

Procedència del Fons

Partida	Ingressos		Suplement	Consignació Total
	Denominació Partida	Consignació Inicial		
282.00	Impost sobre construccions	2.250.000	2.063.832	4.313.832
311.00	Taxa per llicències urbanístiques	562.500	825.055	1.387.555
	Total	2.812.500	2.888.887	5.701.387

Contra l'aprovació definitiva de l'Expedient de Modificació de Crèdit n' 2/00 es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos comptadors a partir del dia següent al de la publicació d'aquest anunci en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma, sense perjudici què els interessats puguin exercitar, si fa el cas, qualsevol altre recurs que estimin procedent.

Maria de la Salut, 20 de novembre de 2000.

El Batle, Jaume Mestre Llompart.

— o —

Ajuntament de Sóller

Núm. 25045

La Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca, en sessió celebrada el dia 17 de novembre de 2000, adoptà, entre altres el següent acord:

<<1- Donar per complimentades les prescripcions imposades per aquesta CIU en sessió de dia 27 de març de 1998 per la qual es va aprovar definitivament la revisió del PGO de Sóller en allò relatiu a la regulació del sòl rústic, i les imposades en sessió de dia 29 de juliol de 1998 per la qual se va aprovar definitivament la revisió del PGO de Sóller en allò relatiu a la regulació del sòl urbà i urbanitzable.

2- Aprovar el Text Refós de la Revisió del PGO de Sóller, tot subjectant-lo a les següents prescripcions: a) A les zones de sòl rústic a on el PGO regula l'ús turístic aquest quedarà subjecte a les determinacions recollides en el Decret 62/95 conforme ha estat modificat i desenvolupat per la Llei 6/97, del Sòl Rústic de les Illes Balears i la Llei 6/99, de les Directrius d'Ordenació Territorial. b) Annex Normatiu 3: SUP "Bens d'Avall" s'ha d'eliminar el règim transitori per les edificacions existents. c) Punt 2.4 de la DT1. A l'expressió consolidació ha d'afegir-se demolició>>.

Contra l'anterior acord, que no és ferm en via administrativa, es pot interposar, com a tràmit previ a la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, recurs d'alçada davant el Ple del Consell Insular de Mallorca, en el termini d'un mes comptador a partir de l'endemà de la publicació d'aquest acord. Així mateix, es podrà interposar el recurs que s'estimi oportú.

El que es fa públic en compliment del diposat a l'article 124.3 del Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat pel Real Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, als efectes previnguts a l'article 56 del Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat pel Real Decret 1346/1976, de 9 d'abril.

El trasllat d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'Acta.

EL PRESIDENT DE LA COMISSIÓ

INSULAR D'URBANISME

p.o. El Cap del Servei Jurídic-Administratiu

de l'Àrea d'Urbanisme

Cristòfol Barceló Monserrat

Així mateix es fa públic el text complet de les Normes:

NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDEX

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Art. 1. Objecte i contingut del Pla General.

Art. 2. Vigència i Revisió del Pla General.

Art. 3. Modificació del Pla General.

Art. 4. Efectes de l'aprovació del Pla General.

Art. 5. Interpretació dels documents del Pla General.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DE LA PROPIETAT DEL SÒL.

Art. 6. Règim Urbanístic del Sòl.

Art. 7. Classificació del sòl.

Art. 8. Qualificació del sòl.

Art. 9. La incorporació dels sòls al procés urbanitzador i edificatori.

TÍTOL III. EL PLANEJAMENT DERIVAT.

Art.10. Desplegament del Pla en el Sòl Urbà.

Art.11. Desplegament del Pla en Sòl Urbanitzable Programat.

Art.12. Desplegament del Pla en el Sòl Urbanitzable No Programat.

Art.13. Desplegament del Pla en relació als sistemes generals.

Art.14.Determinacions del Pla en el Sòl No Urbanitzable.

Art.15.Catàleg de protecció especial del Patrimoni històric-artístic.

Art. 16. Col.laboració de la iniciativa privada en la formació del planejament derivat.

TÍTOL IV. L'EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL.

Art. 17. L'execució de les determinacions del Pla General en Sòl Urbà.

Art. 18. L'execució de les determinacions dels Plans Especials de Reforma Interior.

Art. 19. L'execució de les determinacions dels Plans Parcialis.

Art. 20. Execució dels sistemes generals.

TÍTOL V. REGULACIÓ DELS USOS I DE LES SEVES INTENSITATS ALS SISTEMES I A LES ZONES.

Capítol I. Sistemes.

Art. 21. Sistema de Comunicacions Viàries.
(Clau V, VU, VUI, VV, VR1, VR2, A).

Art. 22. Sistema d'Espais Lliures i Zona Verdes. (Clau ZV, ELL).

Art. 23. Sistema d'Equipaments.
(Clau E, Ep-A).

Art. 24. Sistema de Serveis Tècnics.
(Clau ST, ST-A).

Art. 25. Sistema Ferroviari.
(Clau F).

Art. 26. Sistema d'Aigües.
(Clau S, Ex,T).

Art. 27. Sistema de Costes i Ports.
(Clau SC, PO).

Capítol II. Zones.

Art. 28. Cases del Nucli Vell.
(Clau NV1, NV2,).

Art. 29. Cases de Carrer.
(Clau CC1, CC2).

Art. 30. Ciutat Jardí.
(Clau CJ1, CJ2, CJ3, CJ3a, CJP1, CJP1a, CJP1b,CJP1c, CJP2, CJP3).

Art. 31. Edificis aïllats.
(Clau EA1, EA2, EA3).

Art. 32. Ordenacions Específiques
(Clau OE, OEc).

Art. 33. Hotelera.
(Clau H1, H2, Hn)

Art. 34. Indústries i Serveis.
(Clau IS, IS-e).

Art. 35. Zona Verda privada.
(Clau ZVp, ZVpa, ZVpb, ZVpc).

Art. 36. Zona de Remodelació.
(Claus ZR1, ZR2, ZR3, ZR4).

Art. 37. Zona de Transformació.
(Clau ZT-).

Art. 38. Protecció de l'Horta i el Taronger.
(Clau ASPI-PHT).

Art. 39. Protecció del sòl rural i d'olivars.
(Clau ARIP0, ARIP1, ARIP2).

Art. 40. Àrea natural d'Especial Interès (ANEI).

Art. 41. Protecció d'Alzinars.
(Clau PAC).

Art. 42. Protecció Arqueològica i de béns d'interès cultural i botànic.
(Clau PAQ, A_, E_, M_, P_, S_, V_, VC_, SO).

Art. 43. Protecció Ecològica.
(Clau PE).

Art. 44. Protecció Geològica.
(Clau PG: RGCB, RGE, RGEGB, RGAL, RGR, RGEGB, RGPC. PJG: PJGJ, PJGM, PJGQ, PJGT, PJGMQ).

Art. 45. Protecció Paisatgística.
(Clau PP).

TÍTOL VI. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.

Capítol I. Llicències Urbanístiques.

Art. 46. Actes subjectes a llicència.

Art. 47. Responsabilitat derivada de l'exercici de l'activitat autoritzada.

Art. 48. Normes i Condicions aplicables.

Art. 49. Obligacions del titular de la llicència.

Art. 50. Terminis d'execució.

Art. 51. Llicències d'obres.

Art. 52. Llicències de Parcel·lació.

Art. 53. Llicències de Moviment de Terres.

Art. 54. Llicències d'urbanització.

Art. 55. Llicències pel tancament de parcel·les.

Art. 56. Llicència per a col·locació de publicitat a la via pública.

Art. 57. Llicències de tallada d'arbres.

Art. 58. Llicències d'enderrocament.

Art. 59. Llicència de primera utilització o de modificació objectiva del seu ús.

Art. 60. Resolució de llicències.

Art. 61. Notificació.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició Adicional 1

Disposició Adicional 2

Disposició Adicional 3

Disposició Adicional 4

Disposició Adicional 5

Disposició Adicional 6

Disposició Adicional 7

Disposició Adicional 8

Disposició Adicional 9

Disposició Adicional 10

Disposició Adicional 11

Disposició Adicional 12

Disposició Adicional 13

Disposició Adicional 14

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició Transitòria Primera

Disposició Transitòria Segona

NORMES URBANÍSTIQUES

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS.

Art. 1. Objecte i contingut del Pla General.

1. El Pla General constitueix l'instrument d'ordenació integral del territori del municipi de Sóller. A aquest objecte, classifica el sòl per a l'establir el règim jurídic corresponent; qualifica el sòl per a determinar els usos admissibles i la intensitat en la què es poden desenvolupar; defineix els elements fonamentals de l'estructura general adoptada per a l'ordenació urbanística del territori, i estableix el programa per al desplegament i Actuació de les seves previsions.

2. El contingut del Pla General queda conformat pels següents documents:

- a. Memòria i estudis complementaris
- b. Document d'AIA.
- c. Plànols d'ordenació urbanística del territori.
- d. Normes urbanístiques i Annexos normatius.
- e. Programa d'Actuació i Pla d'Etapes.
- f. Estudi econòmic-financer
- g. Plànols informació: compliment LEN

3. Tenen la consideració de documents normatius del Pla:

- a. Els Plànols d'ordenació urbanística.
- b. Les Normes urbanístiques i Annexes normatius.

Les determinacions contingudes en les Normes Urbanístiques prevalen, en tot el relatiu a règim urbanístic del sòl i a desplegament, gestió i execució del planejament, respecte als restants documents del Pla.

Per la seva banda, cadascun dels plànols d'ordenació prevalen sobre els restants, en quant a les determinacions específiques contingudes en el propi plànol.

4. La Memòria del Pla, juntament amb els Estudis Complementaris i l'Estudi Econòmic Financer, són els instruments bàsics per a la seva interpretació. En aquest aspecte, cal atendre's a ells, en cas de dubte entre documents o determinacions, si l'ordre de prelación establert en el paràgraf anterior no fos suficient.

5. El Programa d'Actuació determina l'ordre per al seu desplegament i execució, tant en el temps com en l'espai. Les seves previsions, en allò que fa referència als Sistemes Generals, Sòl Urbanitzable Programat i actuacions en Sòl Urbà vinculen a l'Ajuntament, així com a la resta d'agents públics i privats en les seves actuacions urbanístiques.

6. La resta de documents tenen caràcter informatiu.

Art.2. Vigència i Revisió del Pla General.

1. El Pla General té una vigència indefinida, en tant no es faci precisa la seva revisió.

2. Seran circumstàncies que justifiquen la revisió:

2.1. Els transcurso de dotze anys, comptats des de la data d'entrada en vigor del Pla, amb caràcter obligatori i potestativament a partir dels 8 anys de dita entrada en vigor.

2.2. La variació de les previsions d'ocupació del sòl, en els supòsits següents:

a. Si en el termini de sis anys, el sòl ocupat en noves construccions representa més del 66% del previst.

b. Si en el termini de sis anys, el sòl ocupat en noves construccions no abasteix el 25% del previst.

2.3. La variació, per disposició legal, dels estàndards previstos per a Zones Verdes o Equipaments, o per a altres sòls de cessió, sempre que això obligui replantejar els criteris i objectius del planejament aprovat.

2.4. Les actuacions sobre el territori realitzades per una altra Administració que afecten l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, i que per la seva importància afectin al model territorial del Pla.

2.5. La concurrència de supòsits que, per disposició legal o reglamentària, donin lloc a la revisió.

3. El Programa d'Actuació serà objecte de revisió cada quatre anys.

Art. 3. Modificació del Pla General.

1. La modificació de qualsevol dels elements del Pla solament serà possible si no s'alteren o es varien substancialment les previsions de població o la seva disposició espacial, en el qual cas serà precís procedir a la revisió del Pla.

2. En qualsevol cas, les propostes de modificació s'hauran de basar en un estudi justificatiu de la seva incidència en l'ordenació vigent i, especialment, del manteniment dels estàndards del Pla, en quant a equipament i espais lliures. Les propostes tindran, com a mínim, el grau de precisió propi del Pla General.

Art. 4. Efectes de l'aprovació del Pla General.

1. El Pla General és immediatament executiu a partir de la publicació íntegra de les seves Normes Urbanístiques.

2. El Pla General, com la de tots els instruments urbanístics que el despleguin, serà públic. A aquest efecte, l'Ajuntament designarà un local, el qual estarà obert amb un mínim de quatre hores diàries, coincidint amb les de despatx al públic de la resta d'oficines, perquè qualsevol ciutadà pugui consultar un exemplar complet de cadascun dels respectius planejaments, tots els quals, portaran incorporats el testimoni de la data d'Aprovació Inicial, Provisional i Definitiva.

3. Les determinacions del Pla obliguen per igual a l'Administració i els particulars, en els termes de previstos en la legislació vigent.

Art. 5. Interpretació dels documents del Pla General.

1. Els documents del Pla s'interpretaran sempre atenent al seu contingut, i d'acord amb els objectius i finalitats expressades en la Memòria. En cas de dubte, prevaldrà sempre la interpretació més favorable a la menor edificabilitat i/o major dotació d'equipaments comunitaris.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DE LA PROPIETAT DEL SÒL.

Art. 6. Règim Urbanístic del sòl.

El Règim Urbanístic del Sòl es defineix a través de:

6.1. La classificació del sòl, la qual estableix les condicions per a l'adquisició i exercici de les facultats urbanístiques derivades del Pla, i dels plans que el despleguin i

6.2. La qualificació del sòl, la qual determina els usos i intensitats permeses per a cada tipus de sistema i zona.

Art. 7. Classificació del sòl.

El territori ordenat pel Pla es classifica en Sòl Urbà, Urbanitzable Programat o No Programat i No Urbanitzable. Aquesta classificació queda grafiada en els plànols clau O.1., de «Classificació del Sòl i Qualificació del Sòl No Urbanitzable. Estructura General i Orgànica».

Art. 8. Qualificació del sòl.

1. El Pla qualifica el territori ordenat en sistemes i zones. Aquestes qualificacions queden grafiades en els plànols:

1.1. O.1., de «Classificació del Sòl i Qualificació del Sòl No Urbanitzable. Estructura General i Orgànica « i

1.2. O.2 «Zonificació. Sectors i Àmbits de Planejament».

2. Els sistemes són tots aquells sòls que tenen com a funció la d'estructurar el territori. Els sistemes previstos en aquest Pla són els següents:

2.1. Sistema Viari
(V, VU, VU1, VV, VR1, VR2, A)

2.2. Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes
(ELL, ZV)

2.3. Sistema d' Equipaments
(E, Ep-EpA)

2.4. Sistema de Serveis Tècnics
(ST, ST-A)

2.5. Sistema Ferroviari
(F)

2.6. Sistema d'Aigües:
(S, Ex, T)

2.7. Sistema de Costes i Ports
(SC,PO)

3. El Pla qualifica com a zones els sòls aptes per a actuar normalment els particulars, ordenats segons l'ús, la intensitat i el tipus d'edificació permesa. Les zones previstes pel Pla són les següents:

3.1. Cases del Nucli Vell
(NV1, NV2)

3.2. Cases de Carrer
(CC1, CC2)

3.3. Cases amb Jardí
(CJ1, CJ2, CJ3, CJ3a, CJP1, CJP1a, CJP1b,CJP1c, CJP2, CJP3)

3.4. Edificacions Aïllades
(EA1, EA2, EA3)

3.5 Ordenació Específica
(OE, OEc)

3.6. Hotelera
(H1, H2, Hn)

3.7. Zona de Indústria, Serveis
(IS, IS e)

3.8. Zona Verda privada
(ZVp, ZVpa, ZVpb, ZVpc)

3.9. Zona de Remodelació
(ZR1, ZR2, ZR3, ZR4)

3.10. Zona de Transformació d'ús
(ZT-)

4. Tot el Sòl no Urbanitzable és Sòl Rústic d'acord als criteris de la Llei 6/1997, de 8 de Juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears.

En el Sòl No Urbanitzable es distingeixen les següents àrees o zones d'acord amb la Llei 1/1991, de 30 de gener d'Espais Naturals:

4.1. Àrea d'Assentament dins Paisatge d'Interès (ASPI): Protecció de l'Horta i el Taronger (ASPI- PHT)

4.2. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP0, ARIP1, ARIP2)

4.3. Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI):

Dins d'aquesta àrea el Pla estableix a més de la protecció genèrica (ANEI) les següents àrees de protecció específica que també queden grafades en els plànols clau O.1., de «Classificació del Sòl i Qualificació del Sòl No Urbanitzable. Estructura General i Orgànica.», com de:

a) Protecció de l'Alzinar
(PAC)

b) Protecció Ecològica-Fauna i Flora (PE)

4.4. A més, per tal de protegir els béns d'interès cultural i arqueològic, les particularitats paisatgístiques i prevenir els riscos geològics, el Pla desenvolupa les següents àrees de protecció específica que també queden grafades en els plànols clau O.1., de «Classificació del Sòl i Qualificació del Sòl No Urbanitzable. Estructura General i Orgànica» i clau 0.4 «Àmbits de màxima visibilitat»:

a) Protecció Arqueològica i de béns d'interès cultural i botànic

(PAQ, A_, E_, M_, P_, S_, V_, VC_, SO_)

b) Protecció Geològica (PG) amb les sub- zones: RGCB, RGE, RGEGB, RGAL, RGR, RGEGB, RGPC, i Protecció de Jaciments geològics (PJG), amb les sub zones: PJGJ, PJGM, PJGQ, PJGT, PJGMQ.

c) Protecció Paisatgística
(PP)

i el Catàleg, que queda grafat en els plànols clau O.1., de «Classificació del Sòl i Qualificació del Sòl No Urbanitzable. Estructura General i Orgànica» i O.2 i O.3 de «Zonificació. Sectors i Àmbits de Planejament», i que està recollit com Annex Normatiu 8.

Art. 9. La incorporació dels sòls al procés urbanitzador i edificatori.

1. L'entrada en vigència del Pla suposa la incorporació de tots els propietaris de sòls classificats com a urbans i urbanitzables programats al procés urbanitzador i edificatori, segons la classe de sòl del que es tracti.

2. La incorporació a l'esmentat procés comportarà el compliment dels deures urbanístics imposats per la legislació vigent, a la vegada que el compliment dels referits deures determina la gradual adquisició de les facultats urbanístiques a urbanitzar, a adquirir l'aprofitament urbanístic definit en el Pla i instruments que el desenvolupin, a edificar i a l'edificació.

3. El compliment dels assenyalats deures i l'adquisició de dites facultats es produirà en els terminis establerts en el Programa d'Actuació del Pla.

TÍTOL III. EL PLANEJAMENT DERIVAT.

Art. 10. Desplegament del Pla en el Sòl Urbà.

1. Les determinacions del Pla són d'aplicació immediata i directa al sòl urbà, fins i tot en relació als sistemes, amb la única excepció dels terrenys que han estat inclosos en un Pla Especial o en un àmbit a ordenar mitjançant un Estudi de Detall.

2. Apart dels Plans Especials abans assenyalats, que es defineixen en aquest Pla General en les fitxes que com Annex Normatiu 5 estan incorporades a aquestes Normes, es podran redactar Plans Especials de Reforma Interior que modifiquin sistemes i zones determinats en el Pla, amb excepció del Sistema d'Espais Lliures Públics, sempre que això suposi un increment de la superfície destinada a espais lliures o a equipaments, i no s'augmenti el sostre d'edificació privada.

3. El Pla General estableix, en els plànols O.2 i O.3 «Zonificació. Sectors i Àmbits de Planejament», els àmbits on és preceptiu per l'obtenció de llicència, la redacció prèvia d'un Estudi de Detall. L'objectiu genèric d'aquests estudis serà en tot cas el de precisar les alineacions dels vials i l'ordenació volumètrica de les edificacions.

Els objectius i finalitats específiques de cadascun dels esmentats Estudis de Detall es defineixen en les fitxes que com Annex Normatiu 2 estan incorporades a aquestes Normes.

En els edificis i instal·lacions incloses dins l'àmbit d'algun Pla Especial o Estudi de Detall, mentre no es desenvolupi aquest, no es poden realitzar obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o d'increment del valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeix la higiene de les persones que hagin de residir o hagin d'ocupar els edificis esmentats.

En tot cas seran admissibles de manera transitòria tot tipus d'obra dirigida a la demolició parcial o total del volum disconforme.

Per tant, serà necessària la redacció d'un Estudi de Detall per a l'ordenació volumètrica dels sòls qualificats com d'ordenació específica, clau OE; de remodelació, clau ZR1, ZR2, ZR3 i ZR4.

