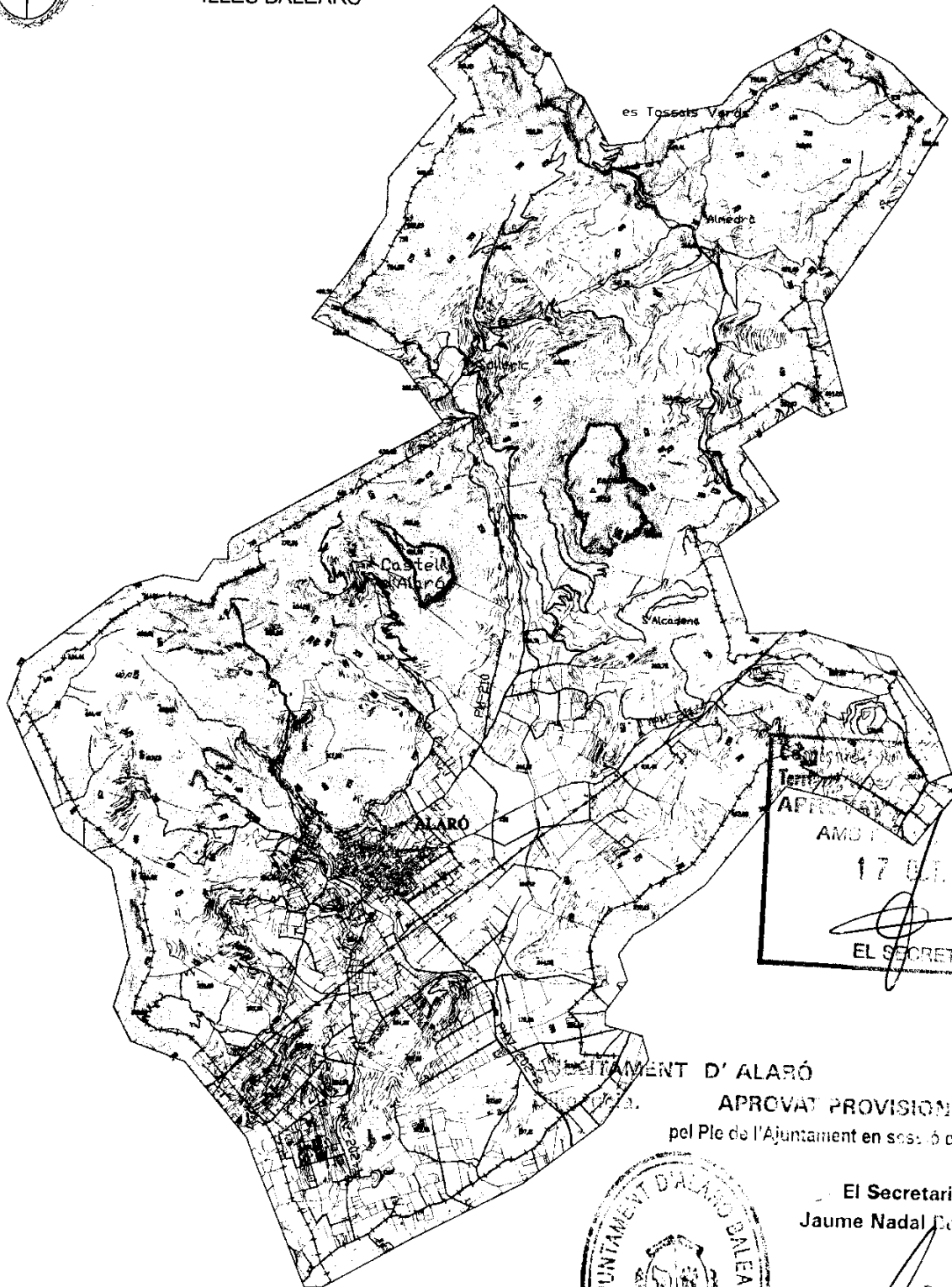


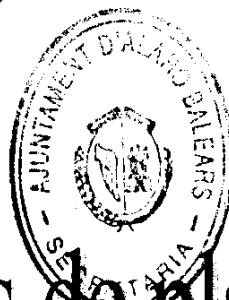


AJUNTAMENT D'ALARÓ
ILLES BALEARS

2351



AJUNTAMENT D'ALARÓ
APROVAT PROVISIONALMENT
pel Ple de l'Ajuntament en sessió de 07/04/03



El Secretari,
Jaume Nadal Costard

normes subsidiàries de planejament

Equip redactor: Jaume M. García Sastre. Arquitecte Miquel Vidal Artigues. Geògraf
ABRIL 2003

INDEX

I. ORDENANÇA GENERAL

01. Àmbit. Objectiu. Vigència. Obligatorietat	1
02.- Fins	1
03.- Desenvolupament de les NNSS	1
04.- Actuacions en el desenvolupament de les NNSS	4
05.- Formació de nucli de població	4

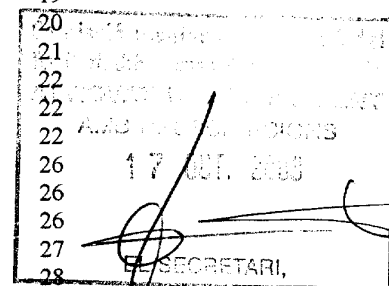
PART II

I.- NORMES GENERALS D'URBANITZACIÓ

06.- Definició	4
07.- Subministrament d'aigua potable	5
08.- Subministrament d'energia elèctrica	5
09.- Sanejaments	5
10.- Accés rodat	5

II.- NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ

11.- Exigències prèvies	6
12.- Edificacions davanteres a llits públics	6
13.- Definicions sobre el territori	6
14.- Definicions sobre ordenació	7
15.- Definicions sobre edificacions	9
16.- Definicions sobre els còmputos	10
17.- Còmputos d'edificabilitat	11
18.- Còmputos d'ocupació	11
19.- Construccions permeses per damunt de l'alçada reguladora	11
20.- Mitgeres al descobert	12
21.- Condicions higièniques	12
22.- Composició mínima d'un habitatge	12
23.- Habitatge unifamiliar	12
24.- Habitatges plurifamiliars	12
25.- Conservació dels edificis	13
26.- Edificis fora d'ordenació	14
27.- Condicions d'ús	16
28.- Definició del tipus d'edificació segons alineació a vial	18
29.- Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en il·leta tancada	18
30.- Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en il·leta oberta	19
31.- Ordenació d'il·letes	19
32.- Patis d'il·leta. Condicions d'edificació i ús	19
33.- Medició d'altura al tipus d'edificació	19
34.- Plantes baixes. Adaptació de l'edifici al terreny	20
35.- Tanques de separació en el tipus d'ordenació	21
36.- Cossos i elements sortints permesos	22
37.- Cossos i elements sortints sobre el pati de l'il·leta	22
38.- Reordenació d'il·letes tancades	22
39.- Definició mitjançant el tipus d'edificació aïllada	26
40.- Medició d'altura en el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la	26
41.- Adaptació de l'edifici al terreny	26
42.- Separació o reculades a partions	27
43.- Separacions entre edificis d'un mateix solar	28
44.- Tanques de separació en el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la	29



PART III

I.- SISTEMES GENERALS 29

45.-Xarxa viària. Elements	30
46.- Xarxa viària urbana	30
47.- Xarxa viària no urbana	32
48.- Xarxa d'instal·lacions	33
49.- Espais lliures i zones verdes	33
50.- Equipaments	33

II.- CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC-ARTÍSTIC 34

51.- Regulació del Patrimoni Històric	34
---------------------------------------	----

PART IV

NORMES PARTICULARS PER A LES CLASSES DE SÒL

SÒL URBÀ 35

52.- Definició	35
----------------	----

NORMES ESPECÍFIQUES DE CADA ZONA

CASC ANTIC 36

53.- Definició	36
54.- Tipologia edificatòria	36
55.- Condicions d'aprofitament	36
56.-Condicions d'ús	38
57.- Condicions estètiques	39
58.- Conservació del patrimoni. Tipus d'obres i d'intervencions	42
59.- Conservació del patrimoni. Graus de protecció	43
60.- Separació de la Siquia	44
61.- Condicions d'aprofitament	44

ENTREMITGERES 45

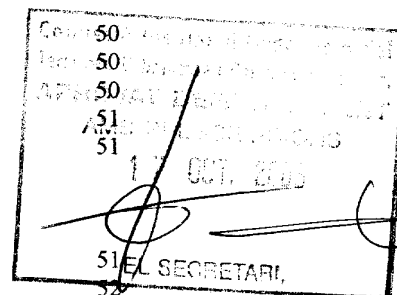
62.- Definició	45
63.- Tipologia edificatòria	45
64.- Condicions d'aprofitament	45
65.- Condicions d'ús	46
66.- Condicions estètiques	47

AÏLLADA

67.- Definició	
68.- Tipologia edificatòria	
69.- Condicions d'aprofitament	
70.- Condicions d'ús	
71.- Condicions estètiques	

UNITATS D'EXECUCIÓ A SÒL URBÀ

72.- Definició	
73.- Unitat d'execució núm 1. Son Mas	
74.- Unitat d'execució núm 2. S'Escorxador	
75.- Unitat d'execució núm 3. Joan Rosselló-Camp Roig	



76.- Unitat d'execució núm 4. Torre de s'electricitat	55
77.- Unitat d'execució núm 5. Passatge Es Moli.	56
78.- Condicions de zonificació i estètiques UE 1	57
79.- Dotació per a equipaments UE 1	57
80.- Condicions de zonificació i estètiques UE 2	57
81.- Dotació per a equipaments UE 2	57
82.- Condicions de zonificació i estètiques UE 3	57
83.- Dotació per a equipaments UE 3	57
84.- Condicions de zonificació i estètiques UE 4	57
85.- Condicions de zonificació i estètiques UE 5	58
86.- Conservació de Monuments i Conjunts Històric-Artístics	58

Equipaments

Docent	
87.- Definició	58
88.- Tipologia edificatòria	58
89.- Condicions d'aprofitament	58
90.- Condicions d'ús	58
91.- Condicions estètiques	58

Pràctica religiosa	
92.- Definició	58
93.- Tipologia edificatòria	58
94.- Condicions d'aprofitament	59
95.- Condicions d'ús	59
96.- Condicions estètiques	59

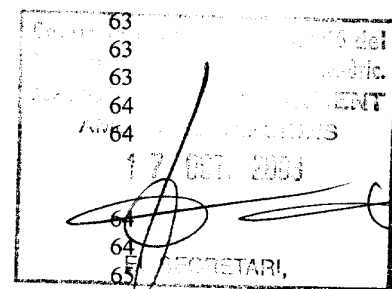
Sanitari	
97.- Definició	60
98.- Tipologia edificatòria	60
99.- Condicions d'aprofitament	60
100.- Condicions d'ús	60
101.- Condicions estètiques	61

Sòcio-cultural	
102.- Definició	61
103.- Tipologia edificatòria	61
104.- Condicions d'aprofitament	61
105.- Condicions d'ús	62
106.- Condicions estètiques	62

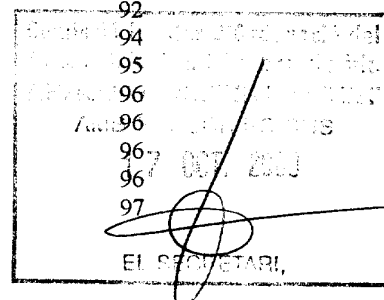
Esportiu	
107.- Definició	62
108.- Tipologia edificatòria	62
109.- Condicions d'aprofitament	62
110.- Condicions d'ús	63
111.- Condicions estètiques	63

Administratiu	
112.- Definició	63
113.- Tipologia edificatòria	63
114.- Condicions d'aprofitament	63
115.- Condicions d'ús	64
116.- Condicions estètiques	64

Espais Lliures i zones verdes	
117.- Definició	64
118.- Tipologia edificatòria	64
119.- Condicions d'aprofitament	65



120.- Condicions d'ús	65
121.- Condicions estètiques	65
Viària	
122.- Definició	66
123.- Condicions d'aprofitament	66
124.- Condicions d'ús	66
<i>ESTUDIS DE DETALL</i>	
125.- Vigència	66
126.- Ses Rotes	66
<i>SÒL APTE PER URBANITZAR</i>	
127.- Definició	66
128.- Situació	67
129.- Aprofitament global	67
130.- Condicions d'ús	67
131.- Condicions de zonificació i estètiques	67
132.- Dotació per a equipaments	68
<i>SÒL RÚSTIC</i>	
133.- Definicions	69
134.- Matriu d'ordenació del sòl rústic	70
135.- Definicions de les activitats regulades a la matriu d'ordenació	71
136.- Activitats relacionades amb els usos prohibits	73
137.- Avaluacions d'impacte ambiental	73
138.- Segregacions de parcel·les	74
139.- Camins. La seva regulació	75
140.- Tancament de finques	75
141.- Condicions generals de posició i d'implantació	76
142.- Característiques tipològiques dels habitatges en sòl rústic	77
143.- Regulació de les piscines, safarejos i aljubs. Estalvi d'aigua	78
144.- Construccions relacionades amb l'activitat agrícola	79
145.- Establiments turístics en sòl rústic	81
146.- Àrea Natural d'Alt Nivell de Protecció AANP	81
147.- Àrea Natural d'Especial Interés ANEI	82
148.- Àrea Rural d'Interés Paisatgístic ARIP	83
149.- Sòl Rústic Forestal SRF	84
150.- Àrea d'Interés Agrari AIA	87
151.- Sòl Rústic de Règim General SRG	89
152.- Àrea de Transició AT	91
153.- Regla de proporcionalitat	92
PART V	
LLICÈNCIES	92
154.- Obres subjectes a llicència	92
155.- Documents de la sol·licitud	94
156.- Característiques de la documentació	95
157.- Documentació per obres menors	96
158.- Exemplar de l'obra	96
159.- Caducitat de llicències	96
160.- Conclusió d'obres i inspecció final	96
161.- Seguretat durant la construcció	97



NORMES DE COMPOSICIO I HIGIENE EN EDIFICIS

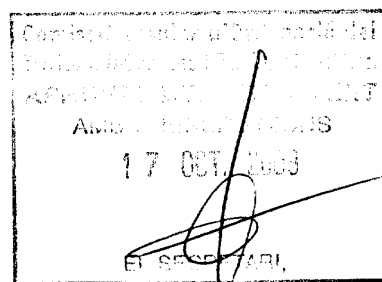
97

162.- Composició de façanes i edificis	97
163.- Tàpies	98
164.- Marquesines	98
165.- Instal·lacions en façanes	99
166.- Estenedors	99
167.- Tendals	99
168.- Aparcament	100
169.- Passos per entrades de vehicles	101
170.- Accés a cobertes	101
171.- Parets mitgeres	102
172.- Distribució	102
173.- Alçades interiors mínimes	102
174.- Il·luminació i ventilació	103
175.- Dimensions dels buits	103
176.- Escales	103
177.- Eliminació de barreres arquitectòniques	104
178.- Patis	104
179.- Ventilació de banys i banys petits	105
180.- Llums rectes	106
181.- Aparells sanitaris	106
182.- Rentadors	106
183.- Dotació d'aigua potable	107
184.- Avacuació d'aigües residuals	107
185.- Sortida de fums	108
186.- Aïllament acústic	108

REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES

187.- Definició	108
188.- Solució de llicència municipal	109
189.- Concessió i denegació de llicència municipal	110

<i>DISPOSICIO ADDICIONAL PRIMERA</i>	<i>Zones de prevenció de possibles riscos</i>	<i>110</i>
<i>DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA</i>	<i>Adaptació PHIB</i>	<i>112</i>
	<i>Pous</i>	<i>112</i>
	<i>Zones inundables</i>	<i>114</i>
	<i>Àrees de policia de torrents</i>	<i>114</i>
<i>DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA</i>	<i>Adaptació PDS Pedreres</i>	<i>114</i>
<i>DSIPOSICIO ADDICIONAL QUARTA</i>	<i>Condicions obra rotonda Escorxador.</i>	<i>114</i>



ORDENANÇA GENERAL

01.-ÀMBIT. OBJECTIU. VIGÈNCIA. OBLIGATORIETAT

Aquestes Normes Subsidiàries de Planejament (NNSS) seran d'aplicació en tot el Terme Municipal d'Alaró, essent el seu objectiu l'Ordenament Urbanístic de tot el Terme Municipal.

La vigència serà indefinida d'acord amb l'establert en l'art. 45 del R.D. 3.288/78 de 26 d'agost sobre *Reglamento de Gestión Urbanística para el Desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana*. (d'ara en endavant R.G.)

La revisió d'aquestes NNSS o la seva substitució per un Pla General d'Ordenació procedirà quan es doni alguna de les següents circumstàncies:

Majors exigències d'Equipament derivades de la pròpia evolució social o de disposicions de rang superior.

Saturació del Sòl classificat com a urbà.

En el supòsit previst en l'art. 157.2 del R.D. 2.159/78 de 23 de juny sobre "*Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*" (d'ara en endavant R.P.).

Els particulars, a l'igual que l'Administració, estan obligats al compliment d'aquestes NNSS servint aquestes de regla bàsica per a l'exercici de la competència urbanística i per al seu desenvolupament.

02.- FINS

Els fins d'aquestes NNSS són:

Adequació de la normativa a les lleis vigents sobre règim del sòl i ordenació urbanística, a així com la protecció del sòl rústic i dels espais naturals.

Regular l'ús i aprofitament dels terrenys.

Protegir els valors paisatgístics i culturals del Terme Municipal.

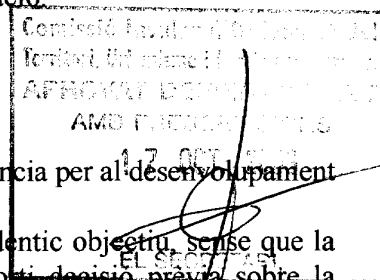
Assegurar i preveure l'abastiment de la població.

03.- DESENVOLUPAMENT DE LES NNSS

Correspon a l'Ajuntament d'Alaró la competència per al desenvolupament d'aquestes NNSS.

Els particulars podran redactar plans amb idèntic objectiu, sense que la col·laboració que per això faciliti l'Ajuntament porti decisió prèvia sobre la idoneïtat del Planejament que es redacti o pressuposi la seva aprovació.

Per al desenvolupament d'aquestes NNSS es redactaran en Sòl Urbà:



Estudis de Detall, Projectes d'Urbanització i Plans Especials, i en Sòl Urbanitzable: Plans Parcials, tots ells d'acord amb les corresponents disposicions de la LLS.76. Els esmentats Instruments Urbanístics de Desenvolupament de les Previsions d'aquestes NNSS, no podran contenir determinacions contràries a les NNSS.

- ESTUDIS DE DETALL.

- 1) Es podran formular, quan sigui necessari, estudis de detall amb alguna o algunes de les següents finalitats:
 - a) assenyalament d'alineacions i rasants d'elements o trams de la xarxa viària en el Sòl urbà, en desenvolupament de les previsions contingudes en el planejament i completar les que ja hi estiguessin fixades.
 - b) reajustar o adaptar les alineacions i rasants assenyalades als instruments de planejament per al Sòl urbà o urbanitzable, podent concretar els traçats, sense reduir en cap cas la superfície del viari i altres espais públics i sense incrementar les edificabilitats ni alterar els aprofitaments assignats pels Plans.
 - c) ordenar els volums edificatoris, respectant sempre les determinacions del planejament quant a ocupació de sòl, edificabilitat i altures màximes, densitat de població i usos permesos i prohibits.
- 2) Es redactaran estudis de detall quan l'Ajuntament ho consideri necessari, per pròpia iniciativa o a proposta d'interessats, en atenció a las circumstàncies urbanístiques d'una actuació o emplaçament determinats.

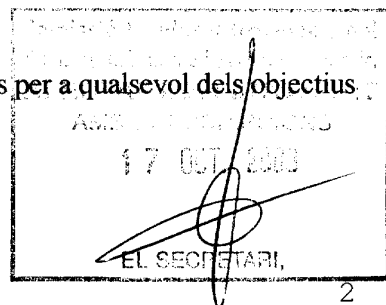
- PROJECTES D'URBANITZACIÓ.

- 1) Els projectes d'urbanització són projectes per a la concreció de les obres que duen a la pràctica les determinacions establertes als Plans, desenvolupant totes les determinacions que el corresponent pla prevegi quant a obres d'urbanització, detallades amb la precisió necessària perquè puguin ser executades.
- 2) Els projectes d'urbanització no podran modificar les previsions del pla que desenvolupen, sense perjudici de que pugin efectuar les adaptacions exigides per l'execució material de les obres.
En cap cas podran contenir determinacions sobre ordenació, règim del sòl o de l'edificació.

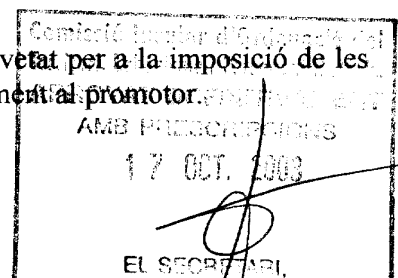
- PLANS ESPECIALS.

Podrà acudir-se a la redacció de Plans Especials per a qualsevol dels objectius a que fa referència l'art.76.1 i 76.2 del R.P.

- PLANS PARCIALS.



- 1) Els Plans Parcials contendran les determinacions previstes en la LLS.76, en les seves disposicions complementàries, i en aquestes NNSS, regulant tots els aspectes precisos perquè, amb la simple redacció dels corresponents Projectes d'Urbanització puguin ser d'immediata execució. Tot Planejament Parcial que modifiqui la situació de les àrees segons el seu ús, haurà de fer constar i demostrar que la situació per ell proposada és més convenient al Planejament General que l'especificada en les pròpies NNSS.
- 2) En els Plans Parcials haurà d'incloure's un Pla d'Etapes que prevegi el desenvolupament de la urbanització.
- 3) En cas d'incompliment de les obligacions per part dels particulars, en l'execució dels Plans Parcials, podrà determinar-se l'aplicació del Sistema d'Expropiació. L'incompliment de les obligacions i càrregues imposades per la LLS.76 habilitarà a l'Ajuntament per expropiar els terrenys afectats, d'acord amb el previst en l'art. 23 i següents de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre Règim del Sòl i Valoracions (des d'ara en endavant LLS.98).
- 4) Els Plans Parcials d'iniciativa particular hauran de contenir les determinacions i documents prevists en l'art. 57 a 64 del R.P..
- 5) Quant a l'execució dels projectes d'Urbanització, s'hauran de concretar els compromisos i obligacions que contreguin els promotors amb l'Ajuntament i amb els futurs adquiridors de solars, terrenys o construccions.
- 6) Els compromisos a que es refereix l'art.14.2 de la LLS.98 hauran de garantir:
 - a) Cessions gratuïtes i obligatòries dels terrenys per a Sistemes Generals.
 - b) Costejament, i en el seu cas, execució de les obres d'urbanització, en els terminis prevists en el propi Pla d'Etapes, amb les prescripcions que pugui afegir l'acord d'aprovació del Pla.
 - c) El promotor, amb anterioritat a l'aprovació del Projecte d'Urbanització, haurà de formalitzar els compromisos i garanties patrimonials.
- 7) L'incompliment de les obligacions contretes, donarà lloc a l'adopció, per part de l'Ajuntament, d'alguna de les següents mesures:
 - a) Realització de les garanties;
 - b) Subrogació de l'Administració de la seva execució, amb indemnització en la quantia del valor del sòl;
 - c) Expropiació dels terrenys compresos en el Pla;
 - d) Revocació de Pla.
- 8) Si l'incompliment no revestís la suficient gravetat per a la imposició de les anteriors mesures, podrà sancionar-se prèviament al promotor.



04.- ACTUACIONS EN EL DESENVOLUPAMENT DE LES NNSS

El Sistema d'actuació preferent a adoptar en els plans parcials serà el de Compensació, o en tot cas el que s'incorpori a cada Pla Parcial.

En el Sistema de Compensació i d'acord als terminis prevists en el pla d'etapes, les cessions obligatòries i gratuïtes de terrenys i les obres d'Urbanització es transmetran al Municipi una vegada executat el Projecte d'Urbanització.

En el Sistema de Cooperació, la transmissió dels esmentats terrenys es produirà amb l'aprovació del Projecte de Reparcel·lació, o amb la publicació de l'aprovació definitiva del Pla Parcial.

El territori ordenat per aquestes NNSS es classifica d'acord amb el previst en els art. 78, 79, 80 i 91 b del R.D. 21/59/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de Planejament pel desenvolupament i aplicació de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana (des d'ara en endavant RP) en: Sòl Urbà, Sòl Urbanitzable i Sòl Rústic.

El Sòl Rústic només podrà transformar-se en Urbanitzable a través d'una revisió d'aquestes NNSS.

En Sòl Urbà es preveu l'Ordenació de la delimitació dels sols segons el seu destí per a:

- a) Sols Públics per a Espais Lliures i Zones Verdes;
- b) Vials i Estacionaments;
- c) Sols per a Equipaments;
- d) Sols edificables i edificis privats.

Segons l'art. 14.1 de la LLS.98 en Sòl Urbà els sols destinats a Vials, Espais Lliures, Zones Verdes i Centres Escolars, seran de cessió gratuïta i obligatòria. Sense perjudici d'això, tots els Sols destinats a Sistemes Generals podran ser objecte d'expropiació.

Per altra part es tindrà en compte en tot el desenvolupament de les presents NNSS el Decret 96/1994, Reglament Tècnic de la Llei 3/1993 per la millora de l'Accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques.

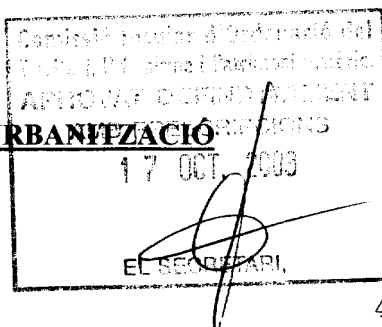
05. FORMACIÓ DE NUCLI DE POBLACIÓ

En el terme municipal d'Alaró no es considera la formació d'un nou nucli de població.

PART II

I.- NORMES GENERALS D'URBANITZACIÓ

06. DEFINICIÓ



Són les que es refereixen a les condicions dels Servicis de Subministrament d'Aigua, Energia Elèctrica, Sanejament i Accés Rodat. Les condicions que s'estableixen en aquestes NNSS es cosideraran com a mínims i serà obligatori el seu compliment en tot Planejament que desenvolupi aquestes NNSS.

