edificis representatius i d'interès col·lectiu (mai vivendes particulars) podran sobre elevar-se les corresponents torres, cúpules o campanars, conforme és tradició en aquest tipus d'edificacions. En tot cas, les obres permeses en aquestes edificacions estaran contemplades a la corresponent fitxa del catàleg municipal.

f) La maquinària de l'ascensor, si n'hi ha, de tal dimensions que la seva superfície construïda no superarà els sis metres quadrats (6,00 m²)

2. Cap de les construccions permeses per damunt de la l'alçada màxima, excepte les xemeneies i les antenes, podrà superar l'alçada total.

Article 13.- Intervencions sobre el terreny natural

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

executar les excavacions necessàries per implantar les edificacions permeses,

preparar el terreny pel conreu o per l'ajardinament.

Els desmunts corresponents a l'edificació seran els estrictament necessaris i la cota de la planta baixa no superarà el nivell en cada cas permes.

A l'espai lliure de parcel·la es desmunt i terraplen, entre ells i/o respec-

te el terreny natural no podran superar un metre de desnivell, procurant reduir el possible impacte amb vegetació i elements naturals.

Article 14.- Piscines

Es permetrà en qualsevol zona del sòl urbà. En cas de situar-se a sòl rústic, estarà vinculada a l'ús residencial de la parcel·la.

En cas d'ubicar-se en zona d'edificació contínua, la làmina d'aigua de la piscina així com les construccions que alberguin llurs instal·lacions i maquinària hauran de separar-se com a mínim 2 metres (dos) del límit a partions.

En cas d'ubicar-se en una zona d'edificació aïllada, es respectarà la mateixa separació a vial i partions establerta per l'edificació.

La cota de coronació de la piscina no podrà superar 1 metre (un) respecte el terreny natural. En cas contrari, tota la piscina computarà com a superfície edificada.

3. LLICENCIES

Article 15.- Actes sotmesos a llicències.

Seràn subjectes a llicència prèvia, sense perjudici de les autoritzacions que hi siguin procedents, d'acord amb la legislació aplicable, els actes que a continuació es relacionen, sigui quina sigui la naturalesa del domini del sòl on es pretenguin realitzar:

1. Les obres de construcció d'edificacions i instal·lacions de totes les classes de nova planta, incloent-hi els tancaments d'obra fixa.

2. Les obres d'ampliació, modificació o reforma que afectin l'estructura, l'aspecte exterior o la disposició interior d'edificis i instal·lacions de totes les classes existents.

3. Les obres i els usos que s'hagin de realitzar amb caràcter provisional a que es refereix l'apartat 2 de l'article 58 del Text Refós de la Llei del sòl.

4. Els moviments de terra, tal com desmunts, explanacions, excavacions i terraplenats, les obres d'instal·lació de serveis públics, les d'execució de vialitat i, en general, les relacionades amb la urbanització, exceptuant que aquests actes hagin estat detallats i programats com a obres a executar en un projecte urbanització definitivament aprovat o d'edificacions que disposin de llicència atorgada.

5. Les activitats extractives de minerals, líquids, de qualsevol altra índole, així com les d'abocaments en el subsòl.

6. a) Les obres de construcció d'infraestructura civil, tal com preses, viari públic i privat, defensa i correcció de llits públics, diacs, etc, excepte que aquests actes hagin estat detallats i programats com a obres a executar en un Pla Especial o Pla Territorial o Pla Director Sectorial degudament aprovat o autoritzat.

6. b) Queden excloses de la preceptivitat de la llicència les obres de millors i manteniment de les obres públiques.

7. Els actes d'edificació a les zones de domini públic.

8. La primera utilització o ocupació dels edificis i les instal·lacions en general.

9. L'ús del vol sobre les edificacions i instal·lacions de totes les classes existents.

10. La modificació de l'ús dels edificis o les instal·lacions en general.

11. La demolició de les construccions, excepte en els casos declarats de ruïna imminent.

12. Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcament, activitats industrials, mercantils o professionals, serveis públics o de qualsevol altre ús a que es destini el subsòl.

13. La instal·lació o ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, provisionals o permanents, excepte que s'efectuïn a càmperes o zones d'acampada legalment autoritzats.

14. Les tales i els abatiments d'arbres que constitueixin massa arbòria, espai boscos, arbreda o parc, excepció feta de les autoritzades per òrgans competents en matèria agrària.

15. La col·locació de cartells i tanques de propaganda encara que no siguin visibles des de la via pública i sempre que no estiguin en locals tancats.

16. Les parcel·lacions urbanístiques.

17. Les obres d'obertura de camins i accessos a parcel·les en sòl rústic i en sòl urbanitzable no programat sense Programa d'Actuació Urbanística aprovat.

18. Instal·lacions i construccions de caràcter temporal destinades a espectacles i activitats recreatives.

19. Qualsevol intervenció en edificis declarats com a bens d'interès cultural i catalogats i protegits.

20. I, en general, qualsevol altre acte relacionat amb l'ús del sòl i l'edificació.

Article 16.- Obres majors i menors.

Solament es conceptuaran com a obres menors aquelles de tècnica senzilla i d'escassa entitat constructiva i econòmica, que no suposin l'alteració del volum, de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre de vivendes i locals, ni afectin al disseny exterior, els fonaments, l'estructura i condicions d'habitabilitat o de seguretat de totes les classes d'edificis i instal·lacions.

En cap cas no s'entendran com a tal les parcel·lacions urbanístiques, els tancaments de mur de fàbrica de qualsevol classe i les intervencions a àmbits declarats com a bens d'interès cultural, catalogats o protegits, grans moviments de terres i la tala massiva d'arbres.

Article 17.- Documents per a la sol·licitud d'obra menor.

Per a l'obtenció de llicència d'obra menor serà necessari presentar: sol·licitud, indicant el nom i dades del promotor, situació i descripció de les obres. plànol de situació i croquis a escala 1/50 de la zona a reparar de l'edifici o lloc

el pressupost detallat de les obres a realitzar.

document signat pel mestre d'obres que es responsabilitzi de la mateixa.

fotografies del lloc

Article 18.- Documents per a la sol·licitud d'obra major.

1. La petició de llicència sobre obres majors s'haurà d'acompanyar de: projecte tècnic nomenament del tècnic de grau superior i mitjà que hagi de dirigir-la, i de l'empresa constructora, (en cas d'obra senzilla només serà possible presentar el nomenament d'un sol tècnic)

com a mínim dues fotografies en colors en les que puguin apreciar-se les característiques del solar i el seu envoltant.

fulla d'estadística de l'edificació

estudi de seguretat corresponent

escriptura de la parcel·la i/o nota de registre.

nomenament de l'empresa constructora

en cas de reforma, restauració o ampliació d'un edifici existent, s'hauran d'aportar fotografies d'aquest edifici, existent, tant d'interiors com d'exterior.

Si la llicència fa referència a la reforma, rehabilitació, restauració o ampliació d'un edifici existent, s'haurà d'aportar un certificat de solidesa signat per un tècnic competent.

El projecte tècnic en base al qual se sol·licita la llicència, haurà de disposar del corresponent visat col·legial, excepte els projectes redactats per l'Administració; haurà de tenir un grau suficient de definició de les obres que permeti que un facultatiu distint de l'autor pugui dirigir les obres o els treballs corresponents; anirà necessàriament complementat amb una Memòria Urbanística com a document específic i independent en el qual s'indicarà la finalitat i l'ús de la construcció o actuació projectada i se'n raonarà l'adequació a l'ordenació vigent. La Memòria desenvoluparà els arguments necessaris per justificar el compliment d'allò que preceptua l'article 73 de la Llei del Sòl, i s'acompanyarà dels corresponents plànols de situació a escala 1:10.000 o 1:2.000, segons es tracti de terrenys rústics o urbans, i de qualsevol altra informació gràfica que resulti precisa en ordre per donar suport al seu contingut, amb expressa indicació de la classificació del sòl objecte de l'actuació i de la normativa i ordenances aplicables.

2. El projecte a que fa referència l'apartat anterior està integrat pel projecte bàsic i pel projecte d'execució.

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

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

3. El projecte bàsic haurà de tenir els següents documents:

- Memòria descriptiva de les característiques generals de l'obra i justificatives de les solucions adoptades.
- Plànols generals a escala i acotats de plantes, alçades i seccions.
- Pressupost amb estimació global de cada capítol, ofici o tecnologia.

4. El projecte d'execució haurà de tenir els següents documents:

- Memòria de cimentació, estructura i oficis.
- Plànols de cimentació i estructura; plànols de detall, esquemes i dimensionament d'instal·lacions.
- Plec de condicions tècniques generals i particulars.
- Estat de medicions.
- Pressupost obtingut per aplicació de preus unitaris d'obra.

Article 19.- Documents per a la sol·licitud de parcel·lació.

sol·licitud, indicant el nom i dades del promotor, situació i descripció de les instal·lacions o edificacions existents dins la parcel·la, si fos el cas. plànol de situació

memòria en la que es faci referència a les condicions de parcel·lació que estableixen les NNSS, descripció de la finca, justificació de l'operació de parcel·lació i descripció de les parcel·les resultants amb expressió de la seva superfície i longitud a partions.

plànol topogràfic d'informació a escala 1:1000 o 1:500 en el que es situïn les partions de la finca i es representin els elements naturals i constructius existents, així com les determinacions vinculants del planejament.

plànol de la parcel·lació resultant a escala 1:1000 o 1:500.

dues fotografies actuals de la finca o finques objectes de la sol·licitud de llicència.

Article 20.- Terminis.

1. El procediment de l'atorgament de les llicències s'ajustarà al que estableix la legislació de Règim Local, en aquestes Normes i a la resta de disposicions d'aplicació. Els terminis de resolució seran els previstos a la legislació competent i aplicable en cada moment.

2. Quan la llicència d'obres s'hagi sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació d'un projecte bàsic, serà preceptiva, en el termini màxim de 6 mesos des de la concessió d'aquella, la presentació a l'Ajuntament del projecte d'execució ajustat a les determinacions d'aquell. L'Ajuntament disposarà d'un mes per tal de comprovar l'adequació del projecte d'execució amb el projecte bàsic. Transcorregut aquest termini sense que l'Ajuntament notifiqui a l'interessat resolució en contra, es podran iniciar les obres. Aquesta data serà la que fixarà l'inici del termini d'execució fixada a la llicència.

3. Si l'Ajuntament detectava, transcorregut el termini d'un mes alteracions de les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals s'atorga la llicència, s'ordenarà la paralització immediata de les obres i la iniciació d'expedient de modificació del projecte, sense perjudici del que disposa l'article 5 de la Llei 10/90.

4. Un cop presentat davant l'Ajuntament el projecte tècnic, adquireix el caràcter de document oficial, i de l'exactitud i veracitat de les dades tècniques

en ell consignades, en respon l'autor a tots els efectes.

5. En tot procediment de concessió de llicència, es preceptiva l'emissió d'informes tècnics i jurídics o de legalitat pels serveis municipals corresponents. Quan l'Ajuntament estigui mancat de serveis tècnics i/o jurídics escaients, els esmentats informes hauran de ser sol·licitats al Consell Insular corresponent.

6. Seran nul·les de ple dret les llicències concedides sense els preceptius tràmits d'informació o sense l'acord de la Comissió Insular d'Urbanisme quan així ho estableixi la normativa vigent. Tals llicències no produiran cap efecte i respecte a les actuacions que es poguessin realitzar a la seva empara, s'aplicaran les mesures de protecció i defensa de la legalitat urbanística que es preveuen a la present Llei per als actes sense llicència.