4. El Pla General, en principi, no estableix cap més àmbit en relació al qual sigui preceptiva la redacció d'un Estudi de Detall.

No obstant això, l'Ajuntament i els particulars podran formar Estudis de Detall per a precisar les alineacions exteriors dels carrers i les seves rasants, en el cas que el seu assenyalament ofereixi dubtes, i per a determinar l'alineació interior de les illes, en funció de la profunditat màxima edificable.

5. Els Estudis de Detall hauran de respectar, en tot cas, les determinacions fonamentals del Pla. A aquests efectes, s'entendrà per determinació fonamental del Pla General, l'edificabilitat o volum i usos que adscriu sobre un sector, zona o bloc de cases configurin el seu aprofitament urbanístic, així com les alineacions grafades i el tipus d'ordenació, considerant totes les altres condicions d'ordenació volumètrica (ocupació i alçada) com a secundàries, excepte els casos en què el Pla defineixi dites condicions de forma obligatòria (màximes o mínimes) o bé es limitin per condicions d'entorn (predis colindants). En tot cas, la ordenació volumètrica haurà de garantir a totes les finques una hora de sol al solstici d'hivern.

Art.11.Desplegament del Pla en Sòl Urbanitzable Programat.

1. Qualsevol Actuació en el Sòl Urbanitzable Programat requerirà la prèvia aprovació del Pla Parcial del sector corresponent, llevat de les relatives a usos i obres provisionals.

2. Els Plans Parcial no poden modificar el Pla General. No obstant això, s'admeten redistribucions de l'edificabilitat prevista entre les diverses zones en que és qualificat el sector, si es respecta l'aprofitament mitjà, els índexs d'ocupació i l'edificabilitat màxima permesa.

3. El Pla General delimita els àmbits en relació als quals s'haurà de redactar l'adaptació dels Plans Parcial actuals a aquest Pla General, en els plànols O.2 i O.3 «Zonificació. Sectors i Àmbits de Planejament» i O.1., de «Classificació del Sòl i Qualificació del Sòl No Urbanitzable. Estructura General i Orgànica»

4. Les condicions per cadascun dels assenyalats àmbits es fixen en les fitxes que estan incorporades a les Normes, com a document Annex n. 3.

Art.12. Desplegament del Pla en el Sòl Urbanitzable No Programat.

1. En el Sòl Urbanitzable No Programat solament podrà actuar-se mitjançant l'aprovació de Programes d'Actuació Urbanística i dels corresponents Plans Parcial per a la seva Actuació, llevat els supòsits en els quals la legislació vigent permeti la seva construcció directa.

2. El Pla General delimita els àmbits en relació als quals es podrà formar Programes d'Actuació Urbanística en els plànols O.2 «Zonificació. Sectors i Àmbits de Planejament» i O.1. de «Classificació del Sòl i Qualificació del Sòl No Urbanitzable. Estructura General i Orgànica»

3. En el supòsit de que s'acordi la incorporació dels esmentats àmbits al procés d'urbanització, tal incorporació haurà de comprendre, com a mínim, la totalitat d'un dels assenyalats àmbits. En aquest cas, el Programa d'Actuació Urbanística, recollirà entre les finalitats i objectius del propi programa, les que per a cadascun dels assenyalats àmbits es fixen en les fitxes que estan incorporades a les Normes, com a document Annex n. 4.

4. Els Programes d'Actuació Urbanística podran desplegar-se en un o més sectors

Art.13.- Desplegament del Pla en relació als sistemes generals.

1. Els sistemes generals previstos pel Pla es desplegaran mitjançant Plans Especials o de ser possible en els Plans Parcial que ordenen un sector. No obstant això, la realització d'algun dels elements d'un sistema podrà fer-se directament a través d'un Projecte d'Urbanització o un Projecte d'Obres, si dit element està suficientment definit en el Pla General.

2. Els Plans Especials previstos per aquest Pla General per a desenvolupar els sistemes generals estan recollits en el Annex Normatiu número 5.

3. L'Ajuntament podrà formar, en tot cas, plans especials per a regular detalladament l'ús i la protecció del sistema.

Art. 14. Determinacions del Pla en el Sòl No Urbanitzable.

1. Les determinacions del Pla General en relació al Sòl No Urbanitzable seran d'aplicació directa.

2. No obstant l'expressat en el paràgraf anterior, el Pla delimita unes àrees d'especial protecció (que es corresponen a les següents claus: PAC; PAQ; PE; PG; RGCB, RGE, RGEGB, RGAL, RGR, RGEGB, RGPC; PJG: PJGJ, PJGM, PJGQ, PJGJ, PJGMQ; PP) en les que està prohibida qualsevol utilització que suposi la transformació del seu destí o naturalesa o lesioni el valor específic que es vol protegir, les quals es grafien en els plànols O.1., de «Classificació del Sòl i Qualificació del Sòl No Urbanitzable. Estructura General i Orgànica».

Art. 15. Catàleg de protecció especial del Patrimoni històric-artístic

El Pla estableix un Catàleg d'Elements i Sectors de Protecció Especial del Patrimoni Cultural referit a edificis, elements i conjunts d'interès històric artístic, tradicional, i botànic, que es delimita en els plànols O.1., de «Classificació del Sòl i Qualificació del Sòl No Urbanitzable. Estructura General i Orgànica» i O.2 i 0.3 de «Zonificació. Sectors i Àmbits de Planejament». Les normes de protecció específiques determinades per a dits elements i sectors venen establertes a l'Annex n. 8 anomenat Catàleg.

A totes les fitxes dels elements catalogats que figuren l'Annex n.º 8 , Catàleg, la zona de protecció que se delimita al voltant dels elements catalogats, tendrà tots els efectes, la consideració d'inedificable.

Art. 16. Col.laboració de la iniciativa privada en la formació del planejament derivat.

Els particulars podran redactar i elevar a l'Ajuntament per a la seva tramitació els instruments de desplegament del Pla General que s'han assenyalat en el Títol III de les Normes.

TÍTOL IV. L'EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL

Art. 17. L'Actuació de les determinacions del Pla General en Sòl Urbà.

1. A l'objecte de portar a terme les determinacions del Pla en Sòl Urbà, es delimiten les Unitats d'Execució Urbanística que es grafien en els plànols O.2 i 0.3 «Zonificació. Sectors i Àmbits de Planejament».

2. La definició dels objectius i finalitats de cadascuna de les esmentades

Unitats d'Execució, així com el termini de portar-se a terme i els sistema a emprar, consten també en les fitxes que com Annex n. 2 s'acompanyen a les Normes.

3. No es podran atorgar llicències per a noves edificacions o ampliació de les existents als sòls compresos dins d'una Unitat d'Actuació, en tant no s'hagi aprovat definitivament el Projecte de Parcel·lació o Compensació, en el seu cas, i no s'hagin executat les obres d'urbanització previstes, a no ser que s'asseguri la realització simultània de dites obres i les d'edificació, en els termes previstos a l'art. 41 del Reglament de Gestió Urbanística.

Art. 18. L'Actuació de les determinacions dels Plans Especials de Reforma Interior i de Protecció.

Els Plans Especials de Reforma Interior s'executen:

a. Quan ordenin elements de la infraestructura i Sistema Viari, Equipaments o Espais Verds de Cessió Obligatoria, pel sistema de compensació o de cooperació, mitjançant la parcel·lació física o econòmica o, si això no fos possible, per expropiació amb aplicació de contribucions especials.

b. Quan ordenin elements corresponents a sistemes que no siguin de cessió obligatòria, les operacions de reforma interior pel sistema que prevegui el Pla, i els sistemes generals per expropiació.

Art. 19. L'Actuació de les determinacions dels Plans Parcial.

1. Els Plans Parcial que es redactin en Sòl Urbanitzable Programat o en No Programat on s'hagi aprovat un Programa d'Actuació Urbanística, hauran de formar el seu Pla d'Etapes, d'acord amb les previsions del Pla General o de l'esmentat Programa d'Actuació Urbanística.

2. Les etapes es distribuïran físicament sobre l'àmbit del Pla Parcial, de manera que les actuacions es comencin per aquelles àrees que estiguin més properes a les àrees edificades veïnes i des del punt d'arrancada de la xarxa d'infraestructures de caràcter municipal o general, de manera que, en el supòsit de paralitzar-se l'actuació, la part executada no necessiti cap obra suplementària.

3. Per a passar d'una etapa a l'altra serà necessari un acord exprés de l'Ajuntament, el qual s'adoptarà d'ofici o a instància de part. En aquest últim cas, si transcorren tres mesos des del dia que va ser demanat, sense resolució expressa per part de l'Ajuntament, s'entendrà que ha estat autoritzat el canvi d'etapa per silenci administratiu.

4. Els Plans Parcial establiran el Sistema d'Actuació a través del qual es procedirà a l'Actuació del polígon o polígons que s'hagin delimitat en ells. En els Plans Parcial de promoció privada, s'elegirà preferentment com a Sistema d'Actuació, el de Compensació.

5. Quan transcorren els terminis fixats en el Pla d'Etapes, en els polígons en els que el Sistema d'Actuació sigui el de Compensació, i no s'hagi donat compliment als deures de cessió, equidistribució i urbanització, l'Ajuntament podrà procedir a substituir el Sistema de Compensació per algun altre de gestió pública.

Art. 20. Actuació dels sistemes generals.

1. Els sòls afectats de sistemes en el Sòl Urbà i Urbanitzable Programat seran preferentment de titularitat pública i s'adquiriran per l'Administració, actuant mitjançant qualsevol dels modes d'adquirir la propietat, i entre ells el de la permuta amb sòls edificables procedents de les corresponents cessions de l'aprofitament mig; el de la constitució del dret de superfície, que atribueixi al seu titular la gestió de l'equipament previst o aprofitament possible d'acord amb el Pla; el de l'expropiació forçosa, o l'ocupació directa.

2. Els sòls afectats al sistema de comunicacions en el Sòl Urbà que, a la vegada, estructurin el sistema intern de comunicacions del sector, hauran de ser objecte de cessió gratuïta com a mínim en una franja d'amplada equivalent a la que es pot considerar com ample normal d'un vial en Sòl Urbà, el qual s'estima en 10 m. La resta del vial s'adquirirà per l'Ajuntament, de conformitat amb l'abans establert. L'abonament de les despeses d'urbanització del vial es farà també d'acord amb aquest criteri, a prorrata entre l'Ajuntament i els particulars.

TÍTOL V. REGULACIÓ DELS USOS I DE LES SEVES INTENSITATS ALS SISTEMES I A LES ZONES.

CAPÍTOL I. SISTEMES.

Art. 21. Sistema de Comunicacions Viàries.
(Claus V, VU, VU1, VV, VR1, VR2, A)

1. Formen el sistema de comunicacions totes les vies públiques clau V, els carrers urbans interiors, clau VU, els carrers urbans interiors de circulació restringida, clau VU1, el viari de vianants, clau VV, les àrees d'aparcament públic, clau A, els camins rurals, clau VR1 i VR2, que figuren en els plànols clau O.1., de «Classificació del Sòl i Qualificació del Sòl No Urbanitzable. Estructura General i Orgànica», i en els plànols clau O.2 «Zonificació. Sectors i Àmbits de Planejament».

2. Les vies incloses en l'esmentat sistema, clau V, que tenen la consideració de Carreteres, tal com C710 i C711 i la local a Fornalutx així com els previstos a Son Llampaies i el Túnel sota La Mola, estan subjectes a allò que disposa la legislació que els hi és d'aplicació.

3. La resta de vies urbanes, clau VU, VU1, quedaran subjectes a les disposicions específiques corresponents a les zones urbanístiques a les que pertanyen.

4. Les vies urbanes clau VU, són vies d'ús interior que conformen la xarxa bàsica del municipi.

5. Les vies urbanes, clau VU1 són les vies interiors del municipi de circulació restringida als veïns i als vehicles de servei i emergència.

En la urbanització de cada tipus de via serà obligat respectar les seccions tipus especificades en el Gràfic 21.1 adjunt.

6. Les vies urbanes clau VV, són específicament per vianants i s'hi prohibeix la circulació rodada excepte per serveis i vehicles d'emergència.

El municipi aprovarà una o varies seccions tipus a desenvolupar en l'urbanització de cada tipus de via, que serà obligat respectar.

7. Els camins rurals, VR1, corresponen a vies amb possibilitats per a integrar-se en el futur a la estructura viària rodada territorial.

Els camins rurals, VR2, corresponen a vies d'antic traçat que tenen caràcter patrimonial.

8. Els VR1, VR2 i també els camins existents no grafiats específicament, es conservaran en les condicions que ara estan, prohibint-se que s'edifiqui cap mena d'obra nova més propers als 10 m. comptats des del seu eix i a cada banda d'aquest.

Si el camí presenta una geometria irregular formant angles o doble angle, caldrà separar-se 10 m. per la part o parts tancades d'una hipotètica «corba d'acord horitzontal», d'un radi mínim de 30 m.

Les edificacions existents construïdes legalment d'acord amb el planejament vigent al seu dia, si estan dins d'aquestes franges de protecció, estan en situació d'edifici inadequat. (Disposició transitori 1ª. punt. 2.5).

Per la concessió d'una llicència d'ampliació en un edifici existent en l'interior de la franja de protecció de 10 m. s'haurà d'aprovar prèviament un projecte d'obra que assenyalí l'amplada definitiva del camí segons l'eix assenyalat en el Pla. Un cop produït aquest document d'edifici deixarà de ser inadequat. A aquest efecte, el municipi aprovarà una o varies seccions tipus, per desenvolupar el traçat de cada tipus de via, que serà obligat respectar.

9. Els sòls destinats a àrees d'aparcaments-clau A- s'ordenaran d'acord amb les condicions que reclama aquest ús i s'arbraran totalment els de superfície amb vegetació adequada.

10. Quan en alguna de les claus anteriors se'ls hi addiciona -A, s'haurà de produir un ús d'aparcament en planta soterrani.

11. A part dels sòls qualificats directament com sistema viari, quedaran afectats a aquest sistema els espais de protecció establerts per la legislació sectorial corresponent.

12. Les canalitzacions de serveis hauran de complir el següent:

a) En sòl urbà, aniran fora del Domini Públic, per la voravia o la zona amb aquests destinació i sense afectar en cap cas la calçada.

En sòl Rústic, transcorreran a fora del Domini Públic i a una distància mínima de 3 metres de l'aresta exterior d'explanació de la carretera.

Art. 22. Sistema d'Espais Lliures i Zones Verdes.
(Clau ZV, ELL).

1. Formen part del Sistema: els Espais Lliures, clau ELL, com les places, passejos i espais d'esbarjo amb vegetació o sense, i el Verd Públic, clau ZV, com els jardins i parcs urbans.

2. L'ús fonamental dels sòls afectats a aquest sistema és el descans i l'esbarjo de la població i, per tant, únicament s'admeten aquelles construccions i instal·lacions que ajudin a aconseguir aquest fi, les quals en cap cas, podran ocupar més del 5 per 100 de la superfície de l'àrea concreta afectada a dit sistema.

3. Sobre els parcs i jardins públics s'admet la possibilitat de llums i vistes de les finques veïnes, i l'accés directe a ells des de dites finques.

4. Així mateix, amb els parcs i jardins públics s'admeten la instal·lació temporal de fires, circs i atraccions que no malmetin els espais ajardinats.

5. En cap cas, s'admetran aprofitaments privats en el sòl i vol dels parcs i jardins públics, admetent-se, pel contrari, la utilització del subsòl per a l'establiment de serveis públics, o d'altres aprofitaments de caràcter privat, derivats en aquest últim cas de la constitució del dret de superfície a favor del propietari originari del sòl, en els espais de nova creació.

6. Quan en alguna de les claus anteriors se'ls hi addiciona -A, s'haurà de produir un ús d'aparcament en planta soterrani.

Art. 23. Sistema d'Equipaments.
(Claus E, Ep-Ep A).

1. Formen part d'aquest Sistema els sòls destinats a Equipaments d'ús Públic, clau E, i a equipaments privats, clau Ep.

2. En els sòls afectats al Sistema d'Equipament, s'admeten els usos següents:

2.1. Docent, en el qual es comprenen els centres maternals, pre-escolar, d'EGB, de BUP, de formació professional, de formació d'adults, i d'altres anàlegs, així com les seves instal·lacions annexes.

2.2. Sanitari-assistencial: Hospitals, centres extra-hospitalaris, llars d'infants i residències d'ancians, cementiris.

2.3. Religiós.

2.4. Socio-culturals: Cases de cultura, biblioteques, centres socials, llars de vells, centres d'esplai, museus, i altres de naturalesa anàloga.

2.5. Administratius: centres per a l'Administració pública, congressos i exposicions, serveis de seguretat pública i d'altres anàlegs.

2.6. Proveïments: Mercats.

2.7. Esportius.

2.8. Aparcament.

2.9. Els sòls Ep-A podran contenir només edificis per aparcament.

3. L'ús del Sòl Qualificat com a Sistema d'Equipaments es fixa:

3.1. Per assenyalar-ho directament el Pla General.

3.2. Per l'ús preexistent al Pla General, quan es manté.

4. L'edificació dels sòls afectats al Sistema d'Equipaments es subjectarà als següents criteris:

4.1. La construcció s'adaptarà a les necessitats funcionals dels diferents equipaments, al paisatge i a les condicions ambientals del seu emplaçament.

4.2. L'edificabilitat neta màxima serà la d'1 m2st/m2 sòl pel Sistema d'Equipaments Públics, E. No obstant, els equipaments que estiguin en

funcionament en el moment de l'Aprovació Definitiva del Pla General, i que resultessin qualificats de sistema d'equipaments, podran mantenir el seu índex d'edificabilitat actual, i al seu cas completar-lo fins a 1m²/m² sòl, sempre que es respectin la resta de condicions establertes per aquest Pla o altres disposicions.

4.3. En els equipaments E, de nova creació, la configuració i distribució dels cossos de fàbrica en cada solar haurà d'ésser tal que permeti, en principi, desenvolupar a l'interior de cada parcel·la espais amb arbrat i jardineria.

4.4. En els equipaments E, de nova creació, l'alçada màxima permesa serà de 9,50 m., sobre la cota natural del terreny, en tots els fronts de la parcel·la.

5. L'Ajuntament, mitjançant un Pla Especial, podrà determinar, prèvia la corresponent justificació, els Sòls Qualificats com a Sistema d'Equipaments que es reserven a la iniciativa pública. La resta de Sòls Qualificats com a Sistema d'Equipaments no reservat a la iniciativa pública podran ser promocionats i gestionats, indistintament, per l'Administració Pública o pels particulars. En tots els casos, els esmentats sòls no podran ser destinats a un ús diferent del previst al paràgraf n. 2 d'aquest article.

6. Els Sistemes d'Equipament es realitzaran per la iniciativa pública o privada, respectant en tot cas l'ús al que estan afectats.

Art. 24. Sistema de Serveis Tècnics. (Clau ST, ST-A).

1. El sistema de Serveis Tècnics comprèn els serveis d'abastament d'aigües i d'evacuació d'aigües residuals, instal·lacions militars, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica, xarxa de subministrament en baixa, les centrals de comunicació i de telèfons, parcs mòbils de maquinària, plantes incineradores, abocadors de residus, benzineres i altres serveis de caràcter afí.

2. Les construccions que siguin necessàries per a desenvolupar els esmentats serveis s'ajustaran, en tot cas, a les seves pròpies necessitats, sempre i quan les esmentades construccions harmonitzin amb l'entorn en el que siguin emplaçades. En tot cas, en Sòl Urbà i Urbanitzable Programat, amb Pla Parcial aprovat, les línies elèctriques, telefòniques i altres línies de distribució seran soterrades, i eventualment incorporades a altres sistemes i zones, llevat en casos excepcionals, que la Comissió Insular d'Urbanisme informi favorablement.

3. En els plànols de la sèrie O.1. s'assenyalen unes reserves de sòl per sistemes tècnics, identificades amb les claus ST i ST-A.

Les reserves marcades amb la clau ST-A solament admetran l'ús d'abocadors de runes.

L'abocament de residus sòlids és un supòsit de canvi de ús que es recull dins l'Annex III del Decret 4/86 l'implantació i Regulació dels Estudis d'Impacte Ambiental. Per tant, el desenvolupament de qualsevol abocador dins d'aquesta zona comporta l'Avaluació d'Impacte Ambiental referida al projecte concret.

Pel desenvolupament dels sistemes ST-A, es precisarà prèviament la redacció d'un projecte que determini: l'àmbit concret d'abocament a escala 1:2.000, volum màxim a abocar, temps d'adjudicació i mesures correctores durant el seu funcionament i després de la clausura, les garanties ofertes per avalar el compliment de les obligacions que s'assumeixi, i un programa de gestió i control dels abocadors.