07. SUBMINISTRAMENT D'AIGUA POTABLE

En els projectes de les xarxes d'abastiment d'aigua, els requeriments mínims adoptats seran els següents:

- El consum mig per habitant i dia serà de 200 lts.
- El consum màxim per al càlcul de la xarxa s'obtéindrà multiplicant el consum mig per 2,5.

En les zones de jardins públics i parcs, es disposaran xarxes de reguiu derivades de la xarxa general.

En totes les noves construccions dins el casc urbà serà obligatori la construcció d'un aljub amb una capacitat mínima de 2m³ per habitatge. En edificis plurifamiliars serà obligatori l'instal·lació de comptadors individuals per cada vivenda

08. SUBMINISTRAMENT D'ENERGIA ELÈCTRICA

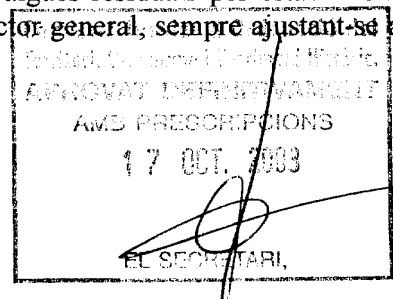
Els Projectes corresponents a aquestes instal·lacions compliran com a mínim les condicions següents:

- La dotació mínima d'Energia Elèctrica per a ús domèstic serà de 3 kw. per habitatge.
- Les línies noves de distribució d'Energia Elèctrica de baixa tensió hauran de ser subterrànies.
- No es podran ubicar els Centres de Transformació en les vies públiques, per sí serà perceptiva de reserva de local en edificis d'habitatges o altres usos (subministraments de 50 o més kw).

09.- SANEJAMENTS

El Sanejament es realitzarà pel Sistema Separatiu. Es podran utilitzar els torrents per a l'abocament de les aigües de pluja. Per a les seccions mínimes de clavegueram s'adoptaran com a cabdals d'aigües negres, el màxim previst per a l'abastament d'aigües. Les aigües una vegada depurades s'utilitzaran preferentment per a reguiu de camps agrícoles. En el seu defecte podran abocar a llit natural. Sempre serà obligatòria la depuració de les aigües residuals per establiments industrials abans del seu abocament al col·lector general, sempre ajustant-se al reglament municipal de clavegueram

10.- ACCÉS RODAT



D'acord amb el caràcter i trànsit dels Vials, es calcularà la gruixa de les capes de paviment així com el material emprat en la capa de rodadura.

II.- NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ.

11.- EXIGÈNCIES PRÈVIES

1. Prèviament a la sol·licitud de la llicència d'obres els particulars podran sol·licitar l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny i, en qualsevol cas, hauràn de sol·licitar-ho prèviament en el cas que la parcel·la objecte de llicència estigui afectada per nova alineació i no estigui suficientment definida o acotada als plànols d'ordenació. L'ajuntament ho realitzarà d'ofici si els serveis tècnics així ho consideren necessari

2. No es podrà iniciar la construcció, reconstrucció o reforma de façanes, murs ni altre classe de tanques en cap tram contigu a la via pública sense que a més de l'oportuna llicència l'interessat hagi obtingut de l'Ajuntament l'assenyalament sobre el terreny de les alineacions i rasants oficials, quan la pròpia Administració municipal hagués comunicat ser necessària aquesta operació abans de l'execució de les obres. El peticionari de la llicència haurà de comunicar a l'Ajuntament la data prevista per a l'inici de les obres amb el termini de quinze dies.

3. L'incompliment del que disposa aquest article donarà lloc, en tot cas i sense perjudici d'altres correccions que procedissin, a la suspensió immediata dels treballs, que no serà aixecada mentre no es doni compliment al prescrit.

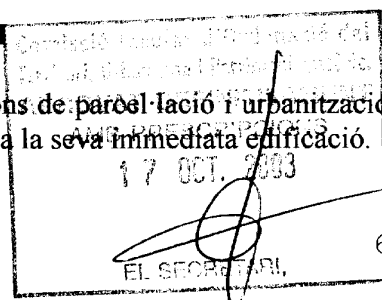
12.- EDIFICACIONS DAVANTERES A LLITS PÚBLICS.

1. Sense detriment de la competència que sobre la matèria tenguin altres organismes, qualsevol cos d'edificació pròxim a llits públics ha de distar de la partió o del límit físic del llit com a mínim cinc (5) metres, d'acord amb la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües i arts. 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic. En el cas de quedar definit el límit del llit, es prendrà com a fita l'eix del corrent d'aigua, havent-se de separar d'aquest una distància mínima de 12 metres.

2. Els usos permesos a les zones grafiades als plànols com a zona de protecció de llits, tant de domini públic com privat, es regularan pel que disposa la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, i desenvolupaments reglamentaris.

13.- DEFINICIONS SOBRE EL TERRITORI

1. Solar: Parcel·la que, per reunir les condicions de parcel·lació i urbanització definides a les presents normes, és apta per a la seva immediata edificació.



2. Terreny natural: Configuració del terreny en el moment de l'aprovació inicial de les presents normes.
3. Espai edificable: Porció d'una parcel·la a la qual es poden ubicar les edificacions. Aquest espai quedarà definit per alineacions o per reculades.
4. Vial: Espai públic inedificable destinat a la circulació i/o a l'aparcament de vehicles.
5. Illeta: Porció de Sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vials.
6. Illeta incompleta: Porció de Sòl urbà delimitada per espais lliures públics o vials i per altres terrenys classificats com a urbanitzables, rústics o, eventualment, per altres terrenys urbans l'ordenació dels quals s'hagi de realitzar per mitjà de pla especial. També tindran la consideració d'illeta incompleta les parts d'illetes que tinguin ordenació segons els tipus "segons alineació de vial" quan la resta de la illeta tenguí un tipus d'ordenació diferent d'aquest.

14.- DEFINICIONS SOBRE ORDENACIÓ

1. Ús: És la realització d'activitat que necessita un suport territorial o del sòl, directe o indirecte, mitjançant la construcció prèvia d'edificacions.

2. Ús principal: És l'ús al qual, per estar-hi destinada la major part de la superfície de les edificacions existents en un àrea determinada del poble donant-li un caràcter que les Normes pretenen mantenir, o per pretendre que les noves edificacions en un àmbit determinat es destinin en la major part de la seva superfície a aquell, les Normes no l'hi estableixen cap tipus de limitació quant a grup, dimensió i situació, en les condicions d'ús de les zones que s'assignen a aquests àmbits, mentre que a la resta dels usos permesos sí s'els estableixen limitacions, tenint el caràcter de compatibles amb el principal.

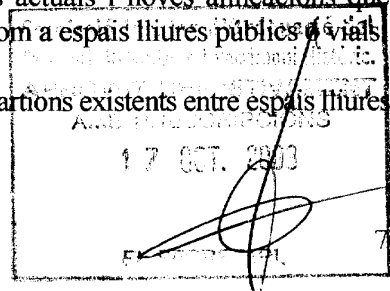
3. Edificació aïllada: És l'ordenació segons regulació de parcel·la a la qual les reculades mínimes a partions són obligatòries.

4. Edificació entre mitgeres: És l'ordenació segons regulació de parcel·la a la qual es permet l'edificació contigua amb mitgeres, vial i/o espai públic.

5. Alineació: Pla vertical que delimita els vials o espais lliures amb els espais edificables.

6. Alineació oficial: Conjunt d'alineacions actuals i noves alineacions que delimiten els espais qualificats pel planejament com a espais lliures públics o vials

7. Alineació actual: Alineació definida per partions existents entre espais lliures públics o vials i terrenys.



8. Alineació de façanes: Alineació a partir de la qual s'hauran d'aixecar les construccions.

9. Alineació exterior d'illa: És l'alineació de façana més pròxima o coincident amb l'alineació oficial.

10. Profunditat edificable: Profunditat màxima que pot assolir l'edificació, mesurada des de l'alineació oficial. Les edificacions de nova planta en cap cas podran excedir aquesta profunditat prefixada, i no podran realitzar-se, en les edificacions preexistents que es trobin fora de l'àrea edificable de l'illa, obres de consolidació i reforma no estructural, podent-se realitzar les estrictament necessàries per al seu manteniment en el seu ús actual o aquelles que millorin els seus paràmetres urbanístics. Les piscines que no superin els 0.60 metres d'alçada no es veuran afectades per la profunditat edificable.

En el cas que s'estableixi simultàniament una superfície màxima edificable d'ocupació del sòl, s'aplicarà el més restrictiu d'ambdós paràmetres.

11. Mitgera: Pla vertical que separa dues parcel·les.

12. Reculada: Separació compresa entre una alineació o una mitgera i un cos d'edificació. Aquestes separacions es midaran perpendicularment a l'alineació oficial o mitgera. Aquestes separacions s'han de midar des del punt més sortint de l'esmentat cos d'edificació.

13. Reculada a mitgera: Separació compresa entre la mitgera i un cos d'edificació.

14. Reculada a alineació oficial: Separació compresa entre l'alineació oficial i un cos d'edificació.

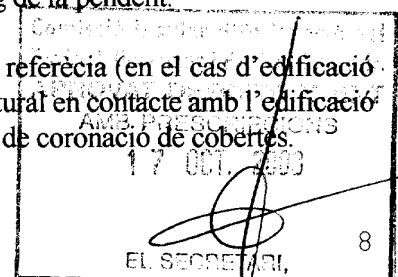
15. Rasant: Línia que defineix el perfil longitudinal del paviment d'un vial.

16. Rasant de calçada: Rasant al llarg de l'eix del vial.

17. Rasant de voravia: Rasant definida per la intersecció d'alineació oficial i pel paviment de la voravia o per la projecció de la vora superior de la vorada sobre l'esmentat pla, incrementada en un dos per cent de l'amplada de la voravia en cas de no estar pavimentada, o pel paviment de la calçada en cas de no existir voravia.

18. Alçada reguladora : és l'alçada des del punt de referència en el cas d'edificació contínua , ò des de la cota més baixa del terreny natural en contacte amb l'edificació en el cas d'edificació aïllada, fins al planol inferior del darrer forjat. En el cas de ser forjat inclinat, es mesurarà al punt mig de la pendent.

19. Alçada total: és l'alçada des del punt de referència (en el cas d'edificació contínua), ò des de la cota més baixa del terreny natural en contacte amb l'edificació (en el cas d'edificació aïllada), fins al punt més alt de coronació de cobertes.



15.- DEFINICIONS SOBRE EDIFICACIONS

1. Planta: Porció d'espai que, per la seva altura de sostre, és susceptible, d'acord a ordenança, de ser destinat a algun ús i que està comprès entre un parament de sostre i una superfície trepitjable.

2. Planta tancada: Part coberta i tancada de l'edificació, incluin-hi els elements constructius de tancament.

3. Porxo: Part de l'edificació oberta en part del seu perímetre i coberta per elements constructius fixes.

4. Terrassa: Part de l'edificació descoberta [o coberta per simples volades de menys de cinquanta (50) centímetres de vol].

5. Pèrgola: Entramat calat de barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o sòl en general. La relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, midades ambdues en projecció vertical sobre un pla horitzontal, haurà de ser superior a vint (20). Tant les barres que componen l'entramat com els elements sustentants d'aquestes hauran de ser, així mateix, barres lleugeres.

6. Façana: Cara externa de cadascuna de les parets que limiten un edifici excloses les de mitgera.

7. Balcó: Cos sortint obert en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana de les mitgeres una distància igual a la seva volada, amb un mínim de vuitanta (80) centímetres. L'altura dels pretils i baranes sigui com a màxim d'un com a vint (1'20) metres. Així mateix, a efectes de que un cos sortint es defineixi com a balcó, per damunt d'aquella altura únicament es podran situar elements verticals de carpinteria constituïts per barres lleugeres, però en cap cas elements com a gelosies o persianes.

8. Coberta: Element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions.

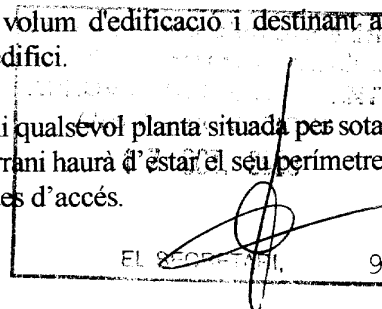
9. Volada, cornisa: Elements sortints de la coberta.

10. Tanca: Element continu de tancament que limita propietats.

11. Edificació: Conjunt diferenciat de plantes tancades, porxos i cossos i elements sortints.

12. Pati: Espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a il·luminar i/o ventilar distintes dependències de l'edifici.

13. Soterrani: Es denominarà planta soterrani qualsevol planta situada per sota de la planta baixa. Per tenir la consideració de soterrani haurà d'estar el seu perímetre tancat excepte un front màxim de 4 metres a efectes d'accés.



14. Planta baixa: És la planta immediata superior a la planta soterrani més elevada. En cas de no existir planta soterrani alguna, es considerarà com a planta baixa a la inferior de les construïdes. El pla inferior d'aquesta planta pot tenir una o diverses cotes de nivell, amb una diferència màxima total de vuitanta (80) centímetres.

15. Plantes-pis: Plantes situades sobre la planta baixa.

16. Unitat urbanística. Cada una de les subdivisions un unitats d'usos d'un edifici.

16.- DEFINICIONS SOBRE ELS CÒMPUTS

1. Superfície construïda: Superfície horitzontal inclosos tancaments de les plantes tancades i porxos, computada d'acord als criteris assenyalats en l'art. 17 de les presents Normes.

2. Superfície edificable o edificabilitat: Superfície horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes tancades i porxos que les Normes permeten construir a un terreny, computada d'acord als criteris assenyalats en l'art. 17 de les presents Normes.

3. Superfície útil: És el resultat de sostreure a la superfície construïda la superfície horitzontal dels elements verticals fixes de la construcció: pilars, conduccions verticals, envans, tancaments, ampits, etc.

4. Superfície del solar o parcel·la: És la superfície de la projecció vertical del solar o parcel·la, midada sobre un pla horitzontal.

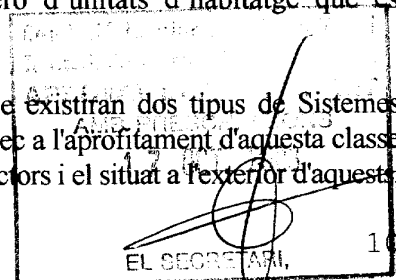
5. Coeficient d'edificabilitat net: És el cocient entre la superfície edificable i la superfície del solar. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.

6. Ocupació de solar o parcel·la: La projecció vertical sobre un pla horitzontal de les superfícies edificada o edificable de totes les plantes, fins i tot les enterrades, determina la superfície del solar ocupat o ocupable per l'edificació. En sòl urbà es seguiran els criteris assenyalats en l'art. 18.

7. Ocupació màxima de solar o parcel·la. La projecció vertical sobre un pla horitzontal de les superfícies construïdes incloent edificacions i superfícies pavimentades.

8. Densitat d'habitatges: És el número d'unitats d'habitatge que es permeten en un mateix solar.

9. Sistemes generals: En Sòl urbanitzable existiran dos tipus de Sistemes generals de cessió obligatòria i gratuïta amb càrrec a l'aprofitament d'aquesta classe de sòl: l'inclòs dintre de l'àmbit de determinats sectors i el situat a l'exterior d'aquests.



que tindrà la consideració d'adscrit a un o a diversos sectors.

17 CÒMPUTS D'EDIFICABILITAT.

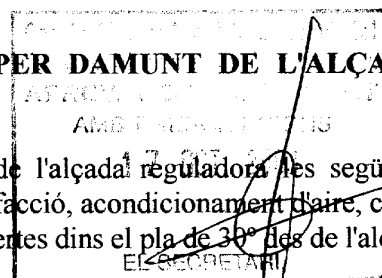
1. La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100%).
2. La superfície dels porxos computarà al cinquanta per cent (50%) quan les seves obertures siguin superiors a un terç del seu perímetre i al cent per cent (100%) quan aquestes obertures siguin inferiors a un terç del seu perímetre.
3. La superfície de les terrasses, balcons, patis descoberts, soterranis destinats a aparcament no computarà en cap tipus d'edificació.
4. Quan en el planejament es garanteixi l'ús públic i gratuït d'un porxo realitzat sobre sòl de propietat privada, aquest no computarà.
5. En els tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la, computarà la superfície dels cossos d'edificació permesos per damunt de l'altura màxima.

18. CÒMPUTS D'OCUPACIÓ.

1. Tots els voladissos de l'edificació, excepte les normals volades o cornises de les cobertes, es comptabilitzaran com a superfície d'ocupació. Malgrat que les zones amb tipus d'ordenació en edificació contínua, amb alineació de façanes coincident amb la de la via pública, els voladissos sobre aquesta no es comptabilitzaran com a superfície d'ocupació del respectiu solar.
2. Les piscines que es trobin fins a seixanta (60) centímetres per sobre del nivell del terreny natural no computaran com a superfície ocupada de la parcel·la, encara que sí ho faran les construccions a les quals s'hi ubiquin les instal·lacions i maquinària d'aquestes, sempre que sobrepassin la rasant del terreny.
3. La superfície d'ocupació s'expressarà en un percentatge de la del solar o parcel·la. En el cas de donar-se simultàniament aquest paràmetre amb el de profunditat edificable, prevaleixerà el més restrictiu d'ambdós.
4. En el cas de soterranis destinats a aparcament, l'ocupació només es considerarà com a percentatge de solar o parcel·la.

19.- CONSTRUCCIONS PERMESES PER DAMUNT DE L'ALÇADA REGULADORA

Només es permetran per damunt de l'alçada reguladora les següents instal·lacions: maquinàries d'ascensors, calefacció, acondicionament d'aire, caixa d'escaleres i ximeneies. Totes elles estaran inserides dins el pla de 30° des de l'alçada



reguladora, per la façana i pels patis, sense excedir l'alçada més de 1.60 m. sobre l'alçada reguladora permesa. Per sobre d'aquesta alçada tan sols es permetran antenes per al servei comunitari del propi edifici, fins un màxim de 3 m per sobre de l'alçada total permesa, sempre i quan es justifiqui tècnicament la seva necessitat.

Als edificis plurifamiliars només es permetra una antena de recepció de TV per edifici de caire comunitari.

20.- MITGERES AL DESCOBERT

En tot nou edifici que presenti mitgeres o paret confrontant al descobert, aquestes hauran de ser tractades de manera que quedi assegurat el seu bon aspecte atarracades i pintades.

21.- CONDICIONS HIGIÈNIQUES

Les edificacions destinades a habitatges s'ajustaran a les condicions mínimes establertes per aquestes NNSS per a habitatges de composició mínima. Per a habitatges majors, les dimensions estaran en funció del número d'habitants, segons les directrius marcades pel decret 145/1997 de 21 de novembre de la Conselleria de Foment.

22.- COMPOSICIÓ MÍNIMA D'UN HABITATGE

S'entén com a composició mínima d'un habitatge, la integrada per cuina-menjador almenys de 18 m², un dormitori doble almenys de 12 m², un bany petit amb dutxa, inodor i lavabo d'almenys 3 m² i un rentador-estenidor d'almenys 2 m²(només en cas de no haver-hi cuina independent).

Si l'estança-menjador és independent de la cuina, tindrà una superfície mínima de 15 m² i en aquest cas, la cuina tindrà una superfície de 5 m².

Es tracta de superfícies útils.

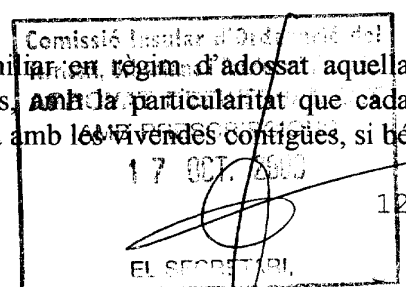
23.- HABITATGE UNIFAMILIAR

Edificació destinada a satisfer les necessitats d'una sola família.

24.- HABITATGES PLURIFAMILIARS

Edificació que reuneix dos o més habitatges, sobreposats en alçada. Poden o no tenir elements en propietat compartida entre tots o varis dels habitatges existents.

S'entendrà com a habitatge plurifamiliar en règim d'adossat aquella edificació que reuneix dos o més habitatges, amb la particularitat que cada vivenda comparteix tan sols una paret mitjera amb les vivendes contigües, si bé



el terreny a sobre del que es situen es de propietat comuna a totes les vivendes.

25. CONSERVACIÓ DELS EDIFICIS

A) Obligació de conservar

1. Els propietaris de les edificacions, urbanitzacions d'iniciativa particular, terrenys, jardins, cartells i instal·lacions hauran de conservar-les en estat que garanteixi la seva seguretat, salubritat i ornament públic, havent de realitzar a tal fi les obres de manteniment, reparació o reposició que resultin necessàries. Estan subjectes igualment al compliment de les normes sobre protecció del medi ambient, patrimoni arquitectònic i rehabilitació urbana.

2. El deure normal de conservació exigible a la propietat d'un immoble s'entén sense perjudici de les obligacions i drets dels arrendataris segons es derivin de la legislació específica.

B) Adequació a l'ambient de les obres sobre edificacions

Les edificacions s'hauran de construir i mantenir en condicions ornamentals adequades a l'ambient on s'ubiquin. L'Ajuntament denegarà, arribat el cas, llicència per a l'execució d'obres per a la instal·lació d'elements visibles en les façanes dels edificis si desvirtuassin o enlletgissin l'aspecte exterior d'aquestes o resultassin estèticament inadequades a l'entorn circumdant, podent-se exigir la demolició de les ja existents i la restitució de l'immoble al seu aspecte originari. Les actuacions sobre façanes existents s'ajustaran al que està regulat en les normes generals de l'edificació.

C) Ordres d'execució i límit del deure de conservació

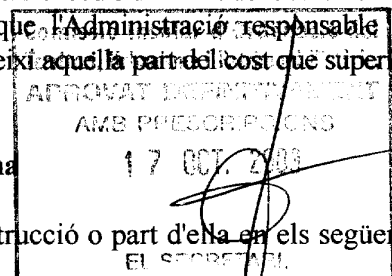
1. L'Autoritat municipal i, si escau, els altres organismes competents, ordenaran, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per al compliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions particulars i edificacions.

2. L'incompliment de l'ordre d'execució donarà lloc a la imposició de les sancions legalment previstes i a l'execució municipal subsidiària, a costa del propietari.

3. Maldament això, quan l'ordre d'execució excedís del límit del deure normal de conservació, el propietari tindrà dret a que l'Administració responsable de l'esmentat excés de reparació, financii o assumeixi aquella part del cost que superi el deure de conservació.

D) Supòsits legals per a la declaració de ruïna

Es declararà l'estat ruïnós d'una construcció o part d'ella en els següents



supòsits:

- a) Quan el cost de les obres necessàries sigui superior al cinquanta per cent (50%) del valor actual de l'edifici o plantes afectades.
- b) Quan els danys no siguin reparables tècnicament pels mitjans normals.
- c) Quan existeixin circumstàncies urbanístiques que aconsellin la demolició del l'immoble.
- d) Els edificis continguts al Catàleg d'Edificis Protegits del municipi d'Alaró no podràs esser declarats en ruïna baix cap concepte.

26.- EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ

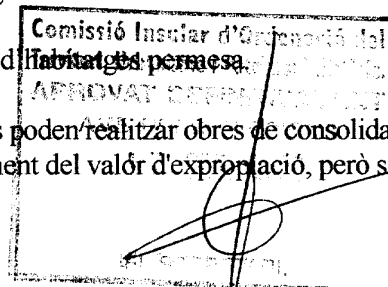
Edificis fora d'ordenació

1. Es consideraran exclusivament fora d'ordenació:

- a) Les edificacions o instal·lacions que estiguin afectades pel sistema viari i en la zona de protecció.
 - b) Les edificacions o instal·lacions que ocupin, total o parcialment sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús actual resulta disconforme amb el previst a les esmentades zones per les NNSS.
 - c) Les edificacions situades en sòl subjecte a operacions de reforma interior que requereixen la total demolició d'aquelles.
 - d) Les edificacions ocupades en la seva totalitat pels usos prohibits a cada zona.
 - e) Els edificis l'altura total, la superfície ocupada màxima o la superfície edificada dels quals excedeixi en més d'un 50% la permesa per les ordenances.
- L'altura total s'haurà de computar tant en nombre de plantes com en metres, havent-se de considerar en aquest cas l'altura total.
- f) Els edificis emplaçats a qualsevol classe de sòl i que s'hagin implantat sense llicència i no siguin legalitzables conformement a les determinacions del noves NNSS, i els que, essent legalitzables, no han procedit a la seva legalització, mitjançant l'oportuna sol·licitud de llicència i el seu atorgament.

g) Els edificis que superin la densitat d'habitatges permesa

2. En els edificis fora d'ordenació no es poden realitzar obres de consolidació, augment de volum, de modernització d'increment del valor d'expropiació, però si les



petites reparacions que exigeixen la higiene de les persones que hagin de residir-hi o hagin d'ocupar els esmentats edificis. No es consideraran fora d'ordenació aquells edificis que maldament comploixin algun o varis dels apartats anteriors es trobin inclosos al Catàleg municipal. Es podran fer consolidacions estructurals.

En els edificis assenyalats a l'apartat e) es podran realitzar obres puntuals de reforma, consolidació o modernització, sempre que afectin a locals o habitatges aïllats que siguin unitats registrals independents, però en cap cas s'admetrà aquest tipus d'obres quan suposin actuacions globals o promocions de conjunt de tot un edifici.

En els edificis assenyalats a l'apartat f) mentre es mantengui la condició de fora d'ordenació no es podrà realitzar cap tipus d'obra, ni tan sols les permeses a la resta d'edificis que es troben fora d'ordenació.

Edificis construïts a l'empara de normatives anteriors a la vigent

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

Situació 1a.

Quan l'edificació superi l'edificabilitat permesa i no es trobi en el supòsit assenyalat a l'apartat e) de l'article anterior, es permetran les obres de reforma i canvi d'ús entre els permesos a les ordenances particulars de cada zona.

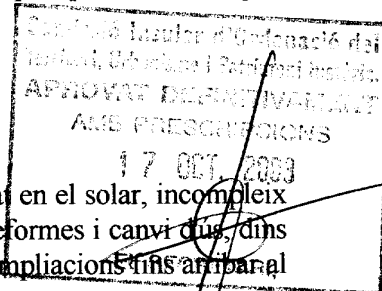
A les edificacions existents en espais lliures públics que compleixin les condicions esmentades i siguin un clar exponent de l'arquitectura tradicional, una vegada hagin passat a domini públic, es podran realitzar obres de reforma i destinar-les a usos socio-culturals.