7. Juntament amb la notificació de concessió de llicència es lliurarà al sol·licitant un exemplar del projecte segellat i diligenciat. En els casos en que la llicència s'hagi obtingut mitjançant el procediment de denuncia de mora davant la Comissió Insular d'Urbanisme, aquesta procedirà al segellat i diligenciat de l'expedient i el remetrà a l'Ajuntament perquè el lliuri a l'interessat.

8. L'acte pel qual es concedeix la llicència, haurà de consignar expressament, a més de qualsevol altres especificacions requerides per les disposicions vigents o que l'òrgan atorgant consideri oportú incloure-hi, els següents extrems:

1.La naturalesa urbanística del sòl objecte de l'actuació.

2.La finalitat de l'actuació i de l'ús al qual es destinarà

3.L'altària, els volums i l'ocupació de parcel·la permesos

4.La qualitat en que es pressuposten les obres.

5.En el sòl rústic, la data de l'acord de la Comissió Insular d'Urbanisme o la indicació de les normes en virtut de les quals no resulti preceptiu aquest tràmit.

9. El termini màxim per començar les obres objecte de llicència serà de sis mesos i el termini màxim per acabar-les de 24 mesos.

L'interessat, prèvia la sol·licitud oportuna, tindrà dret a l'obtenció automàtica d'una pròrroga de qualsevol dels dos terminis indicats al paràgraf anterior, per un període no superior a la meitat del termini inicial. A aquests efectes la normativa aplicable serà en tots els casos la vigent en el moment de la concessió de la llicència que es prorroga, sense que l'afecti la possible suspensió de l'atorgament de la llicència.

Article 21.- Publicitat de llicència.

1. Els documents que acreditin la concessió de la llicència estaran sempre en el lloc on les obres s'executin i seran exhibits a l'autoritat municipal o als seus agents a petició dels mateixos.

2. Igualment serà obligat col·locar a l'obra, en un lloc visible i llegible des de la via pública, un cartell en el que consti en lletres negres sobre fons blanc la següent inscripció:

Ajuntament de Sineu

Nom llinatges o raó social del titular de la llicència.

Número de llicència i data de concessió.

Termini d'execució

Ordenança que s'aplica.

Numero de plantes distingint entre planta baixa, plantes pis i soterrani.

Noms i llinatges dels tècnics superiors i de grau mitjà directores de l'obra.

8- Denominació de l'empresa constructora.

Article 22.- Caducitat de llicències.

L'Ajuntament iniciarà expedient de caducitat de la llicència atorgada en les següents circumstàncies:

a) Per no haver-se iniciat les obres en el termini de sis mesos comptats a partir de la data en la que va ser comunicada la llicència al peticionari.

b) Per no haver-les conclòs en el termini d'execució fixat en concedir-se la llicència o pròrroga de la mateixa.

c) En haver caducat la pròrroga. Per poder continuar les obres s'haurà de sol·licitar nova llicència com si es tractés d'un nou projecte.

La caducitat de la llicència serà declarada per l'organisme competent per a la concedir al llicenciat, prèvia audiència a l'interessat, i determinarà l'arxiu de les actuacions.

Una vegada declarada la caducitat de la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir, si no es sol·licita i s'obté nova llicència, ajustada a l'ordenació urbanística aplicable a la nova sol·licitud.

Article 23.- Obres inacabades.

Si les obres s'interrompen injustificadament o queden paralizades o inacabades en haver finalitzat el termini d'execució concedit i no es trobin en les degudes condicions de seguretat, salubritat i ornat públic, l'Ajuntament podrà dictar ordre d'execució, ordenant les mesures necessàries per posar remei a tal situació. Les obres seran executades a càrrec del titular de la llicència o de l'amo del sòl o edifici, imponent les sancions que consideri convenients. En cas de que no executessin els titulars de la llicència o els propietaris del sòl o edifici, podrà realitzar-ho l'Ajuntament directament, a costa de l'obligat a través del procés d'execució subsidiària previst a la llei.

Article 24.- Inspecció final.

1. El titular de la llicència haurà de comunicar a l'Ajuntament, per escrit, la finalització de les obres adjuntant certificació de la direcció tècnica de les mateixes i sol·licitant la comprovació final i l'expedició de certificació municipal d'acabament.

2. Rebuda la comunicació a que es refereix el paràgraf anterior, els funcionaris municipals, designats per la inspecció final, l'efectuaran i emetran informe fent constar si l'obra s'ha sotmès als termes de la llicència atorgada per la mateixa i si en la construcció s'ha tingut en compte tot allò previst en les present ordenances. Comprovarà així mateix si s'han adobat els mals i perjudicis causats en la via pública i si, cas de sols urbans, s'ha construït la vorera al front de l'edifici de què es tracta.

3. Quan la llicència comporti la instal·lació d'una fosa sèptica, s'haurà de

presentar projecte o certificat d'un tècnic competent que acrediti el compliment de les prescripcions tècniques i el bon funcionament de la mateixa

5. DETERMINACIONS DEL SÒL URBÀ. NUCLI DE SINEU

5.1 NORMES D'EDIFICACIÓ EN SÒL URBÀ

Article 41.- Alineacions.

1. L'alineació de façana assenyalada el límit a partir del qual s'hauran d'alçar les noves construccions, si no s'indica el cas contrari, o les que es mantindran en cas de reforma d'edificacions existents.

2. Les alineacions de vies, places i totes les altres àrees públiques, fixa el límit entre els espais públics destinats a la xarxa viària o d'altres àrees públiques i les parcel·les o solars d'edificació pública o privada.

3. L'alineació de façana podrà o no coincidir amb la de les vies i àrees públiques. En cas de no coincidir haurà d'assenyalar-se expressament; si no s'assenyala i es tracta d'edificacions entre mitgeres, s'haurà de construir l'edificació a tota l'amplària del solar i sense retranqueig respecte a l'alineació a vies i àrees públiques. Mitjançant aprovació d'un estudi de detall justificat, podrà construir-se sense seguir l'alineació en edificació contínua.

Article 42.- Construccions permeses a les zones de reculada.

1. En els casos d'edificacions entre mitgeres, quan l'edificació s'hagi de recular de vies o àrees públiques, la separació es mesurarà des de l'alineació oficial fins a la façana, amb exclusió dels cossos i elements permesos sobre l'alineació oficial.

2. En els tipus d'ordenació aïllada, on sigui obligatòria la separació a les parts de la parcel·la o solar, la reculada es mesurarà des de les dites parts fins als elements que surten més de l'edifici. A efectes de la corresponent medició, s'exclouran els cossos i elements permesos sobre la zona de reculada.

Article 43.- Illetes. Profunditat edificable.

1. Totes les edificacions constitutives d'una illeta hauran de fer front a via pública, i en els casos indicats estaran reculades de la via pública. Les línees delimitadores del fons edificable constituïrà l'alineació interior d'una illeta, definint a partir d'ella un espai anomenat pati d'illeta.

2. El perímetre edificable d'una illeta comprendrà una o varies parcel·les, i estarà definit per l'alineació oficial a vies o espai lliure públic i la profunditat edificable.

3. Més enllà de la profunditat edificable, en casc antic i zona intensiva, es permetrà la construcció de petites porxadetes en el fons del solar, per a cria d'animals per consum propi de la vivenda. Aquestes construccions mai podran sobrepassar els 20 m² de superfície ni una alçada total de 3 metres.

5.2 INDEX D'INTENSITAT D'ÚS

Article 44.- Índex intensitat ús residencial

L'índex d'intensitat d'ús residencial (IUR) es defineix com la limitació del número màxim d'habitatsges per superfície en m² de sòl edificable de cada parcel·la.

Pel tipus d'edificació alineada a vial, aquest índex es refereix a la superfície de sòl inclosa dins la profunditat edificable; per les edificacions aïllades, es refereix a la superfície total de la parcel·la.

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

Article 45.- Índex intensitat ús turístic.

L'índex d'intensitat d'ús turístic (IUT) determina per a cada plaça d'allotjament turístic la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a la seva construcció.

Per a totes les zones, quan aquest ús estigui permès, serà el fixat a la legislació turística corresponent.

5.3 NORMES REGULADORES DELS USOS EN SÒL URBÀ

Article 46.- Classificació dels usos.

1. residencial

1.1 unifamiliar: allotjament d'una sola família.

1.2 plurifamiliar: edifici de dos o més habitatges, que utilitzen conjuntament elements comuns: únic accés, escala comunitària, aparcament comunitari amb un sol accés...

2. serveis: aquells serveis oberts directament a la via pública destinats a activitats de compra o venda al detall de matèries i objectes: petits comerços, autoserveis, supermercats i mercats. S'inclouen també entitats financeres, els establiments públics relacionats al grup IV del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives (restaurants, cafès, cafeteries, bars...) i els petits tallers de reparació i artesans tradicionals amb uns nivells sonors i vibracions màxims segons Decret 20/1987. (bocaib 54 de 30/04/87)

3. terciari: oficines obertes al públic destinades a la realització de serveis administratius, personals o tècnics: consultes metges, perruqueries, oficines municipals, despatxos professionals, galeries d'art, acadèmies.

4. industrial: grans tallers de transformació de primeres matèries i elaboració de productes, tallers de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, magatzems destinats a dipòsit, conservació, guarda i distribució d'objectes i/o mercaderies.

5. equipament comunitari, destinats a satisfer les distintes necessitats col·lectives o personals per la societat.

Tipus d'equipament segons l'ús a que es destini:

- Recreatiu: locals espectacles, sales de reunions, associacions, etc.

- Esportiu: instal·lacions per la pràctica esportiva: gimnàs, piscines, saunes, sales de ball, etc.

- Administratiu: municipal, estatal, insular o autonòmic.

- Religios: conventual o serveis religiosos.

- Cultural: sales de conferències, museus, biblioteques, etc.

- Sanitari-assistencial: dispensaris, consultoris, clíniques, hospitals i residències de la tercera edat.

- Docent: destinats a la formació humana i intel·lectual de les persones en els seus diferents nivells.

- Cementiri

6. turístic, destinat a la residència ocasional i transitòria, regulat per la legislació corresponent.

5.4 NORMES REGULADORES DE CADA ZONA

CASC ANTIC.

Article 47.- Àmbit.

L'àmbit del mateix és el que s'assenyala en els plànols d'ordenació, i que es correspon amb el nucli originari de la població i el seu creixement fins a principis del segle actual (1920)

Donat el caràcter tradicional d'aquest nucli, és necessari redactar un Pla Especial per tal d'estudiar els criteris d'intervenció i les propostes urbanístiques en aquest àmbit. És per això que les actuacions urbanístiques i edificatòries en aquesta zona es regiran per les determinacions que s'estableixi aquest Pla. Fins a la seva aprovació, regiran les següents condicions:

Article 48.- Tipus d'ordenació

Correspon a l'àrea de sòl del nucli urbà, en el que es pretén la conservació de la tipologia edificatòria i l'estructura interna existent. El tipus d'edificació es correspon a alineació a vial i construccions entre mitgeres.

Article 49.- Condicions de volum i alçada.

1. Per edificació existent:

A - En edificis catalogats el seu volum serà l'actual.