4. Quan el desenvolupament urbanístic municipal exigeixi la instal·lació d'algun dels serveis abans assenyalats, i no existeixi una reserva de sòl adequada en el Pla General, dits serveis podran situar-se en el Sòl Urbanitzable No Programat i Sòl No Urbanitzable, sempre que la seva instal·lació s'ajusti a allò que s'ha establert en l'article 20.2 de la Llei 1-1981 de 30 de gener de Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, i es segueixi el procediment previst a la legislació vigent, quant a aprovació municipal, informació pública i resolució definitiva per part del corresponent òrgan autonòmic.

5. Al part dels sòls qualificats directament com sistemes tècnics, quedaran afectats a aquest sistema els espais de protecció establerts per la legislació sectorial corresponent.

Art. 25. Sistema Ferroviari. (Clau F).

1. El Sistema Ferroviari està format per aquells terrenys ocupats per les infraestructures del ferrocarril de via estreta Sóller-Palma i les pròpies del tramvia

Sóller-Port, així com les estacions, molls, magatzems, i altres instal·lacions directament o indirecta relacionades amb l'assenyalat servei.

2. Als sòls qualificats com tal els serà d'aplicació la legislació sectorial corresponent.

3. A part dels sòls qualificats directament com sistema ferroviari, quedaran afectats a aquest sistema els espais de protecció establerts per la legislació sectorial corresponent.

Art. 26. Sistema d'Aigües. (Clau S, Ex, T).

1. El Sistema d'Aigües està format per aquells terrenys que constitueixen les síquies, els eixugadors i el llit dels torrents i els sistemes de distribució i aprofitament d'aigua.

2. Als sòls qualificats com tal els serà d'aplicació la legislació sectorial corresponent.

3. Al part dels sòls qualificats directament com sistema d'aigües, quedaran afectats a aquest sistema els espais de protecció establerts per la legislació sectorial corresponent.

Art. 27. Sistema de Costes i Ports. (Clau SC, PO).

1. El Sistema de Costes correspon a l'àmbit de domini marítim-terrestre, SC. El Sistema Portuari està format per aquells terrenys que constitueixen el port de Sóller, PO.

2. Als sòls qualificats com tal els serà d'aplicació la legislació sectorial corresponent i el Pla Director de Ports Esportius i Instal·lacions Nàutiques de les Illes Balears.

3. A part dels sòls qualificats directament com sistema de costes i ports, quedaran afectats a aquest sistema els espais de protecció establerts per la legislació sectorial corresponent.

4. La superfície mínima d'ocupació de platja serà de 7.50 m²/usuari.

5. Els usos en la zona de servitud de protecció s'ajustaran al que disposen els articles 24 i 25 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

6. La servitud de trànsit s'ajustarà al que disposa l'article 27 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

7. La servitud d'accés al mar s'ajustarà al que disposa l'article 28 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

8. Les instal·lacions de tractament d'aigües residuals s'emplaçaran fora de la riba de mar i dels primers 20 metres de la zona de servitud de protecció. No s'autoritzarà l'instal·lació de col·lectors paral·lels a la costa dins de la riba del mar. En els primers 20 metres fora de la riba del mar es prohibiran els col·lectors paral·lels.

9. Les obres i instal·lacions existents, tant al Domini Públic Marítim-terrestre com en la zona sobre la que recau la Servitud de Protecció, s'ajustaran a la Disposició Transitòria quarta de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes.

10. Per a l'autorització de nous usos i construccions a distància inferior a 20 metres del límit interior de la riba del mar s'haurà de complir la Disposició Transitòria 9.2 del Reglament de la llei de Costes.

CAPÍTOL II. ZONES

Art.28. Cases del Nucli Vell. (Clau NV1 i NV2).

1. Definició

1.1. Aquesta zona ordena l'edificació antiga del poble de Sóller, Biniaraix i Port de Sóller.

1.2. El Pla General es proposa conservar i rehabilitar tot el sector, regulant les obres de nova edificació, així com les de millora o conservació, restauració, consolidació, rehabilitació, reestructuració, reconstrucció, ampliació i demolició

de l'edificació existent.

1.3. El tipus arquitectònic genèric és de casa entre mitgeres en les variants T1, T2 i T3.

En els gràfics d'ordenació de la sèrie 0.3, Annex Normatiu 1, alçats a escala 1:1000, s'assenyalen de forma precisa:

-la tipologia de desenvolupament de l'edificació.

-l'alçada màxima permesa.

-el nombre de plantes permeses.

-els volums disconformes, tipus A i B.

1.3.1. Els edificis que tenen dibuixada la façana i identificada la tipologia rellevant en els Gràfics d'Ordenació sèrie 0.3, Annex Normatiu 1, són edificis en els que es permeten les obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació i reconstrucció, i en algun cas l'ampliació, però no la reestructuració o la demolició.

1.3.2. Els edificis que incorporen a més de la tipologia originària una segona dins un cercle, poden ser ampliat fins a l'alçada indicada seguint la tipologia de substitució.

1.3.3. Els edificis que no superen l'alçada reguladora si tenen dibuixada la façana i identificada la tipologia rellevant constitueixen un volum disconforme tipus A, ja que no s'adapten clarament a les tipologies originàries T1, T2, i T3, (definides en el gràfic 0.3.0.1. del Annex Normatiu 1). A la disposició transitòria 1ª de les presents Normes, se regulen les obres permeses en aquests edificis.

1.3.4. Els edificis que superen l'alçada reguladora si no tenen dibuixada la façana ni identificada la tipologia rellevant estan com volum disconformes tipus B. A la disposició transitòria 1ª de les presents Normes, se regulen les obres permeses en aquests edificis.

Qualsevol obra major que se realitzi en els esmentats edificis, (apartats 1.3.3. i 1.3.4.) comportarà l'ajust de la façana a la tipologia o tipologies de substitució indicades i definides en els Gràfics d'Ordenació sèrie 0.3 del Annex Normatiu 1, alçats a escala 1:1000.

1.3.5 Els edificis dibuixats en els plànols d'ordenació de la sèrie 0.3 de l'Annex Normatiu 1 del Pla i que contenen algun volum disconforme tipus A o tipus B tindrà la consideració d' Edificis Inadequats.

1.4. Aquesta zona es divideix en dues subzones: NV1 i NV2.

1.4.1. En la subzona NV1, es defineix estrictament la tipologia de construcció, substitució o ampliació d'edificis.

1.4.2. En la subzona NV2 es permet escollir la tipologia de substitució i es deixa més lliure la composició de la planta baixa.

1.5. Per tots els edificis, elements i àmbits catalogats, que estan en àmbits de NV1 o NV2 prevaldran les determinacions establertes en el Catàleg per damunt de les fixades genèricament per la zona. Els projectes de construcció de l'àmbit NV Biniarxa, en tant no siguin aprovats els «Criterios retores e instrucciones para la defensa de los conjuntos histórico artísticos de la isla de Mallorca», a més de subjectar-se a les Normes d'aquest article, hauran de ser informats favorablement per la Comissió de Patrimoni Històric Artístic de la Conselleria de Cultura del Govern Balear.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. La DENSITAT MAXIMA NETA és d'una vivenda per cada 120 m² construïts sense cotxera i 150 m² amb cotxera.

2.2. La PARCEL·LA MINIMA és la de 100 m², si bé tindran també aquesta consideració aquelles parcel·les de superfície inferior que no s'hagin dividit o segregat a partir de l'entrada en vigor del Pla General de Sóller de 1981.

2.3. La FAÇANA MÍNIMA és la de 6 m, si bé tindran també aquesta consideració aquelles façanes de longitud inferior que no s'hagin dividit o segregat, a partir de l'entrada en vigor del Pla General de Sóller de 1981.

2.3.1 La FAÇANA MÀXIMA és la de 12 m.

Es OBLIGATORIA la divisió del front de façana si aquesta supera els 12 m (dos vegades la façana mínima).

2.4. L'ALÇADA MÀXIMA, per a les subzones NV1 i NV2, serà la que s'indica en els Gràfics d'Ordenació de la sèrie 0.3., Annex Normatiu 1 a escala 1:1.000.

L'alçada màxima s'amidarà d'acord amb el que assenyalava a l'Annex n. 6 i es desenvoluparà com a màxim fins el centre de la mançana.

2.4.1. L'alçada màxima pot oscil·lar en ± 20 cm sempre que el criteri de relació amb les veïnes sigui el mateix que el grafiat en els Gràfics d'Ordenació de la sèrie 0.3, Annex Normatiu 1, i estigui perfectament comprovada i documentada la modificació.

2.4.2. Hi ha cinc alçades tipus, que són indicatives, però sempre preval l'alçada indicada en els Gràfics d'Ordenació de la sèrie 0.3, Annex Normatiu 1, a escala 1:1.000:

a) PB + 1 de planta baixa (4 m) i un pis (3m) o de planta baixa (3,5 m) i un pis (3,5m), que correspon a L'ALÇADA MAXIMA de 7 m.

b) PB + 1 + P de planta baixa (4 m), un pis (3 m) i porxo (1,5 m), que correspon a L'ALÇADA MAXIMA de 8,5 m.

c) PB + 1 + PH de planta baixa (3,5 m), un pis (3 m) i porxo habitable (2 m) o de planta baixa (4 m), un pis (3 m) i porxo habitable (2 m), que correspon a L'ALÇADA MAXIMA de 8,5-9 m.

d) PB + 2 de planta baixa (4 m), un pis (3,5 m) i un pis (2,5) o de planta baixa (3,5 m), un pis (3,5 m) i un pis (2,5), que correspon a L'ALÇADA MAXIMA de 9,5-10 m.

e) PB + 2 + PH de planta baixa (3,5 m), dos pisos (3 m x 2) i porxo (1,5 m), que correspon a L'ALÇADA MAXIMA de 11 m.

2.4.3. A part de les anteriors precisions, l'ALÇADA MAXIMA de cada planta és:

a) de la Planta Baixa (PB) de 4 m medits sobre rasant de façana en el centre de la parcel·la.

b) de la Planta Pis de 3,5 m medits sobre rasant de façana en el centre de la parcel·la.

c) de la Planta Porxo (P) de 1,5 m medits sobre rasant de façana en el centre de la parcel·la.

d) de la Planta Porxo Habitable (PH) de 2 m medits sobre rasant de façana en el centre de la parcel·la.

e) del Cos Auxiliar, si es pot desenvolupar tindrà una alçada de 6 metres medits en el centre de la planta sobre la rasant natural del terreny.

2.4.4. Només una de les cares de la parcel·la té la condició de façana, excepte si la parcel·la té una FONDARIA major de 28 m i aquest fons dona a un carrer en que la rasant en el punt mitjà de la segona façana està a una cota \pm de 1m en relació a la cota central de la rasant del carrer de la façana principal. En aquest cas la segona façana tindrà la consideració de façana edificable.

2.5. La FONDARIA EDIFICABLE MAXIMA és la indicada en els plànols de zonificació de la sèrie 0.2 a escala 1:1.000. Aquesta és:

- de 10 metres per illes d'igual o menys de 38 m i de més de 30 m de fondària,

- de 12 m per illes d'igual o menys de 50 m i de més de 38 m de fondària

- de 14 m per illes de més de 50 m de fondària.

- Les illes de menys de 30 m de fondària són totalment edificables.

Si la fondària és variable, la línia de FONDARIA EDIFICABLE MAXIMA és la que correspon d'unir els punts als que correspongui cada ample.

2.6. Si una parcel·la té més de 24 m de fondària, s'hi pot edificar en el pati un cos de 3 x 3 m de planta màxima i 3 m d'alçada màxima, adossat al cos principal i al llindar lateral. Si una parcel·la té més de 28 m de fondària, s'hi pot edificar en el pati un cos de 3 m ample x 6 m fons de planta màxima i 6 m d'alçada màxima, adossat al cos principal i al llindar lateral. Aquests cossos es destinaran a un ús de vivenda o als altres usos admesos en la zona.

En tot cas aquesta edificació es separarà com a mínim 3 m dels fons de parcel·la.

Si la parcel·la té més de 50 m de fons es pot adossar un segon cos de 3 x 3 m i 3 m d'alçada als llindars laterals i/o fons de la parcel·la sempre que quedi separat 12 m de qualsevol altre cos. Aquest cos es destinarà als usos permesos en aquesta zona. Les cobertes d'aquests cossos d'edificació podran ésser destinades a terrasses.

2.7. La FONDARIA EDIFICABLE MAXIMA en PB dels edificis que corresponen al carrer de la Lluna, que s'indiquen en els plànols de Zonificació de la sèrie 0.2 a escala 1:1.000 i 0.3 a escala 1:1.000, és de 20 m, si l'ús no és residencial, fins i tot si amb això s'ocupa el 100% de la parcel·la.

2.8. La Planta Porxo pot ocupar com a màxim el 70% de la superfície de la planta pis i s'ha de recolzar en la façana en tota la seva amplada.

2.9. No s'admeten cossos sobresortint a la coberta que no quedin coberts pel porxo o la mateixa pendent.

3. Condicions de composició i estètica de l'edificació.

3.1. Sobre la façana de l'edifici.

3.1.1. Si es tracta de la subzona NV1, la nova edificació seguirà en la façana la regla que li dona la tipologia indicada amb un cercle en els Gràfics d'Ordenació de la sèrie 0.3, Annex Normatiu 1. Aquesta regla és la que es dibuixa en el gràfic 0.3.0. adjunt o com a Ordenança d'edificació en la composició de la façana.

3.1.2. Si es tracta de la subzona NV2, la nova edificació seguirà en la façana les regles de composició d'una de les tipologies indicades en el gràfic 0.3.0, com Ordenança d'edificació en la composició de la façana.

3.2. Sobre el tractament de la planta baixa.

3.2.1. Si es tracta de la subzona NV1, i el portal de la planta baixa, si es pot modificar per tractar-se d'una casa nova o a reformar, per adequar-se la tipologia, tindrà com a mida màxima d'amplada 1/3 del ample de la façana si aquesta és < de 6,6 m. Si és major l'ample serà com a màxim de 2,2 m que és la mida del portal reconegut tipològicament.

3.2.2. En la zona NV2, el portal de la planta baixa podrà ultrapassar d'amplada les mides donades per la zona NV1, però s'haurà de justificar la composició de la façana en la seva globalitat.

3.3. Sobre els cossos i elements sortints a la façana.

3.3.1. No es permeten les TRIBUNES ni cap altre tipus de cos sortint tancat.

3.3.2. En planta baixa solament es permeten sòcols i pilars que no ocupin més d'una dècima part de la voravia i com a màxim deu centímetres, no permetent-se cap altre ELEMENT, ni COS SORTINT.

3.3.3. Les CORNISES i RAFECES-ALEROS tindran un vol inferior a 1/3 de l'ample del carrer al que fan front des del pla de façana, mentre que els demés elements sortints (canals, motllures) no ultrapassaran la mida de 15 cm de sortida, essent obligat que estiguin situats tots ells per sobre dels 3,5 metres d'alçada. L'ocupació d'aquests elements a la façana no ultrapassarà el 5% de la superfície.

3.3.4. Es permetran balcons que no ocupin més del 50% de la longitud de façana, seguint la proporció dels forats i quina sortida sigui inferior a un 10% de l'ample del carrer. En cap cas, el balcó podrà ultrapassar l'ample de la vorera, exclos el bordó.

3.4. Sobre la composició, materials, colors i acabats de la façana.

En qualsevol cas és obligat que l'acabat i la composició dels edificis es faci d'acord amb les construccions veïnes, sempre i quan aquestes tinguin valor arquitectònic, presentant-se la façana proposada integrada dintre de la de les edificacions veïnes.

3.4.1. Es compondrà la façana seguint els criteris a aplicar de l'ordenança dibuixada en el croquis adjunt, utilitzant-se alguna d'aquestes tècniques constructives:

a) Paredat antic o «opus incertum», amb pedres irregulars i petites no superiors a 25 cm, amb juntes amples plenes de morter o trossam de teules o pedralla o d'altres materials ceràmics de factura manual. Les dovelles, llindars i portes seran de pedra carejada.

b) Mur aterracat amb morter de calç de llenya o mixte i tenyit de color de manera que sigui entonat amb l'ocre característic de Sóller. Aquest arrebossat pot fer gruix i quedar per sobre llindars i portes o no. Si fa gruix solament podran quedar a la vista les pedres carejades de montants i llindars i cap més.

Si l'aterracat és al mateix pla del de les pedres dels llindars i montants, poden quedar a la vista aquelles parts del mur paredat que no recobreixi l'aterracat, així com la cantonera.

c) El paredat de pedra de mares es limitarà als llindars i montants que aniran d'acord amb les mides i qualitats generals de l'edificació i de la construcció amb aquesta tècnica.

En tot cas, la tècnica utilitzada produirà un edifici que s'integri bé amb l'entorn i que no correspongui a solucions tipològiques clarament alienes o folkloristes. Totes les fusteries exteriors seran de fusta. En cap cas, s'admetrà l'aplatat de pedra.

3.4.2. Sobre els colors de les façanes dels edificis.

Es obligat utilitzar la gamma dels ocres, sèpies i siena clar pel tractament general de la façana dels edificis.

Pel tractament de la fusteria, es podrà utilitzar la fusta natural barnitzada i el color verd fosc tradicional de Sóller, així com el color gris perla en la fusteria exterior i el blanc en la fusteria interior.

En els elements singulars es permetrà la inclusió del color blanc en l'encalat de les llindes, el taronjat en la rajola dels ràfecs, el gris plom en els baixants metàl·lics exteriors, el negre en la ferralleria.

En els edificis comercials, els rètols i la seva il·luminació han de quedar dins els portals o les finestres, sense sobrepassar el pla de façana, en l'espai que resta entre l'alçada de pas de 2.20 i l'alçada total del forat.

Els aparadors s'hauran d'inquirir dins el perímetre assenyalat per cada forat i poden modificar, cap a dintre, del pla de façana la localització de la porta, sempre que tractin el paviment entre aquesta i l'alineació amb enllosat de pedra viva igual al de la voravia contigua. En tot cas el tancament de seguretat ha de seguir el pla de façana.

3.5. Sobre la coberta dels edificis.

La COBERTA dels edificis serà inclinada amb un o dos aiguavessos, amb teula àrab tradicional de test, abocant les aigües cap al carrer i cap al pati d'illa. La pendent estarà compresa entre el 25 i el 30%.

Es permet la construcció de terrats a la planta coberta, sempre i quan es permeti i es desenvolupi una planta porxo. En aquest cas, el terrat no podrà ser superior al 50% d'aquesta planta i ha de trobar-se en l'aiguavés posterior. La planta porxo pot tenir la coberta amb un aiguavés que ha d'abocar l'aigua a la façana.

3.6. Sobre la proporció dels FORATS a la façana:

a. Exceptuant els forats de la planta baixa, la màxima amplada dels forats en planta pis és de 1,20 metres.

b. Els edificis presentaran en la seva façana una composició de forats en vertical, de manera que la proporció d'alçada i amplada estigui entre 1 a 1 i 2 seguint les indicacions del Gràfic 0.3.0.

4. Regulacions específiques sobre l'ús:

4.1. L'ús principal del Centre Històric és el de VIVENDA UNIFAMILIAR. L'edificació pot ser plurifamiliar si cada una de les vivendes resultants és superior a 120 m² construïts sense cotxera i a 150 m² construïts amb cotxera, per

cadascuna d'elles.

4.2. A més estan permesos els usos:

HOTELER (únicament estan permesos els Hotels de Ciutat regulats a l'article 18.6.c del Plà d'Ordenació de l'Oferta Turística de les Illes Balears). OFICINES - ADMINISTRATIU; SANITARI-ASSISTENCIAL; RELIGIÓS; SOCIO-CULTURAL; DOCENT; RESTAURACIÓ; ESPORTIU; APARCAMENT, segons el règim establert a l'Annex Normatiu 7.

Al Port de Sóller no s'admet l'ús hoteler.

4.3. Es obligatori preveure una plaça d'APARCAMENT per vivenda, quan aquesta sigui nova o es produeixi l'ampliació d'un edifici antic per a tenir més de dos vivendes. Aquestes places estaran al mateix solar objecte del projecte.

4.4. A la planta baixa es permet així mateix l'ús de MAGATZEM; INDUSTRIAL; ARTESANAL, assegurant-se, en qualsevol cas, que no puguin produir molèsties com: sorolls, fums, vibracions, etc., als veïns.