En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un 10% de la superfície edificada, exceptuant soterranis, compensant aquesta ampliació amb la demolició de una superfície major de l'ampliació i sempre que l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona.

També s'autoritzaran les obres que permetin adequar l'edificació a la situació següent.

Situació 2a.

Que sense excedir de l'edificabilitat en el solar, incompleix algun altre paràmetre de zona. Podrà fer reformes i canvi d'ús, dins dels permesos a la zona, i podrà realitzar ampliacions fins a un 10% de la superfície edificada.



80% de l'edificabilitat permesa a la zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona. També s'autoritzaran les obres permeses a la regulació de la situació a). i les que permetin subsanar els incompliments de paràmetres de zona.

2. En els edificis existents situats en zones d'ús principal residencial i destinats actualment a usos distints a aquest ús, quan es realitzin obres de reforma per a destinar-los a aquell, el número màxim d'habitatges permès serà el que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel·la on estiguin construïts, havent-se de destinar, si s'escau, la superfície edificable restant a la resta d'usos compatibles en les ordenances.

En edificis que no el superin, es podrà esgotar aquell número màxim.

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

4. Totes les obres d'ampliació s'hauran de realitzar amb adequació a la tipologia de la resta de l'edifici i a la correcta integració d'aquest al seu entorn, sense perjudici de les normes específiques especials del protecció aplicables als edificis inclosos en el Catàleg.

Xarxes aèrees.

Totes les xarxes aèrees (en vol i adossades a façanes) urbanes existents es consideren fora d'ordenació. El manteniment de les mateixes es limitarà exclusivament a la reparació d'avaries. Es tendirà al soterrament de les mateixes. La mateixa consideració tendran les xarxes telefòniques i semblants.

27.- CONDICIONS D'ÚS

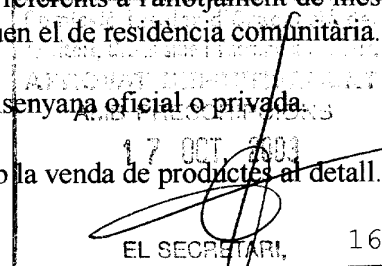
a) Els usos a considerar dins el Terme Municipal es classifiquen en els següents grups:

Usos residencial unifamiliar: Són els referents a l'allotjament d'una família. Habitatges unifamiliars. S'exclou el règim de propietat horitzontal.

Usos residencial plurifamiliar: Són els referents a l'allotjament de més d'una família, habitatges plurifamiliars. S'inclouen el de residència comunitària.

Usos docents: Estan relacionats amb l'ensenyament oficial o privada.

Usos comercials: Són els relacionats amb la venda de productes al detall.



Usos artesanals. Són els relacionats amb la petita indústria manufacturada amb mètodes artesanals o que utilitzin maquinària lleugera amb una quantitat petita d'operaris i que no produeixin molèsties per renous,olors o fums. Exemples: fusters, ferrers, petits tallers mecànics,...

Usos turístics: Són els destinats a l'allotjament temporal i serveis als turistes.

Usos d'establiment públic: Són aquells establiments oberts al públic en general integrats al sector de la restauració i destinades a l'esplai, expansió, relació,... de la població. S'inclouen els usos relacionats al grup IV de l'annex del Reglament de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives

Usos sanitaris: Són tots els relacionats amb la prestació de serveis metges, clínics i quirúrgics.

Usos socio-culturals: Són els relacionats amb la ciència, l'art, etc. i inclouen les activitats de tipus social.

Usos espectacles: Són aquells relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i el temps lliure, i inclouen els espectacles esportius i de qualsevol altre mena.

Usos esportius: Són els relacionats amb la pràctica d'algun esport.

Usos religiosos: Són els relacionats amb la pràctica d'alguna religió.

Usos administratius: Són els relacionats amb l'Administració Pública, les oficines i despatxos privats.

Usos industrials: Són els relacionats amb la producció industrial a escales superiors a les definides als usos artesanals Empleant superfícies superiors als 300 metres quadrats. L'enmagatzement en superfícies superiors a 300 metres quadrats i aparcament d'automòbils no vinculats a edificis de vivendes.

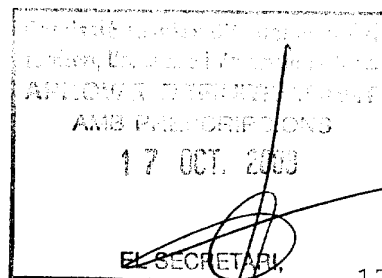
Usos magatzems: Són els espais menors de 300 metres quadrats destinats al dipòsit, conservació, guarda i distribució d'objectes i mercaderies sense venda directa al públic però sí a minoristes.

Usos d'Assistència Social

Usos d'Equipament

Zones verdes i Espais Lliures

Vials



b) Per la seva idoneïtat els usos es divideixen en:

Usos permesos: Són els que estan admesos expressament per aquestes Normes en cada qualificació Urbanística.

Usos prohibits: Són aquells que ho estan expressament per aquestes NNSS en cada qualificació urbanística.

Usos obligatoris: Són els que estan exclusivament admesos en determinada zona.

c) Per raó del seu destinatari final es distingeixen entre:

Usos públics: Són els que estan permesos a qualsevol persona mitjançant compensació monetària o no en terreny de domini públic o privat.

Usos privats: Són els desenvolupats per particulars en terrenys o edificis de propietat particular.

Els usos privats es matisen en:

Usos particulars: És, dins els usos privats, aquell l'usuari del qual és una persona o una família.

Usos col·lectius: Són, dins els usos privats, aquells els usuaris dels quals són un grup indeterminat de persones la relació de les quals ve normalment definida pel pagament d'unes quotes, entrades, o preu del servei.

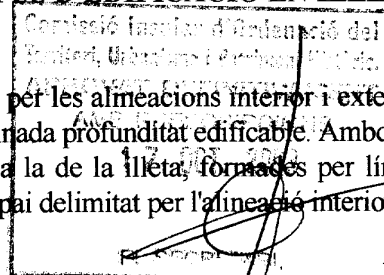
EDIFICACIONS SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL.

28.- DEFINICIÓ DEL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ A ESPAI LLIURE PÚBLIC O VIAL (AV)

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

29.- ORDENACIÓ MITJANÇANT EL TIPUS D'EDIFICACIÓ EN IL·LETA TANCADA

1. L'espai edificable quedarà delimitat per les alineacions interior i exterior d'il·leta, separades entre si una distància denominada profunditat edificable. Ambdues alineacions són polígons de figura semblant a la de la il·leta, formades per línies paral·leles a cada punt a l'alineació oficial. L'espai delimitat per l'alineació interior de



la illeta corresponent a la profunditat edificable es denomina pati d'ileta.

2. La profunditat edificable serà, en principi, constant i única per a cada illeta.
3. La profunditat edificable serà la que s'especifica als plànols d'ordenació de Sòl urbà per a cada illeta.

30.- ORDENACIÓ MITJANÇANT EL TIPUS D'EDIFICACIÓ EN ILLETA OBERTA.

És l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons alineació d'espai lliure públic o vial d'una illeta les obertures en el seu perímetre de la qual no permeten que pugui ser considerada com a ordenació a illeta tancada.

31.- ORDENACIÓ D'ILLETES

1. S'estableix el criteri general de que les profunditats edificables sols poden donar front a vials rodats i espais lliures públics.

2. Quan a l'interior d'una illeta existeixi el llit d'un torrent, exclusivament es considerarà com a alineació oficial la que doni front a vials o espais lliures públics, però no la que doni front a l'esmentat torrent.

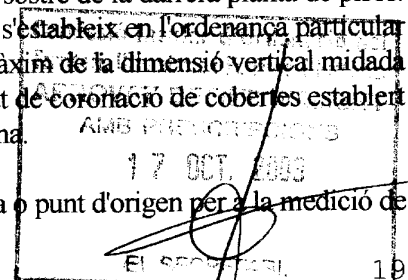
32.- PATIS D'ILLETA. CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I ÚS

La superfície no edificable del pati d'ileta situada més allà de la profunditat edificable s'haurà de destinar a l'ús d'espai lliure privat, admetent-se la ubicació de piscines. En aquesta àrea de la parcel·la es permetrà la construcció de soterranis amb l'exclusiva finalitat de destinar-los a aparcament de vehicles tipus turisme, amb les limitacions que s'estableixin per a cada zona, però no es podran ubicar les rampes descobertes d'accessos a aquells, ni les sortides dels conductes d'evacuació de fums o els de ventilació forçada dels aparcaments, amb una altura sobre el paviment superior a u coma vuitanta (1,80) metres.

33.- MEDICIÓ D'ALTURA AL TIPUS D'EDIFICACIÓ

1. Al tipus d'edificació segons alineació a espai lliure públic o vial es denominarà altura reguladora a la dimensió vertical midada sobre el pla vertical d'alineació de la façana general des del punt de referència, tal i com es defineix en l'apartat següent, fins el pla inferior del forjat de sostre de la darrera planta de pisos. L'altura reguladora no podrà superar el límit que s'estableix en l'ordenança particular de cada zona. Es denomina altura total al límit màxim de la dimensió vertical midada des del punt de referència fins el punt més elevat de coronació de cobertes establert així mateix en l'ordenança particular de cada zona.

2. La determinació del punt de referència o punt d'origen per a la medició de



l'altura és distinta per a cadascun dels supòsits següents:

a) Edificis amb front a una sola via:

a.1) En parcel·les la longitud de façana de les quals sigui inferior al doble de la façana mínima establerta en l'ordenança de cada zona i la rasant del carrer, presa a la línia de façana, sigui tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de major cota i el de menor cota d'aquesta és menor d'un coma vint (1,20) metres, l'altura reguladora es midarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.

Si la diferència de nivells és superior a un coma vint (1,20) metres, es dividirà la façana en els trams necessaris perquè la diferència entre les cotes extremes de cada tram sigui igual o inferior a un coma vint (1,20) metres, aplicant a cadascun d'aquests trams la regla anterior, prenent per tant com a punt de referència la cota de la vorera en el punt mig de cada tram.

a.2) A parcel·les la longitud de façana de les quals sigui varies vegades superior a la façana mínima establerta a l'ordenança de cada zona, així mateix es dividirà la façana en trams de longitud igual o inferior a l'esmentat paràmetre, considerant a cadascun d'ells com a punt de referència la cota de la vorera en el punt mig de cada tram, sempre que la diferència de cotes entre els extrems de cadascun d'aquests sigui igual o inferior a un coma vint (1,20) metre. En el cas que no es compleixi aquesta condició es dividirà la façana en trams de longitud inferior a efectes que sigui possible el seu compliment.

b) Edificis amb front a dues o més vies, formant cantonada o xamfrà:

- Se aplicarà el que disposa l'apartat 2.a), però operant amb el conjunt de les façanes desenrotllades com si fos una sola.

c) Edificis amb front a dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà.

- Els edificis situats a solars amb front a dues o més vies que no formin cantonada ni xamfrà, i l'edificació a cada front dels quals vengui separada de l'altra per l'espai lliure interior d'il·leta, es regularan, quant a altura, com si es tractàs d'edificis independents.

34.- PLANTES BAIXES. ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY

1. En aquest tipus d'ordenació es denominarà com a planta baixa per a cada parcel·la o tram de parcel·la a aquella planta el paviment de la qual es trobi situat entre zero coma seixanta (0'60) metres per davall i zero coma seixanta (0'60) metres per damunt del punt de referència. Serà obligatori que a tot edifici es projecti una

planta que compleixi l'esmentada definició.

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

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

3. No s'admetrà que per a la realització de terrasses o piscines situades més allà de la profunditat edificable es realitzin terraplens superiors a zero coma seixanta (0'60) metres si el terreny és pla o u coma cinquanta (1'50) metres d'altura si el terreny es inclinat.

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

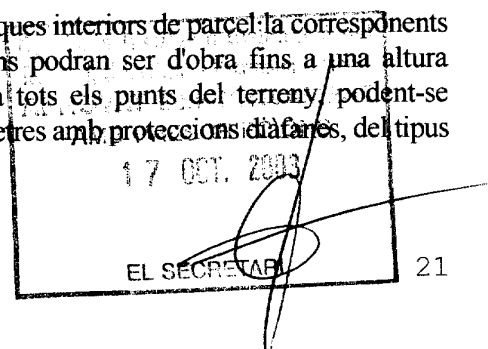
4. En el cas de terrenys inclinats que, per presentar un acusat pendent descendent a partir de la rasant del vial en sentit perpendicular a aquest, s'origini l'aparició de plantes situades per sota la planta baixa que tampoc compleixin la definició de soterrani, per sobresortir a la seva façana posterior més d'u coma cinquanta (1'50) metres del terreny natural.

5. En el cas de terrenys inclinats que, per presentar un acusat pendent ascendent a partir de la rasant del vial en sentit perpendicular a aquest, la planta baixa quedi soterrada en el pla corresponent a la profunditat edificable de forma que la cara superior del forjat de sostre sobresurti menys d'u coma noranta (1'90) metres del terreny natural, es presentarà un estudi de detall per reordenar la volumetria permesa sobre el solar complint els paràmetres de l'ordenació

35.- TANQUES DE SEPARACIÓ EN EL TIPUS D'ORDENACIÓ

1. Les tanques de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial podran ser d'obra fins a una altura màxima d'un (1) metre sobre el punt de referència, podent-se completar fins a dos coma quaranta (2'40) metres amb tancaments diàfans, del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal.

2. Entre parcel·les, així com a les tanques interiors de parcel·la corresponents a distints locals o habitatges les separacions podran ser d'obra fins a una altura màxima d'u coma vuitanta (1'80) metres a tots els punts del terreny, podent-se completar fins a dos coma quaranta (2'40) metres amb proteccions diàfans, del tipus reixa metàl·lica o pantalla vegetal.



36.- COSSOS I ELEMENTS SORTINTS PERMESOS A PARTIR DE L'ALINEACIÓ DE FAÇANA EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ.

Només es permeten balcons i volades.

37. COSSOS I ELEMENTS SORTINTS SOBRE EL PATI D'ILLETA

Queda prohibida la construcció a plantes pis de cossos sortints o elements sortints sobre el pati d'illeta, és a dir, més allà de l'alineació de façana que és límit de la profunditat edificable, llevat les volades i cornises fins a cinquanta (50) centímetres de vol, així com les baixants de pluvials.

38. REORDENACIÓ D'ILLETES TANCADES

1. Es permetrà la reordenació de volums d'una illeta tancada mitjançant un estudi de detall, d'acord amb les condicions generals estipulades següents:

a. Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta per les NNSS en qualsevol de les zones, mitjançant estudi de detall, quan l'ordenació proposada presenti, a judici de la Corporació municipal, clars avantatges per a la ciutat.

b. Tota ordenació de volums no podrà suposar increment de l'ocupació del sòl i de l'altura màxima de cada illeta, ni de la superfície i el volum edificables fixats amb caràcter general per l'ordenança específica. No es podran alterar els usos establerts amb caràcter limitatiu, exclusiu o predominant a la zona o zones. Tampoc podrà ser incrementada la densitat de població. En aquest sentit, no es podrà transferir a l'ús residencial, superfície edificable destinada a altres usos. En tot cas, s'hauran de respectar la resta de determinacions de les NNSS.

c. En cap cas aquesta reordenació podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o colindants.

d. L'àmbit mínim de l'estudi de detall serà el de quatre solars colindants per cada costat. Podrà ser ampliat si els serveis tècnics municipals ho consideren necessari.

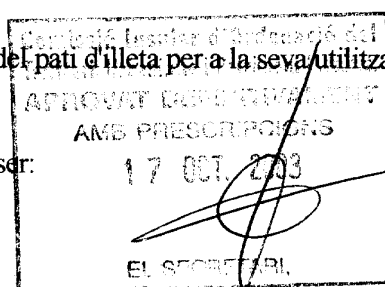
e. Prèviament a la redacció de l'estudi de detall es podrà presentar un avanç d'aquest al qual es contindrà un esquema de la proposta a desenvolupar.

f. En cas d'aprovació de l'estudi de detall, l'Ajuntament fixarà el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

g. No es podrà transferir edificabilitat del pati d'illeta per a la seva utilització residencial.

2. Les finalitats d'aquesta reordenació podran ser:

NNSS Alaró. Abril 2003



a) Integrar l'ordenació al casc urbà per mitjà de la creació d'un espai lliure d'ús públic tipus plaça.

Les condicions d'aquesta reordenació seran aquestes:

- Els tipus d'ordenació permesos seran d'illeta oberta i illeta tancada.
- No es podrà incrementar ni la superfície ni el volum edificables màxims.
- No es podrà augmentar l'ocupació de les edificacions.
- L'altura màxima no podrà ser superior a la definida en el planejament.

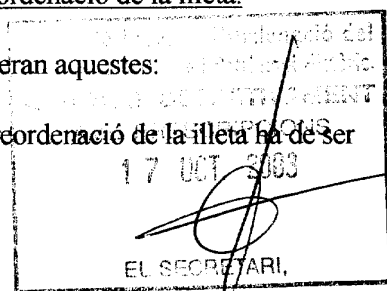
Amb aquesta finalitat, l'alineació de façana corresponent a l'augment d'altura s'haurà de recular respecte a l'alineació oficial una distància igual o superior a l'augment d'altura màxima permesa que s'estableixi.

- S'hauran d'enjardinar i cedir gratuïtament a l'Ajuntament l'ús públic de terrenys la superfície dels quals, degudament justificada, no sigui inferior a la del pati d'illeta. En cas de ser la illeta totalment edificable, aquests terrenys no tendran una superfície inferior a un vint per cent (20%) de la superfície de la illeta.
- La conservació d'aquesta zona enjardinada serà a càrrec de la comunitat de propietaris.
- L'orientació d'aquests espais lliures públics serà tal que permeti el seu asolellament el major nombre d'hores al dia. Aquest espai lliure públic serà fàcilment accessible des de totes les vies d'accés a la illeta.
- Si existissin usos obligatoris d'equipament, aquests es mantendran.
- No s'augmentaran els angles d'asolellament que formen els edificis permesos per l'ordenança respecte a la base d'alineació de façanes dels edificis veïns.
- S'haurà d'ordenar la totalitat de la illeta.

b) Ubicar un ús permès per les Normes que per les seves necessitats funcionals no es pugui fàcilment integrar a l'ordenació de la illeta.

Les condicions d'aquesta ordenació seran aquestes:

- L'ús que justifica la necessitat de la reordenació de la illeta ha de ser dotacional o comercial.



- L'ordenació ha d'afectar la totalitat de la illeta.
- L'ocupació màxima en planta baixa serà del vuitanta per cent (80%) de la superfície de la illeta.
- Els tipus d'ordenació permesos seran els de volumetria específica i segons alineació de vial.
- Les mitgeres corresponents a les profunditats edificables s'hauran de tapar amb cossos d'edificació.
- Quan l'ús que es volgués implantar fos una estació de servei, aquesta es situarà en zona independent separada de la resta de l'ordenació per un espai d'ample no inferior a nou (9) metres.

L'ordenació s'haurà de realitzar de forma que es resolgui adequadament la circulació rodada en cada una de les vies públiques existents i la connexió amb aquella. La solució que es proposi s'haurà de justificar mitjançant estudi basat en la naturalesa i intensitat de trànsit en aquelles vies públiques i serà preceptiu informe favorable de la Policia Local.

- L'altura dels edificis haurà de ser igual o inferior a la major de les altures màximes permeses a les distintes zones de la illeta.

En cap punt de les alineacions de façana establertes a les Normes es podrà augmentar l'altura màxima permesa per a la zona en aquest.

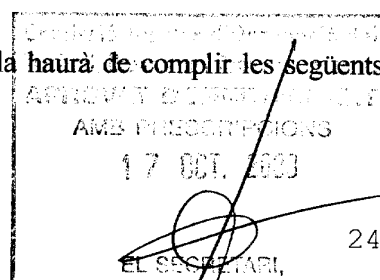
Amb aquesta finalitat, les alineacions de façana delimitades a l'estudi de detall s'hauran de recular respecte a aquelles una distància igual o superior a l'augment de l'altura màxima permesa que s'estableixi.

c) Redistribució de l'edificabilitat i ordenació de volums en illetes ordenades per les Normes en illeta tancada, a les quals existeixi en part d'elles edificacions realitzades segons altre tipus d'ordenació

Els propietaris de parcel·les no edificades, abans de realitzar obres, podran redactar un estudi de detall o modificar l'estudi de detall en base al qual es va construir l'edifici o edificis, amb la finalitat de reordenar l'edificabilitat que les Normes assignen a aquelles parcel·les.

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

- Afectar la totalitat de la illeta.



- Es permeten tots els tipus d'ordenació.

- No es podrà modificar cap dels següents paràmetres-límit regulats per les NNSS per a la illeta tancada: altura màxima, superfície edificable, ocupació en planta baixa i ocupació en plantes-pis.

No es podrà establir un augment de l'altura màxima permesa per a la zona en cap punt de les alineacions de façana establertes per les NNSS.

Per això, les alineacions de façana definides en l'estudi de detall s'hauran de recular respecte a aquelles una distància igual o superior a l'augment de l'altura màxima permesa que s'estableixi.

- Els usos permesos seran els de la zona.

d) Millorar les condicions funcionals, estètiques o paisatgístiques de la illeta o illetes.

A més de les condicions generals imposades, aquests tipus de reordenacions hauran de satisfer les següents condicions:

- La planta baixa s'ha d'ordenar en més d'un seixanta per cent (60%) del perímetre de forma coincident o sensiblement paral·lela a l'alineació oficial, de tal forma que, encara que existeixin obertures a espais lliures, en el seu conjunt el carrer no perdi la seva conformació.

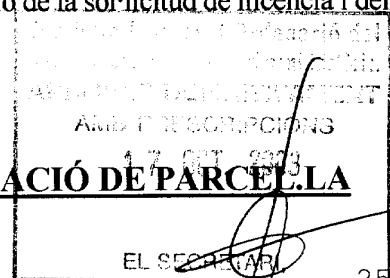
3. Prèviament a la redacció de l'estudi de detall es podrà presentar un avanç d'aquest al qual es contindrà un esquema de la proposta a desenvolupar.

4. L'estudi de detall contindrà els documents suficients tals com plànols, perspectives, fotografies, maquetes, etc, als quals es justifiqui la solució proposada, estudiant comparativament aquesta solució amb la permesa per les ordenances vigents.

Es proposarà un esquema dels serveis que es pretenen instal·lar i dels aparcaments públics i privats que es projectin.

5. En cas d'aprovació de l'estudi de detall, l'Ajuntament fixarà el termini màxim que consideri procedent per a la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

EDIFICACIONS SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA



(AÏLLAT).

39. DEFINICIÓ DE L'ORDENACIÓ MITJANÇANT EL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA O AÏLLADA

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

40. MEDICIÓ D'ALTURA EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA

1. L'altura reguladora d'un edifici serà la dimensió vertical midada des de la cota més baixa de contacte de l'edificació amb el terreny natural fins la cota de la cara inferior del forjat de sostre de la planta més elevada. El valor límit d'aquesta altura s'estableix en les ordenances particulars de cada zona.

2. En els casos als quals l'edificació es desenvolupi escalonadament per a adaptar-se al pendent del terreny natural, fraccionant-se la planta baixa en el nombre convenient de parts, a cadascuna d'aquestes s'haurà de complir independentment l'altura màxima segons es defineix a l'apartat anterior. En cap cas s'admetrà una diferència de cotes a la mateixa planta superior als vuitanta (80) centímetres

3. Les cobertes inclinades podran tenir una altura de coronació u coma cinquanta (1.50) metres superior a l'altura reguladora de l'edifici. Aquesta altura es denominarà altura total i els seus valors límit s'assenyalen en les ordenances particulars de cada zona. La diferència de les altures reguladora i total de l'edifici, per tant en cap cas podrà ser superior a u coma cinquanta (1.50) metres.

41.- ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY

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

a) Excavar el buit al qual s'han de construir soterranis, aljubs (o cisternes), piscines.

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

2. Les adaptacions de l'edifici al terreny natural es faran de forma tal que s'evitin grans aportacions de terres. Amb aquest fi, els terraplens a realitzar a cada obra seran mínims.

3. En aquest tipus d'edificació es denominarà planta baixa aquella planta o part de planta el paviment de la qual es trobi situat com a màxim seixanta (60) centímetres per damunt de les cotes del terreny natural en el perímetre d'aquella, ja

sigui en superfície tancada o en terrasses o porxos, si el terreny és pla.

Si el terreny és inclinat, aquesta diferència de cotes serà com a màxim u coma cinquanta (1'50) metres per damunt del terreny natural.

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

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

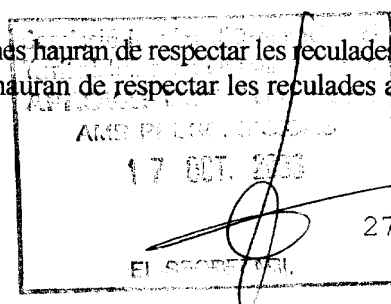
6. A l'espai de reculada a mitgera no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, llevat d'acord amb el propietari de la parcel·la colindant. En el cas de que en l'esmentada parcel·la colindant existeixin terrasses terraplenades es podrà construir fins el nivell de aquestes, sempre que no superin en més de seixanta (60) centimetres les cotes del terreny natural si és pla, i u coma cinquanta (1'50) metres si és inclinat.

42.- SEPARACIONS O RECLADES A PARTIONS.

1. Llevat d'ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents Normes regiran no només per damunt sinó també per davall del nivell de la planta baixa. Llevat d'indicació expressa en contra es midaran des de l'alineació de referència fins la vora de qualsevol cos o element de l'edificació inclosos voladissos, llevat les simples volades de menys de cinquanta (50) centimetres de vol. Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2. S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les bombones i depòsits quan es construeixin completament soterrades respecte al terreny natural, així com les construccions exclusivament destinades a serveis de l'edificació, com porteries, garatge, bugaderia i instal·lacions tècniques, quan es construeixin completament encastades en el massís de terres degut a que el pendent de solar així ho aconselli. Aquestes construccions ocuparan, com a màxim, un cinc per cent (5%) de la superfície de la parcel·la i tindran una altura màxima de tres coma cinquanta (3'50) metres, inclòs paretó, i hauran de tenir acabats exteriors similars als de les façanes de l'edifici principal, llevat que sutitueixin una marjada preexistent, siquent aleshores l'acabat exterior en pedra seca. La seva edificabilitat i ocupació s'haurà de computar dins els límits màxims establerts per a la parcel·la.