B - A la resta d'edificis existents el volum màxim serà l'actual, encara que en cas d'edificis d'una sola planta, es permetrà alçar una planta pis respectant la resta de paràmetres urbanístics d'aquesta zona. En cas d'existir una sala sobre la primera planta, es podrà alçar la coberta d'aquesta dins a una alçada màxima sobre la façana interior d'1,90 metres entre forjats i sota coberta inclinada amb un pendent del 20% al 30%.

2. Per solars sense edificar:

C - En cas d'obra nova el volum màxim està regulat per la profunditat edificable i l'alçada màxima i total regulada als articles següents.

3. En els casos C i B, es permetrà afegir a la planta baixa, més enllà de la profunditat edificable, un porxo a tota la façana amb una profunditat màxima de 4 metres. Aquest porxo es podrà tancar únicament en la meitat de l'amplada de la parcel·la. En qualsevol cas, s'haurà de mantenir una distància mínima de 4 metres lliure d'edificació entre el porxo i el fons de la parcel·la.

4. A alguns punts del casc antic i zona intensiva, s'ha assenyalat una profunditat edificable de 3 a 5 metres i alçada 1 planta. Aquesta edificació es destinarà a cotxera per tal d'evitar la porta de garatge sobre la façana principal de l'edificació. L'alçada reguladora màxima serà la de la planta baixa de l'edificació principal.

Article 50.- Tipus d'obres permeses:

A - Els edificis catalogats: no poden ser enderrocats, i fins a l'aprovació del catàleg com a màxim només es permeten obres de reforma. Les obres que es realitzin hauran de recuperar la tipologia original i tots els seus elements ocults o desvirtuats que no hagin estat destruïts. Les obres a realitzar han de suposar una reutilització de l'edifici, dotant-lo dels serveis necessaris si no els té, però sense malmetre el seu valor arquitectònic.

B - A la resta d'edificis antics, tradicionals o de tipologia rural evolucionada s'haurà de recuperar la tipologia i elements originals que es trobin deteriorats. En aquest cas no es permetrà enderrocar-los, i només es permetran les obres d'ampliació assenyalades a l'article anterior.

En cap cas es permetrà l'enderrocament d'arcs, voltes d'encreuaments o de canó, encara existents en molts edificis, i s'hauran de repicar i deixar a la vista les pedres de marès que els formen, si és el cas.

Està totalment prohibit, rompre o transformar arcs de mig punt en façana, portals o finestres.

Article 51.- Plantas baixes. Adaptació de l'edifici al terreny.

La cota del paviment acabat de la planta baixa no podrà situar-se a més de 1 metre respecte la rasant del carrer, amidat en el punt més desfavorable de la façana.

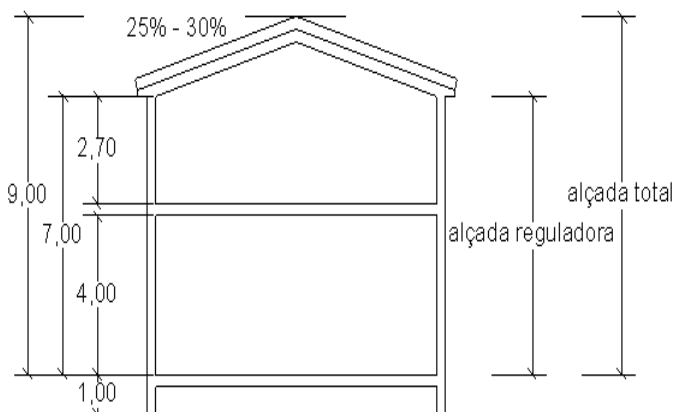
Article 52.- Alçada reguladora màxima i total.

En cas d'obres de reforma i ampliació o d'obres d'ampliació, s'hauran de seguir els mateixos criteris que s'assenyalen per obra nova.

En cas de nova construcció:

L'alçada reguladora màxima en aquesta zona serà de 7.00 metres, repartits de la següent manera: l'alçada interior lliure màxima per la planta baixa serà de 4,00 metre i per la planta pis de 2,70 metres.

L'alçada màxima total serà de 9.00 metres.



Article 53.- Cossos i elements sortins sobre l'alineació oficial.

Els cossos i elements permesos sobre l'alineació oficial són els següents:

- en carrers d'amplària igual o superior a 6 metres es permetrà la construcció d'una sola balconada cada 10 m. de façana, de com a màxim 3 m. de llarg i una volada màxima de 1/10 de l'amplària del carrer (sense sobrepassar un metre). En façanes de grans dimensions haurà d'existir una distància mínima de 4 m. entre balconades.

Aquestes balconades no podran tenir un gruix constant, sinó que hauran d'anar disminuint des de la façana fins a arribar a una gruix màxim a l'extrem de 15 cm. No s'admetran les volades amb biguetes que no redueixin el gruix. Les baranes seran de barrots verticals de ferro.

- es permetran els alers, cornises i d'altres elements ornamentals tradicionals que tinguin una volada igual o inferior a un (0,60) seixanta centímetres i que no siguin practicables.

- es permetrà mantenir les balconades actuals en els edificis existents, per mai es podran tancar.

Article 54.- Condicions mínimes de parcel·la.

1. No s'admetran noves parcel·lacions en el casc antic. Les parcel·les existents actualment es consideraran unitats indivisibles, i no podran dividir-se ni agrupar-se fins a l'aprovació del corresponent Pla Especial.

2. En casos excepcionals, en terrenys de grans dimensions, es permetrà la segregació en parcel·les de 300 m² (tres-cents) sempre que això no comporti un augment d'aprofitament i no es perjudiqui cap espai d'interès ambiental per la ciutat. Aquestes parcel·les haurà de tenir una façana mínima de 15 metres.

Article 55.- Condicions d'usos.

1. residencial: unifamiliar i plurifamiliar
2. serveis: només en planta baixa o en cas de restaurant, edifici d'ús exclusiu.
3. terciari: en qualsevol planta o edifici d'ús exclusiu
4. industrial: prohibit
5. equipament comunitari: edifici d'ús exclusiu.
6. turístic: en qualsevol planta i regulat per la legislació corresponent.

Article 56.- Índex d'ús residencial

Es permetrà un habitatge per cada 80 m² de sòl edificable de parcel·la. IUR l'habitatge/80 m² de sòl edificable. Aquest índex es refereix a la superfície de sòl inclosa dins la profunditat edificable (article 44) En el cas d'edificis existents es calcularà segons el volum màxim permès.

Article 57.- Condicions d'ambient i estètica.

1. Condicions d'ambient.

- Haurà de conservar-se sempre l'aspecte tradicional, tipològic i el conjunt harmònic del casc antic de la població, donant al projectes d'edificació un adequat tractament i respecte perquè aquests no desapareguin.

- Es denegaran les llicències per d'obres que atemptin o pertorbin el caràcter ambiental i introdueixin estils, elements o materials estranys impropis del casc antic.

- En les reformes i obres noves, es respectaran les normes i estils tradicionals referent a la composició, la façanes, les cobertes, els materials i en el color.

- Hauran de conservar-se les teulades amb els alers característics del casc antic de Sineu i Mallorca, i emprar-se en el cobriment superior de les construccions.

- Els nous materials o elements introduïts en noves construccions o reformes, hauran d'harmonitzar amb el caràcter de l'edifici i de la zona.

- Mai seran admesos els elements següents:

- Cobertes amb plaques de fibrociment o altres materials similars, tret de peces translúcides de cobriment de lluernaris i claraboies.

- Tribunes i terraces a les façanes, tret de la reconstrucció de les ja existents de fusta.

c) Tendals i marquesines.

- Fusteria d'alumini o materials semblants que no vagin pintats dels colors tradicionals.

- Decoracions exteriors de locals que superposin o desvirtuin l'autèntica arquitectura o el caràcter de l'edifici: amb materials, motius lluminosos o anuncis que desentonin.

- Imitacions de marbre, pedra o morter, i el pintat d'elements nobles.

- Forros de pedra, inclòs el retancat de finestres amb pedra i els envasaments inferiors de façana.

- En la coloració de paraments exteriors sols s'admetran els colors 'terres' en les seves característiques tonalitats dels casc antics de l'interior de Mallorca. No s'admetran els envasaments amb altres tonalitats ni altres materials.

- Els parcs, jardins públics o privats, masses arbòries, esplanades, places i racons típics, i els edificis notables o representatius, que en algun o varis aspectes constitueixen paratges pintorescs i atractius, o siguin elements destacats pel la fisonomia o caràcter de la població, hauran de ser conservats i, es procedirà a la seva reparació i feines necessàries perquè recobrin el seu autèntic valor.

- Les obres d'urbanització, decoració i lluminària de vies públiques es farà emprant materials adequats, procurant no desvirtuar el caràcter antic ni afectar les edificacions de valor arquitectònic i representatiu. No s'admetran noves esteses elèctriques aèries.

Seran acceptats, sempre que siguin regulats, els rètols indicatius dels locals del sector, però es prohibirà tota classe d'ostentació d'anuncis publicitaris o reclams sobre paraments o cobertes d'edificacions o qualsevol suport fixa. No s'admetran més que els color càlids, que sempre seran en tonalitats marrons o verdes sobre fons blanc. No es permetrà que sobresurtin més de 10 cms del plà de façana o en bandera, i sempre que sigui possible, hauran de col·locar-se dins els buits dels portals.

2. Condicions estètiques.

- Les noves construccions s'adaptaran a l'estil arquitectònic de les existents al casc antic de Sineu, procurant harmonitzar amb el caràcter de la població i no desentonar mai del conjunt-medi en què estiguin situats. A tal efectes, el projecte del nou edifici a construir inclourà en el plànol de façana, els alçats dels dos edificis colindants.

- En les obres de nova planta que suposin l'enderrocament d'un edifici anterior s'hauran de recuperar i conservar tots aquells elements de cert valor històric, cultural o arquitectònic. S'estudiarà la forma més harmònica per la composició de les noves façanes, cuidant que entonin amb el caràcter autèntic del carrer o plaça i s'apliquin amb la sobrietat precisa per un major ressalt dels edificis notables pròxims en cas de què n'hi hagi.

- En obres de reforma per a nova adaptació o ampliació, es conservaran i respectaran tots els elements arquitectònics que caracteritzin l'edifici i es procurarà retornar-los a la seva antiga funció i esplendor, fins i tot als elements nobles que romanien ocults.

- En particular, queda prohibida tota mutilació, destroça, alteració i ocultació dels elements de pedra picada (teles, voltes, brancals, llindes, esplandits, balconades, porxadets, cornises, dents, escuts o peces esculpides de valor local, etc). A més a més han de conservar-se els alers tradicionals.

- Les façanes a vies públiques, o visibles des de la mateixa, hauran de quedar correctament rematades i acabades, si més no, els paraments aniran referits i pintats, a no ser que s'utilitzin parets de pedra picada o pedra vista amb morter. Les parets mitgeres a cel obert i a patis interiors no s'admetran sense el seu corresponent referit i pintat.

- Es prohibeixen les balaustres i gelosies.

- Sense els esmentats requeriments no es podran donar, de cap manera, les obres per finalitzades.

Article 58.- Condicions mínimes d'aparcament.

No és obligatori preveure places d'aparcament.

ZONA INTENSIVA.

Article 59.- Àmbit.

Es localitza aquesta zona dins del sòl urbà de Sineu, i correspon aproximadament a l'eixamplament del nucli durant el present segle. En els plànols es grafien exactament les illetes qualificades com a intensiva.