4.5. S'admet l'ús comercial en PB, si la superfície és inferior a 300 m².

4.6. La densitat comercial, en termes del número màxim de m² edificats, susceptibles d'ús serà de 14.924 m² per a la subzona NV1 i de 4.707 m² per a la subzona NV2.

4.7. Els solars sense edificar -en tant no siguin construïts- podran destinar-se provisionalment a l'ús d'aparcament en superfície.

Art.29.Cases de Carrer.
(Clau CC1, CC2)

1. Definició

1.1. Aquesta zona ordena les edificacions de l'eixample del poble i de algunes àrees de nou creixement.

1.2. El tipus arquitectònic és de casa entre mitgeres formant carrer.

1.3. La zona es subdivideix en les subzones; CC1 i CC2.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. En el port de Sóller, la DENSITAT MAXIMA NETA és d'una vivenda per cada 80 metres quadrats construïts.

2.2. La PARCEL·LA MINIMA és de 160 m².

2.3. El FRONT de PARCEL·LA MINIM és de 8 metres.

3. Paràmetres referits al carrer

3.1. La LINIA DE FAÇANA se situarà sobre l'alineació del carrer.

3.2. L'ALÇADA MAXIMA de la subzona CC1 és de 9,90 metres corresponent a planta baixa i dos plantes pis i a la subzona CC2 és de 11 metres corresponent a planta baixa dos plantes pis i porxos habitables. L'alçada màxima es mesurarà segons l'article 27 de l'Annex n. 6.

3.3. L'ALÇADA lliure mínima de la PLANTA BAIXA serà de 3 metres.

3.4. Es permeten els SOTERRANIS i BOTIGUES amb les condicions del punt següent sobre paràmetres referits a l'illa.

3.5. Els COSSOS SORTINTS tindran una volada màxima del 10%, de l'amplada del carrer, no superant mai els 80 cm. ni l'amplada de la voravia restat de l'gruix del bordó.

La superfície dels cossos sortints en el plànol de façana no podrà ser superior al 33% de la superfície de la façana en les plantes pis.

3.6. Els ELEMENTS SORTINTS tindran una volada màxima de 20 cm, i en planta baixa no podran tenir una volada superior al 10% de l'amplada de la voravia.

4. Paràmetres referits a l'illa

4.1. La FONDARIA EDIFICABLE MAXIMA a les PLANTES PIS i a la planta baixa, si te ús de vivenda, és regularà d'acord amb l'art. 28.2.5.

4.2. La FONDARIA EDIFICABLE MAXIMA a les PLANTA BAIXA, si NO te ús de vivenda, serà de 20 metres.

4.3. L'OCUPACIO MAXIMA a les PLANTA SOTERRANI, serà del 50% de la parcel·la. En tot cas la planta soterrani se situarà sota la planta baixa, havent-se d'esgotar primerament el sòl ocupat per aquesta sense perjudici que les plantes de soterrani puguin ocupar la mateixa superfície de la planta baixa.

5. Usos permesos

5.1. Estan permesos els usos:

VIVENDA; HOTELER, (únicament estan permesos els Hotels de Ciutat regulats a l'article 18.6.c del Plà d'Ordenació de l'Oferta Turística de les Illes Balears); COMERCIAL; OFICINES-ADMINISTRATIU; SANITARI-ASSISTENCIAL; RELIGIOS; SOCIO-CULTURAL; DOCENT; RESTAURACIO; ESPORTIU; APARCAMENT; MAGATZEM; INDUSTRIA ARTESANAL; INDUSTRIA; (RECREATIVU-ESPECTACLES només al port), segons el règim establert a l'Annex Normatiu7.

Al Port de Sóller no s'admet l'ús hoteler.

5.2. Es obligatori preveure una plaça d'APARCAMENT per vivenda o per cada 100 m² edificats. Aquestes places estaran al mateix solar objecte del projecte.

5.3. La densitat comercial, en termes del n°. màxim de m² edificats susceptibles d'ús comerç per a cada subzona, serà de 5.657 m² per a la subzona CC1 i de 5.129 m² per a la subzona CC2.

Art. 30 Ciutat Jardí.

(Clau CJ1, CJ2, CJ3, CJ3a, CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c, CJP2 i CJP3)

1. Definició

1.1. Zona que recull les diferents ciutats jardins que es donen a les urbanitzacions del terme municipal.

1.2. El Pla unifica criteris i simplifica casos, ordenant l'edificació de manera que aquesta harmonitzi amb l'entorn.

1.3. El tipus arquitectònic genèric per totes les subzones és de vivenda unifamiliar aïllada, encara que en les condicions establertes a l'apartat 2.3 del present article se permetran edificacions parellades i agrupades per minimitzar l'impacte, excepte en la subzona CJ3a en què es permet l'edificació plurifamiliar.

1.4. La zona es subdivideix en les subzones; CJ1, CJ2, CJ3, CJ3 a, CJP1a, CJP1b, CJP1c, CJP2 i CJP3.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. El COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET per a les subzones CJ3, CJ3a i CJP3 és de 0,60 m²st/m² sòl, per la subzona CJP2 de 0,50 m²st/m² sòl, per les subzones CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c, de 0,416 m²st/m² sòl i per les subzones CJ1 i CJ2 de 0,33 m²st/m² sòl.

2.2. L'índex d'intensitat d'ús residencial per a la subzona CJ1 és 1/1000, per a la subzona CJ2, és 1/600, per a la subzona CJ3a és 1/250, per a la subzona CJ3, CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c és 1/800.

Per la subzona CJP2 l'índex d'ús residencial en cas d'edificació aïllada es de 1/800, i de 1/400 en cas d'edificació agrupada.

Per la subzona CJP3 l'Índex d'intensitat d'ús depèn dels casos següents: Per edificació unifamiliar aïllada l'ÍUR es 1/800.

Per edificació agrupada a parcel·les majors de 1200 m², l'ÍUR es 1/600

2.3. En la subzona CJP2 s'admet agrupar edificacions sempre que l'espai lliure de la parcel·la resultant sigui mancomunat. En aquest cas, la densitat es per parcel·la d'una vivenda per cada 80 m² construïts d'edificació residencial, 30 m² per aparcament i de 180 m² d'espai lliure.

Si en la zona CJP2 s'agrupen les edificacions, el volum resultant no excedirà els 800 m3 construïts totals, ni s'hi podrà incloure una línia recta de més de 40 m.

En les subzones CJP3 s'admet agrupar dues o tres edificacions en parcel·les de 1200 i 1800 m2 respectivament.

CJP1a s'admet l'edificació aparellada a parcel·les majors de 800 m2

En les subzones CJP1b s'admet l'edificació aparellada en parcel·les majors de 1000 m2.

A la subzona CJP1c només es permet l'edificació unifamiliar aïllada.

A la subzona CJ3a es permet l'edificació plurifamiliar de forma que la densitat per parcel·la sigui d'una vivenda per cada 130m2 construïts.

Quan es permet APARELLAR les edificacions de dues parcel·les veïnes, les dues vivendes formaran un únic edifici a nivell compositiu.

2.4. La PARCEL·LA MÍNIMA a la subzona és:

a) de 600 m2 a la subzona CJ2.

b) de 800 m2 a les subzones CJ3, CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c, CJP2 i CJP3
c) de 1.000 m2 a les subzones CJ1 i CJ3a.

d) de 1.200 m2 a la subzona CJP3 que és divisible en dues parcel·les de 600 m2 per cases aparellades.

f) de 1.800 m2 a la subzona CJP3 divisible en 3 parcel·les que continguin cases agrupades en 3.

2.5. Tenen consideració de parcel·la mínima, també, aquelles parcel·les escripturades abans de l'Aprovació Inicial del Pla i que complien les condicions de parcel·la mínima en el planejament anterior.

2.6. El FRONT MÍNIM de PARCEL·LA serà de 20 m per totes les subzones, excepte quan l'agrupació de dos o tres parcel·les permeti la reducció del front fins a 12m per cadascuna de les individuals dins l'agrupació.

Per aquelles parcel·les escripturades abans de l'Aprovació Inicial d'aquest Pla, que compleixin el planejament anterior, el front mínim és el determinat per l'esmentat planejament.

3. Paràmetres referents a la parcel·la

3.1. L'OCUPACIÓ MÀXIMA de parcel·la és de un 20% per l'edificació principal i d'un 5% per l'edificació auxiliar, excepte en la subzona CJP on L'OCUPACIÓ MÀXIMA de parcel·la és d'un 25% inclosos tots els usos.

3.2. La SEPARACIÓ MÍNIMA a carrers i al fons de la parcel·la serà per a les subzones CJ1, CJ3 i CJ3a de 6 metres. En la subzona CJ2 s'ha d'ordenar a través d'Estudi de Detall.

En les subzones CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c, CJP2 i CJP3, la separació mínima a carrer i al fons de la parcel·la es regula en funció del pendent i la geometria de la parcel·la. Serà de:

Per pendents inferiors al 30%:

Parcel·les >25 m. de fons: 6m.

Parcel·les < 25 m. de fons: 4m.

Per pendents entre el 30% i menys del 40%: 4m.

Per pendents de igual o més del 40%: 3m.

3.3. La SEPARACIÓ MÍNIMA als llinars de la parcel·la en les subzones CJ1 i CJ3 serà de 6 m. En la subzona CJ2 s'ha d'ordenar a través d'Estudi de Detall.

La SEPARACIÓ MÍNIMA als llinars de la parcel·la en les subzones CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c, CJP2 i CJP3, es regula en funció de l'amplada. Serà de:

Parcel·les >25 m. d'amplada: 6m.

Parcel·les <25 m. d'amplada: 4m.

Per aquelles parcel·les escripturades abans de la data d'1 de gener de 1996 i que compleixin el planejament anterior, que tinguin front inferior a 12 m., s'admet que la separació a un llinar lateral disminueixi fins a 1 m.

3.4. Aquelles construccions que no compleixin les separacions anteriors, però que estiguin emparades per una llicència d'obres municipal, no caldrà que s'adeqüin a la nova regulació, estant únicament obligades a complir-ho, les obres d'ampliació.

En aquelles parcel·les escripturades abans de l'Aprovació Inicial d'aquest Pla que no compleixin amb la parcel·la mínima, les separacions mínimes a carrer i a llinars seran de 4m.

3.5. L'ALÇADA MÀXIMA DE L'EDIFICACIÓ serà de 7,70 metres, corresponent a planta baixa i una planta pis en les zones CJ1, CJP1, CJP1a, CJP1b, CJP1c, i de 9,90 metres, corresponent a planta baixa i dues plantes pis en les zones CJP3, CJ3a i CJ3. A la subzona CJ2 serà de 8 m corresponent a PB i un pis.

En la subzona CJP2 l'alçada màxima d'edificació serà de 9 m corresponents a planta baixa, una planta pis i una planta porxo que ocuparà com a molt el 50% de la planta pis.

3.5.1. En les parcel·les de pendent igual o superior al 50 % s'admet la formació d'una planta pis addicional, si les dues plantes més baixes totalitzen menys de la superfície d'una planta i l'alçada total de l'edificació no supera 1 m respecte a la rasant del carrer.

3.5.2. L'alçada màxima es mesurarà d'acord amb allò que s'assenyala als articles 35 i 36 de l'Annex n. 6.

Es permet una planta soterrada sota l'edificació principal que no superi el 25% de la superfície del solar i que no sobrepassi en més d'un 5 % del solar l'ocupació de l'edificació principal.

3.6. La SEPARACIÓ MÍNIMA entre els diferents edificis construïts dintre d'una parcel·la serà com a mínim igual a l'alçada del més alt.

4. Usos permesos

4.1. Es permeten els usos:

VIVENDA; HOTELER (únicament estan permesos els Hotels de Ciutat regulats a l'article 18.6.c del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de les Illes Balears); COMERCIAL; OFICINES- ADMINISTRATIU; SANITARI-ASSISTENCIAL; RELIGIÓS; SOCIO-CULTURAL; DOCENT; RESTAURACIÓ; ESPORTIU; APARCAMENT, segons el règim establert a l'Annex Normatiu 7.

Al Port de Sóller no s'admet l'ús hotelier.

4.2. Es obligat proveir d'una plaça d'APARCAMENT a cada vivenda o per cada 100 m2 edificats.

4.3. La densitat comercial, en termes del nº. màxim de m2 edificats susceptibles d'ús comerç per a cada zona, serà de 1051 m2 per a les subzones CJ, i de 1663 m2 per a les subzones CJP.

5. Condicions formals dels edificis i la tanca

5.1. La TANCA de la parcel·la serà de 2 m d'alçada, formada per un sòcol de 60 cm d'alçada opac i una franja superior amb tancament metàl·lic cobert de vegetació.

5.2. Les PLANTES COBERTES seran totes elles construïdes amb teula àrab tradicional de test.

5.3. En les parcel·les en les que el pendent natural del terreny sigui superior al 30%, en la franja de separació de l'edificació a carrer s'ha de construir obligatòriament una pèrgola amb vegetació.

5.4. Serà obligat que la franja lliure voltant l'edificació ajardinada amb arbres en proporció d'1 arbre per cada 36 m2. de manera que es tamisi o ocultí al màxim l'edificació. La VEGETACIÓ serà la del lloc: pi, alzina, llorer, romaní,

heura, vinya verge, etc.

Art. 31. Edificis Aïllats.
(Clau EA1, EA2, EA3)

1. Definició

1.1. Aquesta zona ordena les construccions aïllades en la parcel·la.

1.2. El Pla fixa el volum màxim edificable i el nombre de vivendes.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. El COEFICIENT D'EDIFICABILITAT per la subzona EA1 és de 0,50 m2st/m2 sòl, per la subzona EA2 és de 0,83 m2st/m2 sòl i per les subzones EA3 de 1 m2st/m2 sòl.

2.2. L'índex d'intensitat d'ús residencial per la subzona EA1 es 1/300, per la subzona EA2 i EA3 es 1/180.

2.3 La parcel·la mínima per les subzones EA1, EA2 i EA3 es de 400m2.

3. Paràmetres referits a la parcel·la

3.1. L'OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA és del 50% en la zona EA1 i del 30% en les altres subzones.

3.2. L'ALÇADA MÀXIMA és de 8 metres, corresponent a planta baixa i dos plantes pis per la subzona EA1, de 9 metres en EA2, i de 11 metres, corresponent a planta baixa i dues plantes pis més porxo habitable, per la subzona EA3.

L'alçada màxima s'amidarà segons diu l'article 36 de l'Annex Normatiu 6.

3.3. Es permeten les plantes soterranis que podran ocupar el 50% per cent de la parcel·la, si s'ajardina el pla de terra.

3.4. En aquells casos en els que la separació als llandars de parcel·la no estigui grafiada en el Pla, la SEPARACIÓ MINIMA a carrer serà de 6 metres i de 3 metres a la resta de llandars.

3.5 Per aquelles parcel·les escripturades abans de la data d'1 de gener de 1996 i que compleixin el planejament anterior, que tinguin front inferior a 12 m., s'admet que la separació a un llandar lateral disminueixi fins a 1 m.

4. Usos permesos

4.1. Estan permesos els usos:

VIVENDA; HOTELER (únicament estan permesos els Hotels de Ciutat regulats a l'article 18.6.c del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de les Illes Balears); COMERCIAL; OFICINES-ADMINISTRATIU; SANITARI-ASSISTENCIAL; RELIGIÓS; SOCIO-CULTURAL; DOCENT; RESTAURACIÓ; ESPORTIU; APARCAMENT; (RECREATIU-ESPECTACLES només al port), segons el règim establert a l'Annex Normatiu 7.

Al Port de Sóller no s'admet l'ús hoteler.

4.2. Es obligatori preveure una plaça d'APARCAMENT per vivenda o per cada 100 m2 construïts. Aquestes places estaran al mateix solar objecte del projecte.

4.3. La densitat comercial, en termes del nº. màxim de m2 edificats susceptibles d'ús comerç per a cada zona, serà de 649 m2 per a cada subzona EA1, EA2 i EA3.

Art 32. Ordenacions Específiques.
(Clau OE, OEc)

1. Definició

1.1. La zona OE regula els àmbits que necessiten ser ordenats volumètricament, a través d'un Estudi de Detall. La zona Oec correspon a aquells terrenys classificats com a sòl urbà, els quals tenen el seu accés per un passatge interior, el qual comunica amb un vial públic.

1.2. El Pla fixa per a la zona OE el volum màxim edificable i el nombre de vivendes màxim.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. El COEFICIENT D'EDIFICABILITAT per la zona OE és d'1 m2st/m2 sòl.

2.2. Les condicions edificatòries de la zona OEc seran les que corresponguin al volum de l'edificació actual dins d'aquest àmbit.

2.3. L'índex d'intensitat d'ús residencial per a la Zona OE és 1/240

2.4. La parcel·la mínima per la Zona OE es de 240 m2

3. Paràmetres referits a la parcel·la

3.1. L'OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA per la zona OE és del 50%.

3.2. L'ALÇADA MÀXIMA per la zona OE és de 11 metres, corresponent a planta baixa i dues plantes pis més porxo habitable.

L'alçada màxima s'amidarà segons diu l'article 36 de l'Annex Normatiu 6.

3.3. Es permeten les plantes soterranis que podran ocupar fins el 50% de la parcel·la inclosa la projecció de l'edificació principal, si s'ajardina la coberta de l'àmbit no ocupat per les plantes superiors.

4. Usos permesos

4.1. Estan permesos en la zona OE els usos:

VIVENDA; HOTELER (únicament estan permesos els Hotels de Ciutat regulats a l'article 18.6.c del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de les Illes Balears); COMERCIAL; OFICINES-ADMINISTRATIU; SANITARI-ASSISTENCIAL; RELIGIÓS; SOCIO-CULTURAL; DOCENT; RESTAURACIÓ; RECREATIU-ESPECTACLES; ESPORTIU; APARCAMENT; MAGATZEM; INDÚSTRIA ARTESANAL, segons el règim establert a l'Annex Normatiu 7.

Al Port de Sóller no s'admet l'ús hoteler.

En la zona OEc els usos a què podran ser destinats els esmentats sòls seran els actuals o en tot cas el RESIDENCIAL.

4.2. Es obligatori preveure en la zona OE una plaça d'APARCAMENT per vivenda, així com en la zona OEc en el cas que es realitzin obres de reforma de l'edificació existent. Aquestes places estaran al mateix solar objecte del projecte.

4.3. La densitat comercial, en termes del nº. màxim de m2 edificats susceptibles d'ús comerç per a cada zona, serà de 2.230 m2 en la zona OE.

Art 33. Hotelera.
(Clau H1, H2, Hn)

1. Definició

1.1. Aquesta zona ordena els àmbits d'ús hoteler.

1.2. El Pla fixa el volum màxim edificable i el nombre de places màxim.

1.3 Aquesta zona es divideix en tres subzones: H1, H2 i Hn.

1.4. Els hotels existents construïts d'acord amb l'anterior planejament i que no s'adaptin a aquest Pla quedaran en la situació d'edificis i instal·lacions inadequades, i per tant en els esmentats edificis i instal·lacions els serà d'aplicació el règim previst a l'apartat 2.3 de la Disposició Transitòria Primera.

2. Aprofitament urbanístic

2.1 El COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET per a la subzona H2 és d'1 m2sostre/m2 sòl.

2.2 El COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET per a la subzona H1 és de

0,75 m²sostre/m² sòl.

2.3. El COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET per a la zona Hn és de 0,75 m²st/m² sòl.

2.4. L'Índex d'Intensitat d'ús Turístic per a la subzona H2 és 1/31, i per a les subzones H1 i Hn és 1/60.

3. Paràmetres referits a la parcel·la

3.1. L'OCUPACIÓ MÀXIMA DE PARCEL·LA és del 70% per a la zona H2, i del 50% per a les zones H1 i Hn.

3.2. L'ALÇADA MÀXIMA per a les subzones H1, H2 i Hn és de 12,10 metres, corresponent a planta baixa i tres plantes pis, si no s'indica altra limitació.

L'alçada màxima s'amidarà segons diu l'article 36 de l'Annex Normatiu 6.

3.3. Es permeten les plantes soterrani que podran ocupar fins el 50% de la parcel·la, inclosa la projecció de l'edificació principal si s'ajardina la coberta de l'àmbit no ocupat per les plantes superiors.

3.4. L'ordenació volumètrica és lliure. En cas de que l'ordenació no estigui grafiada en el Pla o sigui incompleta, és obligatori la redacció i aprovació d'un Estudi de Detall, previ a la concessió de la llicència.