4. Els recintes d'instal·lacions de les piscines hauran de respectar les reculades obligatòries per a les edificacions. Les piscines hauran de respectar les reculades a vial.



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

6. Les instal·lacions aèries i depòsits no es podran ubicar a l'espai de reculada, llevat del que assenyala l'apartat 1. Així mateix no es podran ubicar les caixes de comptadors llevat del cas d'habitatges unifamiliars sempre que es situïn en les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima de tancament massís permesa.

7. A les parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, es podran realitzar a l'espai de reculada passarel·les descobertes, amb una cota del paviment la diferència de la qual respecte a la de la voravia sigui com a màxim d'un (1) metre, que permetin l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa.

L'ample màxim d'aquestes pasarel·les serà de dos (2) metres i sota aquestes no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra, havent de quedar totalment obertes lateralment i mantenir-se el terreny natural sota elles.

8. Excepcionalment, en el cas de terrenys inclinats, i sempre que hi hagi autorització del propietari de la parcel·la limítrofa, es permetrà realitzar en l'espai de reculada, per a l'accés a les edificacions, una rampa amb un pendent que no superi el 20%, a la qual no serà d'aplicació la diferència de cota de de 1'90 metres.

43.- SEPARACIONS ENTRE EDIFICIS D'UN MATEIX SOLAR

No es permetran separacions entre edificis amb un mateix ús dins d'un solar. L'ús vivenda inclou els garatges i d'altres dependències auxiliars tals com bugaderias, trasters i sales de màquines.

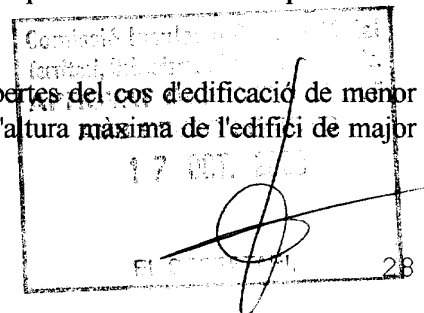
1. La distància entre cossos diferenciats d'edificació a un mateix solar serà igual o superior a dos terços (2/3) de l'altura màxima del cos d'edificació més alt.

2. Es podrà reduir la distància determinada a l'apartat anterior a la meitat de l'altura màxima del cos d'edificació més alt i com a mínim a tres (3) metres, quan a les façanes enfrontades del cos d'edificació corresponent no obrin espais habitables que requereixin il·luminació i ventilació des d'un pati de 1a. categoria.

3. Quan es donin les següents circumstàncies a les façanes enfrontades dels dos cossos d'edificació:

a) La façana del cos d'edificació més alt disposi d'una orientació cap a l'arc est-sud-oest.

b) La cota més alta d'arrencada de cobertes del cos d'edificació de menor altura estigui situada per sota de la meitat de l'altura màxima de l'edifici de major altura.



En ambdós supòsits la separació mínima serà la diferència de cotes entre la més elevada d'arrencada de cobertes del cos d'edificació de menor altura i la cota més baixa del paviment del cos d'edificació més alt i com a mínim tres (3) metres.

4. A tots els casos del present article, les separacions es midaran entre els cossos o elements més sortints de l'edificació.

44.- TANQUES DE SEPARACIÓ EN EL TIPUS D'EDIFICACIÓ SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA.

1. Les tanques de separació de les parcel·les podran disposar d'una altura màxima a la seva part massissa d'u coma vint (1'20) metres a tots els punts del terreny, podent-se completar fins una altura de dos coma quaranta (2'40) metres amb tancaments diàfans del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal.

2. A terrenys inclinats es permetrà que puguin incrementar la seva altura de forma que a cap punt del terreny superin en més de zero coma setanta (0'70) metres les altures assenyalades a l'apartat 1.

3. Les tanques de separació hauran de quedar degudament acabades o realitzar-se amb murs de paredat.

PART III

I.- SISTEMES GENERALS

45.- XARXA VIÀRIA. ELEMENTS

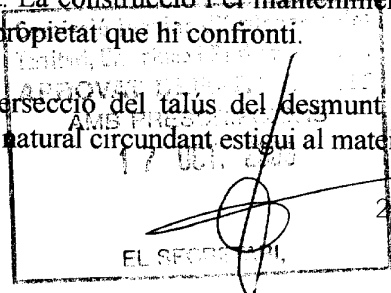
La xarxa viària està constituïda per les xarxes destinades a l'ús públic, acondicionades per a la circulació de vehicles i/o vianants.

Els elements de que es compondrà la xarxa viària seran tots o alguns dels definits a continuació:

Voreres: Zona destinada al trànsit exclusiu de vianants. La construcció i el manteniment d'aquests elements serà responsabilitat de la propietat que hi confronti.

Cuneta: Zona longitudinal de la carretera compresa entre la vora de la calçada i l'arista corresponent a la plataforma. La construcció i el manteniment d'aquests elements serà responsabilitat de la propietat que hi confronti.

Arista exterior de l'explanació: Intersecció del talús del desmunt o terraplè amb el terreny natural. Quan el terreny natural circundant estigui al mateix



nivell que la carretera, l'arista exterior de l'esplanació serà la vora exterior de la cuneta.

Carrer de servei: Carretera secundària, amb traçat sensiblement paral·lel a una carretera principal i accessible a aquesta sols en alguns punts, per a servei dels edificis o propietats contigües.

Calçada: Zona de la carretera destinada exclusivament a la circulació d'una filera de vehicles. Es compon d'un cert nombre de carrils.

Carril: Zona longitudinal de la calçada amb amplària suficient per a la circulació d'una filera de vehicles.

Explanada: Zona de terrenys ocupada realment per la carretera. Els seus límits són aristes exteriors de l'esplanació.

Mitjana: Zona longitudinal de la via que serveix de separació entre dues corrents de trànsit de diferents sentits.

Plataforma: Zona de carretera destinada a l'ús de vehicles formada per la calçada i les voreres.

Ronda: Via pública que envolta totalment o parcial una població enlaçant les carreteres que confueixen a ella.

Travesia: Via Pública Urbana a la que s'assigna la funció d'establir la continuïtat d'una carretera a l'interior de la població.

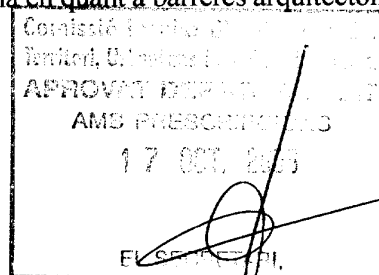
Via Pública: Via d'ús públic, encara que sigui de propietat privada.

46.- XARXA VIÀRIA URBANA

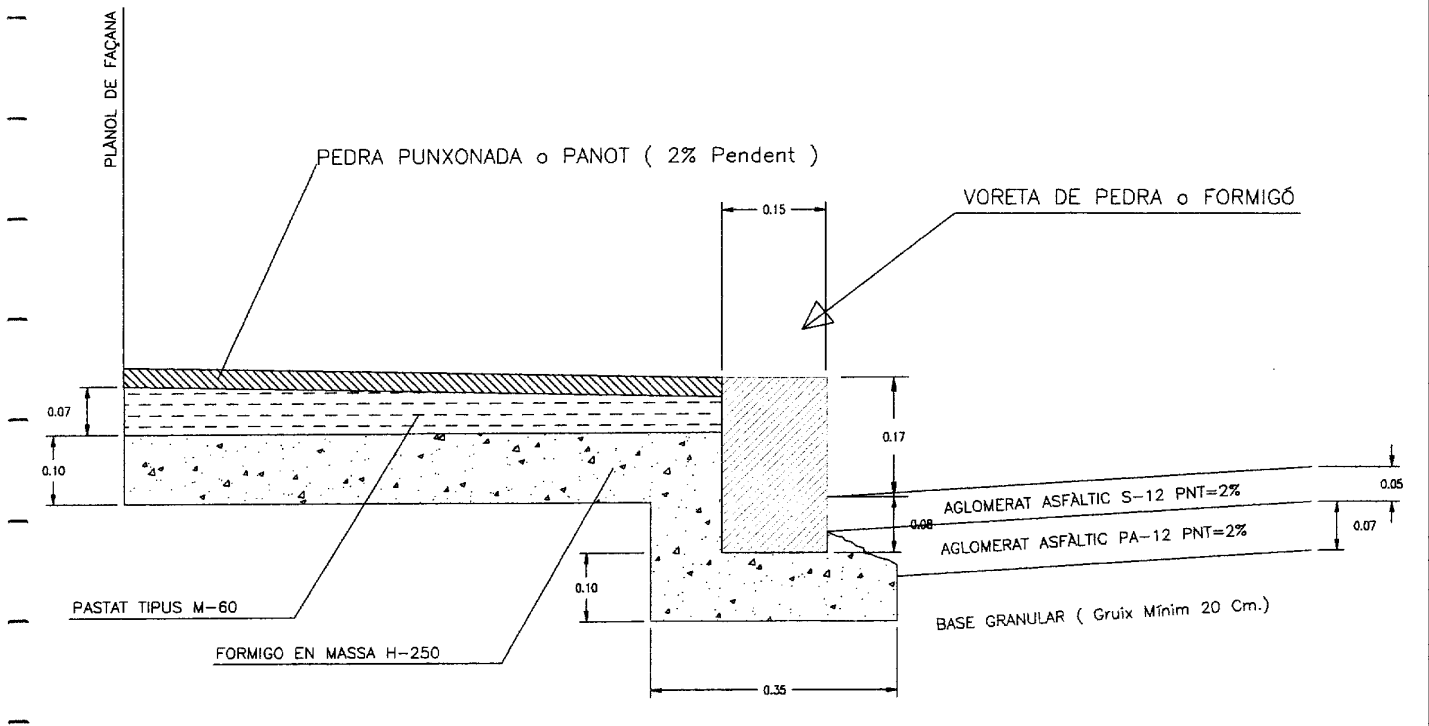
Tot Pla Parcial traçarà els esquemes de circulació tenint en compte els següents aspectes:

- La circulació de vianants.
- La circulació de vehicles.
- Els estacionaments necessaris amb indicació de número de vehicles.

Les senderes dedicades a circulació de vianants tendran un ample mínim d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m). En la seva construcció es respectaran especialment allò que la legislació determina en quant a barreres arquitectòniques.

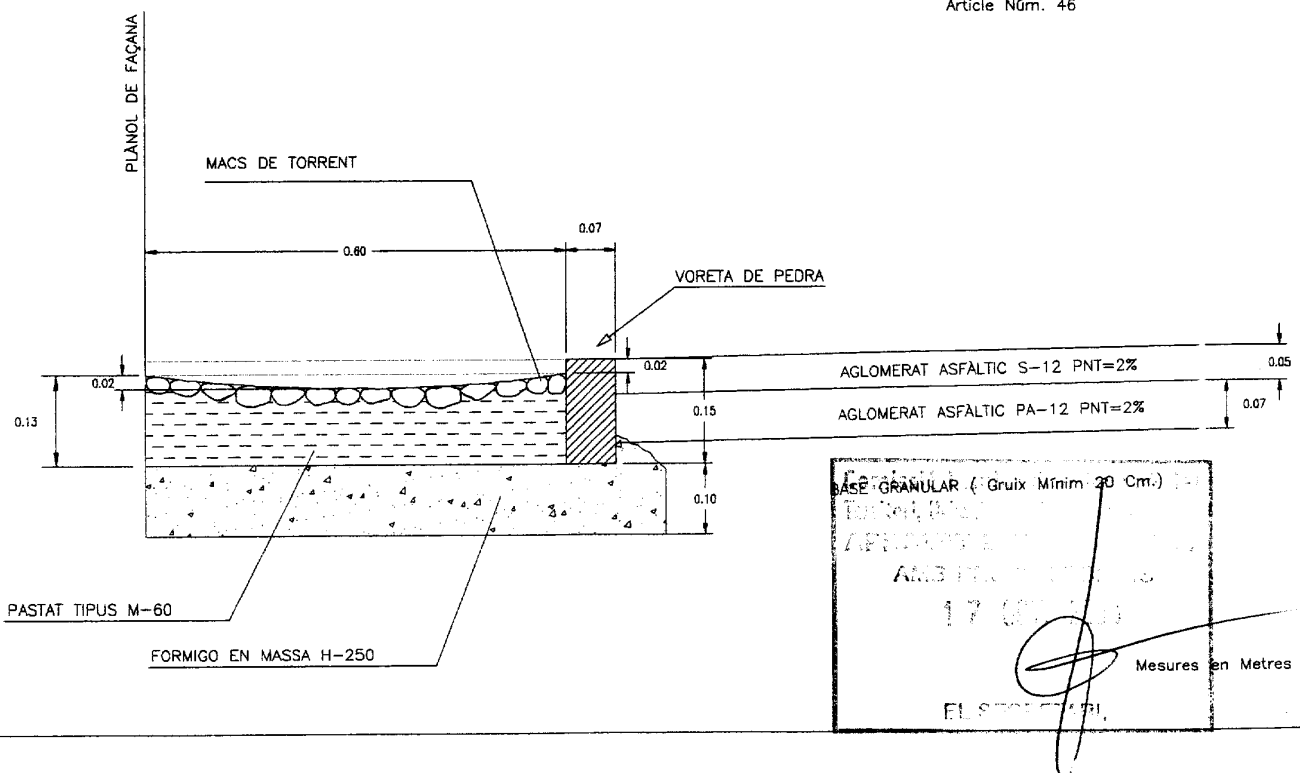


VORERA EIXAMPLE

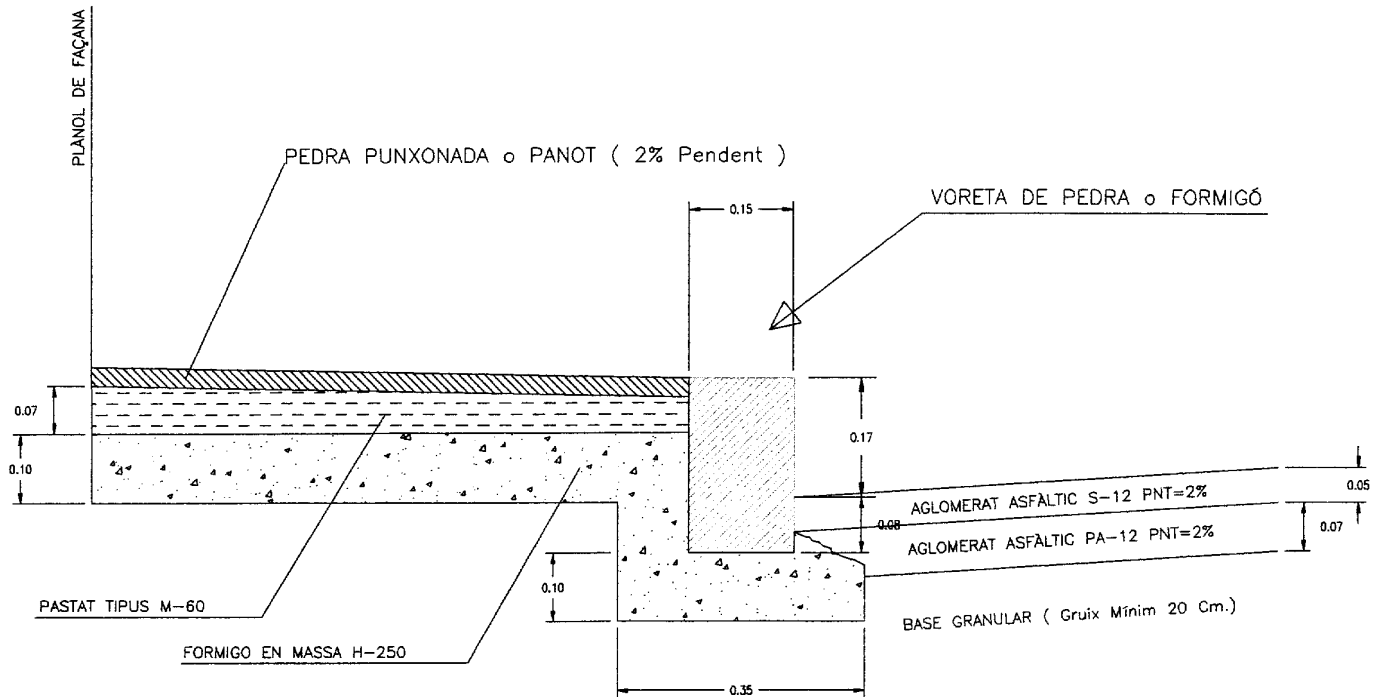


CUNETA CASC ANTIC

Article Núm. 46

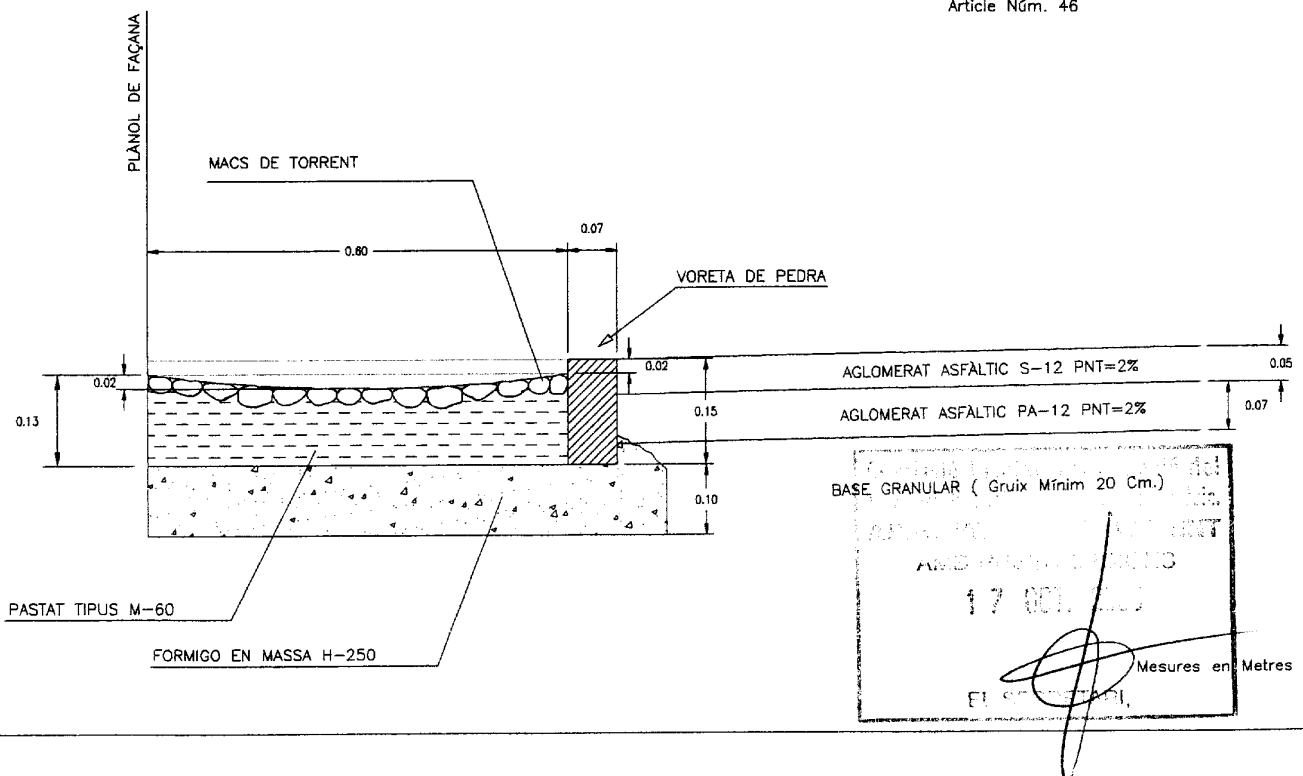


VORERA EIXAMPLE



CUNETA CASC ANTIC

Article Nòm. 46



Característiques de les voravies i les cunetes.

Model casc antic:

Model Eixample:

En el cas de les voreres l'alçada de la voreta serà d'un màxim de 2 cm respecte a la cota del àviment asfàltic als passos de peatons i d'entre 5 i 7 cm als guals de vehicles.

La pendent transversal serà d'un dos per cent. Les pendents màximes als passos peatonals i als passos de vehicles serà inferior al 10 %.

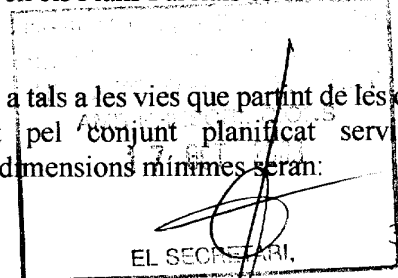
En tots els casos haurà de figurar al projecte bàsic les característiques de les voreres i cunetes que es pretenen construir, de tal manera que seran informades pels serveis tècnics municipals.

En cas de que el seu traçat sigui independent del traçat de vies de circulació rodada. El seu ample mínim serà de dos metres i mig (2,50 m).

Les senderes dedicades a circulació de bicicletes tendran un ample mínim dos metres (2 m).

Les vies de circulació rodada interiors en els Plans Parciais es dividiran en tots o en algun dels següents tipus:

Vies de Distribució: Considerant com a tals a les vies que partint de les de penetració distribueixen el trànsit rodat pel conjunt planificat servint d'intercomunicació dins el Sector. Les seves dimensions mínimes seran:



Dos carrils de tres metres cinquanta centímetres (3,50 m) i dues voravies d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m).

Vies de Servei: Són les que partint de les vies de distribució, donen servei a aquelles parcel·les que no el tinguin. Les seves dimensions mínimes seran:

Dos carrils de tres metres (3,00 m) d'ample i dues voravies de setanta-cinq centímetres (0,75 m).

Tot Pla Parcial determinar el traçat i definició dels tipus de vies utilitzades així com les seves seccions transversals i longitudinals.

La superfície dedicada a aparcaments públics no comprendrà els aparcaments privats, estant per tant destinats primordialment a aparcaments d'individus no residents a l'àrea objecte del Pla.

La dotació de superfície mínima per places d'aparcament ja siguin públics o privats serà la següent:

- Plaça d'aparcament a l'aire lliure 15 m²/plaça.
- Plaça d'aparcament en obra edifici 20 m²/plaça.

Les taxes d'aparcaments per a les edificacions seran les següents:

Habitatge: Una plaça d'aparcament per habitatge, apartament, estudi o local de negoci. Obligatori a partir de quatre habitatges

Residencial (hosteleria): Una plaça d'aparcament per cada 4 places.

Edificis Públics o Comercials: 20 m² de plaça d'aparcament per cada 50 m² de superfície total edificada.

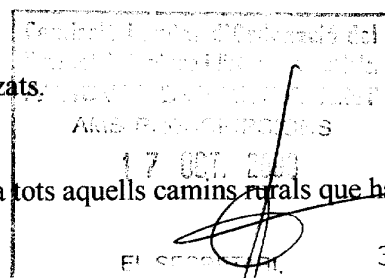
Indústries: Una plaça d'aparcament per cada 100 m² de superfície total edificada.

47.- XARXA VIÀRIA NO URBANA

Als efectes d'aquestes NNSS es classifiquen en:

- a) Xarxa de primer ordre.
- b) Xarxa de segon ordre.
- c) Xarxa de tercer ordre.
- d) Xarxes peatonals i vials no motoritzats.

S'inclouen en la xarxa viària no urbana tots aquells camins rurals que han



sigut tradicionalment d'ús públic i els que estan recollits al Catàleg de Camins del Terme Municipal d'Alaró aprovat dia 13 de gener de 2000.

En el Projecte, la construcció, conservació, financiació i explotació de la xarxa viària no urbana (carreteres) s'ajustarà al disposat a la Llei Autònoma 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

48.- XARXES D'INSTAL·LACIONS

Son les infraestructures de serveis tècnics i les reserves de Sòl previstes per a futures ampliacions, així com els terrenys i instal·lacions dels serveis de Electricitat, Correus, Telégrafs i Telèfons i xarxes d'Internet.

Serà preceptiu el que, tant en l'instal·lació de noves xarxes de servei com en l'ampliació de les ja existents, aquestes hauran de discorrer obligatàriament pel sub-Sòl, adaptant-se a la Llei d'Adequació de les Xarxes d'Instal·lacions a les Condicions Històric-Ambientals dels Núclis de Població, vigent en l'àmbit de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears

49.- ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES

Comprèn els sols destinats a zones d'esbarjo humà i/o ajardinament o ocupació vegetal.

Aquests sols hauran d'ordenar-se amb arbrat, jardineria i elements accessoris, sense que aquests darrers ocupin més d'un quinze per cent (15%) de la superfície total delimitada. Les construccions d'obra estaran integrades en el paisatge i seran de tipologia tradicional.

La vegetació que s'hi estableixi serà preferentment amb espècies pròpies del medi natural i dels jardins existents a les Illes Balears.

50.- EQUIPAMENTS

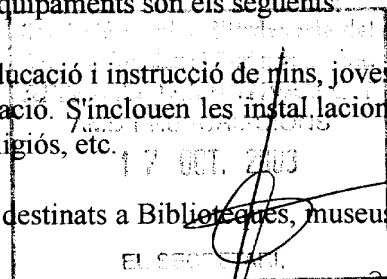
Comprèn les superfícies destinades a Usos Públics, al servei dels ciutadans.

Aquest Sòl serà de domini Públic o Privat. Es podrà admetre que la gestió pugui recaure en el Sector Privat encara que el Sòl sigui de domini Públic.

Els usos que s'adscriuen al Sistema d'Equipaments són els següents:

Docent (Eq-D): Edificis destinats a l'educació i instrucció de nins, joves, adults o vells, en qualsevol grau o especialització. S'inclouen les instal·lacions annexes de tipus esportiu, cultural, sanitari, religiós, etc.

Sòcio-cultural i oci (Eq-SC): Edificis destinats a Biblioteques, museus,



casos de cultura, sales de reunió, etc. També aquells espais destinats a l'esbarjo de la població. En ell es podran incloure petits serveis de caràcter públic o privat destinats a cobrir necessitats de la població tals com tendes o bars.

Sanitari (Eq-S): Edificis destinats al tractament i cura de malalts com Hospitals Sanitaris, Dispensaris, Cementeri, residències d'ancians etc.