Article 60.- Tipus d'ordenació.

Corresponen a una ordenació en illetes tancades amb edificació contínua i amb façanes, coincidint generalment, amb les alineacions de vies públiques. Hi ha alguna excepció on l'edificació es retranqueja de la via pública, deixant un jardí davanter que es mantindrà en tots els casos en què aquest s'indiqui en els plànols, però no es permetrà la creació d'aquest espai quan no s'indiqui.

No es permetran tipologies de vivendes parellades, amb accessos independitzats que no responguin a la tipologia de bloc de pisos, amb escala i replà comunitaris.

Article 61.- Condicions de volum i alçada.

En la zona intensiva no es regula el volum mitjançant coeficient d'edificabilitat, sinó mitjançant assenyalament d'unes alineacions a les que s'haurà d'ajustar la nova edificació i unes alçades.

1. En els plànols d'alineacions, per cada illeta, s'assenyala una alçada de : 1, 2 ó 3 plantes.

1 Planta: A alguns punts del casc antic i zona intensiva, s'ha assenyalat una profunditat edificable menor de 7 metres i alçada 1 planta. Aquesta edificació es destinarà a cotxera per tal d'evitar la porta de garatge sobre la façana principal de l'edificació. L'alçada reguladora màxima serà la de la planta baixa de l'edificació principal, on en el seu defecte, de 3,50 m.

2 Plantes: En cas d'edificacions de dues plantes, sobre la planta pis, es podrà construir la tradicional porxada (o sala) sempre annexa l'habitatge inferior (mai com a unitat independent) amb una alçada màxima a façana d'1,90 m entre forjats, i sota coberta inclinada amb un pendent màxim entre el 20% i el 30%.

3 Plantes: En cas d'edificacions de 3 plantes, no es permetran cossos superiors a aquesta alçada.

2. Es permetrà afegir a la planta baixa, més enllà de la profunditat edificable, un porxo a tota la façana amb una profunditat màxima de 4 metres. Aquest porxo es podrà tancar únicament en la meitat de l'amplada de la parcel·la. En qualsevol cas, s'haurà de mantenir una distància mínima de 4 metres lliure d'edificació entre el porxo i el fons de la parcel·la.

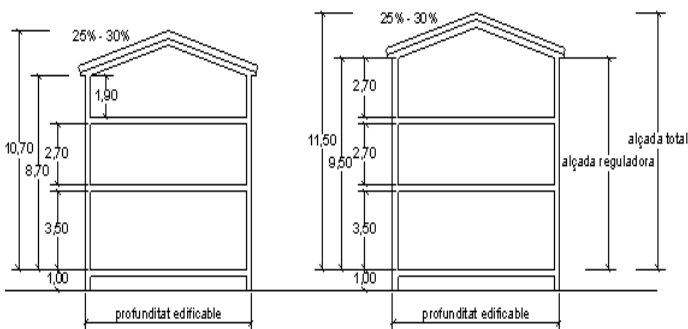
Article 62.- Plantes baixes. Adaptació de l'edifici al terreny.

La cota del paviment acabat de la planta baixa no podrà situar-se a més de 1 metre respecte la rasant del carrer, amidat en el punt més desfavorable de la façana.

Article 63.- Alçada reguladora màxima.

En cas de dues plantes.

En cas de tres plantes.



Article 64.- Cossos i elements sortins sobre l'alineació oficial.

S'estableixen unes alineacions de façana i de pati d'illeta a partir de les quals sols podran sobresortir:

1. En façana a carrer, a nivell del sostre de la planta baixa, elements volants que no sobrepassin 1/10 de l'amplada de carrer i mai més d'un metre. La longitud del voladís no podrà ser més d'un 50% de l'amplària de façana, i en cap cas es podrà tancar.

Aquests elements volats sols podrà iniciar-se a partir de la mitgera a una distància igual o superior a 1,5 vegades del voladís màxim permès.

2. En façana posterior, sobre el porxo permès de 4 metres més enllà de la profunditat edificable, podrà construir-se una terrassa accessible des de la primera planta. Si la porxada es cobreix amb un forjat inclinat, aquest serà de teula àrab (mai de fibrociment, plàstic, ni de teules vermelles).

Article 65.- Condicions mínimes de parcel·lació.

1. La superfície mínima de parcel·la serà de 200 m² i l'amplària mínima de façana serà de 10 m, a excepció dels solars en cantonada. S'admetran solars de dimensions més reduïdes sempre que es justifiqui que foren segregats anteriorment a les normes subsidiàries aprovades el 31/1/1991.

2. Sempre que el front de parcel·la superi els 20 metres, la composició de façana haurà de ser tal que semblin dos edificis diferents, evitant grans promocions que desentonin amb la composició del casc urbà.

3. Els solars resultants de noves parcel·lacions hauran de presentar les formes més regulars possibles; no admetent tancaments, estrangulaments ni angles entre façanes i mitgeres laterals inferiors a 75 graus.

Article 66.- Condicions d'usos

1. residencial: unifamiliar i plurifamiliar
2. serveis: només en planta baixa.
3. terciari: en qualsevol planta o edifici d'ús exclusiu
4. industrial: prohibit
5. equipament comunitari: edifici d'ús exclusiu.
6. turístic: regulat per la legislació corresponent.

Article 67.- Índex d'ús residencial

Es fixa un índex d'1 habitatge per cada 50 m² de sòl edificable de parcel·la. Aquesta índex es refereix a la superfície de sòl inclosa dins la profunditat edificable (article 44)

Article 68.- Condicions d'ambient i estètica.

1. Condicions d'ambient:

a) Els edificis a construir o reformar hauran d'adaptar-se a l'ambient de la població perquè no desentonin del conjunt medi en què estiguin situats.

Podrà denegar-se la llicència d'edificació als projectes que desentonin o

resultin extravagants o impropis de l'emplaçament pretès.

b) Les cobertes superiors de les edificacions seran de teula o terrats indistintament, però no s'admetran les plaques o llamines de fibrociment o materials similars, tret de les peces translúcides de lluernaris i claraboies.

2. Condicions estètiques:

a) L'estil arquitectònic, composició, elements i coberta, materials emprats i el color del mateixos, estarà en la línia dels existents en l'eixamplament de la població i serà, en general, ordenat dins l'estil elegit.

b) Les façanes a via pública o visibles des de la mateixa hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, si més no, els paraments aniran referits i pintats. Les parets mitgeres al descobert i a patis interiors no s'admetran sense els seus corresponents referits i pintats. Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques sobre dites mitgeres.

Sense els esmentats requeriments no podran donar-se per finalitzades les obres.

c) La fusteria exterior (carpinteria i persianes) serà de fusta o alumini, pintada de tonalitats ocre o verdes. La fusta podrà quedar envernissada.

d) Es prohibeixen els materials de colors estridents, els no usuals a Sineu i els excessius ornaments. Es procurarà usar els colors ocre tradicionals de la població. Es prohibeixen els merlets, balaustrades, cantonades amb forro o pintades i, en general, tots els elements no tradicionals. Es prohibeixen les teules de colors diferents als ocre tradicionals i altres materials no ceràmics.

e) Es prohibeixen les promocions d'habitatges en filera amb accessos independents des de la via pública, per tal d'evitar les promocions d'adossats impròpys d'aquest nucli.

Article 69.- Condicions mínimes d'aparcament.

En edificis de més de 5 unitats (entre vivendes i locals), serà obligatòria la construcció d'un garatge comunitari que podrà ser un soterrani o planta baixa. Podrà ocupar la profunditat edificable més els 4 metres del porxo de la planta baixa adossada al cos principal.

Es preveurà com a mínim una plaça per unitat (vivenda o local).

ZONA EXTENSIVA.

Article 70.- Àmbit.

Aquesta zona correspon a sectors del nucli de població de Sineu formats per unes parcel·les generalment de secà de petites dimensions, que envolten el nucli i que actualment ja no té sentit mantenir com a rurals.

Article 71.- Tipus d'Ordenació.

El tipus d'ordenació que es proposa és l'existent, típic dels nuclis de població semirurals de Mallorca, d'edificació generalment d'una o dues plantes, generalment aïllades, les característiques de les quals precisament pretenen mantenir-se. En cas d'edificacions contínues, es podrà mantenir la tipologia existent.

Article 72.- Condicions de volum i alçada.

L'edificable màxima que es permet en les parcel·les de dita zona és de 0,2 m²/m².

El màxim d'edificabilitat en una sola parcel·la serà de 500 m².

Es permet una ocupació màxima d'un 20% de la superfície de la parcel·la.

Els retranquejos de l'edificació hauran de ser com a mínim de: 3 metres a carrers, espai lliure públic o mitgera.

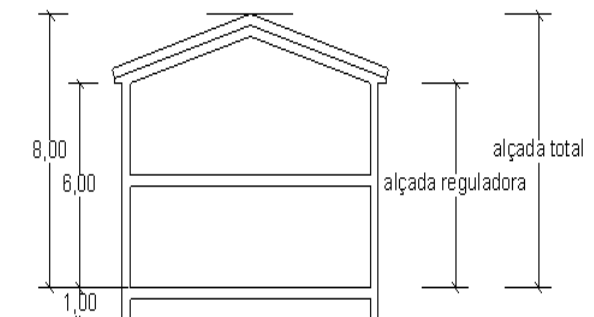
En cas de nova edificació o ampliació, per poder-se adossar a mitgera, hauran de posar-se d'acord ambdós propietaris, perquè la construcció sigui aparellada, o que la tipologia sigui l'existent a la zona.

Article 73.- Plantes baixes. Adaptació de l'edifici al terreny.

La cota del paviment acabat de la planta baixa no podrà situar-se a més d'un metre (100 cms) per sobre el terreny natural, amidat en el punt més desfavorable i sobre el perímetre exterior de l'edifici. En cas de terrenys amb un pendent superior al 10% es permetrà elevar la planta baixa fins a un metre i mig, (1,50 m) en el punt més desfavorable.

Article 74.- Alçada reguladora màxima.

L'alçada màxima permesa són dues plantes, amb una alçada total de 8,00 metres i una alçada reguladora màxima de 6,00 m.



Article 75.- Cossos i elements sortins sobre la zona de reculada.

No es permeten voladissos tret dels tradicionals alers i cornises amb una volada màxima de 60 cms per sobre el perímetre exterior de l'edifici, i sempre que no siguin practicables.

Article 76.- Condicions mínimes de parcel·lació.

La parcel·la mínima és l'existent en l'actualitat. Únicament es permetrà la segregació en parcel·les mínimes de 750 m2 procedents de parcel·les superiors a 1500 m2 no edificades o amb edificació la superfície de la qual no superi el màxim permès sobre les parcel·les segregades.

En aquest cas, la façana mínima per a les noves parcel·les serà de 20 metres.

Article 77.- Condicions d'usos

1. residencial: unifamiliar
2. serveis: només en planta baixa.
3. terciari: prohibit
4. industrial: prohibit
5. equipament comunitari: edifici d'ús exclusiu
6. turístic: regulat per la legislació corresponent.

Article 78.- Índex d'ús residencial

Només es permetrà un habitatge per parcel·la.

Article 79.- Condicions d'ambient i estètica.

1. Condicions d'ambient:

a) Els edificis a construir o reformar hauran d'adaptar-se a l'ambient de la zona perquè no desentonin del conjunt-medi en què estiguin situats.