4. Usos permesos

4.1. Estan permesos els usos:

HOTELER (La categoria mínima dels hotels nous serà de 4 estrelles i dels apartaments turístics nous serà 3 claus); COMERCIAL; SOCIO-CULTURAL; RESTAURACIÓ; RECREATIU-ESPECTACLES; ESPORTIU; APARCAMENT, segons el règim establert a l'Annex Normatiu 7.

4.2. És obligatori preveure les places d'APARCAMENT que estableixi la Legislació turística vigent.

4.3. Es permet la vivenda del vigilant o cuidador.

4.4. La densitat comercial, en termes del n°. màxim de m² edificats susceptibles d'ús comerç, serà de 540 m² en la subzona H1, 540 m² en la subzona H2 i de 458 m² en la subzona Hn.

5. Condicions formals dels edificis i la tanca

5.1. La TANCA de la parcel·la serà de 2 m d'alçada, formada per un sòcol de 60 cm d'alçada opac i una franja superior amb tancament metàl·lic cobert de vegetació.

5.2. Serà obligat que la franja lliure voltant l'edificació sigui ajardinada amb arbres en proporció d'1 arbre per cada 36 m². de manera que es tamisi o ocultí al màxim l'edificació. La VEGETACIÓ serà la del lloc: pi, alzina, llorer, romaní, heura, vinya verge, etc.

Art.34. Indústries i Serveis.
(Clau IS, IS-e)

1. Definició

1.1. Aquesta zona ordena les construccions industrials i de serveis qualificades com petita o mitjana indústria. Té dues subzones, IS que correspon a petita indústria i IS-e que correspon a indústria extensiva mitjana.

1.2. El tipus arquitectònic és l'edifici aïllat. En la subzona IS s'admeten agrupacions de parcel·les fins a un màxim de 4, si la façana resultant és menor de 40 m, per minimitzar l'impacte.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. El COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET és d'1 m² st/m² sòl per la subzona IS i de 0,5 m² st/m² sòl per la subzona IS-e.

2.1.1. EL COEFICIENT DE VOLUM és de 5 m³/m² sòl per la subzona IS i de

2,5 m³/m² sòl per la subzona IS-e.

2.2. La PARCEL·LA MÍNIMA és de 500 m² per la subzona IS i de 2.000 m² per la subzona IS-e.

2.3. El FRONT de PARCEL·LA MÍNIM és de 12 m per la subzona IS i de 40 m per la subzona IS-e.

2.4. El volum màxim per cada edifici independent serà de 20 x40 m en planta i 9 m d'alçada per la subzona IS i de 40 x50 m en planta i 5 m d'alçada per la subzona IS-e.

3. Paràmetres referits a la parcel·la

3.1. L'OCUPACIÓ MÀXIMA és del 60%.

3.2. La SEPARACIÓ MÍNIMA al carrer i fondo de parcel·la és de 5m, i als llindars de 3m.

3.3. La separació mínima entre edificis en una parcel·la ha de ser igual a l'alçada del més alt.

3.4. L'ALÇADA MÀXIMA és de 9 metres, excepte per a les instal·lacions especials, com xemeneies i similars.

3.5. En quan a la modificació de la topografia natural s'estarà a lo que estableix l'art 39 de l'Annex Normatiu 6.

3.6. Els talussos es tindran que sistematitzar amb vegetació i jardineria.

4. Usos permesos

4.1. Els usos permesos són:

INDUSTRIAL; COMERCIAL; OFICINES-ADMINISTRATIU; RESTAURACIÓ; ESPORTIU; APARCAMENT; MAGATZEM; INDÚSTRIA ARTESANAL; segons el règim establert a l'Annex Normatiu 7.

4.2. Es permet una VIVENDA pel vigilant.

4.3. Es obligat preveure a l'interior de la parcel·la una plaça d'APARCAMENT per cada 100 m² construïts.

4.4. La densitat comercial, en termes del n°. màxim de m² edificats susceptibles d'ús comerç per a cada zona, serà de 262 m² per a la subzona IS i de 747 m² per a la subzona IS-e.

5. Condicions formals de la tanca

La TANCA serà opaca els primers 60 cm i transparent o vegetal fins arribar als dos metres d'alçada.

Art.35. Zona Verda privada.
(Clau ZVp, ZVpa, ZVpb, ZVpc)

1. Definició

1.1. Està formada per jardins i espais lliures privats adscrits a una o més parcel·les edificables, de les quals no es podran segregar en cap cas.

1.2. La subzona ZVpa correspon a les àrees ajardinades actuals, la subzona ZVpb a les àrees que s'han de forestar obligatòriament i la subzona ZVpc a les àrees que han de tenir un tractament naturalitzat de la vegetació.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. Les subzones ZVpa i ZVpb tenen l'aprofitament de la parcel·la a la que pertanyen, però aquest s'ha de desenvolupar obligatòriament en l'àmbit qualificat com zona edificable excepte l'establert en el punt següent. La subzona ZVpc no té altre aprofitament que el que es descriu en el punt següent.

2.2. En totes les subzones, solament es permeten cossos auxiliars d'edificació per la instal·lació de serveis tècnics sempre que siguin menors de 3m x 3m en planta i de 3m d'alçada i ocupin menys del 5% de la superfície de la parcel·la, que comptabilitzaran com aprofitament dins la parcel·la a la que pertanyen en les subzones ZVpa i ZVpb.

3. Usos permesos

3.1. Es permeten els usos relacionats amb el tractament vegetal dels espais lliures, jardineria i horticultura, de caràcter domèstic, establerts en el quadre de l'Annex Normatiu 7.

3.2. Les espècies vegetals hauran d'estar en harmonia amb la vegetació del lloc.

3.3. És obligat que la subzona ZVpb sigui forestada amb arbres en proporció d'un arbre per cada 36 m². de manera que es tamisi o ocultí al màxim l'edificació. La reforestació es farà amb la vegetació del lloc: pi, alzina, xiprer, etc., completant el sotabosc amb llorer, romaní, heura, vinya verge, etc.

4. Condicions formals de la tanca

La TANCA serà opaca els primers 60 cm. i transparent o vegetal fins arribar als dos metres d'alçada.

Art.36. Zona de Remodelació. (Clau ZR1, ZR2, ZR3 i ZR4).

1. Definició.

1.1. Correspon en el sòl urbà a aquelles zones incloses en les Unitats d'Execució recollides en l'Annex normatiu 2 en què cal crear noves infraestructures i serveis o modificar l'ús privat existents.

1.2. El Pla fixa el volum màxim edificable.

1.3. Es divideix en quatre subzones:
ZR1, ZR2, ZR3 i ZR4.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. El COEFICIENT D'EDIFICABILITAT BRUT és:

per la subzona ZR1 de 0,15 m²st/m² sòl, per la subzona ZR2 de 0,33 m²st/m² sòl, per la subzona ZR3 de 0,60 m²st/m² sòl i per la subzona ZR4 de 1 m²st/m² sòl.

En tot cas, l'edificabilitat de les diferents subzones serà equivalent a l'edificabilitat neta que corresponia a les parcel·les, segons l'ordenament anterior segons el Pla General de 1981.

2.2. La DENSITAT MÀXIMA NETA és d'una vivenda per cada 100 metres construïts i per cada 240 m² de parcel·la.

3. Paràmetres referits a la parcel·la

3.1. L'ORDENACIÓ DE L'EDIFICACIÓ és farà segons els paràmetres de l'ordenació substitutòria que s'indiquen en el Pla, amb un Estudi de Detall, resultant que les intensitats netes de la nova ordenació no superin mai els valors d'edificabilitat de la zona ZR.

4. Usos permesos

4.1. Estan permesos els usos previstos en cada zona de substitució segons el règim establert a l'Annex Normatiu 7.

4.2. Es obligatori preveure una plaça d'APARCAMENT per vivenda. Aquestes places estaran al mateix solar objecte del projecte.

4.3. A la planta baixa es permet l'ús de MAGATZEM I TALLER sempre i quan siguin ARTESANALS, assegurant-se en qualsevol cas que no puguin produir molèsties, com sorolls, fums, vibracions, etc, als veïns.

4.4. En els soterranis s'admet solament l'ús de GARATGE i MAGATZEMS.

4.5. La densitat comercial serà la corresponent a la de la ordenació substitutòria prevista que s'indica en el Pla.

5. Ordenació prevista

L'ordenació prevista en aquest Pla General per aquesta zona serà d'aplicació directa, prèvia la corresponent reparcel·lació o compensació.

No obstant això, mitjançant un Estudi de Detall es podrà procedir a una

nova ordenació volumètrica, sempre que es respectin les següents determinacions:

- a) el sistema viari previst
- b) la superfície de les zones, podent-les reubicar i redistribuir en altres llocs de la U.E.
- c) la tipologia de l'edificació substitutòria.
- d) els volums edificables previstos en el Pla General.
- e) els sistemes previstos en la ordenació pel Pla General tenen el valor de mínims però poden ser ampliat en una ordenació diferent.

Art.37. Zona de Transformació. (Clau ZT-)

1. Definició.

1.1. Correspon a terrenys amb usos o edificacions inadequats però aptes per absorbir zones verdes, equipaments o vials.

1.2. Aquesta qualificació permet mantenir en servei els usos existents sense deixar-los fora d'ordenació, fins que no es porti endavant la transformació prevista.

2. Règim urbanístic.

2.1. Mentre no es realitzi l'actuació encaminada a la transformació prevista, el propietari o titular del dret d'ocupació de la finca podrà:

a) Fer obres de consolidació, reparació, modernització, o millora de les condicions estètiques o higièniques de les edificacions, però no augmentar el seu volum.

b) Desenvolupar l'activitat pròpia de les instal·lacions existents i destinar el local a magatzem si s'escau el trasllat de l'activitat fins a l'expropiació.

2.2. Si la transformació és per vial, el previst en l'apartat anterior ho és per la part de la finca no destinada a via pública.

2.3. Les petites reparacions per la higiene i conservació es podran realitzar a tot l'immoble.

Art.38. Protecció de l'Horta i el Taronger. (Clau ASPI-PHT)

1. Definició

1.1. Sòls rústics protegits que tenen un especial valor agrícola i paisatgístic a Sóller i que, encara que puguin no estar conreats en aquest moment, podrien tornar a ser-ho, qualificats d'acord amb els criteris de l'article 12 del text refós de la Llei sobre el Règim del Sòl i Ordenació Urbana, i els criteris de la Llei 6/1997, de 8 de Juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears.

El Pla no inclou aquest sòl dins del procés d'urbanització, per a defensar-lo de parcel·lacions i edificacions que el farien irrecuperable.

Tot aquest sòl, s'inclou dins l'àmbit del PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I SANEJAMENT DE L'HORTA PEP-2. (definit en els plànols de zonificació i àmbit de planejament a escala 1:1000 de la sèrie 0.2.)

TRANSITÒRIAMENT:

En els edificis i instal·lacions inclosos dins l'àmbit del esmentat Pla Especial, mentre no es desenvolupi aquest i si no han estat construïts en contra del planejament vigent en el seu dia, es permetran fer les obres de millora o de conservació, restauració i consolidació que no comportin augment de volum, tal com queden definides en l'annex normatiu 6.

En els edificis i instal·lacions inclosos dins l'àmbit del Pla Especial, mentre no es desenvolupi aquest, es regularan els abocaments d'aigües residuals mitjançant sistemes de depuració privats.

Art.39. Protecció del Sòl Rural i d'Olivars. (Clau ARIP0, ARIP1-ARIP2)

1. Definició

1.1. Sòls que històricament han estat dedicats al conreu de l'olivars o bosc mediterrani i que estan compresos dins d'una àrea ARIP, segons la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals. Aquests sòls tenen un especial valor agrícola i paisatgístic per Sóller i que, encara que puguin no estar conreats en aquest

moment, podrien tornar a ser-ho.

Els sòls ARIP amb existència d'olivars han quedat grafiats en general als plànols d'ordenació de la sèrie 0.1, de «Classificació del Sòl i Qualificació del Sòl No Urbanitzable. Estructura General i Orgànica».

1.2. Són Sòl Rústic Protegit, qualificats d'acord als criteris de la Llei 6/1997, de 8 de Juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears.

1.3. El Pla no inclou aquests sòls dins del procés d'urbanització, perquè queden al marge del model urbà i urbanitzable del Pla.

1.4. Hi ha les següents subzones:

ARIP1 i ARIP2, que corresponen respectivament a les zones C i D de les Normes Subsidiàries de maig de 1990, i ARIP0, que correspon a terrenys inclosos a la zona B de les Normes Subsidiàries de maig de 1990 i inclosos a la zona ARIP de la Llei 1/1991 d'Espais Naturals de les Illes Balears.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. Als efectes de construcció d'un habitatge, la parcel·la mínima serà aquella que compleix la superfície mínima segons el quadre següent:

ARIP 0200.000 m2	
ARIP 1	50.000 m2
ARIP 230.000 m2	

A les parcel·les segregades després del 30 de Setembre de 1994, (data de l'aprovació inicial de la Revisió del PGOU de Sóller), la superfície mínima de la parcel·la per a la construcció de nous habitatges serà, en funció de la subzona a on s'ubiqui:

ARIP 0400.000 m2	
ARIP 1	100.000 m2
ARIP 260.000 m2	

2.2. En cada parcel·la mínima es permet la construcció d'una única edificació amb les següents característiques:

2.2.1. La superfície màxima d'ocupació d'aquesta edificació serà de 200 m2.

2.2.2. En aquesta edificació es permet construir dues plantes.

2.2.3. L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 metres, corresponent a planta baixa i una planta pis, i amb 8 metres d'alçada total (alçada amidada des de el nivell de la planta baixa fins el acabament de la coberta).

2.2.4. La superfície màxima construïda de l'edificació serà de 200 metres quadrats.

2.2.5. En aquestes edificacions de 200 m2, s'haurà de garantir el tractament de l'aigua residual.

2.2.6. A les noves construccions esmentades a l'article 2.2, només es podrà afegir adossada una porxada d'una ocupació màxima de 20 m2. (En el article 21.1, capítol IV, del Annex Normatiu 6, se defineixen dites porxades).

Aquestes edificacions, com la resta d'edificis, habitatges, locals i instal·lacions del municipi, tal com s'estableix a la Disposició Addicional 7, han de complir complementàriament als preceptes de les normes del Pla el Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionat, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat de vivendes així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

Les condicions de composició i estètica d'aquestes edificacions, venen regulades a l'apartat 5.2 del present article.

2.3. Si no hi ha edificació existent, en cada parcel·la amb àrees d'olivars, la qual, haurà de tindre la superfície mínima per a cultius de secà, es permet la construcció d'un únic magatzem agrícola, destinat als usos regulats a l'article 39.3.1 (excepte l'ús d'agroturisme), d'un sol cos i amb les condicions de composició i estètica de l'edificació que se estableixen a l'article 39.5.

L'esmentada edificació tindrà una superfície màxima construïda segons

els quadres següents:

ARIP 0, ARIP 1, ARIP 2.

Sup. parcel·lesSup. màxima construïda edific.

< 15.000 m2 No es pot edificar.
15.000 < x < 30.000 m2 20-30 m2
30.000 < x < 200.000 m2 20-40 m2

L'alçada màxima de la part posterior d'aquesta edificació no sobrepassarà els 4 metres.

2.4. Per a la construcció d'un magatzem agrícola, caldrà acreditar de forma feaent que la parcel·la en la qual s'ubiqui es destinarà a un ús agrícola, forestal o pecuari, i caldrà el previ informe favorable de la Conselleria d'Agricultura

3. Regulació dels usos:

3.1. Els únics usos ADMESOS són:

-els usos relacionats amb el destí o la naturalesa de les finques, AGRÍCOLA, FORESTAL, PEQUARI, AGROTURISME (només el contemplat al Decret 62/1995 de 13 de gener) i segons el règim establert a l'Annex Normatiu 7.

-els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.

3.2. Es permeten els usos CONDICIONATS:

3.2.1. En la parcel·la mínima (determinada a l'article 39.2.1), l'ús de VIVENDA.

3.2.2. Només es permet l'ús comercial en els casos següents:

3.2.2.1. Quan es tracti d'activitats directament vinculades a explotacions agrícoles, ramaderes o forestals que hagin d'ésser emplaçades necessàriament en el medi rural, segons el règim establert a l'Annex Normatiu 7.

En la resta de casos previstos en la legislació urbanística general.

3.2.3 Els usos vinculats a les activitats declarades d'interès general.

3.3 Són usos PROHIBITS:

Tots els no recollits en els apartats anteriors.

Queden especialment PROHIBIDES les activitats extractives i l'aportació de terres.

4. Regulacions per a l'edificació

4.1. La finca sobre la qual s'edifiqui, per complir els requisits necessaris per la llicència, haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat com a unitat indivisible als efectes previstos a la legislació vigent, sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme.

4.2. En el punt 2.4. de la Disposició Transitòria 1ª. de les presents Normes Urbanístiques, se determina la regulació de les obres permeses en els edificis existents en sòl rústic.

4.3. No es poden construir dues unitats d'edificació, dins una mateixa parcel·la, ni modificar la ubicació d'una edificació existent.

4.4. Les edificacions i instal·lacions hauran de resoldre les seves dotacions de serveis d'acord amb les següents determinacions:

Per a cada nova edificació s'ha de garantir el disposar d'una depuradora d'oxidació total o fossa sèptica amb decantador i filtre biològic.

Les noves instal·lacions per el subministrament elèctric per habitatges, i altres activitats que prèviament hagin obtingut la declaració d'interès general; o be a les instal·lacions, pecuàries o forestals en que es demostrí, mitjançant el corresponent projecte tècnic, que l'energia elèctrica és necessària per a desenvolupar l'activitat, s'hauran de realitzar de forma subterrània, des de el punt de connexió amb la xarxa general de subministrament elèctric existent, fins l'edificació.

A l'annex 2, del document Memòria del PGOU, infraestructures, se determinen els criteris tècnics per la construcció de dites esteses.

4.5. L'edificació s'ubicarà on el pendent del terreny natural no superi el 16% (mesurada la longitud més desfavorable de l'edificació) i l'altura màxima de qualsevol punt del nivell del sòl de la PB. en relació al terreny natural no superi els 100 cm.

5. CONDICIONS DE COMPOSICIÓ I ESTÈTICA DEL'EDIFICACIÓ.

5.1. Els nous magatzems agrícoles es construiran atenent als següents criteris:

5.1.1. Es construiran en un sol cos, de planta rectangular, conformant un volum simple i tancat.

5.1.2. Sobre la façana de l'edifici i tractament dels buits:

5.1.2.1. Les façanes principals seran paral·leles al sentit de caiguda de les marjades on s'ubica, i tindran una amplada que oscil·larà entre els 4 i els 9.5 m. Les façanes laterals tindran una amplada compresa entre 4 i 5 m. L'alçada màxima de la part posterior d'aquesta edificació no sobrepassarà els 4,00 metres.

5.1.2.2. En la façana principal només es permetran dos buits que seran una porta i una finestra. Aquesta finestra tindrà de mides màximes 65 cm. d'amplada i 85 cm. d'alçada.

5.1.2.3. En la façana posterior només es permetrà obrir una finestra de mides màximes 65 cm. d'amplada i 85 cm. d'alçada.

5.1.2.4. A les façanes laterals es pot obrir un finestró, a no ser que el portal estigui en aquesta façana, de 12 a 30 cm. d'amplada per 20 a 40 cm. d'alçada, sempre que l'alçada sigui major que l'amplada.

5.1.2.5. Si no es pot obrir un portal a les façanes principals es podrà obrir de forma excepcional a una façana lateral, i tindrà com a màxim 90 cm. d'ample.

5.1.2.6. Les llindes es construiran de fusta i tindran l'ample de tota la paret.

5.1.3. Sobre la composició, colors, materials, i acabats de la façana.

5.1.3.1. Es construirà d'acord amb els materials i les tècniques constructives tradicionals, que seran:

Paredat segons la tècnica tradicional de pedra en sec o en verd, a ser possible del lloc, amb cantoneres. En cap cas, s'admetrà l'aplatat de pedra.

Els brancals dels buits es construiran amb pedres cantoneres i amb tècnica de paredat en verd o en sec coherentment amb la tècnica de les parets.

5.1.3.2. S'hauran d'utilitzar materials o directament provinents de la natura o d'un procés artesanal o semi-industrial, que podran ser:

a) Pedra natural de la finca, que ha de ser compatible amb la preservació del paisatge, i que en cap cas serà extreta de les construccions existents. En el cas que no es pugui fer ús de la pedra de la finca per causa justificada, s'utilitzarà, per ordre de preferència:

-1. pedra sedimentària compacta de la Vall de Sóller, en interiors i exteriors.