Administratiu (Eq-A): Edificis destinats a albergar l'activitat burocràtica sigui privada o pública.

Esportiu(Eq-E): Centres destinats a la pràctica de l'exercici físic en totes les seves facetes. En ell es podran incloure petits serveis de caràcter públic o privat destinats a cobrir necessitats de la població tals com tendes o bars.

Serveis: Són aquells espais destinats a cobrir necessitats diverses del municipi tals com aparcaments (Eq-Ap), parcs verds (Eq-L), magatzems municipals, parcs públics (Eq-L),...

II.-CONSERVACIO DEL PATRIMONI HISTORIC ARTISTIC

51.-REGULACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC.

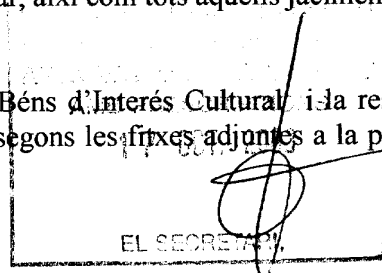
S'ajustarà al que disposa la Llei del Patrimoni Històric-Artístic 16/1985 de 25 de juny, el R.D. 111/86 de 10 de gener i la Llei 12/98, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears.

Els Monuments Megalítics, Coves Prehistòriques i d'altres restes prehistòriques i protohistòriques, estan baix protecció de l'Estat pel Decret 2563/1966 de 10 de Setembre. Així mateix hauran d'acomplir-se les Instruccions per a la Defensa dels Monuments Prehistòrics i Protohistòrics de l'Illa de Mallorca, de 10 de Març de 1.967, Comisariat general del Patrimoni Artístic Nacional, Ministeri de Educació i Ciències, Direcció General del patrimoni Artístic Nacional.

S'haurán d'ajustar així mateix a totes les lleis de protecció del patrimoni que tenguin com a àmbit d'aplicació les illes Balears.

Gaudiran d'identica protecció tots els jaciments arqueològics del Terme Municipal d'Alaró inclosos a la Carta Arqueològica de Mallorca elaborada per la Conselleria de Cultura del Govern Balear, així com tots aquells jaciments que en el futur s'incloguin a dita Carta.

Gaudiran també de protecció els Béns d'Interés Cultural i la resta de Patrimoni etnològic present al municipi, segons les annexes adjuntes a la present normativa.



No podrà realitzar-se ningun tipus d'edificació a l'interior de la zona de protecció dels dits monuments i jaciments. Dita àrea de protecció deurà de ser delimitada per l'administració competent.

PART IV

NORMES PARTICULARS PER A LES CLASSES DE SÒL

SÒL URBÀ

52.- DEFINICIÓ

El Sòl Urbà del Municipi d'Alaró comprèn els terrenys així classificats en els Plànols d'Ordenació Urbana 7, 8, 9, 10 i 11.

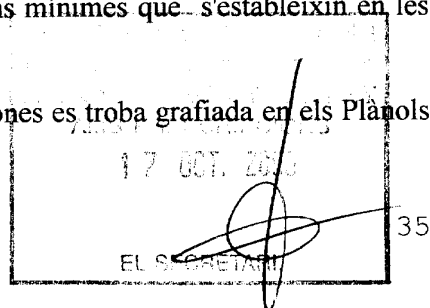
Concepte de Solar: D'acord amb la LLS.98 el Sòl Urbà no podrà ser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de Solar, a no ser que s'asseguri l'execució simultània de la Urbanització i de l'Edificació, mitjançant les garanties que reglamentàriament es determinin.

Fins que no s'estableixin reglamentàriament les garanties que assegurin l'execució simultània de l'Edificació i la Urbanització, l'Ajuntament haurà d'exigir com a mínim una fiança al promotor, per quantitat equivalent al cost estimat de les obres d'Urbanització.

Perquè la parcel·la pugui considerar-se solar edificable haurà de reunir els següents requisits:

- Que estigui urbanitzada segons les Normes d'Urbanització que estableixi el propi Pla.
- Que tenguin assenyalades les alineacions i rasants, havent d'especificar-les l'Ajuntament en cada cas d'acord amb els Plans d'Ordenació d'aquestes NNSS.
- Que poseeixi la forma i dimensions mínimes que s'estableixin en les Normes Urbanístiques de cada zona.

La delimitació de cada una de les zones es troba grafiada en els Plànols d'Ordenació núm. 1, 2 i 3 a escala 1/1000.



Les zones que s'han establert en el Sòl Urbà són les següents:

Casc Antic:

- Entremitgeres baix
- Entremitgeres alt

Fora del casc antic

- Entremitgeres baix
- Entremitgeres alt
- Aïllada

Serveis

Equipaments:

- Docent
- Administratiu
- Pràctica Religiosa
- Serveis
- Sanitari
- Esportiu
- Sòcio-Cultural

Espais Lliures i Zones Verdes

Viària

NORMES ESPECÍFIQUES DE CADA ZONA

CASC ANTIC

53.- DEFINICIÓ

Correspon al nucli antic i originari de les edificacions. Es caracteritza pels traçats irregulars dels seus carrers i per les edificacions entre mitgeres segons sistemes constructius tradicionals.

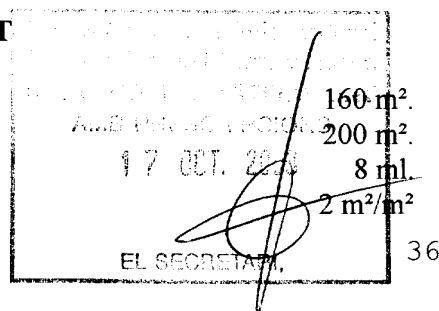
54.- TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA

Serà l'edificació contínua en illes tancades amb façanes coincidint amb les alineacions de vial.

55.- CONDICIONS D'APROFITAMENT

Superfície mínima del solar EMB
Superfície mínima del solar EMA
Façana mínima a vial
Edificabilitat Entremitgeres A

NNSS Alaró. Abril 2003



Edificabilitat Entremitgeres B	1.3 m ² /m ²
Alçada màxima Planta Baixa (sostre PB amb, voladís)	3.5m
Alçada mínima Planta Baixa (sostre PB sense voladís)	3 m.
Alçada màxima total i núm. de plantes:	
-Entre Mitgeres A – alt: N3	10 m b+2p
-Entre Mitgeres B – baix: N2	7 m b+1p

Profunditat màxima edificable segons plànol Núm. 8 de les NN.SS.
Aquest parametre no es tindrà en compte en el cas dels aparcaments subterranis.

Ocupació en planta baixa i planta pis:	
-Solars menors de 100 m ²	100 %
-Solars majors de 200 m ²	60 %
- Per ocupació destinada a aparcaments subterranis:	75 %
-Solars amb façana a dues o més vies públiques	85%
-Solars de 100 a 200 m ² : Cada 5 m ² excedits a 100 m ² solar, augment en 1 m. a 100 m ² d'ocupació	
-Solars amb mitjanes inferiors a 13 m.	85%

Separació de límits:	
-Front i laterals	Prohibit
-Fons mínim (solars majors de 160 m ²)	5 ml.

No s'exigeix el fons mínim en solars que tenguin mitjanes de profunditat edificable inferiors a 13 m.

Densitat :

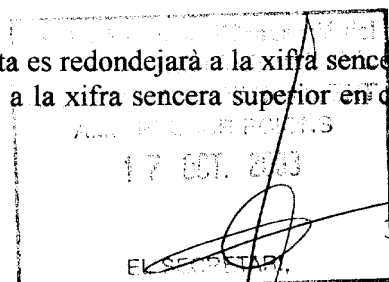
- S'estableix un número màxim d'unitats urbanístiques per solar. Aquesta xifra es calcularà de la següent manera.

$$\text{Núm d'unitats urbanístiques} = \frac{\text{m}^2 \text{ Edificables destinats a les diferents unitats urbanístiques}}{100}$$

*S'inclouen únicament els espais comuns d'escaleres i entrades. No es consideren unitats tals com aparcaments dins aquest còmput.

Independentment de la xifra que resulti

En cas de obtenir una fracció decimal, aquesta es redondejarà a la xifra sencera inferior si la part decimal és inferior a 0.5, i a la xifra sencera superior en cas contrari.



Cossos i elements sortints

Es permetran exclusivament els següents:

-Balcons (oberts en tres dels seus costats).

-Cornises, alers i altres elements decoratius clàssics o tradicionals

Els balcons no tendran una volada superior a 1/10 d'ample de la via pública i amb un màxim de 0.8 m. Hauran de separar-se dels límits una distància igual a la volada i trobar-se situats a una alçada d'almenys 3,5 m. sobre la rasant de la via pública.

Mesura de protecció de los Damunts

A Los Damunts es troben les edificacions més antigues del poble la immensa majoria només amb planta baixa i pis, conformant una trama de carrers estrets i irregulars. La consolidació a aquest espai és de pràcticament del 100%. Es tracta d'un nucli que mereix els màxims graus de protecció i conservació. Per això es declara preferent poder declarar-lo Àrea de Rehabilitació Integral i mantenir les condicions urbanístiques de major restricció. Amb la finalitat de salvaguardar la seva estructura es congela la parcel·lació existent a la barriada de Los Damunts, poden edificar només en els solars existents amb anterioritat a l'aprovació de la present normativa. Únicament es permetran segregacions que, complint els paràmetres mínims d'EMB, presentin previament a la segregació un habitatge al solar segregat i un altre al remanent.

Mesura de protecció dels Carrerons

Amb la finalitat de protegir la tipologia dels carrerons públics del casc antic queden congelats els volums existents dins la franja de 4 metres a partir de l'alineació marcada pel plànol núm 8.

56.- CONDICIONS D'ÚS

Habitatge:	Permès tant la Unifamiliar com la Plurifamiliar fins a tres vivendes per edifici. Excepte al nucli de los Damunts en que es prohibeix el plurifamiliar. No es permeten els edificis amb tipologia d'adossats
Residencial:	Permès.
Restauració:	Permès
Turístic:	Permès únicament el tipus d'hotel de ciutat tal com està definit a la Llei 2/99 de 24 de març
Docent:	Permès.
Comercial:	Permès, fins a 150 m ² destinats a l'atenció del públic

Assistència Social:	Permès.
Pràctica Religiosa:	Permès nomès en els recintes qualificats per la present normativa.
Sòcio-Cultural:	Permès.
Espectacles:	Permès.
Esportiu:	Prohibit, excepte quan l'edificació es refereixi a una illa completa.
Administratiu:	Permès.
Industrial:	Prohibit

57.- CONDICIONS ESTÈTIQUES

Procedirà la denegació de llicència a tota classe d'obres que atemptin o pertorbin el caràcter ambiental i introdueixin estils, elements o materials estranys impropis de l'esmentada zona. No s'admetran aquells usos que no puguin desenvolupar-se ordenadament en les seves vies públiques i construccions. Es respectaran en les noves construccions o en les reformes de les existents, les normes i estils tradicionals en la composició, façanes, cobertes, materials i en el colorit. Es conservaran tots els elements arquitectònics que donin caràcter a l'edifici.

Les normes d'estètica i composició a seguir tant a les noves construccions quan a les reformes i restauració son les següents:

- Cobertes

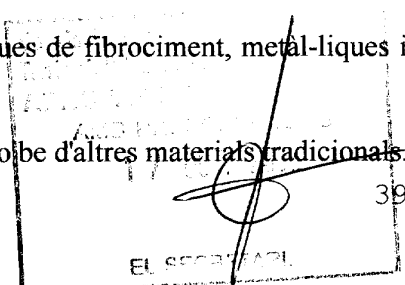
Les cobertes seràn de teula àrab, de color natural i sense vidriar, amb pendent màxim del vint-i-cinc per cent (25%). Es composaran bàsicament de dos aiguavessos, l'un a carrer i l'altre a pati interior, ambdós d'una profunditat mínima de quatre metres (4 m).

Es permetran terrasses en planta coberta per a l'instal·lació d'antenes comunitàries a condició que la seva superfície no excedeixi els 5 m². Es situaran enmig dels dos aiguavessos, i a una distància mínima a façana i a pati interior de 4 metres i dos metres (2 m) de les parets mitgeres.

Si l'edificació te un tercer aiguavés paral·lel al carrer, sempre que aquest no superi l'alçada de la planta baixa, es podrà cobrir amb terrassa. En aquest cas l'edifici no podrà tenir-ne en coberta superior.

Es prohibeixen les cobertes amb plaques de fibrociment, metal·liques i d'altres materials no tradicionals.

Les canals i les baixants seràn de zinc o bé d'altres materials tradicionals.



Es prohibeixan els de PVC, fibrociments, alumini, etc. Serà obligatori tenir-les a carrer.

- Façanes

Els forats de façana es disposaran tot seguint eixos verticals. La distància mínima entre el forats, i entre aquest i l'eix de mitjera, serà, com a mínim, de seixanta centímetres, tant en planta baixa com en les plantes superiors.

La distancia dels balcons a l'eix de mitjera serà, com a mínim, d'un metre.

L'ample màxim dels forats en plantes pis, així com de les finestres de la planta baixa, sera 1'20 metres.

La proporció d'alçada-amplada dels forats (incloses les finestres de la planta baixa) es situarà entre 1'5 a 1 i 2,5 a 1 m.

La porta d'accés a la vivenda en planta baixa tendrà un ample màxim menor o igual a 1/3 del ample de la façana, no excedint mai els 2 m.

Quan per pb. es doni accés a garatge, l'ample màxim del dit accés serà de 3 m. amb una alçada màxima de 2,5 m. Els tancaments dels dits accesos estaran realitzats amb fusta o ferro forjat restant prohibit qualsevol altre tipus de tancament. L'entrada estarà alineada amb la façana. No es podran obrir portes de garatge en façanes menors de 4 metres d'amplària.

En tots els casos deuran mantenir-se els eixos verticals de composició en façana així com les separacions entre els forats i entre aquests i els eixos de mitjera.

Els acabats dels paraments verticals exteriors es realitzaran preferentment amb revocs de morter de calç o mixtes, de color natural o be tintat de colors ocres, terres o sienes, característics del lloc, per la qual cosa s'incorporarà una carta de color en aquestes NN.SS. que serà d'obligat compliment. En cas de folrats de pedra aquesta serà pedra del lloc, la tradicional de la zona.

Per retreure el paredat antic caldrà un informe favorable dels serveis tècnics del ajuntament. Deura evitar-se l'excesiu repicat de les juntes i el seu reompliment amb morters de ciment portland. Les juntes seran amples i plenes de morter de calç (de colors ocres) i grava. No es permetrà el repicat parcial dels paraments, ni tampoc si aquest no son en la seva totalitat de pedra.

En cas de realitzar-se recercats als forats, aquests no podran sobresortir del pla de façana, deguent-se col·locar, bé enrasats, bé enfonsats respecte al dit pla de façana. Els recercats deuran ser uniformes i d'una amplada de devers 20 cm. Podran realitzar-se amb materials tradicionals tas com marès, pedra tipus

Binissalem o bé els arrebosats característics d'aquesta zona, restant totalment prohibits els materials ceràmics, marbres, granits o d'altres materials aliens al lloc.

En cas d'existir sòcols en pb., aquests es realitzaran amb materials tradicionals, restant prohibits materials ceràmics, marbres i granits pulits, morters projectats tipus cempal i d'altres materials aliens a les tradicions constructives locals.

Les fusteries exteriors situades en façana seran de fusta natural o pintada amb colors tradicionals. Es prohibeixen les fusteries metàl·liques tals com l'alumini, P.V.C. o semblants. Sí es permet el ferro forjat i altres metalls en barreres i tanques. Es prohibeixen aiximateix les reixes en finestres i portes que donin a façana.

Les baranes dels balcons seran de ferro pintat, quedant prohibides les d'alumini, fusta, P.V.C., balaustrades i d'altres.

- Instal·lacions en façanes.

Es prohibeixen les instal·lacions a façana que desentonin amb l'aspecte tradicional, tals com antenes parabòliques. Els aparells d'aire condicionat hauran d'estar enrassats amb el pla de la façana i no seran visibles desde el carrer, estant coberts per persianes, retols o altres elements similars,...

Qualsevol obra nova o aquella que tracti la façana(exceptuant el pintat) Haurà de contemplar el soterrament de les instal·lacions de serveis d'electricitat, telefonia o similar.

- Voravies i rigoles.

En el cas antic les voravies són en realitat rigoles o cunetes. Qualsevol actuació que s'hagi de fer sobre elles tendrà l'objectiu de recuperar el seu aspecte original.

-Locals comercials a planta baixa

En cas d'existir locals comercials a planta baixa, l'accés a aquests tendrà un ample màxim de 2.5 m. Els forats no accessibles (mostradors), tendran un ample màxim de 2 m. i es situaran a un mínim de 0,60 m per sobre de la rasant del carrer.

La fusteria podrà ser en fusta, metàl·lica, o bé sense fusteria, restant exclòs l'acer inoxidable, l'alumini, P.V.C. o qualsevol altre tipus.

Els retols es situaran a sobre dels forats, limitant-se la seva amplada a la del forat a sobre del que es situin. No podran sobresortir del pla de façana més de 15 cm. Deuran situarse a partir de 2,20 m per sobre de la rasant de la vorera o, en

el seu defecte, del carrer.

Els rètols es realitzaran amb:

- Lletres soltes de llautó, ferro o fusta.
- Lletres pintades a sobre de vidre o semblant, fusta o planxa de ferro

Aquests rètols podran estar il·luminats per petits focus de llum situats a la façana sempre i quan no enlluernin la via pública.

Els rètols seran identificatius del local i no de marques comercials concretes.

58.-CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC:TIPUS D'OBRES I INTERVENCIONS

S'ha duit a terme un estudi detallat de l'edificació existent en tot el nucli urbà, particularment al Casc Antic, determinant-se per a cada edifici un grau específic de protecció segons el valor arquitectònic, situació i estat de conservació de cada un.

Les obres a realitzar en els edificis així classificats poden variar en ordre creixent del seu nivell d'intervenció transformadora de l'edifici original segons la següent graduació:

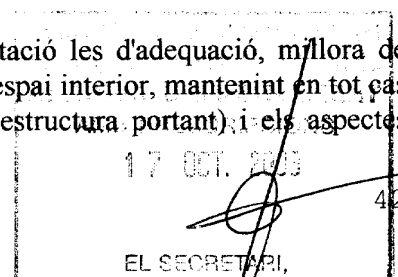
Restauració: Són obres la finalitat de les quals és la de reposar o retornar a l'edifici les característiques originals, no admetent-se en el procés aportacions de nou disseny.

Conservació: Són obres pel manteniment de totes les condicions estructurals i elements de l'edifici en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior. Es consideren dins aquest apartat les eventuais reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es considerin en mal estat, (coberta, baixants de desguàs, instal·lacions sanitàries, etc.) i estrictes obres de manteniment com reparacions d'enrajolats, referits o pintures.

Consolidació: Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents, o el seu reforç o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per assegurar l'estabilitat de l'edifici i de les seves parts resistents. En els edificis de protecció integral les obres hauran de realitzar-se amb els mateixos materials i sistemes constructius originals, havent-se de reconèixer.

Rehabilitació: Són obres de rehabilitació les d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'edifici (estructura portant), i els aspectes fonamentals de la tipologia.

NNSS Alaró.Abril 2003



Reestructuració: Són obres de reestructuració les de redistribució de l'espai interior mantenint els elements estructurals de l'edificació (estructura).

Obra nova: Són obres de construcció de nova planta sobre solars existents, o els que puguin sorgir de la substitució d'edificis conforme a les normes d'aquest Pla. Aquestes vendran limitades pels paràmetres edificatoris definits en aquesta normativa i en el Pla d'Ordenació.

En les obres de nova construcció hauran de conservar-se aquells elements constructius amb alguna rellevància de l'edificació anterior.

En les obres de rehabilitació que impliquin augments de volum, s'haurà de diferenciar de forma clara la part antiga de la nova.

59.- CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC. GRAUS DE PROTECCIÓ

S'estableixen cinc graus de protecció que afecten a totes les edificacions qualificades tant del casc antic com a algunes de la resta del poble, segons sigui el seu valor arquitectònic o ambiental, i el seu estat de conservació.

A. Correspon a la categoria de protecció integral.

Abasta aquelles edificacions que pel seu elevat valor arquitectònic i la continuïtat en el seu ús originari exigeixen una conservació en el seu estat primigeni, admetent-se tan sols aquelles obres que estiguin encaminades a la seva consolidació, conservació i restauració.

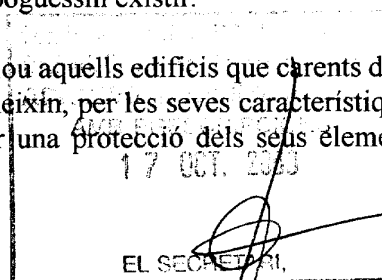
B. Correspon a la categoria de protecció de zones ajardinades i de caràcter paisatgístic; així com els elements arquitectònics i constructius que les acompanyen.

C. Corresponen a aquesta categoria els edificis que presenten, dins el conjunt urbà, un alt valor arquitectònic i ambiental, per la seva tipologia, estat de conservació, elements singulars i espais complementaris (zones ajardinades, àrees de servei, dipòsits d'aigua, etc.).

En aquest tipus d'edificis podran dur-se a terme obres de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació, així com reestructuració en parts no bàsiques de l'edifici (annexes i afegits) que poguessin existir.

R. Protecció de tipus estructural. Inclou aquells edificis que carents de la importància dels edificis classificats C, reuneixin, per les seves característiques tipològiques, suficients mèrits per mereixer una protecció dels seus elements essencials.

NNSS Alaró. Abril 2003



Les obres que es permeten en aquest tipus d'edificis són les següents: Consolidació, conservació, restauració, rehabilitació i restructuració, aquesta darrera sempre que no afecti a més d'un 30% del volum total de l'edifici.

S. Són aquelles edificacions que individualment careixen d'aquells elements i característiques arquitectòniques que poguessin justificar la seva protecció com a elements individualitzats, però que constitueixen en conjunt un element definidor del paisatge urbà per les seves característiques tipològiques i constructives.

En aquests edificis és essencial la preservació de la seva façana, amb els principals elements que la defineixen i les seves dimensions originals, podent-se dur a terme en aquesta sols obres de consolidació, conservació i restauració.

En l'interior d'aquestes edificacions es permetran obres de conservació, consolidació, restauració, rehabilitació i restructuració que afecti fins un 60% del volum existent, així com un augment de volum a partir de la segona crugia paral·lela al carrer, amb el fi de millorar les seves condicions d'habitabilitat, sempre i quan no impliqui un increment de l'alçada màxima permesa per a la qualificació d'entramitgeres baixa.

N. En les edificacions qualificades com N, a més de totes les obres permeses per a les de protecció paisajístico-ambiental, s'admetrà també la reconstrucció total. Les existents dins l'eixample que no presenten cap tipus d'indicació al plànol núm 8 es consideren d'aquesta categoria.

60.- SEPARACIÓ DE LA SÍQUIA.

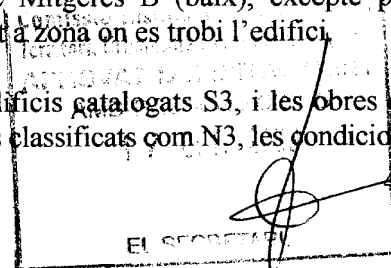
Les construccions es separaran un mínim de tres metres de l'eix del traçat històric de la síquia de distribució d'aigua de la font de Ses Artigues

61.- CONDICIONS D'APROFITAMENT

Pels casos de restauració, conservació, consolidació i rehabilitació, així com la restructuració en edificis qualificats R, es mantindrà el volum original eliminant aquells afegits que desfigurin el caràcter originari de l'edificació.

Pels casos de restructuració en edificis classificats S2 i pels casos de reestructuració i de nova construcció en les edificacions classificades N2, les condicions d'aprofitament seran les d'Entre Mitgeres B (baix), excepte per l'edificabilitat que mantindrà la corresponent a Zona on es trobi l'edifici.

Pels casos de nova construcció en edificis catalogats S3, i les obres de restructuració i de nova construcció en edificis classificats com N3, les condicions



d'aprofitament seran les d'Entre Mitgeres A (alta).

ENTREMITGERES

Es correspon en general a la zona de fora del casc antic amb allò que podríem denominar eixample del casc urbà.

62.- DEFINICIÓ

Correspon a àrees d'extensió urbana no inclosa en el casc antic.

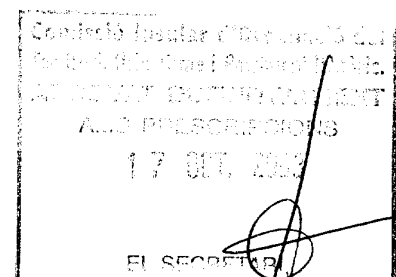
63.- TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA

Serà la determinada per la zona on s'ubiqui el solar definit pels plànols 1, 2 i 3.

64.- CONDICIONS D'APROFITAMENT EDIFICACIÓ ENTREMITGERES

Superfície mínima del solar EMB	160 m².
Superfície mínima del solar EMA	200 m².
Façana mínima a vial	8 ml.
Edificabilitat:	
-Entre Mitgeres A	2 m²/ m²
-Entre Mitgeres B	1,3 m²/ m²
Alçada mínima Planta Baixa (sostre PB, voladís)	3,5 m.
Alçada màxima Planta Baixa (sostre PB, voladís)	4,5 m.
Alçada màxima total i núm. de plantes	
-Entre Mitgeres A	10 m b+2p
-Entre Mitgeres B	7 m b+1p

Profunditat edificable Segons Planol núm 8 NN.SS.



No es tendrà en compte aquest parametre en cas dels aparcaments subterranis.

Ocupació en planta baixa i plantes pis:

-Solars menors de 100 m2	100 %
-Solars majors de 200 m2	60 %
- Per ocupació destinada a aparcaments subterranis:	75 %
-Solars amb façana a dues o més vies públiques	85%
-Solars de 100 a 200 m2: Cada 5 m2 excedits a 100 m2 solar, augment en 1 m. a 100 m2 d'ocupació	
-Solars amb mitjanes inferiors a 13 m.	85%

Separació de límits:

-Front i laterals	Prohibit
-Fons mínim (Solars majors de 160 m2)	5 ml.

- No s'exigeix el fons mínim en solars que tenguin mitjanes de profunditat edificable inferiors a 13m.