Podrà denegar-se la llicència d'edificació als projectes que atemptin al bon gust o resultin extravagants o impropis de l'emplaçament pertès.

b) Les cobertes superiors de les edificacions seran de teula, tret de les petites terrasses, sempre que no superin el 10% de d'ocupació de l'edificació. Les cobertes inclinades tindran un pendent d'entre el 25 i el 30 %. No s'admetran les plaques o làmines de fibrociment o materials similars, excepte les peces translúcides de lluernaris i claraboies.

c) No es permetran edificacions amb moltes vinclades, sinó amb volums senzills, com els existents en l'arquitectura rural.

d) En les antigues edificacions es mantindrà el seu caràcter, eliminant afegits de baixa qualitat que desmillorin la seva arquitectura.

2. Condicions estètiques:

a) L'estil arquitectònic, composició, elements i coberta, materials emprats i el color del mateixos, estarà en la línia dels existents en l'eixamplament de la població i serà, en general, ordenat dins l'estil elegit.

b) Les façanes a via pública o visibles des de la mateixa, les façanes interiors i les parets mitgeres dels edificis, hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, si més no, els paraments aniran referits i pintats. Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques sobre dits paraments.

Sense els esmentats requeriments no podran donar-se per finalitzades les obres.

c) La fusteria exterior (carpinteria i persianes) serà de fusta o alumini, pintada de tonalitats ocres o verdes. La fusta podrà quedar envernissada.

d) Es prohibeixen els materials de colors estridents, els no usuals a Sineu i els excessius ornaments. Es procurarà usar els colors ocres tradicionals de la població. Es prohibeixen els merlets, balustrades, cantonades amb forro o pintades i, en general, tots els elements no tradicionals. Es prohibeixen les teules de colors diferents als ocres tradicionals i altres materials no ceràmics.

Article 80.- Condicions mínimes d'aparcament.

En cas d'ús residencial, es preveuran dues places per vivenda.

ZONA PROTECCIÓ ESPECIAL (MOLINS)

Article 81.- Àmbit

Es tracta d'una petita zona on s'ubiquen una sèrie de molins, la majoria catalogats, al marge de la carretera de Lloret. En dita zona les condicions urbanístiques seran les mateixes que per la zona extensiva, amb les següents salvetats:

a) Hauran de conservar-se mantenir-se els molins, permetent en ells úniques operacions de restauració i reforma interior que no afectin a l'estructura original. S'hauran d'eliminar els afegits no originals que desfigurin la seva imatge.

b) Les parcel·les actuals seran indivisibles.

c) Sols podrà construir-se una vivenda per parcel·la.

d) En cas d'una nova edificació l'alçada màxima serà d'una planta, i no podrà construir-se mai, a menys de 10 m. de cap molí. A les parcel·les que no limiten amb una altra que suporti un molí, es podran construir dues plantes.

e) Per la filera de cases entre el carrer de les Penyes i el sòl rústic, degut al desnivell existent, l'edificació només serà d'una planta.

f) les intervencions en els elements catalogats seran les específiques que figurin a cada una de les fitxes del catàleg, i fins a l'aprovació d'aquest, serà necessari informe previ de la Comissió Insular d'ordenació del territori, urbanisme i Patrimoni Històric.

EQUIPAMENTS DE SINEU

Article 82.- Àmbit.

Es qualifiquen com a tals els equipaments actualment existents, marcats en el plànol d'ordenació.

En el casc antic, i fins a l'aprovació del corresponent Pla Especial, no es permetrà la creació de nous equipaments. A la resta de zones, es permetrà la creació de nous equipaments, sempre que aquest ús estigui permès, amb les condicions edificatòries de la zona on aquest s'ubiqui.

Article 83.- Tipus d'ordenació

Els edificacions actuals destinades a equipament mantindran la tipologia actual i, en cas de reforma global o nova construcció, s'adaptaran a la qualificació les parcel·les colindants.

Article 84.- Condicions de volum i alçada.

Els equipaments actuals, marcats en els plànols d'ordenació, mantindran els paràmetres urbanístics en el moment de l'aprovació definitiva de les d'aquestes normes o, en cas de reforma global o nova construcció, les condicions mínimes seran les mateixes que les de la zona on es trobin ubicats.

En cas d'equipaments actuals, es permetrà petites ampliacions, que hauran d'estar prou justificades i mai superar al 20% del volum actual, per tal d'adaptar l'edifici a l'ús a que es destini. No es podrà alterar el caràcter i l'estètica de l'edifici.

Els equipaments de nova creació s'adaptaran als paràmetres urbanístics de la zona allà on s'ubiquin.

Article 85.- Cossos i elements sortins.

Les condicions dels cossos i elements sortins a la zona de reculada, o per sobre l'alineació oficial o façana posterior, segons el cas, seran les mateixes que les de la zona on es trobin ubicats.

Article 86.- Condicions mínimes de parcel·la.

Les condicions mínimes de parcel·la seran les mateixes que les de la zona on es trobin ubicats.

Article 87.- Condicions d'ús.

1. residencial: prohibit (no inclou allotjament de col·lectius necessitats)
2. serveis: prohibit
3. terciari: només per oficines municipals o serveis públics concertats.
4. industrial: prohibit
5. equipament comunitari: edifici d'ús exclusiu
6. turístic: prohibit.

No es permetran cap canvi d'ús que no suposin una transformació a l'interès històric i arquitectònic dels edificis. Sols en edificis d'escàs interès arquitectònic (construïts a partir del segle XX) podran realitzar-se reformes importants per adaptar-los als nous serveis, però respectant les condicions de volum i alçada.

Article 88.- Condicions d'ambient i estètica.

Les condicions d'ambient i estètica seran les mateixes que les de la zona on es trobin ubicats.

Per a l'autorització d'obres i instal·lacions que es situin a una distància menor de 175 metres de l'equipament del cementiri serà necessari informe previ de l'administració competent en matèria de sanitat i policia mortuòria.

Article 89.- Condicions mínimes d'aparcament.

S'haurà de preveure les places d'aparcament necessàries segons l'activitat que es pretengui desenvolupar.

INDUSTRIA I SERVEIS

Article 90.- Àmbit

Es tracta d'una zona prevista entre la via del tren i la carretera d'Inca a Manacor, a fi de destinar-la a ús industrial i de serveis, que pugui admetre una seria d'indústries de caràcter local que no puguin estar dins el nucli de Sineu.

Es diferencien dins a la mateixa dues subzones:

Zona I-1, correspon a indústries més petites de tipus artesanal concentrades a una sola illa destinada aquest ús exclusivament.

Zona I-2, correspon als terrenys més pròxims a la carretera d'Ariany, on s'ubiqui les instal·lacions amb necessitat de major superfície.

Article 91.- Tipus d'ordenació

El tipus d'edificació que es proposa és d'alineació a vial en el cas de petites indústries (I-1) i de naus aïllades (I-2) en el cas de grans construccions.

Article 92.- Condicions de volum i alçada.

a) Zona I-1:

Volum : segons les zones edificables i les alineacions assenyalades en els plànols.

Retranquejos: els assenyalats en els plànols

Alçada reguladora: (1) 1 planta: 4 metres
(2) 1 planta+altell: 6 metres

Alçada total: (1) 6 metres
(2) 8 metres.

Ocupació: la que permet el retranqueig.

b) Zona I-2:

Volum: segons les zones edificables i les alineacions assenyalades en els plànols.

Retranquejos: els assenyalats en els plànols

Alçada reguladora : 6 metres

Alçada total: 8 metres

Ocupació : segons profunditat edificable.

Article 93.- Adaptació de l'edifici al terreny.

En cas d'edificació continua, la cota del paviment acabat de la planta baixa no podrà situar-se a més de 50 cms respecte la rasant del carrer, amidat en el punt més desfavorable de la façana. En cas de terrenys amb un pendent superior al 10% es permetrà elevar aqueta cota fins a un metre.

Article 94.- Alçada reguladora màxima.

L'alçada màxima permesa serà de 4 metres o 6 metres, segons la zona, amidada des del paviment de la planta baixa fins a l'arrencada inferior dels elements estructurals de coberta.

Article 95.- Cossos i elements sortins sobre la zona de reculada.

No es permeten voladissos practicables tret dels simples alers menors de 60 centímetres.

Article 96.- Condicions mínimes de parcel·la.

a) Zona I-1:

Parcel·la mínima : 250 m².

Dimensions mínimes de parcel·la: amplària màxima 13 m.

b) Zona I-2:

Parcel·la mínima : 800 m².

Dimensions de parcel·la: façana/fons 20/30 m.

Article 97.- Condicions d'ús.

ZONA I-1

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. residencial: | prohibit |
| 2. serveis: | prohibit, encara que es permetrà mantenir les activitats de servei que hi ha actualment, sempre que estiguin degudament autoritzades. |
| 3. terciari: | prohibit |
| 4. industrial: | permès |
| 5. equipament comunitari: | prohibit |
| 6. turístic: | prohibit |

ZONA I-2

- | | |
|---------------------------|--|
| 1. residencial: | prohibit |
| 2. serveis: | es permetran els bars i cafeteries com activitat complementària de la principal, i sempre que no superin el 20 % de l'edificabilitat total projectada. |
| 3. terciari: | prohibit |
| 4. industrial: | permès |
| 5. equipament comunitari: | prohibit |
| 6. turístic: | prohibit |

Article 98.- Condicions d'ambient i estètica.

a) Les indústries hauran de manifestar la seva condició en el desenvolupament exterior de l'edifici. Es recomana una acertada modulació en els element per aconseguir una coherència expressiva.

b) Els materials s'usaran dignament sense emmascarar la seva condició. Els colors hauran de ser els de la terra, prohibint-se anuncis o dibuixos en parets.

c) Apart la seva incidència sanitària, com a condició estètica queda prohibida l'emissió de fums.

d) per sobre l'alçada reguladora i total no es permetran altres elements que els simples acabats de coberta, i es prohibeixen especialment els elements a façana que amaguen les cobertes.

Article 99.- Condicions mínimes d'aparcament.

Es preveurà de les places aparcaments necessàries per desenvolupament de l'activitat.

ESPAI LLIURE

Article 100.- Àmbit

Els espais lliures es divideixen en dos tipus públics i privats.

1. Públics. Entre els públics a la vegada existeixen dues categories:

a) Parcs: o espais lliures públics de superfície major a 7000 m², amb arbrat, destinats a l'esbarjo i temps lliure dels ciutadans, i preservar espais tradicionalment lliures que constitueixen part importants de certs paratges.

b) Jardins públics : Es tracte de places i espais urbans de menors dimensions d'ús diari relacionats amb la vivenda situada al seu voltant.

2. Els espais lliures privats, són aquells que es grafien com a tals, el seu ús és privat, però no permeten edificabilitat alguna i sols podran ser tancats mitjançant tanques transparents sobre pareteta de 50 cm. d'alçada, o amb vegetació (bardissos, arbrat, etc.). En aquesta zona no s'admetrà edificació alguna.

Article 101.- Tipus d'ordenació

Els espais lliures públics serviran primordialment a l'excepcional funció per a la que varen ser creats, o sigui, aconseguir esplai, temps lliure i esbarjo necessari per a la vida cívica de la població i serveixin d'emparaments i protecció d'una serie d'elements a preservar.