-2. altra pedra natural de Mallorca, en interiors. En cap cas es podrà usar mares per acabar trispols i graons.

b) En els interiors es poden utilitzar els esquerdejats, aterracats, referits o estucs, i la pedra artificial, si el material aglomerant és guix, calç, ciment blanc o una mescla d'ells.

c) Terra natural de la finca, que ha de ser compatible amb la preservació del paisatge. En el cas que no es pugui fer ús de la pedra de la finca per causa justificada, es podran admetre préstecs de terra.

d) Terra estabilitzada amb argila, guix, calç, ciment natural i ciment Portland blanc.

e) No es permet colorar els exteriors amb pigments orgànics o inorgànics.

En l'interior, s'accepta només la pintura a la calç, si no està en posició fronterera.

f) S'admet l'ús del vidre, que serà pla, transparent i polit, en superfícies menors de 2.80 m².

g) Només es permet la utilització de metalls en els casos següents:

-en l'exterior, metalls inoxidables pel capellet de la xemeneia, zinc per als canals i baixants, barrots de ferro a les finestres si són reixats tradicionals i no sobresurten del pla de façana, panys tradicionals i forrellats o passadors de ferro en la ferramenta exterior.

-en l'interior, si no són d'alumini ni estan en situació fronterera.

5.1.4. Sobre el tractament de la fusteria.

Les fusteries exteriors seran de fusta tradicional de la zona: olivera, ullastre, ametller.

5.1.4.1. Les portes seran de fusta fetes amb posts clavades a una armadura de la mateixa fusta, de la manera tradicional.

5.1.4.2. Si les finestres són practicables, es construiran:

a) Sense bastiment, i la fusteria anirà clavada a obra mitjançant ferramenta.

Amb bastiment, perfectament integrat al que és el finestram o portam, de forma que quan la porta estigui tancada aquest no sobresurti ni es retrassi del pla general de la fusteria.

5.1.4.3. La fusteria pot ser opaca amb o sense portellons i amb vidres i amb portellons. Es permet fusteria amb vidres i sense portellons només en situacions interiors.

5.1.4.4. Les fusteries exteriors es colocaran de manera coplanar amb la superfície interior de la paret.

5.1.5. Sobre la coberta dels edificis.

La COBERTA dels edificis serà inclinada amb una única vessant, que tindrà el mateix sentit de caiguda de les marjades on s'ubica. S'utilitzarà teula àrab tradicional de test. La pendent estarà compresa entre el 20 i el 30%.

5.1.6. Sobre els paviments.

5.1.6.1. Els paviments interiors seran trispols amb ciments tradicionals, amb empedrat o terra compactada o rajola de gerrer. S'utilitzarà alguna d'aquestes tècniques constructives:

a) En sec, amb tècnica tosca de junta plena de terra pitjada i/o estabilitzada, i amb una cara de la pedra arreglada.

b) En verd, amb tècnica tosca i amb una cara de la pedra arreglada.

5.1.6.2. El lllindar serà de pedra picada o sense picar. Es podrà aixecar fins a 10 cm. i amb una petita pendent cap a l'exterior.

5.1.6.3. Els exteriors només es podran pavimentar en una zona frontal al porxo, en una superfície menor de la superfície de porxo construïda o de 32 m². Aquest paviment serà un empedrat de pedra del lloc o sistemes de compactació de terreny contingut en voreres de pedra.

5.1.7. Sobre els elements exteriors.

5.1.7.1. No es permet la col·locació de cap tipus d'enllumenat exterior amb caràcter fix o permanent.

5.1.7.2. Els fumerals estaran a la part més alta de la coberta i es construiran amb geometries senzilles. No es permetran per sobre de la coberta elements aliens com dipòsits d'aigua.

5.1.7.3. Els canals de recollida de les aigües pluvials seran de test encastades a la paret o de zinc vistes. No es permetran els sistemes mixtes.

5.1.7.4. Els pedrissos i els marges seran de pedra en sec, segons tècnica tradicional. En cap cas es podrà encimentar la part superior.

5.1.8. Criteris per a intervencions de conservació, reparació, reconstrucció i/o reforma de magatzems agrícoles.

5.1.8.1. La COBERTA podrà contenir els següents elements: llenyam (les bigues de fusta natural sense escaïrar no es podran substituir per altres escaïrades), encanyissada, materials aïllants i/o impermeabilitzants, teula corba ceràmica. La introducció dels nous elements citats podrà suposar com a màxim un augment d'alçada de 12 cm.

5.1.8.2. Els canals de recollida de les aigües pluvials s'ajustaran als mateixos criteris especificats al punt 5.1.7.3. d'aquest article.

5.1.8.3. Les FAÇANES seran de paredat en sec, i no es podran substituir indiscriminadament per altres de pedra en verd o de qualsevol altra tècnica constructiva. Per l'interior es podran rejuntar amb morter de calç bastard. Ni les cantoneres ni els brancals podran ser rejuntats amb morter o altre pastat. Si la façana principal presenta atalussament s'haurà de conservar.

5.1.8.4. Tractament dels buits.

Només hi haurà una porta d'accés, excepte si les façanes principals tenen més de 5m., en el qual cas es permetrà una porta i una finestra de mides màximes 85 cm. d'amplada per 205 cm. d'alçada i 65 cm. d'amplada per 85 cm. d'alçada respectivament. A la façana posterior només es permet una finestra. A les façanes laterals es permet un finestró, a no ser que el portal estigui en aquesta façana, de 12 a 30 cm. d'amplada per 20 a 40 cm. d'alçada, sempre que l'alçada sigui major que l'amplada.

5.1.8.5. Les FUSTERIES s'ajustaran als criteris especificats al punt 5.1.4. d'aquest article.

5.1.8.6. Els PAVIMENTS s'ajustaran als criteris especificats al punt 5.1.6. d'aquest article.

5.1.8.7. Sobre els elements exteriors.

Els pedrissos seran de pedra en sec, segons tècnica tradicional. Les pèrgoles es construiran amb elements lleugers. Els fumerals estaran a la part més alta de la coberta i es construiran amb geometries senzilles.

5.1.9. Criteris per a l'ampliació dels magatzems agrícoles.

Les ampliacions han de realitzar-se de forma que clarifiquin, corregeixin i reforcin les relacions formals i funcionals de l'aixopluc o magatzem agrícola amb l'entorn rural, i en especial amb les marjades i els marges.

5.1.9.1. La direcció prioritària de creixement o ampliació és la direcció de les marjades i per tant la direcció de les façanes més llargues. Si no és possible en aquesta direcció, es podrà permetre en la direcció de les façanes curtes.

Per ampliar en el sentit prioritari es seguiran els següents criteris: l'ampliació es situarà en posició juxtaposada al porxo per una de les façanes laterals de manera que les parets de càrrega estiguin alineades amb les façanes existents. La coberta corresponent a l'ampliació serà coplanar a la coberta original.

5.2. L'edificació permesa en la parcel·la mínima es construirà atenent als següents criteris:

5.2.1. Les noves edificacions, es realitzaran d'acord amb la tipologia edificària i el materials característics de la Vall de Sóller.

5.2.2. Sobre la composició, colors, materials, i acabats de la façana.

5.2.2.1. Les llindes es construiran de fusta.

5.2.2.2. L'exterior es construirà amb paredat segons la tècnica tradicional de pedra en sec, a ser possible del lloc, amb cantoneres. En cap cas s'admetrà l'aplacat de pedra.

Els brancals dels buits es construiran amb pedres cantoneres i amb tècnica de paredat en sec, coherentment amb la tècnica de les parets.

5.2.2.3. S'hauran d'utilitzar materials o directament provinents de la natura o d'un procés artesanal o semi-industrial, que podran ser:

a) Pedra natural de la finca, que ha de ser compatible amb la preservació del paisatge, i que en cap cas serà extreta de les construccions existents. En el cas

que no es pugui fer ús de la pedra de la finca per causa justificada, s'utilitzarà pedra sedimentària compacta de la Vall de Sóller.

b) Terra natural de la finca, que ha de ser compatible amb la preservació del paisatge. En el cas que no es pugui fer ús de la terra de la finca per causa justificada, es podran admetre préstecs de terra.

c) Terra estabilitzada amb argila, guix, calç, ciment natural i ciment Portland blanc.

d) No es permet colorar els exteriors amb pigments orgànics o inorgànics.

e) La superfície dels forats sempre serà molt inferior a la dels massissos. Les finestres seran rectangulars, mes altes que amples

f) S'admet l'ús del vidre, que serà pla, transparent i polit, en superfícies menors de 2.80 m²

g) En l'exterior, només es permet la utilització de metalls inoxidablels pel capellet de la xemeneia, zinc per als canals i baixants, barrots de ferro a les finestres si són reixats tradicionals i no sobresurten del pla de façana, i panys o passadors de ferro en la ferramenta exterior.

5.2.3. Sobre el tractament de la fusteria.

5.2.3.1. Les fusteries exteriors seran, a ser possible, de fusta tradicional de la zona: olivera, ullastre, ametller.

5.2.3.2. Les fusteries exteriors es colocaran de manera coplanar amb la superfície interior de la paret.

5.2.4. Sobre la coberta dels edificis.

La COBERTA dels edificis serà inclinada. S'utilitzarà teula àrab tradicional de test. La pendent estarà compresa entre el 20 i el 30%.

5.2.5. Sobre els elements exteriors.

5.2.5.1. Els fumerals estaran a la part més alta de la coberta i es construiran amb geometries senzilles. No es permetran per sobre de la coberta elements aliens com dipòsits d'aigua, antenes de TV o plaques solars.

5.2.5.2. Els canals de recollida de les aigües pluvials seran de test encastades a la paret o de zinc vistes. No es permetran els sistemes mixtes.

5.2.5.3. Els pedrissos i els marges seran de pedra en sec, segons tècnica tradicional. En cap cas es podrà encimentar la part superior.

6. Regulacions per a les activitats declarades d'interès general.

6.1. Les activitats declarades d'interès general es regularan segons l'article 26 de la Llei 6/1997 de 6 de juliol, de Sòl Rústic de les Illes Balears.

6.2. Les condicions a què es refereix l'article 29 de la Llei 6/1997 de 8 de juliol, de Sòl Rústic de les Illes Balears, queden recollides en aquestes normes establint-se a més que la distància mínima de les edificacions als llinars de parcel·la i la façana de parcel·la serà de 10 m.

6.3. Tant pels usos permesos, com pels que es fa referència a l'apartat anterior, s'haurà de redactar un projecte, el qual contemplarà:

a) La posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.

b) Els efectes territorials de la seva implantació.

Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

7. Tractament dels camins

7.1. Els camins rurals es mantindran en l'actual traçat, no podent-se edificar a una distància inferior a 10 metres de l'eix.

7.2. Si el camí presenta una geometria irregular, formant angles o quates, caldrà separar-se 10 metres per la part tancada d'una hipotètica «corba d'acord horitzontal» d'un radi mínim de 30 metres.

7.3. No es permet l'obertura de nous camins excepte el necessari per

accedir a l'edificació interior a la finca, el qual no podrà separar-se de la cota natural del terreny aproximadament més menys 15 cm.

Art.40. Àrea Natural d'Espacial Interès.
(ANEI)

1. Definició

1.1. Sòls que tenen un especial valor natural i paisatgístic a Sóller i a la Serra de Tramuntana i que estan protegits per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals.

1.2. Són Sòl Rústic Protegit, qualificats d'acord als criteris de la Llei 6/1997, de 8 de Juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears.

1.3. El Pla no inclou aquests sòls dins del procés d'urbanització, per a defensar-lo de parcel·lacions i edificacions que el farien irrecuperable.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. Als efectes de construcció d'un habitatge, la parcel·la mínima serà aquella que té una superfície major de 200.000 m², segons la llei 1/1991, de 30 de gener d'Espais Naturals.

A les parcel·les segregades després del 30 de Setembre de 1994, (data de l'aprovació inicial de la Revisió del PGOU de Sóller), la superfície mínima de la parcel·la per a la construcció de nous habitatges serà de 400.000 m².

2.2. En cada parcel·la mínima, es permet la construcció d'una única edificació amb les següents característiques:

2.2.1. La superfície màxima d'ocupació serà de 200 m².

2.2.2. En aquesta edificació es permet construir dues plantes.

2.2.3. L'alçada màxima de l'edificació serà de 7 metres, corresponent a planta baixa i una planta pis, i amb 8 metres d'alçada total (alçada amidada des de el nivell de la planta baixa fins el acabament de la coberta).

2.2.4. La superfície màxima construïda de l'edificació serà de 200 metres quadrats.

2.2.5. En aquestes edificacions de 200 m², s'haurà de garantir el tractament de l'aigua residual.

2.2.6. A les noves construccions esmentades a l'article 2.2, només es podrà afegir adossada una porxada d'una ocupació màxima de 20 m². (A l'article 21.1, capítol IV, del Annex Normatiu 6, se defineixen dites porxades).

Aquestes edificacions, com la resta d'edificis, habitatges, locals i instal·lacions del municipi, tal com s'estableix a la Disposició Addicional 7, han de complir complementàriament als preceptes de les normes del Pla el Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionat, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat de vivendes així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

Les condicions de composició i estètica d'aquestes edificacions, venen regulades a l'apartat 5.2 del present article.

2.3. A les parcel·les segregades posteriorment a l'aprovació inicial del PGOU de Soler, si son majors que 200.000 m², i s'acredita de forma fefaent que es destinarà a un us agrícola, forestal o pecuari, es podrà construir un magatzem agrícola amb una superfície construïda màxima de 30 m².

L'alçada màxima de la part posterior d'aquesta edificació no sobrepassarà els 4 metres.

2.4. Si una parcel·la està parcialment ubicada en zona ARIP, l'aprofitament urbanístic correspondrà a la qualificació de la part que superi el 50% de la superfície de la parcel·la.

3. Regulació dels usos.

3.1. Els únics usos ADMESOS són:

-els usos relacionats amb el destí o la naturalesa de les finques; AGRÍCOLA, FORESTAL, PECUARI, AGROTURISME (només el contemplat al Decret

62/1995, de 13 de gener) i segons el règim establert a l'Annex Normatiu 7

-els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.

3.2. Es permeten els usos CONDICIONATS:

3.2.1. En la parcel·la mínima (determinada a l'article 40.2.1.) l'ús de VIVENDA.

3.2.2. Només es permet l'ús comercial en els casos següents:

3.2.2.1. Quan es tracti d'activitats directament vinculades a explotacions agrícoles, ramaderes o forestals que hagin d'ésser emplaçades necessàriament en el medi rural.

3.2.2.2 En la resta de casos previstos en la legislació urbanística general.

3.2.3. Els usos vinculats a les activitats declarades d'interès general.

3.3. Són usos PROHIBITS:

Tots els no recollits en els apartats anteriors.

Queden especialment PROHIBIDES les activitats extractives i l'aportació de terres.

4. Regulacions per a l'edificació

4.1. La finca sobre la qual s'edifiqui, per complir els requisits necessaris per la llicència, haurà d'inscriure's al Registre de la Propietat, com a unitat indivisible als efectes previstos a la legislació vigent, sobre l'esgotament de la possibilitat d'altra edificació en ella o en les segregacions que es duguin a terme

4.2. En el punt 2.4 de la Disposició Transitòria 1ª. de les presents Normes Urbanístiques, se determina la regulació de les obres permeses en els edificis existents en sòl rústic.

4.3. No es poden construir dues unitats d'edificació dins una mateixa parcel·la, ni modificar la ubicació d'una existent.

4.4. Les edificacions i instal·lacions hauran de resoldre les seves dotacions de serveis d'acord amb les següents determinacions:

Per a cada nova edificació s'ha de garantir el disposar d'una depuradora d'oxidació total o fossa sèptica amb decantador i filtre biològic.

Les noves instal·lacions per el subministrament elèctric per habitatges, i altres activitats que prèviament hagin obtingut la declaració d'interès general ;o be a les instal·lacions, pecuàries o forestals en que es demostrí, mitjançant el corresponent projecte tècnic, que l'energia elèctrica és necessària per a desenvolupar l'activitat, s'hauran de realitzar de forma subterrània, des de el punt de connexió amb la xarxa general de subministrament elèctric existent, fins l'edificació.

A l'annex 2, del document Memòria del PGOU, infraestructures, se determinen el criteris tècnics per la construcció de dites esteses.

4.5. L'edificació s'ubicarà on el pendent del terreny natural no superi el 16% (medida la longitud mes desfavorable de l'edificació) i l'altura màxima de qualsevol punt del nivell del sòl de la PB. en relació al terreny natural no superi els 100 cm.

5. CONDICIONS DE COMPOSICIÓ I ESTÈTICA DELSMAGATZEMS AGRÍCOLES I DE LES EDIFICACIONS PER NOUS HABITATGES.

5.1. Els nous magatzems agrícoles es construiran atenent als criteris especificats en l'article 39.5.1. de les presents Normes Urbanístiques.

5.2. L'edificació per nous habitatges permesa en la parcel·la mínima, es construirà atenent als criteris especificats en l'article 39.5.2 de les presents Normes Urbanístiques.

6. Regulacions per a les activitats declarades d'interès general.

6.1. Les activitats declarades d'interès general es regularan segons l'article 26 de la Llei 6/1997 de 6 de juliol, de Sòl Rústic de les Illes Balears.

6.2. Les condicions a què es refereix l'article 29 de la Llei 6/1997 de 8 de juliol, de Sòl Rústic de les Illes Balears, queden recollides en aquestes normes establint-se a més que la distància mínima de les edificacions als llinars de parcel·la i la façana de parcel·la serà de 10 m.

6.3. Tant pels usos permesos, com pels que es fa referència a l'apartat anterior, s'haurà de redactar un projecte, el qual contemplarà:

- a) La posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.
- b) Els efectes territorials de la seva implantació.

Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

7. Tractament dels camins

7.1. Els camins rurals es mantindran en l'actual traçat, no podent-se edificar a una distància inferior a 10 metres de l'eix.

7.2. Si el camí presenta una geometria irregular formant angles o doble angle, caldrà separar-se 10 m. per la part o parts tancades d'una hipotètica «corba d'acord horitzontal», d'un radi mínim de 30 m.

7.3. No es permet l'obertura de nous camins excepte el necessari per accedir a l'edificació interior a la finca, el qual no podrà separar-se de la cota natural del terreny aproximadament més menys 15 cm.

Art. 41. Protecció d'Alzinars. (Clau PAC)

1. Definició

1.1. Sòls ocupats per alzinars i que s'han de protegir.

1.2. El Pla no inclou aquests sòls dins del procés d'urbanització, tant per determinar-ho la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals, com i per estar al marge del model d'urbanització del Pla.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. Els únics aprofitaments urbanístics permesos són els de l'art 11.2 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals.

3. Regulació dels usos.

3.1. Els usos ADMESOS són:

-els usos relacionats amb el destí o la naturalesa de les finques; FORESTAL, segons el règim establert a l'Annex Normatiu 7

L'aprofitament dels productes agrícoles, pecuaris i forestals es realitzarà dintre dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la legislació sectorial sobre la mateixa.

-els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.

3.2. Es permeten els usos CONDICIONATS:

Els usos vinculats a les activitats declarades d'interès general.

3.3. Són usos PROHIBITS els que es relacionen amb qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria, amb les limitacions resultants de la Llei 1/1991, 30 de gener, d'Espais Naturals.

4. Regulacions per a l'edificació

En el punt 2.4 de la Disposició Transitòria 1ª. de les presents Normes Urbanístiques, se determina la regulació de les obres permeses en els edificis existents en sòl rústic.

5. Regulacions per a les activitats declarades d'interès general.

5.1. Les activitats declarades d'interès general es regularan segons l'article 26 de la Llei 6/1997 de 6 de juliol, de Sòl Rústic de les Illes Balears.

5.2. Les condicions a què es refereix l'article 29 de la Llei 6/1997 de 8 de

juliol, de Sòl Rústic de les Illes Balears, queden recollides en aquestes normes establint-se a més que la distància mínima de les edificacions a tots els llinars de la parcel·la serà de 10 metres.

5.3. Tant pels usos permesos, com pels que es fa referència a l'apartat anterior, s'haurà de redactar un projecte, el qual contemplarà:

- a) La posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.
- b) Els efectes territorials de la seva implantació.

Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

6. Tractament dels camins

6.1. No s'autoritza l'obertura d'altres vies que les que previstes en el Pla General o les que siguin necessàries per l'aprofitament i manteniment dels recursos agraris prèvia autorització de la Conselleria d'Agricultura.

Art. 42. Protecció Arqueològica. (Clau PAQ) i de Béns d'Interès Cultural i Botànic.

1. Protecció arqueològica

1. 1. Definició

1.1.1. Sòls que són de valor cultural i que s'han de protegir.

1.1.2. El Pla no inclou aquests sòls dins del procés d'urbanització per estar al marge del model d'urbanització del Pla.

1.1.3. En tot cas, en aquests sòls s'han de complir les «Instrucciones para la defensa de los monumentos prehistóricos y proto históricos de la isla de Mallorca, de 10 de marzo de 1967», i la resta de disposicions legals vigents en aquesta matèria, així com les normes de protecció que s'assenyalen en aquest article.

1.2. Aprofitament urbanístic

1.2.1. Els únics aprofitaments urbanístics permesos són el de l'art 11.2 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals

1.2.2. La superfície d'aquesta àrea, tot i no ser edificable, pot comptabilitzar a efectes d'aconseguir una PARCEL·LA MÍNIMA per l'edificació d'un porxo en les zones ARIP i ANEI contigües.

1.2.3. En aquest cas s'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat l'esgotament de la possibilitat d'edificar que això comporta.

1.3. Regulació dels usos:

1.3.1. Els usos ADMESOS són:

-els usos relacionats amb el destí o la naturalesa de les finques; AGRÍCOLA, FORESTAL, PECUARI I AGROTURISME (només el contemplat al Decret 62/1995, de 13 de gener) i segons el règim establert a l'Annex Normatiu 7

-els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.

1.3.2. Es permeten els usos CONDICIONATS:

Els usos vinculats a les activitats declarades d'interès general.

1.3.3. Són usos PROHIBITS els que es relacionen amb qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria, amb les limitacions resultants de la Llei 1/1991, 30 de gener, d'Espais Naturals.

1.4. Regulacions per a l'edificació

En el punt 2.4 de la Disposició Transitòria 1ª. de les presents Normes Urbanístiques, se determina la regulació de les obres permeses en els edificis existents en sòl rústic.

1.5. Regulacions per a les activitats declarades d'interès general.

1.5.1. Les activitats declarades d'interès general es regularan segons

l'article 26 de la Llei 6/1997 de 6 de juliol, de Sòl Rústic de les Illes Balears.

1.5.2. Les condicions a què es refereix l'article 29 de la Llei 6/1997 de 8 de juliol, de Sòl Rústic de les Illes Balears, queden recollides en aquestes normes establint-se a més que la distància mínima de les edificacions a tots els llinars de la parcel·la serà de 10 metres.

1.5.3. Tant pels usos permesos, com pels que es fa referència a l'apartat anterior, s'haurà de redactar un projecte, el qual contemplarà:

- a) La posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.
- b) Els efectes territorials de la seva implantació.

Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

1.6. Tractament dels camins

1.6. No s'autoritza l'obertura d'altres vies que les que previstes en el Pla General o les que siguin necessàries per l'aprofitament i manteniment dels recursos agraris prèvia autorització de la Conselleria d'Agricultura.

2. Protecció de béns d'interès cultural i botànic.

2.1. Definició.

2.1.1. El Pla General d'Ordenació conté un Catàleg de béns d'interès cultural i botànic, el qual compren tots aquells que prèviament han estat catalogats per l'Administració i aquells altres que són d'interès cultural o botànic per la població. El Catàleg forma part d'aquest Pla com Annex Normatiu 8.

2.1.2. Els béns relacionats en el Catàleg, estan identificats en els plànols sèrie O.1. «Classificació del Sòl i Qualificació del Sòl No Urbanitzable. Estructura General i Orgànica» i O.2. «Zonificació. Sectors i Àmbits de Planejament».

2.2. Règim jurídic.

2.2.1. El Catàleg està format per un conjunt de fitxes en les quals es relaciona cadascun dels béns protegits, en les quals s'assenyalen els elements a conservar de cada bé y les mesures que seran d'aplicació en cada supòsit.

En tot cas, els béns catalogats con a Béns d'Interès Cultural per l'Administració Estatal, o en el seu cas pel Govern balear, s'hauran de subjectar al règim jurídic sectorial corresponent.

A excepció feta dels sòls urbans, tots els sòls d'aquest Pla General estan subjectes al règim de protecció de la Serralada de Tramuntana.

2.2.3. No s'autoritza l'obertura d'altres vies que les que previstes en el Pla General o les que siguin necessàries per l'aprofitament i manteniment dels recursos agraris prèvia autorització de la Conselleria d'Agricultura.

Art.43. Protecció Ecològica. (Clau PE)

1. Definició

1.1. Sòls que són de gran riquesa botànica i faunística i que s'han de protegir.

1.2. El Pla no inclou aquests sòls dins del procés d'urbanització, tant per determinar-ho la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals, com per estar al marge del model d'urbanització del Pla.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. Els únics aprofitaments urbanístics permesos són els de l'art 11.2 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals.

2.2. La superfície d'aquesta àrea, tot i no ser edificable, pot comptabilitzar a efectes d'aconseguir una PARCEL·LA MÍNIMA per l'edificació d'un porxo, en les zones ARIP i ANEI contigües.

2.3. En aquest cas s'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat l'esgotament de la possibilitat d'edificar que això comporta.

3. Usos permesos:

3.1. Regulació dels usos:

3.1.1. Els usos ADMESOS són:

-els usos relacionats amb el destí o la naturalesa de les finques; FORESTAL, segons el règim establert a l'Annex Normatiu 7.

L'aprofitament dels productes forestals es realitzarà dintre dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la legislació sectorial sobre la mateixa.

-els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.

3.1.2. Es permeten els usos CONDICIONATS:

Els usos vinculats a les activitats declarades d'interès general.

3.1.3. Són usos PROHIBITS els que es relacionen amb qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria, amb les limitacions resultants de la Llei 1/1991, 30 de gener, d'Espais Naturals.

4. Regulacions per a l'edificació

En el punt 2.4 de la Disposició Transitòria 1ª. de les presents Normes Urbanístiques, se determina la regulació de les obres permeses en els edificis existents en sòl rústic.

5. Regulacions per a les activitats declarades d'interès general.

5.1. Les activitats declarades d'interès general es regularan segons l'article 26 de la Llei 6/1997 de 6 de juliol, de Sòl Rústic de les Illes Balears.

5.2. Les condicions a què es refereix l'article 29 de la Llei 6/1997 de 8 de juliol, de Sòl Rústic de les Illes Balears, queden recollides en aquestes normes establint-se a més que, la distància mínima de les edificacions al tots els llinars de la parcel·la serà de 10 metres.

5.3. Tant pels usos permesos, com pels que es fa referència a l'apartat anterior, s'haurà de redactar un projecte, el qual contemplarà:

- a) La posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.
- b) Els efectes territorials de la seva implantació.

Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

6. Tractament dels camins

6.1. No s'autoritza l'obertura d'altres vies que les que previstes en el Pla General o les que siguin necessàries per l'aprofitament i manteniment dels recursos agraris prèvia autorització de la Conselleria d'Agricultura.

Art.44. Protecció Geològica.

(Clau PG: R.G.C.B., R.G.E., R.G.E.C.B., R.G.A.L., R.G.R.: , R.G.E.B, R.G.P.C.

Clau PJG: PJGJ, PJGM, PJGQ, PJGT, PJGMQ)

1. Definició

1.1. Sòls que presenten risc en l'estructura geològica (Hi ha: R.G.C.B.: Risc Geològic Caiguda Blocs, R.G.E.: Risc Geològic Esllavissaments, R.G.E.C.B.: Risc Geològic Caiguda Blocs Esllavissaments, R.G.A.L.: Risc Geològic Acció Litoral, R.G.R.: Risc Geològic Rossegueres, R.G.E.B. Risc Geològic Esbaldregalls, R.G.P.C.: Risc Geològic Processos Costaners) i sòls amb interès geològic o paleontològic (Hi ha PJGJ: Protecció de Jaciments Geològics Juràssic, PJGM: Protecció de Jaciments Geològics Mesozoic, PJGQ: Protecció de Jaciments Geològics Quars, PJGT: Protecció de Jaciments Geològics Triàsic, PJGMQ: Protecció de Jaciments Geològics Miocè-Quaternari) i que s'han de protegir d'edificació

1.2. El Pla no inclou aquests sòls dins del procés d'urbanització, tant per determinar-ho la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals, com per estar al marge del model d'urbanització del Pla.

2. Aprofitament urbanístic

2.1. Els únics aprofitaments urbanístics permesos són els de l'art 11.2 de

la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals.

3. Usos permesos

3.1. Regulació dels usos:

3.1.1. Els usos ADMESOS són:

-el rústic existent.

-els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.

3.1.2. Es permeten els usos CONDICIONATS:

Els usos vinculats a les activitats declarades d'interès general.

3.1.3. Són usos PROHIBITS els que es relacionen amb qualsevol transformació del sòl que lesioni el seu valor específic, amb les limitacions resultants de la Llei 1/1991, 30 de gener, d'Espais Naturals.

4. Regulacions per a l'edificació

En el punt 2.4 de la Disposició Transitòria 1ª. de les presents Normes Urbanístiques, se determina la regulació de les obres permeses en els edificis existents en sòl rústic.

5. Regulacions per a les activitats declarades d'interès general.

5.1. Les activitats declarades d'interès general es regularan segons l'article 26 de la Llei 6/1997 de 6 de juliol, de Sòl Rústic de les Illes Balears.

5.2. Les condicions a què es refereix l'article 29 de la Llei 6/1997 de 8 de juliol, de Sòl Rústic de les Illes Balears, queden recollides en aquestes normes establint-se a més que la distància mínima de les edificacions a tots els llindars de la parcel·la serà de 10 metres.

5.3. Tant pels usos permesos, com pels que es fa referència a l'apartat anterior, s'haurà de redactar un projecte, el qual contemplarà:

- a) La posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.
- b) Els efectes territorials de la seva implantació.

Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

6. Tractament dels camins

6.1. No s'autoritza l'obertura d'altres vies que les que previstes en el Pla General o les que siguin necessàries per l'aprofitament i manteniment dels recursos agraris prèvia autorització de la Conselleria d'Agricultura.

Art. 45. Protecció Paisatgística.
(Clau PP)

1. Definició

1.1. Sòls que tenen una importància paisatgística primordial en la configuració física de la vall de Sóller, per estar molt exposades visualment.

1.2. El Pla els exclou del procés d'urbanització, defensant-los d'usos que els puguin malmetre.

2. Aprofitament urbanístic:

2.1. Els únics aprofitaments urbanístics permesos són els de l'art 11.2 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'Espais Naturals.

2.2. La superfície d'aquesta àrea, tot i no ser edificable, pot comptabilitzar a efectes d'aconseguir una PARCEL·LA MÍNIMA per l'edificació en les zones ASPI-PHT, ARIP i ANEI contigües.

2.3. En aquest cas, s'haurà d'inscriure en el Registre de la Propietat l'esgotament de la possibilitat d'edificar que això comporta.

3. Usos permesos.

3. Regulació dels usos:

3.1. Els usos ADMESOS són:

-els usos relacionats amb el destí o la naturalesa de les finques; AGRICOLA, PECUARI, FORESTAL, AGROTURISME (només el contemplat al Decret 62/1995, de 13 de gener) i segons el règim establert a l'Annex Normatiu 7.

L'aprofitament dels productes agrícoles, pecuaris i forestals es realitzarà dintre dels límits que permeten els interessos de la seva conservació i millora, d'acord amb la legislació sectorial sobre la mateixa.

-els usos relacionats amb l'execució i el manteniment de les infraestructures públiques.

3.3.2. Es permeten els usos CONDICIONATS:

Els usos vinculats a les activitats declarades d'interès general.

3.3.3. Són usos PROHIBITS els que es relacionen amb qualsevol transformació del sòl que lesioni el valor específic de la vegetació arbòria, amb les limitacions resultants de la Llei 1/1991, 30 de gener, d'Espais Naturals.

4. Regulacions per a l'edificació

En el punt 2.4 de la Disposició Transitòria 1ª. de les presents Normes Urbanístiques, se determina la regulació de les obres permeses en els edificis existents en sòl rústic.

5. Regulacions per a les activitats declarades d'interès general.

5.1. Les activitats declarades d'interès general es regularan segons l'article 26 de la Llei 6/1997 de 6 de juliol, de Sòl Rústic de les Illes Balears.

5.2. Les condicions a què es refereix l'article 29 de la Llei 6/1997 de 8 de juliol, de Sòl Rústic de les Illes Balears, queden recollides en aquestes normes establint-se a més que la distància mínima de les edificacions a tots els llindars de la parcel·la serà de 10 metres.

5.3. Tant pels usos permesos, com pels que es fa referència a l'apartat anterior, s'haurà de redactar un projecte, el qual contemplarà:

- a) La posició paisatgística de l'edificació i l'impacte visual.
- b) Els efectes territorials de la seva implantació.

c) Les condicions formals i tècniques de la nova edificació.

6. Tractament dels camins

6.1. No s'autoritza l'obertura d'altres vies que les que previstes en el Pla General o les que siguin necessàries per l'aprofitament i manteniment dels recursos agraris prèvia autorització de la Conselleria d'Agricultura.

TÍTOL VI. INTERVENCIÓ EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL.

Capítol I. Llicències Urbanístiques

Art. 46.- Actes subjectes a llicència

1. Resten subjectes a llicència, tots els actes a que fa referència l'article 2 de la Llei 10/1990 de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, les quals, així mateix, es regularan quant a competència per a atorgar-les, normativa aplicable, procediment i caducitat pel que es disposa en l'esmentada llei.

2. En tot el no previst en dita llei, les llicències urbanístiques es regularan pel que disposa el Pla General d'Ordenació Urbana del municipi, i altres normes que siguin d'aplicació.

Art. 47. Responsabilitat derivada de l'exercici de l'activitat autoritzada

1. Les llicències es consideraran atorgades llevat el dret de propietat i sense perjudici del de tercers i no podran ser invocades pels particulars per a excloure o disminuir les responsabilitats civil o penal en les que incorren en l'exercici de les activitats corresponents.

2. En tot cas, l'atorgament de les llicències no implicarà per a l'Ajuntament cap responsabilitat pels danys i perjudicis que es puguin produir, amb motiu o

ocasió de les activitats que es realitzin d'acord amb elles.

Art. 48. Normes i Condicions Aplicables

1. Les llicències s'atorgaran amb subjecció al que disposi la legislació vigent i les prevencions del Pla General i planejament derivat.

2. Els titulars de les llicències hauran de respectar el contingut expressat de les clàusules, sota les quals han estat atorgades, així com al contingut implícit de les pròpies llicències, el qual és el definit pel Pla, en els plànols d'ordenació i normes urbanístiques o ordenances, segons la classe i destí del sòl, i les condicions d'edificabilitat i usos.

3. No podrà justificar-se la vulneració de disposicions legals, normes urbanístiques o ordenances, en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. En qualsevol cas, el promotor, l'empresari o tècnic director de les obres podrà dirigir-se a l'Administració que l'hagi atorgat, en sol·licitud d'informació, que han de ser-li facilitada en el termini màxim de 15 dies.

Art. 49.- Obligacions del titular de la llicència.

1. El titular d'una llicència urbanística queda obligat pel acte de l'atorgament, sense perjudici dels deures que poden ser imposats per altres normes, al compliment de les següents prevencions:

a).- Satisfer totes les despeses que s'ocasionin a l'Administració municipal, com a conseqüència de les activitats autoritzades en ella.

b).- Construir o reposar la vorera enfront de la finca, dins del termini de conclusió de les obres.

c).- Reparar i indemnitzar els danys que s'ocasionin als elements urbanístics del sòl, subsòl i vol de la via pública, tal com voreres, paviments, bordons, lluminàries, rètols i plaques de numeració, arbres, plantacions, parterres, bancs, baranes, escales, imbornals, clavegueres, cambres soterrànies, conduccions d'aigua, canalitzacions i altres elements anàlegs.

d).- Instal·lar i mantenir en bon estat de conservació la tanca d'obra, durant el temps que durin aquelles.

2. Per a garantir el compliment de les obligacions assenyalades en el paràgraf anterior, l'Administració municipal fixarà, en cada cas, la quantitat que l'interessat haurà de dipositar o garantir per aval bancari, prèviament a l'atorgament de la llicència, l'import del qual serà com a mínim el doble del cost de construcció de la vorera enfront a la finca.

3. En el cas de que el corresponent carrer no tingués prevista la construcció de la vorera, a efectes del càlcul a que es refereix el paràgraf anterior, es prendrà en consideració la cinquena part de l'ample del carrer.

Art. 50.- Terminis d'execució

1. Les llicències hauran de fixar els terminis, d'acord amb els quals, han d'iniciar-se i acabar-se les corresponents obres.

2. Els esmentats terminis es fixaran lliurement per l'Ajuntament, atesa la importància o naturalesa de l'obra a realitzar, sense que, en cap cas, el termini d'iniciació pugui ser superior als de sis mesos i el d'acabament al de vint-i-quatre mesos, comptats des de la seva iniciació.

3. En tot el no previst als anteriors paràgrafs, s'estarà al que disposa l'art. 8 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística.

Art. 51. Llicències d'obres.

La sol·licitud de les llicències i el procediment per a l'atorgament de llicències s'ajustarà al que es preveu als articles 6 i 7 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de Disciplina Urbanística.

Art. 52.- Llicències de parcel·lació

1. Juntament amb la sol·licitud que es presenti, s'haurà d'acompanyar la següent documentació:

a).- Memòria justificativa, jurídicament i tècnicament, de l'operació de parcel·lació.

b).- Certificat de domini i càrregues de la finca o parcel·la, expedit pel Registre de la Propietat. En el cas de que la finca no fos inscrita, es justificarà la propietat per qualsevol medi admès en Dret.

c).- Plànol d'emplaçament de la finca, referit al de classificació del sòl del Pla General, a escala 1:5.000.

d).- Plànol de topogràfic, a escala 1:500, de la finca a parcel·lar.

e).- Plànol de parcel·lació, a la mateixa escala.

2. Les llicències de segregació en sòl rústic es regularan pel que es preveu a la Llei 6/1997, del Sòl Rústic de les Illes Balears.

Art. 53.- Llicències de moviment de terres

1. La llicència per a moviments de terres, en cap cas, podrà incloure l'obertura de vials, la seva urbanització, l'obertura de fonaments, excavacions de soterranis o destrucció de jardins, sinó que haurà de limitar-se a obres d'anivellaments i neteja de terrenys. Els desmunts i terraplenats mai podran representar l'aportació al terreny de noves terres o el trasvàs de terres existents a altres indrets, i en cap cas podran superar els 2,20 m. d'alçada, respecte del nivell natural del terreny havent de respondre sempre a criteris d'adaptació, per irregularitats d'aquest últim. En cap cas es podran abocar terres en l'interior de les zones boscoses.

2. La sol·licitud de les llicències de moviments de terres s'acompanyarà de la següent documentació:

a).- Plànol d'emplaçament, a escala 1:2.000.

b).- Plànol topogràfic de la parcel·la o parcel·les a les que es refereix la sol·licitud, a escala 1:500, en la que es representin les cotes d'altimetria, l'edificació i arbrat existent i la posició, en planta i altura, de les finques o construccions veïnes, que poguessin resultar afectades pels desmunts i terraplenats.

c).- Memòria descriptiva de les operacions a portar a terme, indicant les precaucions a adoptar en relació a la pròpia obra, vies públiques i finques o construccions veïnes, que puguin resultar afectades pels desmunts i terraplenats.

Art. 54.- Llicències d'urbanització

1. Son llicències d'urbanització aquelles que es regulen a l'article 2.4 de la Llei de Disciplina urbanística.

2. La sol·licitud de llicència anirà acompanyada dels següents documents:

a).- Plànol de situació a escala no inferior a 1:2.000, en el que es determini la localització de la finca o finques a les que es refereix la llicència.

b).- Projecte tècnic per triplicat.

c).- Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se realitzat l'assenyalament de les alineacions i rasants sobre el terreny.

3. Si a l'acte d'atorgament de llicència s'introdueix una modificació substancial en el projecte, l'interessat haurà de presentar un nou projecte, una còpia del qual se li retornarà juntament amb la llicència. Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmenes en els plànols originals, subscribes pel promotor i el tècnic.