Densitat :

- S'estableix un número màxim d'unitats urbanístiques per solar. Aquesta xifra es calcularà de la següent manera.

$$\text{Núm d'unitats urbanístiques} = \frac{\text{m}^2 \text{ Edificables destinats a les diferents unitats urbanístiques}}{100}$$

*S'inclouen únicament els espais comuns d'escaleres i entrades. No es consideren unitats tals com aparcaments dins aquest còmput.

S'estableix, independentment de la xifra anterior, un màxim de sis vivendes per edifici.

En cas de obtenir una fracció decimal, aquesta es redondejarà a la xifra sencera inferior si la part decimal és inferior a 0.5, i a la xifra sencera superior en cas contrari.

- Cossos i elements sortints

Es permetran exclusivament els següents:

-Balcons (oberts en tres dels seus costats) i

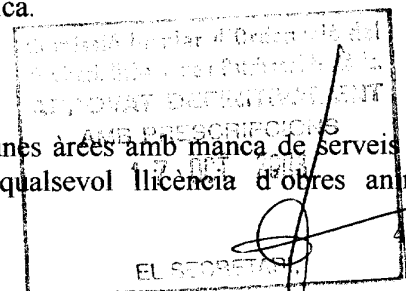
-Terrasses cobertes.

-Cornises, alers i altres elements decoratius clàssics o tradicionals.

Els balcons, no tendran una volada superior a 1/10 d'ample de la via pública i fins 1 m. Hauran de separar-se dels límits una distància igual a la volada i trobar-se situats a una alçada d'almenys 3,5 m. sobre la rasant de la via pública.

Zones sense els serveis adequats.

Al plànol d'ordenació urbana es delimiten unes àrees amb manca de serveis o deficiència en els existents. A aquestes zones qualsevol llicència d'obres anirà



condicionada a la regularització dels serveis deficients.

65.- CONDICIONS D'ÚS

Habitatge:	Permès tant la Unifamiliar com la Plurifamiliar amb un màxim de 6 vivendes per edifici.
Residencial:	Permès.
Restauració:	Permès.
Docent:	Permès.
Comercial:	Permès, fins a 250 m ² destinats a l'atenció del públic
Assistència Social:	Permès.
Pràctica Religiosa:	Permès en els llocs definits per la present normativa.
Sòcio-Cultural:	Permès.
Espectacles:	Permès.
Esportiu:	Prohibit, excepte quan l'edificació es refereixi a una illa completa.
Administratiu:	Permès.
Industrial:	Prohibit

66.- CONDICIONS ESTÈTIQUES

No s'admetran aquells usos que no puguin desenvolupar-se ordenadament en les seves vies públiques i construccions. Es conservaran, en les reformes, tots els elements arquitectònics que donin caràcter a l'edifici.

Les normes d'estètica i composició a seguir tant a les noves construccions quan a les reformes i restauració son les següents:

- Cobertes

Les cobertes seràn de teula àrab, de color natural i sense vidriar, amb pendent màxim d'un 25%. Es composaràn bàsicament de dos aiguavessos, l'un a carrer i l'altre a pati interior, ambdós d'una profunditat mínima de 4 m.

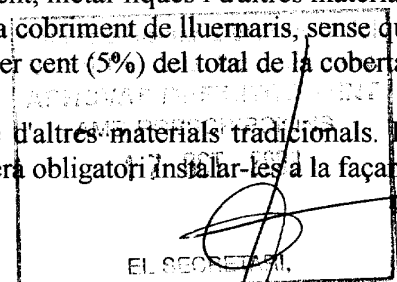
Si l'edificació te un tercer aiguavés paral·lel al carrer, sempre que aquest no superi l'alçada de la planta baixa, es podrà cobrir amb terrassa. En aquest cas l'edifici no podrà tenir-ne en coberta superior.

Es permetran terrasses en planta coberta superior en la qualificació d'entremitgeres A, a condició de que la seva superfície no excedeixi el 15% de la superfície total de la coberta. Es situarà enmig dels dos aiguavessos, i a una distància mínima a façana, i a pati interior de 3 metres (3 m) i dos metres (2 m) respecte a les parets mitgeres

Es prohibeixen les cobertes amb plaques de fibrociment, metàl·liques i d'altres materials no tradicionals, llevant de les peces translúcides per a cobriment de lluernaris, sense que la superfície total d'aquests elements superin el cinc per cent (5%) del total de la coberta..

Les canals i les baixants seràn de zinc o bé d'altres materials tradicionals. Es prohibeixen els de PVC, fibrociments, alumini, etc. Serà obligatori instal·lar-les a la façana,

NNSS Alaró.Abril 2003



evitant la caiguda de les aigües des de la volada.

- Façanes

La distància mínima entre els forats, i entre aquest i l'eix de mitjera, serà, com a mínim, de seixanta centímetres, tant en planta baixa com en les plantes superiors.

La distància dels balcons a l'eix de mitjera serà, com a mínim, d'un metre.

Els acabats dels paraments verticals exteriors es realitzaran preferentment amb revocs de morter de calç o mixtes, de color natural o be tintat de colors ocres, terres o sienes, característics del lloc.

En retreure el paredat antic deura evitar-se l'excesiu repicat de les juntes i el seu reomplert amb morter de ciment portland. Les juntes seran amples i plenes de morter de calç (color ocre) i grava.

Si s'opta pel folrat de pedra aquesta haurà de ser pedra del lloc amb els tons i colors propis de l'entorn.

En cas de realitzar-se recercats als forats, aquests no podran sobresortir del pla de façana, deguent-se col·locar bé enrasats, bé enfonsats respecte al dit pla de façana. Els recercats hauran de ser uniformes i d'una amplada de devers 20 cm. Podran realitzar-se amb materials tradicionals tals com marés, pedra tipus Binissalem o bé els arrebosats característics d'aquesta zona, restant totalment prohibits els materials ceràmics, marbres, granits o d'altres materials aliens al lloc.

Les fusteries seran preferentment de fusta natural o pintada amb colors tradicionals. Es prohibeixen materials plàstics i aluminis blancs exteriors.

En cas d'existir sòcols en pb., aquests es realitzaran amb materials tradicionals, restant prohibits materials ceràmics, marbres i granits pulits, morters projectats tipus cembrat i d'altres materials aliens a les tradicions constructives locals.

- Locals comercials a planta baixa

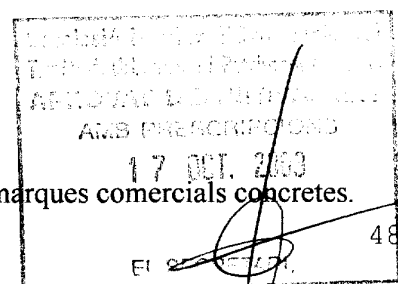
Els rètols es situaran a sobre dels forats, limitant-se la seva amplada a la del forat a sobre del que es situin. No podran sobresortir del pla de façana més de 15 cm. Deuran situar-se a partir de 2,20 m per sobre de la rasant de la vorera o, en el seu defecte, del carrer.

Els rètols es realitzaran amb:

- Lletres soltes de llautó, ferro o fusta.
- Lletres pintades a sobre de vidre o semblant, fusta o planxa de ferro
- Lletres lluminoses amb tub de gas de secció reduïda

Els rètols seran identificatius del local i no de marques comercials concretes.

NNSS Alaró. Abril 2003



67.- CONDICIONS D'APROFITAMENT EDIFICACIÓ AÏLLADA**Definició:**

Correspon a àrees d'extensió urbana en les quals s'han adoptat ordenacions característiques de l'edificació aïllada.

68.- TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA

Les edificacions seran aïllades. A les zones qualificades d'Aïllada, l'edificació deurà ser unifamiliar per a cada solar.

Els solars inclossos en zones qualificades d'aïllada que tenguin una façana a carrer menor de 13 metres o bé unes mitjeres menors de 13 metres, podran edificar-se entre mitjeres, alineant-se o no a vial, amb les mateixes condicions d'aprofitament que les qualificades con a aïllada.

69.- CONDICIONS D'APROFITAMENT

Superfície mínima del solar	400 m².
Façana mínima a vial	15 m.
Edificabilitat	0.8 m²/m².
Alçada de la planta baixa	4 m.
Alçada màxima total i núm. de plantes	7 m b+1p
Ocupació en planta baixa i planta alta	40%
Ocupació màxima en planta baixa i planta alta	60%
Separació mínima de límits	
Front a vial	5 m
Laterals i fons	3 m
Separació màxima entre edificis en el mateix solar	9 m

Cossos i elements sortints

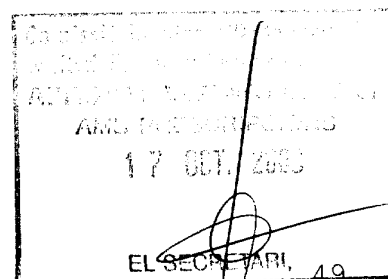
Es permetran exclusivament els següents:

Balcons (oberts per tres del seus costats) i tribunes cristal·lades tradicionals.

Cornises, alers i altres elements decoratius clàssics o tradicionals.

Els elements sortints hauran de complir les

NSS Alaró. Abril 2003



mateixes separacions de límits que els no sortints.

70.- CONDICIONS D'ÚS

Habitatge:	Permès, sols en caràcter unifamiliar.
Residencial:	Prohibit.
Docent:	Permès.
Comercial:	Prohibit.
Turístic:	Prohibit.
Assistència Social:	Permesa.
Pràctica religiosa:	Prohibit.
Sòcio-Cultural:	Permès.
Espectacle:	Prohibit.
Esportiu:	Prohibit.
Administratiu:	Prohibit.
Industrial:	Prohibit.

71.- CONDICIONS ESTÈTIQUES

S'indiquen les mateixes disposicions que assenyalava l'article 65 de les presents NNSS.

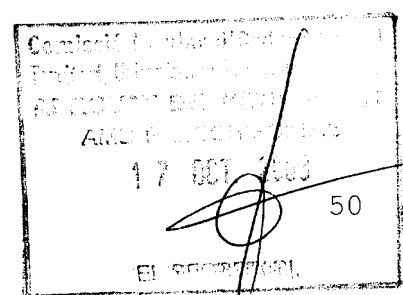
UNITATS D'EXECUCIO A SOL URBA

72.- DEFINICIO

Correspon a terrenys inclosos en Sòl Urbà, no podent-se construir sobre ells, en tant no s'hagin complert els deures de cesió, equidistribució i urbanització de la totalitat de la superfície, d'acord amb l'establert per la legislació urbanística aplicable cap tipus d'edificació o instal·lació.

Sí podran realitzar-se les obres corresponents a la infraestructura territorial o sistemes generals determinants del desenvolupament urbà. El sistema a aplicar en el desenvolupament d'aquestes Unitats d'Execució serà el de compensació.

Tota actuació en qualsevol d'aquestes Unitats d'Execució s'ajustarà necessàriament a les determinacions reflexades a la part gràfica d'aquestes NN.SS.



73.-

FITXA D'UNITAT D'EXECUCIÓ

Codi: U.E. 1

Situació:

C/ SOLLERIC (SON MAS)

Nucli: ALARÓ

Plànol: 2

Descripció i
objectius:

Els objectius d'aquesta actuació son l'eixamplament del carrer Sollerich, camí de sortida cap a Orient desde el poble, creant una zona d'aparcaments, així com la previsió d'una àrea de creixement urbà al costat d'aquest carrer qualificat anteriorment de sòl rústic, tot i que està dotat amb els serveis, el creixement es produeix consumint sòl rústic. Es preveuen dos començaments de vials per possibles creixements al Nord del proposat. Els habitatges que es preveuen construir seran de planta baixa més pis, amb les condicions d'entremiteres B

Criteris de
Disseny
d'execució:

El vial eixamplat presentarà una amplada de sis metres i estarà arbrat a la seva vorera nord. Comptarà amb una voravia de dos metres d'amplària. Presentara dos vials de deu metres d'amplària total que connectaran amb una explanada que tindrà les funcions d'aparcament.

Condicions
d'aprofitament
urbanístic:

USOS NO LUCRATIUS		Superficie mínima M2 %	
EQ	Equipaments públics	2.500	32.4%
EL	Espais lliures	0	0
V	Viari	1.071	13.8%
Subtotal usos no lucratius		3.571	46.3%

Situació:

USOS LUCRATIUS	Superficie màxima %	M2	Sostre edificable M2 const.	Habitatges Núm: màxim
ENTRE MITGERES B (baixa)	53.7%	4.142	5.384	28
Subtotal usos lucratius	53.7%	4.142	5.384	28

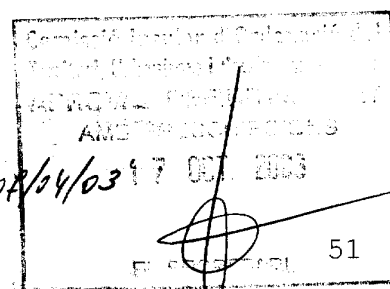
TOTALS		100	7.713	5384	28
---------------	--	------------	--------------	-------------	-----------

Sistema
d'actuació:

COMPENSACIÓ

NNSS Alaró. Abril 2003

Act. / 11m



34364/03

Ajuntament d'Alaró

74.-

FITXA D'UNITAT D'EXECUCIÓ

Codi: U.E. 2

Situació:

C/ MANYOLES (Davora l'antic Escorxador)

Nucli: ALARÓ

Plànol: 2

Descripció i
objectius:

L'actuació pretén reordenar una zona urbana, amb un nou traçat de vials i zones verdes, que resulta més lògica i on s'augmenta el sòl lucratiu respecte a la situació actual, modificant aixímateix l'accés al poble des de Lloseta mitjançant la creació d'una nova rotonda i d'una previsió d'una connexió amb la part alta de la població. També es crea una reserva de sòl destinada a la construcció d' Habitatges de Protecció Oficial. L'Escorxador i la zona verda d'enfront no formen part de la unitat d'execució

Criteris de
Disseny
d'execució:

Els nous vials disposaran de voravies amples i d'arbrat.

Condicions
d'aprofitament
urbanístic:

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima % M2	
EL	Espais lliures	9.8%	870
V	Viari	37%	3274
Subtotal usos no lucratiuos		46.8%	4144

Situació:

USOS LUCRATIUS		Superfície màxima % M2		Sostre edificable M2 const.	Habitatges Núm: màxim
HPO	Habitatges de Protecció Oficial	9%	800	1.600	16
ENTRE MITGERES	B	14.4%	1.275	1.675.5	17
ENTRE MITGERES	A	29.8%	2.633	5.266	53
Subtotal usos lucratiuos		53.2%	4.708	8.541	86

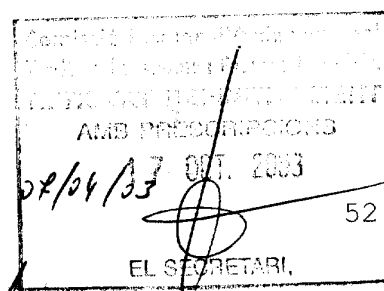
TOTALS	100	8850	8.541	86
---------------	------------	-------------	--------------	-----------

Sistema
d'actuació:

COMPENSACIÓ

NNSS Alaró. Abril 2003

Urb. / 1111



52

75.-

FITXA D'UNITAT D'EXECUCIÓ

Codi: U.E. 3

Situació:

C/ Alexander Fleming - C/ Camp Roig d'Abaix

Nucli: ALARÓ

Plànol: 3

Descripció i
Objectius:

L'objectiu d'aquesta unitat d'execució es ordenar una nova zona de creixement del poble regularitzant el traçat dels carrers i la profunditat de les illes resultants, amb la creació una nova zona verda. S'inclou dins la unitat d'execució el tram de vial no obert, que forma ja part del sòl urbà, resultant de la prolongació del C/ Alexandre Fleming. La major part del sòl lucratiu quedarà amb ordenació d'entremitgeres alt exceptuant la franja que dona façana al Camí del Camp Roig que serà d'Entremitgeres baix per suavitzar l'encontre amb el sòl rústic.

Criteris de
Disseny
d'execució:

Els nous vials disposaran de voreres amples i d'arbrat.

Condicions
d'aprofitament
urbanístic:

<u>USOS NO LUCRATIUS</u>		Superfície mínima % M2	
EQ	Equipaments Públics	0	0
EL	Espais lliures	10.3%	1.517
V	Viari	23.6%	3.485
<u>Subtotal usos no lucratiu</u>		33.8%	5.002

Situació:

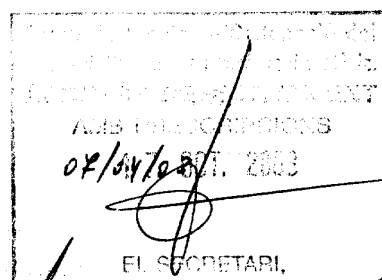
USOS LUCRATIUS		Superfície màxima % M2		Sostre edificable M2 const.	Habitatges Núm: màxim
HPO	Habitatges de Protecció Oficial	3.4%	500	1.000	10
ENTRE MITGERES	A	38%	5.621	11.242	112
ENTREMITGERES	B	24.8%	3.665	4.764	48
<u>Subtotal usos lucratiu</u>		66.2%	9.786	17.006	170
TOTALS		100	14.788	17.006	170

Sistema
d'actuació:

COMPENSACIÓ

NNSS Alaró. Abril 2003

u.h./ 1112 ✓



76.-

FITXA D'UNITAT D'EXECUCIÓ

Codi: U.E. 4

Situació:

C/ CONSTITUCIÓ (Vora la Torre de l'Electricitat)

Nucli: ALARÓ

Plànol: 2

Descripció i
objectius:

L'objectiu d'aquesta unitat d'execució es la de donar un acabament digne a la futura plaça de l'Electricitat, tot creant una façana urbana al voltant de la Torre.

Criteris de
Disseny
d'execució:

El tractament de la zona cedida com a espai lliure públic deurà tenir el mateix tractament que la resta de la plaça a la que s'anexi.

Condicions
d'aprofitament
urbanístic:

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima % M2	
EQ	Equipaments públics	0,00	0
EL	Espais lliures	21	69
V	Viari	0,00	0
<i>Subtotal usos no lucratius</i>		21	69

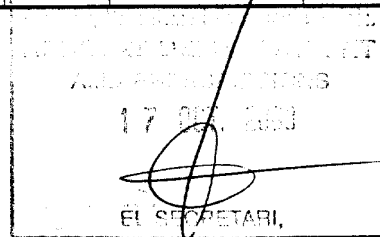
Situació:

USOS LUCRATIUS		Superfície màxima % M2		Sostre edificable M2 const.	Habitatges Núm: màxim
ENTRE MITGERES	A	64	211	422	4
ENTRE MITGERES	B	15	50	65	1
Subtotal usos lucratius		79	261	487	5

TOTALS	100	330	487	5
---------------	-----	-----	-----	---

Sistema
d'actuació:

COMPENSACIÓ



24/04/03

NNSS Alaró. Abril 2003

uch./ 11102

77.-

FITXA D'UNITAT D'EXECUCIÓ

Codi: U.E. 5

Situació:

C/ Passatge Es Moli

Nucli: ALARÓ

Plànol: 2

Descripció i
objectius:

Les dificultats d'accés impedeixen la realització d'aparcaments. Es proposa una zona verda de característiques semblants a la claustra existent i la reordenació de la unitat d'execució de tal manera que es puguin fer dos habitatges.

Criteris de
Disseny
d'execució:

Es reestructurarà el pas central que existeix a la zona de tal manera que permeti la creació de dos solars per edificació aïllada.

Condicions
d'aprofitament
urbanístic:

<u>USOS NO LUCRATIUS</u>		Superfície mínima % M2	
EL	Espais lliures	13.5 %	130
V	Viari	4 %	40
<u>Subtotal usos no lucratius</u>		17.5 %	170

Situació:

USOS LUCRATIUS		Superfície màxima % M2		Sostre edificable M2 const.	Habitatges Núm: màxim
AÏLLADA		82.5 %	800	640	2
<u>Subtotal usos lucratius</u>		82.5 %	800	640	2

TOTALS	100	970	640	2
---------------	------------	------------	------------	----------

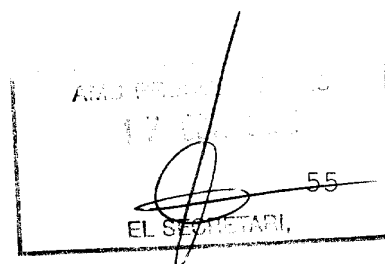
Sistema
d'actuació:

COMPENSACIÓ

NNSS Alaró. Abril 2003

uch. Alaró

02/04/03



78.- CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ I ESTETIQUES U.E. 1

Respecte al aprofitament de les àrees edificables d'aquesta U.E., la qualificació de la zona serà la corresponent a Entre Mitjeres B, amb aliniació de façana i profunditat edificable l'indicada al planol Núm 8 de les presents NN.SS.

Pel que fa a les condicions estètiques que han de complir les edificacions, s'indiquen les mateixes disposicions que assenyala l'article 57 de les presents NNSS.

79.- DOTACIÓ PER A EQUIPAMENTS U.E. 1

Aparcaments.
Mínim

1 aparc/200 m² edific.

80.- CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ I ESTETIQUES U.E. 2

La qualificació de la zona serà la corresponent a Entre Mitjeres A i B.

Pel que fa a les condicions estètiques que han de complir les edificacions, s'indiquen les mateixes disposicions que assenyala l'article 65 de les presents NNSS.

81.- DOTACIÓ PER A EQUIPAMENTS U.E. 2

Aparcaments.
Mínim

1 aparc/200 m² edific.

82.- CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ I ESTETIQUES U.E. 3

Respecte al aprofitament de les àrees edificables d'aquesta U.E., la qualificació de la zona serà la corresponent a Entre Mitjeres A i B, amb aliniació de façana i profunditat edificable l'indicada al planol Núm 8 de les presents NN.SS.

Pel que fa a les condicions estètiques que han de complir les edificacions, s'indiquen les mateixes disposicions que assenyala l'article 65 de les presents NNSS.

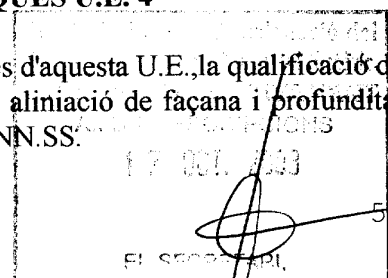
83.- DOTACIÓ PER A EQUIPAMENTS

Aparcaments.
Mínim

1 aparc/250 m² edific.

84.- CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ I ESTETIQUES U.E. 4

Respecte al aprofitament de les àrees edificables d'aquesta U.E., la qualificació de la zona serà la corresponent a Entre Mitjeres A, amb aliniació de façana i profunditat edificable l'indicada al planol Núm 12 de les presents NN.SS.



Pel que fa a les condicions estètiques que han de complir les edificacions, s'indiquen les mateixes disposicions que assenyala l'article 57 de les presents NNSS.

85.- CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ I ESTETIQUES U.E. 5

Respecte al aprofitament de les àrees edificables d'aquesta U.E., la qualificació de la zona serà la corresponent a Aïllada.

Pel que fa a les condicions estètiques que han de complir les edificacions, s'indiquen les mateixes disposicions que assenyala l'article 65 de les presents NNSS.

CONSERVACIO DE MONUMENTS I CONJUNTS HISTÒRIC-ARTÍSTICS

86.- DEFINICIÓ

Són totes aquelles edificacions i/o entorn que poseeixin un elevat valor artístic, urbanístic o paisatgístic, i que pels esmentats mèrits es fan acreedors de la qualificació de Monument o Conjunt Històric-Artístic, requerint per això una especial cura en la seva conservació i protecció.

Tipologia edificatòria no existeix
Condicions d'aprofitament no es concedeixen
Condicions d'ús

L'únic ús permès serà el que exigeixi
la conservació del Monument o compatible amb la conservació.

Condicions estètiques

Imperarà la que demani de l'estricta restauració de les edificacions existents. Els voltants es mantendran lliures d'edificacions i estaran ajardinats.

EQUIPAMENTS

DOCENT

87.- DEFINICIÓ

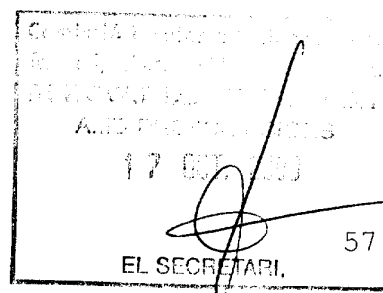
Comprèn el Sòl Urbà destinat específicament a usos d'ensenyament en totes les seves variants i activitats annexes.

88.- TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA

Serà lliure, en edificació contínua o aïllada, podent-se recular de l'alineació de vial o bé ajustar-se a ella.

89.- CONDICIONS D'APROFITAMENT

Superfície mínima del solar
250 m².



Façana mínima vial

10m

Alçada de la Planta Baixa

No es limita.

Alçada màxima total i núm. de plantes

12 metres; pb+2.

Aprofitament màxim

1m² /m².

Ocupació màxima en planta baixa i planta alta

60%.

Separació de límits

En cas de solars existents en la trama urbana es regiran per la zonificació en la que es trobin inclosos.

90.- CONDICIONS D'ÚS

Habitatge: Prohibit, es permetrà únicament l'habitatge si és necessària per al vigilant del conjunt.

Residencial: Es prohibeix.

Docent: Obligatori.

Assistència Social: Es prohibeix, excepte la pròpia al servei del conjunt.

Sanitari: Es prohibeix, excepte ídem anterior.

Sòcio-Cultural: Es prohibeix, excepte ídem anterior.

Espectacles: Es prohibeix, excepte ídem anterior.

Esportiu: Es prohibeix, excepte el propi servei del conjunt.

Administratiu: Es prohibeix, excepte ídem anterior.

Industrial: Es prohibeix, excepte el d'aparcament en planta soterrani.

91.- CONDICIONS ESTÈTIQUES

Lliures

PRÀCTICA RELIGIOSA

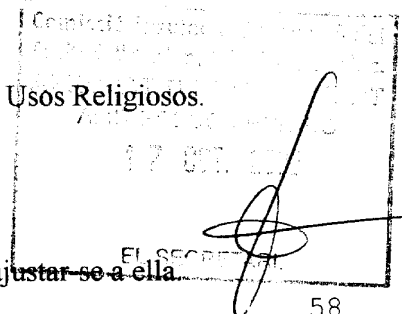
92.- DEFINICIÓ

Comprèn els Sols Urbans destinats específicament a Usos Religiosos.