L'ordenació dels espais lliures públics ha d'estar condicionada i afavorida a aconseguir els paratges millor emplaçats i disposats, i per tant, es formules les indiscutibles condicions següents:

a) Es procurarà que coincideixin en zones naturalment arbrades i en llocs prominentment vistosos, de majors panoràmiques i bellesa natural de la població i els seus voltants.

b) L'àrea mínima dels espais i jardins serà de 250 m² i la seva dimensió en amplària no serà inferior a 15 m. Les esmentades àrees hauran de presentar les formes més regulars possibles, no admeten-se estrangulaments, cantonades estretes o angles inferiors a 65 graus.

c) Mai seran relegats a terrenys no hàbils per a solars ni s'adoptaran formes marginals o de sobrants de repartiment.

Tampoc seran admissibles en patis d'illetes o relegats a parts posteriors o secundàries i sols es podrà admetre l'ubicació dels parcs i jardins en interior d'aquells recintes, si formen places ajardinades, amb accessos i perímetre al voltant del parc o plaça, sense tràfic rodat i conjugant-se una apropiada ordenació de les façanes.

d) La seva posició serà cèntrica, poc accidentada, ben relacionada amb els front a via pública i en el cas de projectar-se accessos als parc i jardins mitjançant passos vianants, aquests no podran tenir una amplària inferior a 15 m.

e) Les façanes de les edificacions front als parcs i jardins tindran el caràcter i un tractament digne i harmònic. En cas de requerir-se retranquejos de l'edificació respecte als corresponents límits dels parcs i jardins; haurà d'observar-se com a mínim idèntica mesura que per a les vies públiques.

f) No s'admetrà edificabilitat alguna.

g) Es dotaran dels corresponents camins, rampes, escalinates, elements decoratius i d'ornament, si cal, així com adequada il·luminació i dotació d'aigua per regar. Els elements constructius mai desvirtuaran el caràcter de l'espai lliure, sinó que procuraran el màxim realçament.

h) Essent l'element primordial la vegetació, aquesta s'estudiarà amb la deguda atenció i mirament, cuiden que les plantacions de les espècies siguin les apropiades a la regió, al clima i a la corresponent conservació.

i) Mai hauran de superposar-se els parcs i jardins amb la utilització d'aparcaments, ni tampoc amb la resta de superfícies pròpies de vitalitat; com són els carrers, cruïlles, places, mitgeres, voreres, etc. així com els paratges peatonals amb amplàries inferior a 15m. i fins i tot faixes de protecció de vials o amb els passos i ubicacions i d'instal·lacions infraestructurals del servei urbans.

Excepcionalment es podrà preveure l'aprofitament del seu subsòl per aparcament públic, sempre i quant es justifiqui en els plans i no vagi en detriment de l'equipament col·lectiu, i això no suposi modificació de l'extensió, aprofitament de la zona verda ni afecti a restes arqueològiques o elements urbans de valor.

S'admetran com a parcs i jardins els paratges vianants amb amplàries iguals o superiors a 15 m. Si es converteixen en passejos, complint degudament les condicions g) i h).

També s'admetran com a parcs i jardins els parcs esportius municipals a l'aire lliure, si compleixen les mateixes condicions que els parcs i jardins.

Article 102.- Condicions d'ús.

Es permeten els usos públics: recreatius i esportius de caràcter municipal i a l'aire lliure. Queden prohibits tots els altres usos.

Article 103.- Condicions d'ambient i estètica.

a) Els espais lliures públics no es releguen a terrenys no hàbils per a solars ni adoptaran formes marginals o sobrants de repartiment. La seva posició serà cèntrica i poc accidentada.

b) Es procurarà que coincideixi amb zones naturalment arbrades, i si no és possible, es cuidarà la seva repoblació amb arbres. Tot projecte d'urbanització contindrà un capítol suficient d'arbrat i jardineria. Els compromisos amb els urbanitzadors també inclouran un capítol de conservació d'espais lliures públics.

c) Els parcs i jardins públics es dotaran de camins, rampes, escalinates, que els facin practicables així com d'il·luminació i regada adequat. S'atendrà al seu ornament amb elements apropiats que no desvirtuin la seva finalitat.

6. RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

Article 104.- Edificis fora d'ordenació

De conformitat amb les previsions dels articles 1 i 2 de la Llei 8/88 de la CAIB, d'1 de juny d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació i l'article 16.2 de la Llei 6/1997 del Sòl Rústic es considerarà que un edifici es troba en situació de fora d'ordenació quan es trobi en algun dels següents supòsits:

estar afectat per operacions de remodelació urbana a executar per qualsevol dels sistemes d'actuació continguts en la legislació urbanística vigent.

haver-se construït en contra de les determinacions del planejament o de la normativa urbanística vigent mentre no siguin objecte de legalització, a pesar de que hagi prescrit l'expedient de disciplina urbanística o no consti ni tan sols iniciat.

A sòl rústic, per haver incomplert les condicions d'ús autoritzades específicament.

Article 105.- Obres a realitzar en edificis fora d'ordenació

1. En els edificis o instal·lacions considerats en situació de fora d'ordenació definits a l'apartat a) de l'article anterior no es poden realitzar obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o d'increment del valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigeixi l'higiene de les persones que hagin de residir o hagin d'ocupar els edificis esmentats.

2. En els edificis o instal·lacions que es considerin en situació de fora d'ordenació de conformitat amb els apartats b) i c) de l'anterior article no es podrà realitzar cap tipus d'obra, ni tan sols les contemplades a l'apartat anterior.

Article 106.- Règim d'edificis existents construïts a l'empar de normativa anterior

S'inclouen aquells edificis o instal·lacions construïts d'acord amb normatives anteriors, que no es trobin fora d'ordenació, ni emparats en normes de protecció i que es contradiguin amb algun dels paràmetres urbanístics de la zona on es situen.

Podran realitzar-se les obres següents:

SITUACIÓ 1. Edificis existents a l'empar de normativa anterior que excedeixi de l'edificabilitat permesa en menys d'un 100 %, encara que incompleixi alguna de les restants limitacions de l'ordenança general a cada una de les

zones. En aquests edificis podran realitzar-se les següents obres:

Obres parcials de consolidació, modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat.

Reformes i canvis d'ús, sempre que el nou ús estigui inclòs a la relació dels permisos a la zona.

En casos degudament justificats, obres d'ampliació fins a un 10% de la superfície edificada actual, compensant dita ampliació amb una demolició del doble de la superfície ampliada, i amb la condició que dita ampliació respecti les ordenances de la zona i no impliqui augment de l'altura de l'edifici actual.

Obres d'adequació de l'edifici a les ordenances presents.

SITUACIÓ 2. Edificis la superfície dels quals no excedeix de la permesa per les presents ordenances, encara que incompleixen alguna o algunes de les restants limitacions.

Es permetran les obres referides a la situació 1, així com les ampliacions dins al màxim permès per les ordenances. L'ampliació haurà d'ajustar-se a la resta dels paràmetres de la zona.

SITUACIÓ 3. No tindrà la consideració d'edificacions fora d'ordenació les indústries existents en sòl urbà que comptin amb llicència d'obertura i funcionament amb anterioritat a l'entrada en vigor de les presents NNSS i podran realitzar obres d'ampliació i modernització tot respectant els paràmetres edificatoris d'aquestes normes i la normativa ambiental aplicable.

Article 107.- Edificis catalogats

Fins a l'aprovació definitiva del catàleg de patrimoni, en els edificis catalogats especificats en els plànols corresponents, només es podran realitzar les obres especificades a la norma o a la fitxa corresponent. En tot cas, mai es permetran intervencions que afectin negativament l'element catalogat en els seus valors patrimonials.

A més d'edificis, també s'ha catalogat creus, jaciments arqueològics, pous i altres elements d'interès històric, artístic o arquitectònic. Per poder obtenir llicència d'obra, tots ells hauran de seguir aquests criteris.

A més de la documentació necessària per a la sol·licitud de llicència, es marcarà, en els plànols d'estat actual, tots aquells elements o part de l'edifici que tinguin un interès especial, es presentaran prou fotografies de l'interior i l'exterior; i a la memòria, es detallaran les obres a realitzar per a la recuperació del caràcter original de l'edifici.

7. CONDICIONS D'HIGIENE, COMPOSICIÓ INTERIOR I ESTÈTICA

S'hauran de respectar les següents normes d'higiene, composició interior i estètica, a més de tot allò especificat al decret 145/97, pel qual es regulen les condicions mínimes d'habitabilitat

Article 109.- Ornat dels edificis.

Es obligació dels propietaris o comunitat de propietaris del edificis públics o particulars, el conservar en decorós estat les façanes dels edificis així com les mitgeres i parts visibles des de la via pública.

En benefici de l'ornat públic, els paraments de les parets mitgeres que puguin ésser visibles des de l'exterior, hauran de renovar-se i pintar-se en harmonia amb la façana, emprant colors i materials similars, tot això per part dels propietaris.

Les caixes d'escala i ascensors, i en general, tota construcció situada per sobre de l'alçada reguladora, haurà de ser tractada en harmonia amb la façana emprant colors i materials similars.

Es estenedors de roba i els dipòsits d'aigua no s'hauran de veure des de la via pública.

Tampoc podran ser visibles des de la via pública les tuberries de qualsevol casa ni les connexions amb antenes de televisió o radió, xarxes elèctriques i telefòniques.

Els espais de retranqueig les terrasses, galeries i cobertes, hauran de mantenir-se en perfecte estat de neteja.

Especialment els espais de retranqueig esmentats que siguin visibles des de la via pública o edificis veïns, no podran destinar-se a emmagatzemar objectes o mercaderies que puguin redundar en perjudici de l'ornat públic.

Article 110.- Anuncis i rètols.

Excepte en els edificis ubicats en el casc antic, es podrà instal·lar només un (1) anunci o rètol (lluminós o no) per façana. Només podrà col·locar-se a partir dels 3,00 metres d'alçada sobre el paviment de la vorera i per sota el forjat del pis immediatament superior.

En casc antic es prohibeixen els rètols a façana, tret dels anagrames indicadors de farmàcia, centre sanitari, dispensari i centres administratius públics. En els altres casos, es permetran els rètols dins els buits de planta baixa, sempre que el seu color i disseny no alteri l'entorn.

En la resta de zones, els anuncis o rètols hauran de complir les següents condicions:

1) Que no sobresurtin en els carrers sense voreres més de 0.15 m. del plànol de la façana.

2) En carrers amb voravia, que el plànol vertical exterior de l'anunci o rètol quedi separat al menys 0.80 m. de la vorera exterior de l'encintat de la voravia, no superi un vol de 1/10 de l'amplària del carrer i mai més 1 metre sobre la façana.

3) Ni en la seva composició, forma o colors, poden assemblar-se o confondre's amb senyals de tràfic.

Malgrat complir aquestes condicions, la Corporació podrà denegar la instal·lació d'anuncis o rètols quan pel seu contingut, forma, colors o situació, puguin ocasionar molèsties, resultar inadequades o atemptar al decor públic.

Article 111.- Tendals i marquesines

La corporació podrà denegar, si considera no adequat per la seva estètica, ocasionar molèsties, resultar impropis, etc. la instal·lació de marquesines, fanals, tendals, i altres elements de tipus particular.

Article 112.- Instal·lacions en façana

Queden prohibides les instal·lacions vistes en façana de qualsevol tipus, tret de les que quedin integrades en la mateixa per haver-se previst i aprovat en el projecte. No podran sobresortir dites instal·lacions de la cara exterior de la façana.