Art. 55.- Llicències pel tancament de parcel·les

1. Els tancaments de les parcel·les es podrà executar per mitjà de qualsevol mena de materials, que no constitueixen un perill per a la seguretat dels veïns, com filferro d'espí, vidres en el coronament i altres anàlegs, i d'acord amb les característiques i acabaments usuals en el sector on estan situades.

2. La sol·licitud de la llicència anirà acompanyada dels següents documents:

a).- Croquis de situació de la parcel·la i de les característiques del tancament.

b).- Memòria en la que s'especificaran els materials a emprar i acabats que es proposen.

Art. 56.- Llicència per a col·locació de publicitat a la via pública

1. La col·locació de rètols en façana, indicadors dels establiments restaran subjectes a llicència d'obres menors. Pel contrari, els plafons publicitaris tindran la consideració d'obres majors. En tot cas, dits rètols i plafons hauran d'harmonitzar amb l'estil de les façanes i amb les característiques estètiques i ambientals del sector, podent-se denegar la llicència per a la seva col·locació, sinó s'ajusta a elles.

2. Queda prohibit situar plafons publicitaris per damunt de la coberta dels edificis.

3. La sol·licitud s'haurà d'acompanyar d'un croquis per les considerades com a obres menors, i d'un projecte, assumint la direcció, per a les restants.

Art. 57.- Llicències de tallada d'arbres.

1. Les sol·licituds de llicència per a efectuar la tallada d'arbres a les que fa referència l'article 2.14 de la Llei 10/1990 de 23 d'octubre, hauran d'assenyalar expressament els arbres a les que van referides, nombre d'ells, extensió que ocupen i justificació del motiu per a fer la tallada.

2. Les sol·licituds de llicència d'obres, quan l'execució d'aquestes comporti la tallada d'arbres o la supressió de masses arbòries, hauran d'indicar-ho expressament, justificant la seva necessitat i les mesures que s'adoptin per a la seva reposició.

3. En els sòls qualificats de sistemes queda prohibida, en tots els supòsits, la tallada d'arbres, en tant no s'executin aquests.

Art. 58. Llicències d'enderrocament

1. La sol·licitud que es formuli a l'efecte anirà acompanyada del document pel que un tècnic assumeix la direcció, així com la resta d'autoritzacions, al seu cas, previstos a la legislació vigent.

2. Així mateix, s'acompanyarà un document en el que el sol·licitant es compromet a reparar els danys que pugui ocasionar als béns de domini públic i de la reposició dels elements dels diferents serveis que provisionalment s'hagin de retirar, tot establint-se la garantia corresponents, la qual ascendirà al 100% del valor de les corresponents obres.

Art. 59. Llicència de primera utilització o de modificació objectiva del seu ús.

1. La llicència de primera utilització no podrà atorgar-se a aquelles construccions que no s'ajustin a la llicència al seu dia autoritzada, en tant no s'autoritzi la seva legalització, si fos procedent. Aquesta llicència és independent de la d'instal·lació i obertura d'activitats industrials o mercantils.

2. La sol·licitud de llicència de primera utilització s'acompanyarà d'una còpia de la llicència al seu dia atorgada per a realitzar l'obra.

3. Les sol·licituds de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o reforma, s'acompanyarà dels següents documents:

a).- Memòria justificativa, detallada del nou ús, amb indicació si es troba autoritzat pel planejament urbanístic vigent.

b).- Plànol de situació, a escala 1:500, en el que es grafii l'emplaçament de la finca amb referència a les vies públiques i particulars, al seu cas, que limitin la totalitat de l'illa, en la que està situada.

c).- Certificació expedida per facultatiu competent acreditativa de que l'edifici és apte per al nou ús, conforme a la normativa aplicable en funció d'ell, i especialment al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tècnic i acústic, així com a les normes de prevencions d'incendis, precises per a l'ús pretès.

4. Quan la sol·licitud de llicència per a modificar objectivament l'ús d'un edifici porti aparellada la realització d'obres d'ampliació o reforma, haurà de tramitar-se d'aquesta modalitat.

Art. 60.- Resolució de llicències.

1. Quan el projecte s'ajusti estrictament als plans, normes urbanístiques, ordenances i a la resta de disposicions aplicables, i s'hagués donat compliment a totes les obligacions imposades per aquestes Normes, l'òrgan competent

atorgarà la llicència.

2. Tota resolució que denegui llicència haurà de ser motivada amb referència explícita a la norma o al planejament que estigui en contradicció amb la llicència sol·licitada.

Art. 61.- Notificació.

Les resolucions de les peticions de llicències es notificaran al sol·licitant i a les persones que hagin comparegut a l'expedient.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició Addicional 1

Totes les edificacions que es construeixen, de conformitat a les previsions d'aquest Pla, s'hauran d'adaptar a les determinacions del Decret 96/1994 sobre Barreres Arquitectòniques.

Disposició Addicional 2

Els moviments de terres i les obres que es realitzin prop d'una font, pou, conducció hidràulica o similars han de justificar que no afecten a cap dels seus elements, ni provoquen impactes mediambientals, la qual cosa es justificarà mitjançant informe d'un facultatiu.

Disposició Addicional 3

En Sòl Urbà està permesa la construcció d'equipaments esportius privats, així com piscines particulars, sempre que s'ajustin als paràmetres edificatoris corresponents a la zona on siguin emplaçats, i si es fa el corresponent tractament de reciclatge de les aigües que la facin adequada per al rec.

Si les piscines són descobertes i no modifiquen en més o menys de 20 cm la rasant del terreny en l'àmbit en què es situen, no es consideren com a volum edificat (ni com a cos auxiliar) i per tant no computen com a tal a efectes del càlcul de l'edificabilitat ni com ocupació en planta, podent-se situar fora de la profunditat edificable, separant-se com a mínim dos metres de tots els llinars. En els altres casos (la piscina coberta a diferent nivell de la rasant del terreny o en terrenys en pendent ultrapassant en algun punt la cota dels 20 cm. de la rasant) la piscina es considera com a volum auxiliar i per tant computa com a tal a efectes del càlcul d'edificabilitat i com a ocupació en planta.

En Sòl No Urbanitzable serà possible la construcció de piscines si estan annexes a una vivenda, ajustant-se igualment a les determinacions de la zona, i si es fa el corresponent tractament de reciclatge de les aigües que la facin adequada per al rec, sense que en cap cas puguin construir-se camps de tennis, squash, bàsquet, o qualsevol altre equipament esportiu que precisi d'instal·lacions anàlogues.

Si les piscines són descobertes i no modifiquen en més o menys de 20 cm. la rasant del terreny en l'àmbit en què es situen, no es consideren com a volum edificat (ni com a cos auxiliar) i per tant no computen com a tal a efectes del càlcul de l'edificabilitat. En els altres casos (la piscina coberta a diferent nivell de la rasant del terreny o en terrenys en pendent ultrapassant en algun punt una cota de més o menys 20 cm. de la rasant) la piscina es considera com a volum auxiliar i per tant computa com a tal a efectes del càlcul d'edificabilitat.

Disposició addicional 4.

Quan l'expropiació impliqui solament la necessitat d'ocupació d'una part de la finca, de tal forma que la restant no reuneixi les condicions de parcel·la mínima edificable, el propietari podrà sol·licitar que dita expropiació compregui la totalitat de la finca. L'Ajuntament, en aquest cas, alienarà les parts no utilitzades, com a parcel·les no utilitzables als propietaris que afrontin a elles.

Disposició addicional 5.

1.- Les antigues construccions destinades a instal·lacions industrials, comercials i de magatzem podran ser utilitzades provisionalment com a aparcaments.

2.- L'anterior utilització provisional precisarà de llicència municipal, la petició de la qual anirà acompanyada d'un estudi de compatibilitat tipològica (inserció en el paisatge) que justifiqui l'adequació de l'ús provisional a la tipologia de l'edificació existent.

Disposició Addicional 6

Complementàriament als preceptes d'aquestes normes, en la construcció d'edificis, habitatges, locals i instal·lacions s'aplicaran les disposicions recollides al Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionat, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat de vivendes així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

Disposició Addicional 7

En les Zones Limítrofes de Protecció Costanera serà preceptiu l'informe previ de la Conselleria de Turisme per a l'autorització de qualsevol obra, instal·lació o activitat en el sòl no urbanitzable inclòs en aquesta zona, i estaran sotmeses a les demés disposicions que estableix l'Article 14 del Decret 54/1995, de 6 d'abril, Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de l'Illa de Mallorca.

Disposició Addicional 8

En les Àrees de Protecció Posterior serà preceptiu l'informe previ de la Conselleria de Turisme per a l'autorització de qualsevol obra, instal·lació o activitat en el sòl no urbanitzable inclòs en aquesta àrea, i estaran sotmeses a les demés disposicions que estableix l'Article 16 del Decret 54/1995, de 6 d'abril, Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de l'Illa de Mallorca.

Disposició Addicional 9

En el Sòl Rústic, el percentatge màxim de la parcel·la que podrà ocupar-se per l'edificació i la resta d'elements constructius haurà de ser inferior al 4 % de la superfície de la parcel·la. Quan les determinacions particulars de cada zona no diguin el contrari, la distància mínima d'aquests elements construïts als camins així com a la resta de l'indar de la parcel·la serà de com a mínim de 10 m.

Disposició Addicional 10

Per totes aquelles activitats no regulades en les determinacions particulars de cada zona i que es contemplen en el Títol IV de la llei 6/1997 del Sòl Rústic els serà d'aplicació per defecte les regulacions que en aquesta Normativa s'apliquen per al desenvolupament de les activitats d'interès general en aquests sòls.

Disposició Addicional 11

Les zones de influència i protecció de les infraestructures públiques grafiades en la documentació tècnica del Pla són les que els hi corresponen d'acord amb la legislació aplicable en la Comunitat Balear.

Disposició Addicional 12

Només pot ser adscrit un ús a cada una de les parcel·les del Sòl Rústic d'acord a l'Article 15 de la llei 6/1997 del Sòl Rústic.

Disposició Addicional 13

En totes les zones de Sòl Rústic protegit on estigui permesa l'edificació es recollirà la vinculació entre les parcel·les mínimes establertes pel Pla i els usos condicionats d'acord amb la regulació del Títol III, capítol 1 de la Llei 6/1997, del Sòl Rústic.

Disposició Addicional 14

En totes les zones on es consideren admesos els usos destinats a activitats relacionades amb la destinació o naturalesa de les finques, s'admeten les dimensions màximes de les edificacions regulades en el Pla, quan un promotor d'una d'aquestes activitats demostrï, mitjançant la presentació del corresponent projecte tècnic, que necessita superar les dimensions màximes de les edificacions, podrà sol·licitar l'exoneració d'aquest compliment, en atenció al que preveuen els articles 21, 22, 34 i concordants de la Llei 6/1997, del Sòl Rústic.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES.

Disposició Transitòria Primera

RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENS:

1. D'EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ. REGULACIÓ.

Tenen la consideració d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació tots aquells a què, de conformitat amb les determinacions del Pla General, els siguin aplicables els articles 1 i 2 de la Llei 8/1988, d'1 de juliol, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

Als esmentats edificis i instal·lacions els serà aplicable el règim previst als articles 1 i 2 de la Llei 8/1988, d'1 de juliol, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

2. EDIFICIS INADEQUATS. REGULACIÓ

Tenen la consideració d'edificis i instal·lacions inadequats tots aquells edificis i instal·lacions construïts d'acord amb la normativa vigent en el moment de la seva construcció, i que no s'adaptin a les determinacions contingudes per cada zona del present Pla General., els quals estan definits en els punts 2.1, 2.2.1, 2.2.2, 2.3, 2.4, i 2.5 de la present disposició transitòria.

(Els edificis dibuixats en els plànols d'ordenació de la sèrie 0.3 del Annex Normatiu 1 del Pla, i que contenen algun volum disconforme tipus A o volum disconforme tipus B, també tendiran la consideració d'edificis inadequats).

Les obres permeses als edificis inadequats existents, transitòriament fins la seva substitució, se regularan segons es trobin a les següents situacions:

2.1.- Edificis i instal·lacions que estiguin destinades a un ús urbanístic diferent al permès, admès o condicionat en aquest Pla General..

Obres permeses: únicament es podran realitzar aquelles petites obres de reparació que exigeixi la higiene, condicionament exterior i conservació de d'edifici.

2.2.1.-Edificis i instal·lacions existents que no sobrepassin en mes de un 50 % l'alçada màxima o edificabilitat, de les permeses a les Ordenances per cada zona, o que contenen algun volum disconforme tipus A; encara que incompleixin altres paràmetres regulats a dites zones per edificis de nova planta, i que no estiguin inclosos a les regulacions 2.3, 2.4, 2.5. d'aquesta Disposició Transitòria.

(Còmput d'alçada: l'alçada se mesurarà tant en número de plantes com en metres).

Obres permeses: Es permetrà fer únicament les obres de conservació, restauració, consolidació, rehabilitació, reestructuració, demolició i ampliació, esmentades a l'article 49.1 del Annex Normatiu 6 del Pla General.

En el supòsit de poder fer obres d'ampliació, aquestes tindran la següent limitació:

Podran esgotar fins a un 90% l'edificabilitat (m2/m2) i l'alçada màxima (amidats en metres) dels fixats a les presentes Normes Urbanístiques per a cada zona pels edificis de nova planta.

Les ampliacions esmentades i possibles trasllats de volum, s'hauràn de ubicar ajustant-se als paràmetres d'ocupació, profunditat edificable, alçada (tant en número de plantes com en metres) i separacions a l'indar, regulats a cada zona per edificis de nova planta.

2.2.2.-Edificis i instal·lacions existents que sobrepassin en mes de un 50% l'alçada màxima o l'edificabilitat, de les permeses a les Ordenances per cada zona, o que contenen algun volum disconforme tipus B; encara que incompleixin altres paràmetres regulats a dites zones per edificis de nova planta, i que no estiguin inclosos a les regulacions 2.3, 2.4, 2.5. d'aquesta Disposició Transitòria:

(Còmput d'alçada: l'alçada se mesurarà tant en número de plantes com en metres).

Obres permeses: Es permetrà fer únicament les obres de conservació, restauració, rehabilitació i demolició, esmentades a l'article 49.1 del Annex Normatiu 6 Pla General.

2.3.- Hotels que no s'adeqüin a la regulació de volum, alçària i nombre de places establerta en el Pla.

Obres permeses: Totes les permeses a l'article 49.1 del Annex Normatiu 6., excepte les d'ampliació i reconstrucció.

2.4.- Les edificacions en Sol Rústic que incompleixin qualsevol paràmetre dels regulats a cada zona.

Obres permeses: Les de conservació, rehabilitació i consolidació, esmentades a l'article 49.1 del Annex Normatiu 6 del Pla General.

2.5.- Edificis construïts dins l'àmbit de protecció de 10 m. d'amplada a cada banda en el camins rurals, clau VR1 i VR2, mentre no es redacti el projecte d'obra esmentat a l'article 21.8 de les Normes Urbanístiques.

Obres permeses: Mentre no es redacti el projecte d'obra la regulació serà la mateixa de l'apartat 1 de la present disposició transitòria.

Una vegada redactat i aprovat el projecte d'obra corresponent, es regularan per la normativa de la zona i respectant les separacions al límit del camí projectat.

3.- Les edificacions autoritzades per llicències atorgades amb anterioritat a l'aprovació definitiva del Pla General, podran executar-se en els terminis previstos en les mateixes llicències, sempre d'acord amb la regulació que s'estableix a l'article 8 de la Llei de Disciplina Urbanística de la CAIB.

Disposició Transitòria segona

Els hotels existents, fins i tot els situats en zones hoteleres, podran ser transformats en edificis d'apartaments, complint les determinacions d'aquest Pla General i les demés disposicions que els hi siguin d'aplicació.

— o —

Ajuntament d'Alaior

Núm. 25039

El Ple de la corporació, en sessió ordinària de dia 3 d'octubre de 2000, va aprovar entre altres la modificació de les següents Ordenances fiscals:

Impost Municipal de Vehicles de tracció mecànica.

Preu Públic per ús d'Instal·lacions Esportives.

Taxa per utilització privativa de Domini Públic.

Taxa pels Serveis de la Residència Geriàtrica.

Taxa de Control d'Animals de companyia amb obligació de vacunació i retirada dels mateixos de la via pública.

Taxa pels Serveis de Recollida i tractament de Fems.

Taxa pels Serveis del Cementiri Municipal.

Atès que no s'han presentat reclamacions durant el termini d'exposició i d'acord amb el que disposa la Llei 39/88 d'hisendes locals, de 28 de desembre, es publiquen íntegrament el textos de les Ordenances.

Ordenança núm. 1/1

Aplicació pressupostària: 11300

ORDENANÇA FISCAL REGULADORA DEL L'IMPOST DE VEHICLES DE TRACCIÓ MECÀNICA

Article 1. Disposicions generals.

1.La Llei 39/88, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals estableix a l'article 60.1 amb caràcter obligatori l'impost de vehicles de tracció mecànica, regulat pels articles 93 i següents d'aquesta Llei.

2.Regirà així mateix tot el que s'estableixi en les disposicions concordants o complementàries que es dictin per desplegar la normativa indicada.

Article 2. Tarifes.

1. Les quotes del quadre de tarifes vigents establertes per l'article 96.1 de la Llei 39/88, de 28 de desembre, reguladora de les hisendes locals s'incrementen en un coeficient de l'1,411.

2. Per aplicació d'aquest coeficient previst a l'apartat anterior, el quadre de

tarifes aplicables en aquest municipi serà el següent:

POTENCIAL I CLASSES DE VEHICLES	PESSETES
A)TURISMES	
De menys de 8 cavalls fiscals	2.963
De 8 fins a 11,99 cavalls fiscals	8.000
De 12 fins a 15,99 cavalls fiscals	16.890
De 16 fins a 19,99 cavalls fiscals	21.038
De 20 cavalls fiscals en endavant	26.294
B)AUTOBUSOS	
De menys de 21 places	19.556
De 21 a 50 places	27.853
De més de 50 places	34.816
C)CAMIONS	
De menys de 1.000 kg de càrrega útil	9.926
De 1.000 a 2.999 kg de càrrega útil	19.556
De més de 2.999 a 9.999 kg de càrrega útil	27.853
De més de 9.999 kg de càrrega útil	34.816
D)TRACTORS	
De menys de 16 cavalls fiscals	4.148
De 16 fins a 25 cavalls fiscals	6.519
De més de 25 cavalls fiscals	19.556
E)REMOLCS I SEMIREMOLCS ARROSSEGATS PER VEHICLES DE TRACCIÓ MECÀNICA	
De menys de 1.000 kg i més de 750 kg de càrrega	4.148
De 1.000 a 2.999 kg de càrrega útil	6.519
De més de 2.999 kg de càrrega útil	19.556
F) ALTRES VEHICLES	
Ciclomotors	1.037
Motocicletes fins a 125 cc.	1.037
Motocicletes de més de 125 cc. fins a 250 cc.	1.778
Motocicletes de més de 250 cc. fins a 500 cc.	3.556
Motocicletes de més de 500 cc. fins a 1.000 cc.	7.111
Motocicletes de més de 1.000 cc.	14.223

Article 3. Bonificacions.

Gaudiran d'una bonificació del 100% de la quota de l'impost, aquells vehicles que superin els 25 anys d'antiguitat des de la data de fabricació. Si aquesta no fos coneguda, s'agafarà com a tal la de la seva primera matriculació o, en defecte d'aquesta, la data en què el tipus o variant corresponent es va deixar de fabricar.

Per gaudir de la bonificació anterior, la persona interessada haurà de presentar sol·licitud juntament amb la documentació que acrediti l'antiguitat del vehicle per la qual se li concedeix la bonificació. Una vegada concedida, s'entendrà que aquesta es manté vigent mentre no es modifiquin l'Ordenança reguladora de l'impost de vehicles de tracció mecànica o les disposicions legals vigents que així ho permeten.

Article 4. Dret supletori.

Pel procediment de recaptació s'aplicarà supletòriament la Llei general tributària així com el procediment sancionador establert.

Disposició addicional.

En tot el que no preveu aquesta Ordenança s'estarà amb el que disposen la Llei reguladora de les hisendes locals, la Llei general tributària i altra disposició legal vigent sobre la matèria.

Disposició final.

Aquesta Ordenança entrarà en vigor el dia en què es publiqui en el BOCAIB i serà d'aplicació a partir de l'1 de gener del 2001 fins que es modifiqui o derogui expressament.

Ordenança núm.3/9

Aplicació pressupostària:34004

ORDENANÇA DEL PREU PÚBLIC PER ÚS D'INSTAL·LACIONS