93.- TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA

Ser lliure, podent-se recular de l'alineació vial o bé ajustar-se a ella.

NNSS Alaró.Abril 2003



94.- CONDICIONS D'APROFITAMENT

Superfície mínima del solar
250 m².

Façana mínima vial
10m

Alçada de la Planta Baixa
No es limita.

Alçada màxima total i núm. de plantes
12 metres; pb+2.

Aprofitament màxim
1m² /m².

Ocupació màxima en planta baixa i planta alta
60%.

Separació de límits
En cas de solars existents en la trama urbana es regiran per la zonificació en la que es trobin inclosos.

95.- CONDICIONS D'ÚS

Habitatge: Prohibit, es permetrà únicament si és necessari un habitatge per al vigilant del conjunt o similar.

Residencial: Es prohibeix.

Docent: Es prohibeix, excepte el propi del conjunt.

Comercial: Es prohibeix, excepte ídem anterior.

Assistencial: Es prohibeix, excepte ídem anterior.

Pràctica Religiosa: Obligatori.

Sanitari: Es prohibeix, excepte el del propi conjunt.

Sòcio-Cultural: Es prohibeix, excepte ídem anterior.

Espectacles: Es prohibeix, excepte ídem anterior.

Esportiu: Es prohibeix, excepte el propi del conjunt.

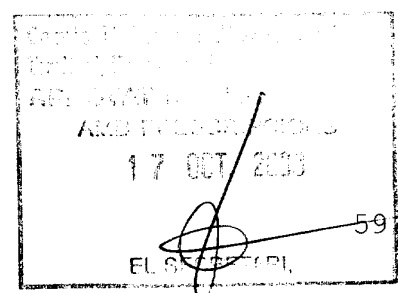
Administratiu: Es prohibeix, excepte ídem anterior.

Industrial: Es prohibeix.

96.- CONDICIONS ESTÈTIQUES

Lliures

NNSS Alaró.Abril 2003



SANITARI

97.- DEFINICIÓ

Comprèn els Sols Urbans destinats específicament a l'emplaçament d'Hospitals, Clíniques, Ambulatoris, etc. Aiximateix inclou el cementeri, depuradora i punt verd.

98.- TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA

L'ordenació de l'edificació serà lliure.

99.- CONDICIONS D'APROFITAMENT

Superfície mínima del solar
200 m².

Façana mínima vial
8m

Alçada de la Planta Baixa
No es limita.

Alçada màxima total i núm. de plantes
12 metres; pb+2.

Aprofitament màxim
1.5 m² /m².

Ocupació màxima en planta baixa i planta alta
60%.

Separació de límits
En cas de solars existents en la trama urbana es regiran per la zonificació en la que es trobin inclosos.

100.- CONDICIONS D'ÚS

Habitatge: Prohibit, excepte la pròpia del vigilant del conjunt.

Residencial: Prohibit.

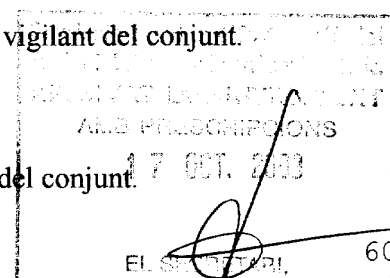
Docent: Prohibit.

Assistencial: Prohibit.

Pràctica Religiosa: Prohibit, excepte la pròpia del conjunt.

Sanitari: Obligatori.

NNSS Alaró. Abril 2003



Sòcio-Cultural:	Prohibit, excepte la pròpia del conjunt.
Espectacles:	Prohibit, excepte la pròpia del conjunt.
Esportiu:	Prohibit, excepte la pròpia del conjunt.
Administratiu:	Prohibit, excepte la pròpia del conjunt.
Industrial:	Permès l'ús com a aparcament de la Planta Soterrani.

101.- CONDICIONS ESTÈTIQUES

Lliures

SÒCIO-CULTURAL

102.- DEFINICIÓ

Comprèn els Sols Urbans destinats específicament a Asil d'Ancians, guarderies, biblioteques, centres d'avis, associacions de veïnats i culturals, etc.

103.- TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA

L'edificació serà lliure.

104.- CONDICIONS D'APROFITAMENT

Superfície mínima del solar
200 m².

Façana mínima vial
8m

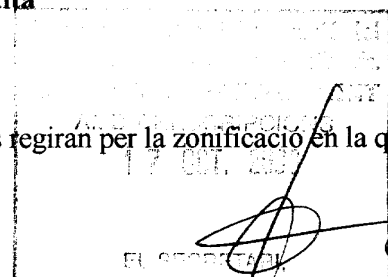
Alçada de la Planta Baixa
No es limita.

Alçada màxima total i núm. de plantes
12 metres; pb+2.

Aprofitament màxim
1m² / m².

Ocupació màxima en planta baixa i planta alta
60%.

Separació de límits
En cas de solars existents en la trama urbana es regiran per la zonificació en la que es trobin inclosos.



105.- CONDICIONS D'ÚS

Habitatge: Es prohibeix, excepte la pròpia del vigilant del conjunt.

Residencial: Es prohibeix.

Docent: Es prohibeix, excepte la pròpia del conjunt.

Comercial: Es prohibeix, exceptuant la pròpia del conjunt.

Assistència Social: Es prohibeix, excepte la pròpia del conjunt.

Pràctica Religiosa: Es prohibeix, excepte ídem anterior.

Sanitari: Es prohibeix, excepte ídem anterior.

Sòcio-Cultural: Obligatori.

Espectacles: Es prohibeix, excepte la pròpia del conjunt.

Administratiu: Es prohibeix, excepte ídem anterior.

Industrial: Es prohibeix, excepte el d'aparcament de la Planta Sotterrani.

106.- CONDICIONS ESTÈTIQUES

Lliures

ESPORTIU

107.- DEFINICIÓ

Comprèn els Sols Urbans destinats específicament a usos esportius, realitzats bé a l'aire lliure o bé baix sostre.

108.- TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA

L'ordenació de l'edificació quan defineixi el volum serà aïllada.

109.- CONDICIONS D'APROFITAMENT

Superfície mínima del solar

250 m².

Façana mínima vial

10m

Alçada de la Planta Baixa

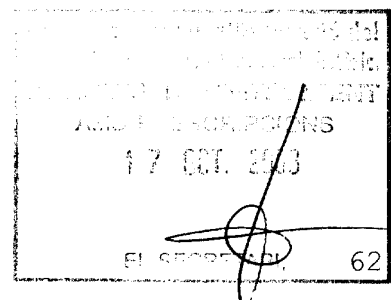
No es limita.

Alçada màxima total i núm. de plantes

12 metres; pb+1.

Aprofitament màxim

0.8m² / m².



Ocupació màxima en planta baixa i planta alta
60%.

Separació de límits
No es regula

110.- CONDICIONS D'ÚS

Habitatge: Es permetrà únicament un habitatge, si és necessari, per al vigilant del conjunt.

Residencial: Es prohibeix.

Docent: Es prohibeix.

Comercial: Es prohibeix, excepte el propi del conjunt.

Assistència Social: Es prohibeix.

Pràctica Religiosa: Es prohibeix.

Sanitari: Es prohibeix, excepte el propi del conjunt.

Sòcio-Cultural: Es prohibeix, excepte el propi del conjunt.

Espectacles: Es prohibeix, excepte el propi del conjunt.

Esportiu: Obligatori.

Administratiu: Es prohibeix, excepte el propi del conjunt.

Industrial: Es prohibeix, excepte el d'aparcament de la Planta Soterrani.

111.- CONDICIONS ESTÈTIQUES

Lliures

ADMINISTRATIU

112.- DEFINICIÓ

Comprèn els Sols Urbans dedicats específicament a l'establiment d'Oficines, despatxs, etc.

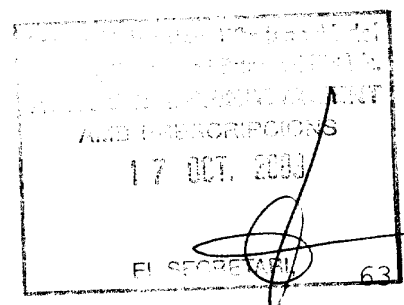
113.- TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA

L'edificació serà lliure.

114.- CONDICIONS D'APROFITAMENT

Superfície mínima del solar
200 m².

Façana mínima vial
NNSS Alaró. Abril 2003



8m

Alçada de la Planta Baixa

No es limita.

Alçada màxima total i núm. de plantes

12 metres; pb+2.

Aprofitament màxim

1.3m² / m².

Ocupació màxima en planta baixa i planta alta

60%.

Separació de límits

En cas de solars existents en la trama urbana es regiran per la zonificació en la que es trobin inclosos.

115.- CONDICIONS D'ÚS

Habitatge: Es prohibeix, excepte la pròpia del vigilant del conjunt.

Residencial: Prohibit.

Docent: Prohibit.

Comercial: Prohibit.

Assistència Social: Prohibit.

Pràctica Religiosa: Prohibit.

Sanitari: Prohibit.

Sòcio-Cultural: Prohibit.

Espectacles: Prohibit.

Esportiu: Prohibit.

Administratiu: Obligatori.

Industrial: Prohibit, excepte l'ús d'aparcament en Planta Soterrani.

116.- CONDICIONS ESTÈTIQUES

Es respectaran les Normes de la Zona en què es situï l'edificació.

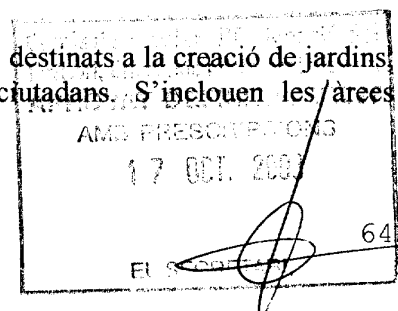
ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES

117.- DEFINICIÓ

Comprèn aquesta Zona d'Espais Lliures Públics, destinats a la creació de jardins, parcs i similars dedicats a l'esbarjo i esplai dels ciutadans. S'inclouen les àrees d'aparcaments.

118.- TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA

NNSS Alaró. Abril 2003



En zones verdes queden prohibides tota mena d'edificacions excepte les estrictament necessàries per enmagatzemar les eines necessàries per a la seva conservació. Tendran una tipologia tradicional. En els EQ-L Es podran construir edificacions per satisfer els usos permesos.

119.- CONDICIONS D'APROFITAMENT

Superfície mínima del solar
50m² per ZV i 250 m² per EQ-L
Façana mínima vial
5 metres

Alçada de la Planta Baixa
3 metres

Alçada màxima total i núm. de plantes
7 metres PB+1

Aprofitament màxim
0.05 m²/ m²

Ocupació en planta baixa i planta alta
5%

Separació de límits
No es marquen

120.- CONDICIONS D'ÚS

Habitatge: Prohibit, es permetrà únicament l'habitatge si és necessària per al vigilant del conjunt.

Residencial: Es prohibeix.

Docent: Permés com a suport d'activitats escolars, d'interpretació ambiental o de formació ocupacional

Assistència Social: Es prohibeix.

Sanitari: Es prohibeix..

Sòcio-Cultural: Permés als EQ-L.

Espectacles: Permesos a les EQ-L.

Esportiu: Es prohibeix.

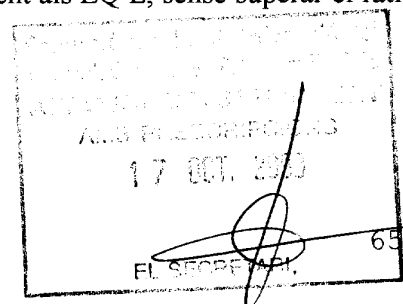
Administratiu: Es prohibeix.

Industrial: Es prohibeix, excepte el d'aparcament als EQ-L, sense superar el rati d'una plaça per cada 500 m² de superfície.

121.- CONDICIONS ESTÈTIQUES

Lliures

NNSS Alaró.Abril 2003



VIÀRIA

122.- DEFINICIÓ

Comprèn l'espai reservat per a la circulació de vehicles i vianants.

123.- CONDICIONS D'APROFITAMENT

Queda prohibida qualsevol edificació a no ser la possible diferenciació que exigeixi la circulació rodada i la vianant, així com la pròpia dels ajardinaments.

124.- CONDICIONS D'ÚS

En aquesta zona es diferenciarien les dedicades a la circulació de vianants i automòbils, bicicletes, etc.

ESTUDIS DE DETALL

125.- VIGÈNCIA

Es mantenen les condicions de tots els estudis de detall aprovats a la data d'aprovació de les presents NNSS, llevat dels paràmetres d'alçada i número de plantes de l'Estudi de detall del Carrer Ponterró. Els nous paràmetres són:

Alçada màxima 7 metres.

Núm de plantes: Pb+ 1

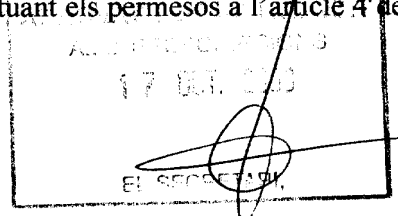
126.- SES ROTES

Als solars no consolidats dels carrers Poador, Pujol i Puig degut a les especials característiques de les edificacions existent que presenten una gran variabilitat i al fort pendent existent a la zona es presentarà un estudi de detall per poder adaptar al màxim la construcció pretesa a la realitat de l'espai urbà.

SÒL APTE PER URBANITZAR

127.- DEFINICIÓ

Correspon a Sòls aptes per Urbanitzar destinats a ser ocupats per indústries i serveis, indicats en el plànol núm. 7 de les presents NNSS. En aquests terrenys, no inclòs en Sòl Urbà, no es podran edificar mentre tant no s'hagi aprovat el corresponent Pla Parcial, ningun tipus d'edifici o instal·lacions exceptuant els permesos a l'article 4 de les presents NN.SS.



128.- SITUACIÓ

La Zona Industrial i de Serveis, comprèn els Sols no Urbans destinats a ser ocupats per edificacions per a la indústria i per albergar instal·lacions per a l'equipament urbà i magatzems. L'edificació serà aïllada.

129.- APROFITAMENT GLOBAL

Superfície	5,89 Ha.
Index d'edificabilitat brut màxim.	1 m ³ /m ²

130.- CONDICIONS D'ÚS

Habitatge: Prohibit, es permetrà únicament l'habitatge necessari per al servei del Sector.

Residencial: Prohibit.

Docent: Prohibit.

Comercial: Permès, relacionat amb l'activitat productiva.

Assistència Social: Es prohibeix, excepte la pròpia al Servei del Conjunt.

Sanitari: Es prohibeix, excepte ídem anterior

Sòcio-Cultural: Es prohibeix, excepte ídem anterior.

Espectacles: Es prohibeix, excepte ídem anterior.

Esportiu: Es prohibeix, excepte ídem anterior.

Administratiu: Permès.

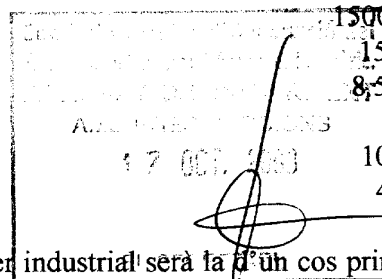
Industrial: Permès, fins i tot en plantes inferiors d'edificis d'usos no exclusivament industrials.

Queden prohibits els usos agro-alimentaris i aquells afectats per l'àrea d'influència del cementeri.

131.- CONDICIONS DE ZONIFICACIÓ I ESTÈTIQUES

Les condicions de zonificació seran les següents:

Superfície mínima del solar	750 m ²
Superfície màxima del solar	1500 m ²
Façana mínima a vial	15 m.
Alçada màxima total	8,5 m.
Separació mínima de límits	
- Vial	10 m.
- Laterals i fons	4 m.



La tipologia de les naus de caràcter industrial serà la d'un cos principal rectangular amb una coberta a dues aigües les vessants de les quals es dirigiran cap al costat més llarg del volum. Podran adossar-se lateralment dos cossos de la

mateixa forma si l'aprofitament del solar ho permet.

Podran existir altres volums secundaris adossats al principal.

Les cobertes es realitzaran amb materials tradicionals. També podran realitzar-se, sempre per condicionants constructius, amb materials lleugers d'aspecte similar als materials tradicionals, l'acabat superficial serà mat, evitant-se acabats brillants, excepte els lluernaris. Els colors hauran de ser preferentment ocres, sienes i terres, que harmonitzin amb l'entorn.

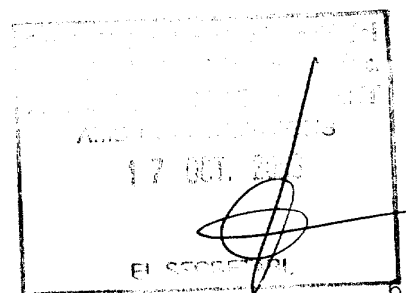
Els acabats de façana seran preferentment els tradicionals descrits a l'article 60 de les presents NN.SS. Deuran ser de colors ocres, sienes o bé terres.

Els rètols deuran situar-se a la façana principal o a l'interior del solar, en front d'aquesta. No podran situar-se en o sobre de la coberta, ni sobrepassar l'alçada total d'aquesta. La dimensió dels rètols serà proporcionada a la superfície de la façana a sobre de la qual es situin.

A la façana a vial de les parcel·les es disposarà un tancament amb un únic accés central d'una amplada màxima de 4 metres. Inmediata a dita tanca, a l'interior de la parcel·la, es disposarà una franja ajardinada d'un ample mínim de 3 metres.

132.- DOTACIÓ PER A EQUIPAMENTS

La superfície de sòl destinada per a dotacions no serà mai inferior al que indica l'Annexe del Reglament de Planejament respecte a reserves de sol en Plans Parcials.



SÒL RÚSTIC.

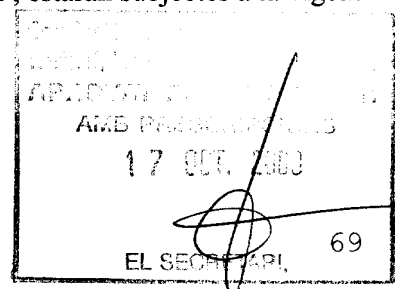
133.- DEFINICIONS

El Sòl rústic del Terme municipal queda diferenciat en dues grans categories: El Sòl Rústic protegit i el Sòl Rústic Comú.

*Les àrees de **Sòl Rústic Protegit** són les següents:*

- a) ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÉS D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ (**AANP**): Les AANP, definides a l'article 11 de la Llei 1/1991, de 30 de gener d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears. Les àrees que afecten al terme d'Alaró són les següents:
 - Els cims i penyals. En aquesta categoria s'ha considerat els penyanys del Castell d'Alaró i del Puig de s'Alcadena i el seu con basal.
 - Els alzinars i boscos de ribera catalogats per la Conselleria de Medi Ambient.
- b) ÀREES NATURALS D'ESPECIAL INTERÉS. (**ANEI**): les definides per la Llei 1/1991 que no s'inclouen a la categoria anterior.
- c) ÀREES RURALS D'INTERÉS PAISAGÍSTIC (**ARIP**): les definides per la Llei 1/1991.
- d) ZONES DE POSSIBLES RISCOS (**ZPR**): són les que presenten un manifest risc d'inundació, incendi, erosió o esllavissament i de contaminació d'aqüífers, independent de la seva inclusió en les categories anteriors.
- e) ÀREES DE PROTECCIÓ TERRITORIAL (**APT**): són independentment que siguin incloses a les categories anteriors, les següents:
 - La franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres i una distància d'aquestes de 18 m a les carreteres de dos carrils de les xarxes primàries i de 8 metres a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural.
- f) SÒL RÚSTIC FORESTAL (**SRF**). Comprén els sòls Rústics, ocupats per masses arbòrees que al constituir un element bàsic en la caracterització del paisatge, han de ser conservades. Si bé la riquesa forestal com a activitat productiva no és important, interessa la seva conservació com a àrees obertes per representar una integració paisatgística de Primer Ordre o per evitar efectes erosius o perturbacions climatològiques.

Les àrees forestals seran objecte de protecció i per tant de conservació i de defensa, conforme es defineix a la Llei del Sòl, estaran subjectes a la vigent Llei de Muntanyes.



Les àrees de Sòl Rústic Comú són les següents:

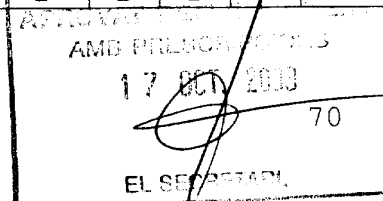
- a) **ÀRES D'INTERÉS AGRARI. (AIA):** s'ha considerat dins aquesta categoria aquells terrenys no inclosos en altres categories, que per les seves característiques topogràfiques i d'estructura de propietat presenten possibilitats de desenvolupament de explotacions agrícoles en règim d'extensiu de cereals, vinya, plantacions arbòries (ametlers, garrofers, figueres,...) inclús lleguminoses combinat amb pastures per ramaderia, amb viabilitat econòmica real independent per cada finca. També s'han considerat àrees que degut a l'actual inexistència de construccions tenen unes característiques visuals i paisatgístiques que les donen un caràcter de poc consolidat.
- b) **ÀREES DE TRANSICIÓ (AT):** comprenen, transitòriament una franja de 350 metres a partir del sòl classificat com a urbà o urbanitzable del nucli del terme, per ser destinat a les previsions del futur creixement urbà i a l'harmonització de les diferents classes de sòl. S'exclouen d'aquesta categoria les zones classificades com a ANEI situades al Nord del nucli urbà.
- c) **SÒL RÚSTIC DE RÈGIM GENERAL (SRG):** constitueixen aquesta categoria la resta de terrenys en sòl rústic comú.

134.- LA MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC.

USOS I ACTUACIONS

	SECTOR PRIMARI			SECTOR SECUNDARI		EQUIPAMENTS		ALTRES			
	A	B	C	E	F	G	H	I	J	K	D
AANP	1	2	2-3	2-3	3	2-3	3	2-3	3	2	3
ANEI	1	2	2	2-3	3	2	3	2	3	1	2-3
ARIP	1	2	2	2	3	2	2	2	2	1	2-3
APT	1	2	2	2	3	2	3	2	3	1	2-3
SRF	1	2	2	2	3	2	3	2	2	1	2

	SECTOR PRIMARI			SECTOR SECUNDARI		EQUIPAMENTS		ALTRES			
	A	B	C	E	F	G	H	I	J	K	D
AT	1	1	2	2	3	2	2	2	2	1	3
AIA	1	1	2	2	3	2	2	2	2	1	3
SRG	1	1	2	2	2-3	2	2	2	2	1	2-3



Categories de Sòl Rústic Protegit:

AANP: Àrea Natural d'Especial Interés d'alt Nivell de Protecció.

ANEI: Àrea Natural d'Especial Interés.

ARIP: Àrea Rural d'Interés Paisagístic.

APT: Àrea de Protecció Territorial.

SRF: Sòl Rústic Forestal.

Categories de Sòl Rústic Comú:

AT: Àrea de Transició.

AIA: Àrea d'Interés Agrari.

SRG: Sòl Rústic de Règim General.

Regulació dels Usos:

1. Admès sense perjudici del compliment de la Normativa específica.
2. Condicionat segons estableixi el PTP. Transitòriament seran les de l'instrument de planejament vigent o declaració d'interès general.
- 2-3. Prohibit amb les excepcions que estableixi el PTP. Transitòriament seran les de l'instrument de planejament vigent o declaració d'interès general.
- 3.- Prohibit.

135.- DEFINICIO DE LES ACTIVITATS REGULADES A LA MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC.

ACTIVITATS DEL SECTOR PRIMARI:

A. Activitats de caràcter extensiu.

Són les pròpies de les explotacions agràries, ramaderes i forestals, i d'altres com l'apicultura i similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, siguin de secà o de regadiu. Estaran caracteritzades a preparar la terra per a l'obtenció dels conreus agrícoles, de les pastures i farratges o forestals i l'activitat cinegètica a vedats no intensius. Inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació. Aquestes hauran d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisagístic d'aquestes normes.

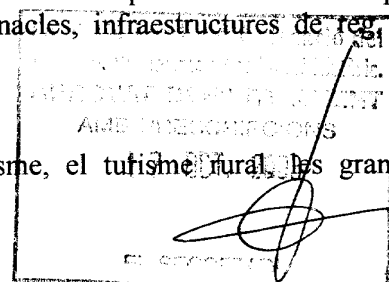
B. Activitats de caràcter intensiu.

Aquestes activitats són les mateixes que l'apartat anterior, però diferenciades pel seu caràcter intensiu, segons criteris establerts per l'organisme corresponent. Inclouen les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació com són els hivernacles, infraestructures de reg, les granges, magatzems i similars.

C. Activitats complementàries.

Seràn considerades com a tals l'agroturisme, el turisme rural, les granges

NNSS Alaró. Abril 2003



cinegètiques, els albergs, cases de colònies, els refugis i similars i, en general, les ofertes complementàries compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic.

ACTIVITATS DEL SECTOR SECUNDARI

E. Indústries de transformació agrària.

Són les activitats destinades a enmagatzemament, destriament, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envasat per tal de comercialitzar-los i distribuir-los al mercat corresponent. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'hagin d'ubicar dins aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions establertes en aquestes normes. S'exclouen les edificacions noves i el tractament de productes que no siguin de la producció de la mateixa explotació a les ANEI, AANP i a les AT.

F. Indústria en general.

Són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primeres. S'hi inclouen les construccions i les infraestructures necessàries per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en aquestes normes.

EQUIPAMENTS

G. Equipaments sense construcció.

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen a l'apartat C. Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials per a activitats d'oci i d'esplai de distint tipus, de caràcter concentrat o no, com són: àrees recreatives i similars. S'hi inclouran les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables, jocs infantils, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a feines de manteniment, serveis i vigilància.

H. Resta d'equipaments.

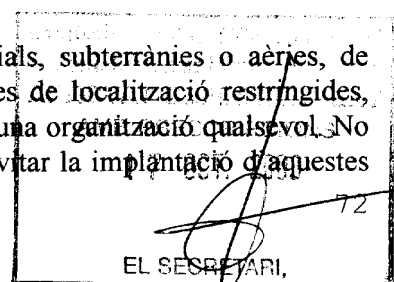
Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per tal de permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i d'enmagatzemament, educacionals, socioassistencials, i al turisme de certa dimensió que per les seves característiques s'han de situar en sòl rústic, per exemple camps de golf, càmpings, parcs zoològics o circuits esportius.