Article 113.- Construcció de voravies.

La construcció de la voravia sobre via pública límit amb la façana d'un immoble, és obligació de la propietat de l'edifici.

Aquesta obligació comprèn no just la del paviment en general, sinó també la de la col·locació de la corresponent vorera, o encintat.

En edificis existents, per a la construcció de la voravia, serà preceptiva l'obtenció de la corresponent llicència Municipal i la seva rasant serà assenyalada pels Serveis Tècnics Municipals.

En atorgar la llicència d'obra nova, ampliació o reforma, s'entendrà concedida també la llicència per a la construcció de la voravia corresponent, i per tant s'haurà d'incloure el seu disseny en el projecte.

No podrà extendre's la certificació municipal de finalització d'obres d'una nova planta, ampliació o reforma que autoritzi l'ús de l'immoble, sense abans haver-se construït correctament la voravia corresponent a la façana de l'edifici de què es tracta.

S'amplada de les voravies serà d'1/10+50 cms de l'amplada del carrer, per permetre la col·locació de faroles més enllà dels voladissos de l'edifici.

Si la voravia té, en l'espai comprès entre l'alineació oficial de la via pública i la vorera exterior, una amplària superior a 3 metres, l'import de la part que superi aquesta amplària, serà abonat per l'Ajuntament al propietari o propietaris que hagin procedit a la seva construcció, prèvia inspecció i recepció de la mateixa per l'Ajuntament.

S'hauran de respectar les determinacions tècniques especificades a la Llei 3/93, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques, i el seu reglament.

Article 114.- Passos per entrada de vehicles.

Els passos per entrada de vehicles en edificis o solars, per sobre les voravies, es realitzaran rebaixant la vorera i la voravia amb una pendent màxima del 15 % i donant a la mateixa la forma de gual convenient.

Es prohibeix expressament omplir, de manera permanent amb formigó o altres materials, el riuet de la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre la vorera i la calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant tubs o altres sistemes.

Els existents passos d'entrada de vehicles, no realitzades de forma reglamentària, hauran d'adaptar-se a les normes assenyalades en els paràgraf primer d'aquest article.

No s'admetrà més d'un accés de vehicles per solar o promoció

Article 115.- Tancament de solars i parcel·les no edificades en sòl urbà.

En benefici de l'ornat públic, els propietaris de solars i parcel·les no edificats en sòl urbà, tindran l'obligació de mantenir-los en estat decorós i convenientment tancats. Les tanques seran de picapedreratge, o murs referits i pintats, amb portals d'accés adequats al seu entorn, de forma que no sigui visible el seu interior des de la via pública. Els tancaments compliran les següents normes:

a) En les zones de edificació aïllada tindran una alçada de 2,00 m.

b) A les altres zones, l'alçada de la tanca serà de 2,40 m.

c) Les anterior alçades s'entendran mesurades des de la via pública en el tancament a vial o des de cada punt del terreny natural en el cas del tancament a patios.

d) En terrenys en pendents s'admetrà l'escalonament de la paret de tancament, de forma que no es sobrepassi més de 40 cms. les alçades anteriorment expressades.

Article 116.- Accés a coberta.

Tot edifici tindrà una sortida fàcil a la teulada o terrat de la coberta, accessible pel seu manteniment.

Article 117.- Parets mitgeres.

Les parets mitgeres tendran com a mínim una gruixa de 20 cm.

Les parets pròpies adossades a eixos de mitgera, siguin de càrrega o tancament, tindran una gruixa mínima de 30 cm.

Els murs de tancament o contenció, així com les cimentacions, es situaran sempre en el propi terreny, adossades a eix de mitgera o al límit de la via pública.

No obstant, d'existir pacte previ entre les propietats confinats s'admetrà les parets i elements sustentant mitgeres.

Article 118.- Condicions mínimes d'higiene.

A més de les condicions mínimes establertes al Decret 145/97 es compliran les condicions mínimes establertes a aquestes normes.

Article 119.- Composició mínima d'una vivenda i superfície mínima d'habitacions.

S'entén com a composició mínima d'una vivenda l'integrada per: cuina-menjador-sala (de al menys 18 m²), un dormitori doble (de al menys 10 m²), un bany (de al menys 3 m², amb dutxa, inodor, lavabo) i un estenedor-bugaderia (de al menys 2 m²)

Si el menjador és independent de la cuina, el menjador tindrà una superfície de 10 m² i la cuina una superfície mínima de 5 m².

La superfície mínima pels dormitoris sencills serà de 6 m². i dels dobles de 10 m². Com a mínim, a cada vivenda, hi haurà un dormitori doble.

Els passadissos tindran una amplària mínima de 80 cm.

La superfície mínima dels aseos serà de 1,10 m², i es podrà inscriure un cercle de 80 cms de diàmetre.

La superfície del bany es justificarà amb la distribució dels aparells dis-

posats per un ús comode, però mai serà inferior a 3 m² útils.

Els estenedors s'instal·laran de tal forma que la roba estesa no sigui visible des de la via pública.

La superfície mínima útil d'una vivenda serà de 35 m².

Article 120.- Distribució

La distribució interior de l'edifici haurà de ser tal que totes les peces habitables tinguin llum i ventilació directa, capacitat indispensable per a la salut dels moradors.

Les habitacions seran independents entre si, de manera que cap utilitzi com a únic pas possible un dormitori. L'accés al bany quedarà independençat mitjançant un distribuïdor d'un m² com a mínim.

No es permetrà que la única comunicació possible a una dependència sigui exterior o a traves de terraces, tant cobertes com no.

Article 121.- Alçades interiors mínimes.

Les alçades mínimes mitjaneres en cada habitació seran :

Vivenda : 2,50 m.

Residència : 2,50 m.

Comercial en planta baixa : 3,00 m.

Comercial en altres plantes : 2,50 m.

Oficines : 2,30 m.

Aquestes alçades es mesuraran verticalment entre paviment i sostil·l o cel ras acabats, i mai podran ser inferiors a 1,90 metres en cap punt de la seva superfície.

Article 122.- Escales comunitàries es edificis públics, destinats a vivendes i/o oficines.

Les escales comunitàries que donin accés a varies vivendes, locals o oficines, reuniran les següents condicions :

Amplària mínima d'estesa : 0,27 m.

Contrapetja màxima : 0,185 m.

Amplària mínima amb barana lliure : 1,00 m.

Amplària mínima entre murs : 1,20 m.

Nombre màxim d'escalons o alçades, en cada tram : 16

Longitud mínima de replà : 1,20 m.

Distància mínima entre començament de l'escala i porta d'entrada : 1 m.

Les barandes de protecció de l'escala tindran una alçada mínima de 0,90 m. i es construiran de forma tal que en cap dels seus buits pugui incloure's un cercle de diàmetre superior a 0,15 m.

Les escales tindran necessàriament il·luminació i ventilació directa a la via pública o patis. A cada planta hi haurà una obertura amb una superfície mínima de 1m² per planta, amb excepció de la planta baixa.

En edificis de planta baixa i dos pisos es permetrà la il·luminació i ventilació zenitals a través de lluernaris que tinguin com a mínim, una superfície en planta dels 2/3 de la caixa d'escala, essent l'ull de l'escala d'una amplària no inferior a 80 cm.

Article 123.- Il·luminació i ventilació.

S'enten per llum i ventilació directa les que s'agafin de la via pública, espais lliures públics, espais lliures en ordenació d'edificis aïllats i patis que compleixin les condicions que es defineixen en els articles següents.

No s'admetrà com il·luminació directa la que es prengui de caixes d'escala ni de galeries o terrasses cobertes que no estiguin obertes al menys en 1/3 del seu perímetre.

Podrà substituir-se la ventilació directa amb un sistema que reuneixi les condicions suficients per renovar l'aire de qualsevol dependència en menys de 15 minuts.

Tota dependència de cuina, bany o ase haurà de tenir ventilació a l'aire lliure directa mitjançant una obertura de 0,25 m² de superfície mínima o a través d'un conducte de 112 cms² de secció mínima en el que s'activi de manera mecànica la ventilació. Si el conducte és vertical pot ser activada de manera estàtica mitjançant sistemes homologats. En les cuines s'ha de preveure l'extracció de fums. En cas de ventilació forçada, l'extracció de fums n'ha de ser independent.

Article 124.- Dimensions dels buits.

La superfície del buits de ventilació i il·luminació no serà inferior als 1/8 de la superfície útil de la respectiva dependència.

Excepte en cas de reforma, les dependències d'una vivenda que no disposin de llum i ventilació directa, no podran tenir, en planta, cap costat major de 1,70 m. on sigui possible col·locar-hi un llit.

Article 125.- Patis i la seva classificació.

Pel que fa a la ventilació i il·luminació que proporcionen els patis es divideixen en dues categories :

1era categoria: són els patis que donen llum i ventilació a sales d'estar, menjadors, cuines, dormitoris i despatxos.

2ona categoria: són els que donin llum i ventilació a les altres dependències no enumerades en la primera categoria.

Article 126.- Estrangulació de patis.

En els patis, qualsevol que fos la seva categoria, no es permetran estrangulacions en la seva planta que donin lloc a dimensions inferiors a 1 m. pressos perpendicularment en qualsevol de les seves cares.

Article 127.- Llums rectes.

Tots els patis tendran la forma i dimensions necessàries per que les llums rectes de ventilació i il·luminació siguin superiors a les dimensions mínimes dels articles següents.

Article 128.- Dimensions del patis de primera categoria .

Pels patis de primera categoria, és indispensable que en el seu interior, pugui inscriure's un cilindre de diàmetre igual a 1/5 de l'alçada mínima del pati, però mai el diàmetre de dit cercle serà inferior a 3 m. El volum del cilindre no podrà quedar afectada per galeries, rentadors en voladissos ni sortins de cap tipus en tota la seva alçada.

Article 129.- Dimensions del patis de segona categoria .

La superfície mínima pels patis de segona categoria serà de 6 m².

En la superfície de dits patis sempre haurà de poder-se inscriure un cilindre de diàmetre no inferior 1/8 de l'alçada mínima del pati ni a 2 m.

Article 130.- Característiques de patis.

En tots els patis, el paviment estarà situat a l'alçada o per davall del paviment de la primera planta de la vivenda que en dit pati ventili, i estarà dotat de fàcil accés per a la seva inspecció, neteja i d'un albelló o sífó per a la recollida d'aigües pluvials.

Els paraments estaran impermeabilitzats, essent obligació inexcusable dels propietaris de les finques mantenir-los nets i en bon aspecte, obligació que inclou realitzar les obres de conservació que siguin necessàries.

Tret de l'espai corresponent a la planta situada a nivell del sòl del pati, queda prohibida qualsevol instal·lació (estenedors, marquesines, etc.) que envaeixi la superfície del mateix.

Article 131.- Patis en ampliació o reforma.

Tret de edificis antics del casc antic, quan es tracti d'obres d'ampliació i reforma d'edificis els patis de llum dels quals no compleixin les anteriors condicions, es duran a terme les obres necessàries per aconseguir el seu compliment.

En el casc antic es permetrà el manteniment de les seves condicions tret de les que resultin contradiguin la legislació vigent.

Article 132.- Supressió de barreres arquitectòniques

Tots els edificis públics de nova creació, i en cas de reforma global, hauran d'adaptar-se a les determinacions tècniques especificades a la Llei 3/93, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques, i el seu reglament.

S'hauran d'adaptar al decret de barreres arquitectòniques tots els projectes d'urbanització i espais lliures públics, així com aquelles obres o instal·lacions que determini la normativa sectorial d'aplicació.

Article 133.-Tanques de protecció en obres majors.

El front d'edifici o solar on es practiquin obres, ja siguin de reforma, ampliació o nova construcció, haurà de protegir-se en forma que s'eviti per complet el perill dels vianants i el detriment de la via pública.

Si les obres es realitzen en planta baixa o soterrani no afectant a la façana, no serà preceptiva la col·locació de tanca, essent suficient que els buits que donin a la façana estiguin dotats de tancaments sòlids o convenientment tapiats.

Si les obres es realitzen afectant a la façana de la propietat o excavacions confinants amb via pública o subsòl de la mateixa i a una alçada inferior a 3 m. per damunt de la rasant del vial, hauran de protegir-se amb una taca resistent i d'aspecte decorós, situada a distància no superior a 2 m. D'existir voravia, es deixarà un pas sobre la mateixa, de 80 cm. com a mínim comptats des de la vorera exterior de l'encintat de voravia fins a la tanca.

De no existir voravia haurà de deixar-se lliure un pas en la calçada, d'una amplària el mínim de la qual sigui de 4 m, sense excedir en tot cas, l'espai tancat del màxim assenyalat.

8. CONDICIONS TÈCNIQUES

Article 134.- Dotació d'aigua potable.

Tota vivenda haurà d'estar dotada del cabdal d'aigua suficient per els usos domèstics dels seus habitants.

En cas d'existir la xarxa general a una distància inferior a 100 m, serà obligatòria la seva connexió. En aquest cas la reserva mínima, sumant les corresponents a dipòsits i aljubs, serà de 500 litres per vivenda.

En cas de no existir presa a xarxa general d'aigua a una distància inferior a 100 metres i en cas d'habitatges en sòl rústic, la reserva d'aigua que haurà de ser de 1.000 litres per vivenda, sumant dipòsits i aljubs.

Per garantir l'estalvi d'aigua, a les obres de nova planta i a les obres d'ampliació que comportin augment de número d'habitatges s'hauran de complir els següents requisits:

les aixetes i inodors hauran de disposar d'algún mecanisme reconegut mitjançant el qual quedi garantit l'estalvi d'aigua segons les normes aplicables de la CE.

s'hauran de col·locar instal·lacions i comptadors individuals d'aigua en cada habitatge.

Article 135.- Recollida i emmagatzament d'aigües pluvials.

En sòl urbà serà obligatori la recollida i abocament de les aigües pluvials a la xarxa general de recollida. En cas de no existir o trobar-se a més de 100 metres de distància, es preveurà un aljub de capacitat mínima 2m³ per habitatge.

Aquesta aigua es reutilitzarà pels habitatges o servirà per regar el jardí.

Article 136.- Albellons pluvials.

En zones de edificació entre mitgeres, l'albelló de les baixades d'aigua pluvial es farà en claveguerons que les conduixin per davall de la voravia fins a la cuneta.

Es prohibeix expressament l'albelló per sobre de la voravia i empalmar a aquests conductes tota classe d'aigües residuals, incloses les procedents d'escudadors i rentadors, així com la seva connexió al clavegueram sanitari i el seu abocament en fosses sèptiques, en les seves cambres de llims.

En les altres zones, quan no existeixi clavegueram urbà, les aigües plujals hauran de recollir-se en cisternes, aljubs o pous.

Article 137.- Evacuació d'aigües residuals en sòl urbà.

Les aigües residuals es conduiran a la xarxa del clavegueram sanitari a través de claveguerons havent-se d'instal·lar a l'extrem dels mateixos un sífo hidràulic inodor.

Quan no existeixi l'esmentada xarxa per trobar-se a més de 100 m. de distància de la parcel·la, o l'abelló de la qual no sia possible per gravetat, les aigües residuals es conduiran a pous absorbents prèvia la corresponent depuració a través de fosses sèptiques o estacions depuradores.

Els pous absorbents hauran de suprimir-se i inutilitzar-se així que existeixi la corresponent xarxa a una distància no superior a 100 m. de l'eix del portal d'entrada a la vivenda en plata baixa o d'entrada a escala de edifici de varies plantes o sia possible la connexió o unió a l'esmentada xarxa general i el seu abelló a la mateixa per gravetat.

Article 139.- Abocament d'aigües residuals a pous absorbents.

Per poder aboca les aigües residuals als pous absorbents serà necessària una prèvia depuració que haurà de ser objecte de l'oportú projecte facultatiu que garanteixi una depuració adequada ja sia, per depuradora individual homologada, o per fossa sèptica correctament realitzada.

Per aigües residuals industrials polucionades químicament, el sistema de depuració haurà de passar l'aprovació prèvia del Ministeri d'Indústria.

Article 140.- Abocament d'aigües residuals a corrents d'aigua públiques o a torrents.

Queda prohibit l'abocament d'aigües residuals a corrents d'aigua públiques, en cara que hagin estat depurades prèviament.

Article 141.- Sortida de fums.

Es prohibeix la sortida lliure de fums per façanes, patis comuns, balconades i finestres encara que aquestes sortides tinguin caràcter provisional.

Tot tub o conducte de xemeneia estarà provist d'aïllament i revestit suficient per evitar que la radiació de la calor es transmeti a les propietats contigües i que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers.

Els conductes s'alçaran com a mínim un metre per damunt de la coberta mes alta situada a distància no superior a 8 m.

L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que estimi pertinents quan una sortida de fums, al seu judici, pugui causar molèsties o perjudicis.

Article 142.- Aïllament acústic.

Les mitjanades de separació entre dues vivendes colindants, tendran una gruixa de 15 cm. podent-se reduir aquesta gruixa, si s'utilitza un adequat material que garanteixi un millor aïllament acústic.

Els locals destinats a ús públic o qualsevol altre activitat, estaran obligats a adaptar les mesures d'insonorització suficients, per a la no transmissió de renous molestos, de forma que no sobrepassin els decibels màxima, mesurats tant a l'exterior del loca com a un metre de les parets i cobertes perimetrals, segons les regulacions del Decret I norma bàsica d'Edificació NBE-CA-88

L'Ajuntament podrà posar les mesures correctores que consideri pertinents quan, al seu parer, pugui causar molèsties o perjudicis.

Article 143.- Aïllament tèrmic.

Totes les cobertes i murs de noves edificacions o reformes hauran de ser aïllades complint el reglament d'aïllament tèrmic.

Article 144.- Energies alternatives.

Totes les tuberies d'aire calent hauran de ser aïllades per evitar la pèrdua de calor. En cas de calefacció d'aigua per energia solar haurà també d'aïllar-se el dipòsit acumulador.

En cas d'instal·lació d'energia solar es procurarà que les plaques receptors d'energia no siguin visibles des de la via pública tret de que s'integrin adequadament en l'edificació.

Article 145.- Aparcaments.

Els aparcaments projectats a la planta soterrani o semisoterrani hauran de complir amb les següents condicions tècniques:

Tamany de les places d'aparcament: 4.30 m* 2.20 m.

Rampes: amb un pendent màxim del 20 %.

Carrils de circulació: si són d'un sol sentit de circulació haurà de tenir una amplada lliure de 3 metres. En cas de carrils de doble sentit, el carril haurà de tenir una amplada mínima de 5 metres.

Corves: els trams corbs tindran un radi interior mínim de 3,90 metres i una amplària mínima de 3 metres.

S'haurà de preveure una ventilació suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporcions capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural i directa a través d'obertures que pugui tenir el local serà com a mínim del 5 % de la superfície total d'aquest.

S'haurà de preveure un conducte independent de sortida de fums de 0,50 m2 per cada 200 m2 de superfícies d'aparcament, amb comportes i dispositius especials de tancament i obertura per possibles casos d'incendis.

Contra l'avantdit acord, que exhaurix la via administrativa, es poden interposar, alternativament, els següents recursos:

a) El recurs potestatiu de reposició davant el Ple del Consell Insular de Mallorca, en el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent a la publicació del present acord. Contra la desestimació expressa del recurs de reposició podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent de la notificació de la desestimació del recurs de reposició. Contra la desestimació per silenci del recurs de reposició, que es podrà entendre produïda pel transcurs del termini d'un mes comptador des de la seva interposició sense que s'hagi dictat

i notificat la seva resolució, podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos, comptadors a partir del dia següent a la desestimació presumpta.

b) Directament el recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent a la publicació del present acord.

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i de la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992 de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

EL SECRETARI GENERAL
Sgt.: Bartomeu Tous i Aymar

— O —

Num. 9782

Cessament i nomenament d'un membre de la Comissió Tècnica Insular de Museus.

L'Hble. Sra. presidenta del Consell de Mallorca va dictar, el dia 5 de maig de 2006, el següent decret que transcriu, literalment, a continuació:

1. Cessar, com a vocal de la Comissió Tècnica Insular de Museus, la Sra. Margarita Duran Vadell (representant dels museus de titularitat municipal).

2. Nomenar, com a nou vocal de la Comissió Tècnica Insular de Museus, el Sr. Jaume Llabrés Malagrava (representant dels museus de titularitat municipal).

3. Aquest nomenament tindrà la mateixa durada que la que corresponia al vocal substituït.

4. Notificar aquesta resolució als interessats.

5. Procedir a la seva publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Contra aquesta resolució que esgota la via administrativa, podeu interposar, alternativament, els recursos següents:

a) Directament, el recurs contenciós administratiu davant el Tribunal que resulti competent, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la recepció d'aquesta notificació.

b) El recurs de reposició potestatiu davant l'òrgan que ha dictat aquesta resolució, en el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent al de la recepció d'aquesta notificació. Contra la desestimació expressa del recurs de reposició podeu interposar el recurs contenciós administratiu, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la recepció de la notificació de la desestimació de l'esmentat recurs. Contra la desestimació per silenci del recurs de reposició podeu interposar el recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos, comptadors a partir del dia següent a la desestimació presumpta (un mes des de la interposició del recurs sense que se n'hagi notificat la resolució).

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i de la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

El secretari general,
Bartomeu Tous Aymar

Palma, 5 de maig de 2006

— O —

Num. 9783

Acord d'aprovació definitiva amb prescripcions del Pla Parcial d'Ordenació del polígon 1-26-1 de les NNSS de Planejament del municipi de Manacor.

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada dia 7 d'abril de 2006, va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

'Atès l'expedient relatiu al Pla Parcial d'Ordenació del polígon 1-26-1 de les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Manacor, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 132.3 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic, aquesta Comissió acordava aprovar definitivament l'expressat Pla Parcial, tot subjectant-lo a les següents prescripcions:

1.- Queda modificat l'apartat 1.2.6 (Règim del sòl), incloent com a sòl d'ús i domini públic, les parcel·les destinades a Equipament Social i Esportiu en virtut de l'indicat a l'article 18.1 de la Llei 6/1998, sobre Règim del Sòl i Valoracions.

2.- Queden incorporades dins el Pla Parcial les recomanacions de l'EIA, segons s'indica a l'informe de la CBMA i que es detallen a continuació:

a) Disminuir els impactes visuals amb la creació d'una pantalla vegetal a