ALTRES ACTIVITATS.

I. Infraestructures.

Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o aèries, de caràcter local o supramunicipal amb alternatives de localització restringides, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualssevol. No obstant això, es cercaran alternatives per tal d'evitar la implantació d'aquestes

NNSS Alaró. Abril 2003



activitats en ANEI i AANP.

1. Petites infraestructures: torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació aèria i d'altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus de superfície no superior a 200m².
2. Vies de transport, inclouen autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.
3. Conduccions i esteses: són el conjunt de xarxes de transport o de distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies d'estesa aèria o enterrada, junt amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa. Aquestes xarxes seran enterrades, o excepcionalment podran ser aèrees prèvia justificació, segons regula l'article 18 del Pla Director Sectorial Energètic.
4. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, com grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de més de 100 places, infraestructures hidràuliques, energètiques, de tractament de residus, de depuració d'aigües i qualsevol altra instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

J. Habitatge unifamiliar aïllat.

Es tracta de la construcció de nous edificis unifamiliars destinats a habitatge de nova planta en sòl rústic, vinculats o no a l'explotació agrària.

K. Protecció i educació ambiental.

Són les activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental. Comprèn les instal·lacions necessàries per dur-les a terme: habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de la natura, granges escola, passos sobre torrents o saregais, miradors o similars.

D. Activitats extractives.

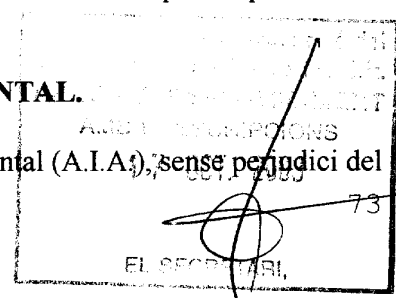
Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o al subsòl, o les auxiliars destinades a les anteriors. S'hi inclouen les edificacions i instal·lacions destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona. També s'inclouen les activitats relacionades amb l'aprofitament d'aigües minerals i naturals per la seva comercialització i els seus equipaments mínims de funcionament.

136.-ACTIVITATS RELACIONADES AMB ELS USOS PROHIBITS.

Totes les activitats no contemplades en els apartats anteriors queden prohibides.

137. AVALUACIONS D'IMPACTE AMBIENTAL.

1. Es realitzarà una avaluació d'impacte ambiental (A.I.A.), sense perjudici del NNSS Alaró. Abril 2003



que marca el Decret 4/1986, de 23 de gener d'implantació i regulació dels estudis d'avaluació d'impacte ambiental, en els següents casos:

Totes les obres i/o instal·lacions compreses en els apartats D, H i I. En els casos E, F i J només quan les construccions previstes superin els 1000m³ de volum en SRC i 300m³ en ANEI, AANP i SRF.

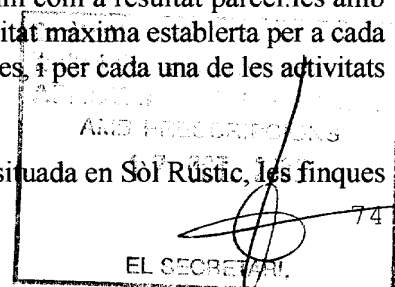
2. Els contingut de les AIA seran els marcats pel Decret 4/1986, de 23 de gener d'implantació i regulació dels estudis d'avaluació d'impacte ambiental, per AIA simplificades.

138. SEGREGACIONS DE PARCEL·LES.

1. Tots els actes de segregació i d'agrupació de finques o terrenys en Sòl Rústic quedaran subjectes, amb independència de la seva finalitat, a llicència municipal. Serà preceptiu un informe de la Conselleria d'Agricultura.
2. S'exceptuaran de la necessitat d'obtenció de llicència municipal, i hauran d'aportar en tals supòsits, certificat que no és necessària, els casos següents:
 - a) Quan els actes siguin conseqüència de l'execució de determinacions del planejament i de les infraestructures públiques.
 - b) En els supòsits que s'esableixi reglamentàriament.
3. Al Sòl Rústic quedaran prohibides les parcel·lacions urbanístiques. Es considerarà parcel·lació urbanística la divisió simultània o successiva de terrenys en dos o més lots que presenti les següents manifestacions:
 - a) Tenir una distribució i forma parcel·laria impròpia per a finalitats rurals.
 - b) Disposar d'accesos viaris comuns que no apareixen a les representacions cartogràfiques.
 - c) Afectar finques amb serveis comuns d'abastiment d'aigua, energia elèctrica o sanejament.
4. En les transferències de propietat, divisions i segregacions de terrenys a Sòl Rústic, no es podran efectuar fraccionaments que donin com a resultat parcel·les de superfície inferior a l'establerta a cadascuna de les zones com a mínima, als efectes de construcció d'un habitatge, encara que sí es podran autoritzar els esmentats fraccionaments si d'ells resultassin parcel·les de superfície igual o superior a la unitat mínima de cultiu, en el cas que s'aporti un informe favorable fundat en les necessitats de l'activitat agrícola i expedit per la Conselleria competent i previ compromís adquirit pel peticionari de la llicència i imposat com a condició d'ella, d'inscriure al Registre de la Propietat la condició d'inedificable per a ús residencial de les parcel·les resultants.

No es podran realitzar segregacions que donin com a resultat parcel·les amb una edificació existent que superi l'edificabilitat màxima establerta per a cada una de les zones definides en aquestes Normes, i per cada una de les activitats relacionades amb els usos permesos.

5. Si es procedeix a la segregació d'una finca situada en Sòl Rústic, les finques



resultants (les segregades i la remanent) hauran de complir les següents condicions:

- a) Les finques tendran la forma més regular possible.
- b) Les finques resultants estaran a una distància màxima de 100 metres d'un camí de circulació rodada existent i legalitzat abans de l'aprovació d'aquesta norma.

139. CAMINS. LA SEVA REGULACIÓ.

1. A les zones definides com a Sòl Rústic només s'autoritzarà l'obertura de nous camins en casos de justificada necessitat.
2. L'obertura de nous camins, o qualsevol obra a realitzar sobre camins existents, estaran subjectes a llicència municipal.
La sol·licitud d'obertura de nous camins haurà d'anar acompanyada per una justificació fonamentada de la seva necessitat, i informada favorablement per la Conselleria d'Agricultura.
3. L'acabat del camí tindrà el color semblant a les terres confrontades
4. Les amplades màximes dels nous camins seran de 4 metres en camins privats i de 6 metres en camins públics. Exceptuant aquells marcats expressament en el planejament

140. TANCAMENT DE FINQUES.

1. Tant a les llandes com a l'interior de la finca es permetran els tancaments necessaris per a la seva explotació racional.
El tancament de finques està subjecte a llicència municipal d'obra menor i s'haurà d'aduntar un croquis acotat en el qual es reflexi per on ha de discorrer el tancament i la situació dels tancaments existents.
2. Els tancaments, tant a les llandes com a l'interior de les finques podran ser de diferents tipus:
 - a) Massissos de pedra pròpia del lloc o de mur de fàbrica folrat de pedra.
 - b) Massissos de marès de colors ocres només en SRG
 - c) Massissos de mur de fàbrica sempre que estigui referit i amb color propis de les terres que l'envolten només en SRG.
 - d) Barreres vegetals a base d'arbusts o arbres autòctons de la zona, sense límits d'alçada.
3. L'alçada màxima serà de 1.2 metres sobre cada punt del terreny natural per on discorri el tancament, en cas de tancaments massissos.
Sobre l'esmentada alçada s'admetrà un tancament de reixeta o tela metàl·lica, l'altura màxima de la reixa metàl·lica serà de 1.60 metres.
Es prohibeixen expressament el tancament amb bardisses de canyís i altres material vegetals morts per sobre dels 1.20 metres en tancaments perimetrals.

4. Els tancaments de nova creació que donin a la xarxa viària hauran de regular-se, com a mínim les següents distàncies:
 - Xarxa de carreteres: l'establert per la legislació vigent.
 - Camins públics: 3 m de l'eix del camí. Es podrà exceptuar d'aquesta norma els que justifiquin adientment la seva innecessarietat.
5. Entre les reixes, tanques o barreres dels tancaments, en el seu cas parets d'obra, s'ha de deixar una separació o les obertures necessàries per permetre el pas de la fauna silvestre.
En casos d'horts, jardins i planters, es podrà exceptuar aquesta norma.

141. CONDICIONS GENERALS DE POSICIÓ I D'IMPLANTACIÓ

1.- Els edificis s'ubicaran dins la parcel·la tenint en compte:

- La salvaguarda de la condició rústica dels terrenys.
- Les possibilitats d'explotació agrícola.
- La protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual.

2.-Amb aquesta finalitat, les condicions de posició són les següents:

- L'edificació en una parcel·la no pot situar-se en aquelles zones de pendent superior al 20%.
- La distància màxima de l'edificació destinada a vivenda, a camí existent amb accés rodat, serà de 150m, en finques amb una superfície superior als 21.000 m².
- En finques parcel·les a vial dins SRG, amb una superfície igual o inferior a 35.000m², es col·locaran en una banda de 18 m d'amplària, paral·lela al eix del vial. S'exceptuaran d'aquesta norma les finques afectades per APT, en les quals als 18 metres s'afegiran els de l'APT.

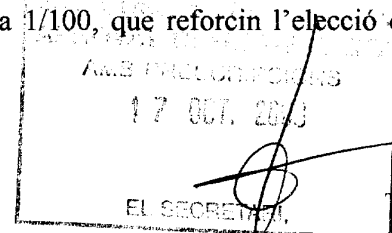
3.- La jardineria.

Podran sembrar-se plantes de jardí al·lòctones en les zones més properes a l'habitatge però sempre de forma concentrada. S'evitaran les plantes de caràcter colonitzador agressiu tal com Carpobrotus o de comportament similar.

A la resta de la parcel·la les plantes ornamentals que es sembrin seran les pròpies del clima Mediterrani.

Les zones sembrades de gespa tendran el mateix tractament els patis o terrasses a efectes d'ocupació.

4.- Amb el projecte d'edificació es presentarà un plànol topogràfic de tota la finca, a escala 1/1000, com a mínim, especificant on vol ubicar-se l'edificació. Es presentaran les seccions necessàries a escala 1/100, que reforcin l'elecció de l'emplaçament de l'edificació dins la finca.



142.- CARACTERÍSTIQUES TIPOLÒGIQUES DELS HABITATGES EN SÒL RÚSTIC.

1.- Els habitatges i edificacions estaran constituïdes bàsicament per un cos de planta rectangular amb coberta inclinada a una o dues aigües. La proporció llarg/ample no superarà el cocient de 3.

2.- Al cos principal de l'edificació se li poden afegir volums menors i secundaris amb coberta plana o inclinada, indistintament, però en cap cas poden enmascarar el volum principal. Les cobertes del cos principal han de representar un mínim del 60% de la superfície en planta de les cobertes de tota l'edificació. (En cas de les cobertes planes aquestes no superaran el 10% del total de superfície coberta). Els porxos tampoc podran enmascarar el cos principal de l'edifici.

3.- Són preferibles les sol.lucions constructives tradicionals. Es prohibeixen les referències o estils arquitectònics històrics i forànis. També es prohibeixen elements constructius impropis al destí de l'edificació.

4.- Es prohibeix l'utilització d'arcs sostenint porxos o terrasses, excepte a l'entrada principal de l'habitatge.

5.- L'acabat de les façanes serà preferentment en pedra tradicional. Quan l'acabat no sigui en pedra, es cuidarà especialment el color d'aquest, cercant sempre la integració i no el contrast, preferiblement en colors ocres i terra. Aquest acabat es detallarà al projecte de forma especial.

6.- L'enrajolat de les terrasses serà de color semblant a la terra que l'envolta.

7.- Els ampits de les terrasses seran massissos o amb baranes senzilles de ferro o de fusta. No s'admetran les balustrades.

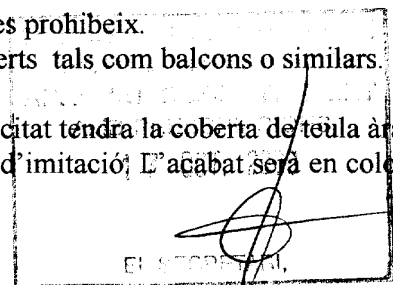
8.- Les cobertes inclinades s'acabaran amb teula tradicional ceràmica de color ocre.

9.- Els murs cecs seran l'element compositiu principal, de tal manera que la superfície de forats exteriors de l'edifici no superi el 30% de la superfície del plànol de façana.

10.- En el tractament dels forats es respectaran les següents condicions.

- Les finestres seran rectangulars, més altes que amples, amb l'excepció dels finestrons i lluernes.
- Els forats dels porxos no podran emmascarar el volum principal.
- Els fustams no podran utilitzar-se colors metal.litzats. Es recomanen colors obscurs, preferentment el verd. El blanc es prohibeix.
- Es prohibeixen cossos volats tancats i oberts tals com balcons o similars.

11.- Les casetes dels transformadors d'electricitat tendrà la coberta de teula àrab a una sola aigua. Les portes seran de fusta o d'imitació. L'acabat serà en colors





AJUNTAMENT D'ALARÓ
ILLES BALEARNS

Ajuntament d'Alaró

ocres o terra o be folrades de pedra. Es disposaran a quatre metres de les mitgeres, excepte quan es presenti autorització escrita del veïnat

12.- Les marjades s'acabaran en pedra vista.

13.- Els acabats del paraments verticals exteriors es realitzaran preferentment amb revocs de morter de calç o mixtes, de color natural o be tintat de colors ocres, terres o sienes, característics del lloc.

- En tots els casos deuran mantenir-se els eixos verticals de composició en façana.
- En cas de folrats de pedra aquesta serà pedra del lloc, la tradicional de la zona.
- En cas de realitzar-se recercats als forats, aquests no podran sobresortir del pla de façana, deguent-se colocar bé enrasats, bé enfonsats respecte al dit pla de façana.
- Els recercats hauran de ser uniformes i d'una amplada de devers 20 cm. Podran realitzar-se amb materials tradicionals tas com marès, pedra tipus Binissalem o bé els arrebosats característics d'aquesta zona, restant totalment prohibits els material ceràmics, marbres, granits o d'altres materials aliens al lloc.
- Les fusteries exteriors situades en façana seràn de fusta natural o pintada amb colors tradicionals. Es prohibeixen les fusteries metàliques tals com l'alumini, P.V.C. o semblants. Si es permet el ferro forjat i altres metalls en barreres i tanques.

14.- Es prohibeixen expressament casetes de fusta o prefabricades.

143.- REGULACIÓ DE LES PISCINES, SAFAREJOS I ALJUBS. ESTALVI D'AIGUA.

1.- En Sòl rústic s'admet la construcció de piscines amb les següents condicions:

- a) Ha d'estar vinculada a un habitatge legalment construït.
- b) La piscina es situarà de manera que els desmunts i terraplens siguin com a màxim de 1.20 m.
- c) Només es permet una piscina per habitatge
- d) El vas de la piscina tindrà un color que l'integri amb l'ambient circundant.
- e) La superfície màxima de la làmina d'aigua serà de 60m². Aquesta superfície estarà inclosa en l'ocupació màxima de la parcel·la.
- f) Serà obligatòria la construcció d'un aljub annexe a totes les construccions amb coberta que es realitzin en sòl rústic amb un volum definida per la següent fórmula:

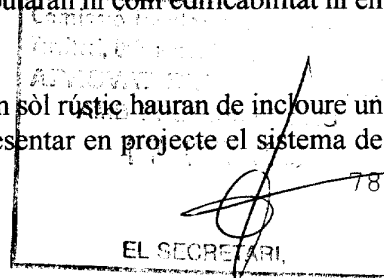
$$V = 0.6 \times 0.6 \times (S + s/2)$$

on S és la superfície en metres quadrats de la coberta de la construcció i s la de les terrasses impermeables i similars capaces de recollir aigua.

- g) Els aljubs seran preferentment enterrats, en cas de sobresortir del terreny, estaran folrats de pedra del lloc. No computaran ni com edificabilitat ni en ocupació.

2.- Les noves edificacions destinades a vivenda en sòl rústic hauran de incloure un sistema d'aprofitament de les aigües grises i presentar en projecte el sistema de

NNSS Alaró. Abril 2003





depuració d'aigua previst.

144.- CONSTRUCCIONS RELACIONADES AMB L'ACTIVITAT AGRÍCOLA.

Es consideraran construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca les que no es destinin a l'ús d'habitatge i formin part d'una explotació agrària, entesa com el conjunt de béns i drets organitzats pel seu titular en l'exercici de l'activitat agrària. S'estableix la següent classificació d'aquestes construccions: edificacions i instal·lacions auxiliars, hivernacles, safareigs i construccions rústiques tradicionals.

Les sol·licituds de llicència d'obres referides a aquestes construccions hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i del volum que es pretengui construir en funció de les necessitats agropecuàries de la finca, informada favorablement per la Conselleria d'Agricultura.

Les construccions que guardin relació amb la naturalesa i destinació de la finca i que no estiguin incloses a zones amb règim especial, es regularan per les següents prescripcions:

1) EDIFICACIONS I INSTAL·LACIONS AUXILIARS:

S'entendran com a tals totes aquelles construccions que, sense estar destinades ni condicionades a l'estància de persones són necessàries per a l'explotació agropecuària de la finca, així com les destinades a primeres transformacions de productes agrícoles de producció pròpia i explotacions ramaderes, tals com granjes, sestadors, garatges per maquinària agrícola,...

1.1 Condicions de l'edificació. Les edificacions i instal·lacions auxiliars s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per al Sòl rústic i a les condicions particulars següents:

a) Els buits d'il·luminació i ventilació es situaran a una alçada superior u metre coma seixanta (1,60 m.) des del corresponent trespòs interior.

b) En cas d'existir, l'escala d'accés a la planta primera serà sempre exterior.

c) Els paràmetres reguladors seran els següents:

* Coeficient d'edificabilitat: 0'02 m²/m²

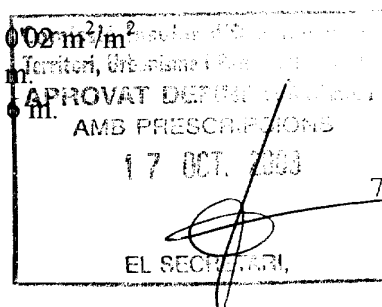
* Altura màxima: 5 m.

* Nombre de plantes: 1

* Ocupació màxima de parcel·la*: 0'02 m²/m²

* Separació mínima a partions: 10 m.

* Separació mínima entre edificis: 6 m.



- En cas de granjes en règim intensiu, es podrà augmentar l'ocupació fins al 5%.

S'estableix un volum màxim de 1500m³ per cada edifici auxiliar

Els coeficients d'edificabilitat i ocupació son independents dels establerts per a la construcció d'habitatges unifamiliars en les normes de cada zona.

d) Per a aquelles edificacions o instal·lacions auxiliars que, pel seu destí o finalitat, mereixin notòriament un tractament singular (p. ex. molins o sitges de gra, bodegues,...) s'admetran les condicions particulars de volumetria i acabats adients a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors, excepte els referits a l'altura de l'edificació i número de plantes.

1.3 Normativa complementària per a instal·lacions ramaderes. Les instal·lacions ramaderes intensives s'hauran d'ubicar a més de 1000 metres del sòl urbà i a més de 150 metres de l'eix de vials i habitatges existents en sòl rústic. S'hi sembraran i mantendran barreres vegetals al voltant de les naus. Les instal·lacions destinades a estabulació d'animals tindran un trespòl impermeable destinat a impedir que els residus orgànics pugin contaminar les aigües freàtiques.

2) CASETES D'EINES.

S'entendrà com a Casa d'Eines tota edificació destinada a emmagatzement de qualsevol tipus d'elements propis per a l'explotació de la finca on aquella es situï amb total exclusió del seu ús com habitatge.

Els paràmetres reguladors seran els següents:

- * Coeficient d'edificabilitat: 0'01 m²/m²
- * Altura màxima: 3.5 m.
- * Nombre de plantes: Planta Baixa
- * Separació mínima a partions: 4 m.
- * Separació mínima entre edificis: 6 m

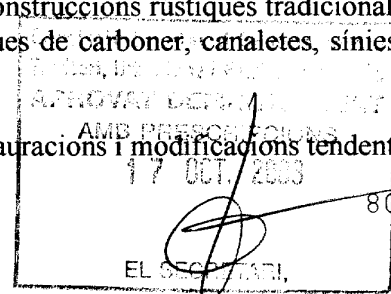
3) HIVERNACLES.

a) Hivernacles. Són aquelles construccions lleugeres i translúcides, destinades a la protecció dels cultius, i d'alçada màxima inferior a tres coma cinc metres (3'5 m.) provisionals o fitxes.

4) CONSTRUCCIONS RÚSTIQUES I TRADICIONALS.

a) Sense perjudici del que es disposi a la normativa reguladora del Catàleg de protecció d'edificis d'interès històric, arquitectònic, típic o tradicional del terme d'Alaró, s'hauran de conservar les construccions rústiques tradicionals (cases de figueral, barraques de roter, barraques de carboner, canaletes, sínies, pous, molins, aljubs, etc.).

c) Es podran dur a terme totes les restauracions i modificacions tendents



a conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals sempre que la seva possible catalogació ho permeti i no s'alterin substancialment les seves característiques estètiques.

Cases de figueral.

Es defineixen aquest tipus de construcció com aquelles edificacions de certa entitat construïdes amb tècniques tradicionals, existents en sòl rústic, que han estat utilitzades com habitatges i que són susceptibles de ser-ho amb unes petites reformes o que encara ho són de forma temporal.

Com a característiques definitòries hauran de complir una superfície mínima de 60 m² en una o dues plantes i no estar en ruïna. Hauran de complir almenys tres de les següents característiques:

- Existència d'un pou, cisterna o aljub dins la finca.
- Altura mínima interior de 2 metres.
- Existència d'una llar de foc.
- Existència d'un excusat.
- Existència d'un altell a l'interior.

145.- ESTABLIMENTS D'ÚS TURÍSTIC EN SÒL RÚSTIC.

En aplicació del previst a l'article 19 del POOT, només podran autoritzar-se establiments d'ús turístic en sòl rústic quan es realitzin a l'empara del Decret 62/95 de 2 de juny, pel que es regula la prestació de serveis turístics al sòl rústic de les Illes Balears i que es vagin a implantar en edificis existents de caràcter tradicional i destinats a una oferta de gran qualitat, contant amb el preceptiu informe de la Conselleria de Turisme i amb la corresponent declaració d'interès general.

146.- ÀREA NATURAL D'ESPECIAL INTERÉS D'ALT NIVELL DE PROTECCIÓ- AANP

1.- Definició.

Les AANP es troben definides a l'article 11 de la Llei 1/1991, de 30 de gener d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears. Les àrees que afecten al terme d'Alaró són les següents:

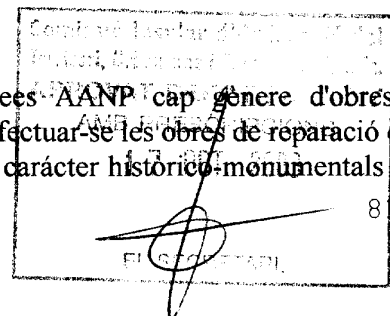
-Els cims i penyals. En aquesta categoria s'ha considerat els penyals del Castell d'Alaró i del Puig de s'Alcadena i el seus cons basals.

-Els alzinars i boscos de ribera catalogats per la Conselleria de Medi Ambient, i altres alzinars reflexats.

2.- Condicions d'aprofitament.

No es permeten en les esmentades àrees AANP cap gènere d'obres, construccions, instal·lacions, i només podran efectuar-se les obres de reparació o restauració de construccions existents i les de caràcter històric-monumentals i

NNSS Alaró. Abril 2003



ambientals.

No s'admet per tant cap edificabilitat i quedarà absolutament prohibida tota transformació, ús i destí del paisatge actual.

Totes aquelles parcel·les que estiguin en part incloses en la zona delimitada com a element paisatgístic singular, podran comptabilitzar la part d'elles inclosa en l'esmentada àrea a efectes de superfície mínima de parcel·la edificable, si bé l'edificació haurà d'estar sempre en la porció de parcel·la no inclosa a la zona de delimitació d'element paisatgístic singular.

Es tindrà amb especial consideració el Santuari de la Mare de Déu del Refugi i les instal·lacions de l'hospederia annexa situats al cim del Castell d'Alaró.

147.- ÀREA NATURAL D'ESPECIAL INTERÈS -- ANEI

1.- Definició

Són aquelles àrees que, pels seus singulars valors naturals, s'han declarat com a tals en la Llei 1/1991 de 30 de gener, del Parlament de les Illes Balears.

2.- Condicions d'edificació

No es permet la construcció de nous habitatges, respecte als existents, aquests queden regulats pels següents paràmetres.

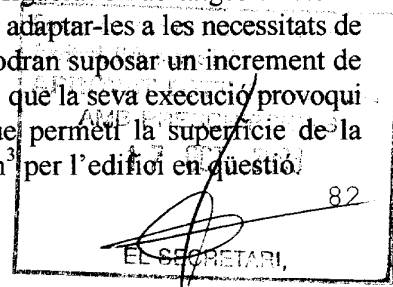
Tipus d'ordenació	Aïllada
Ample mínim parcel·la	200 m
Ocupació parcel·la	1.25% fins a un màxim de 300m ²
Ocupació màxima parcel·la	3 % fins a un màxim de 1000m ²
Separació mínima límits	30 m
Alçada màxima total i núm. de plantes	6 m b + 1p
Coefficient màxim edificabilitat	0'02 m ² /m ²
Separació màxima entre edificis d'un mateix ús	30 m
Volum màxim en un sol edifici	1.500 m ³

Les condicions estètiques que hauran de complir les construccions són les determinades en l'article 57 i 142 de les presents NNSS.

3.- Els projectes d'edificació dins d'aquesta àrea aniran acompanyats d'una avaluació d'Impacte Ambiental.

4.- En cas de cases de possessió, cases de figueral o habitatges existents aquestes podran ser objecte de petites reformes per adaptar-les a les necessitats de la vida moderna. Aquestes reformes en cap cas podran suposar un increment de més del 25% del volum existent abans de l'obra, ni que la seva execució provoqui un incompliment dels paràmetres urbanístics que permeti la superfície de la parcel·la, ni es generi un volum de més de 1500 m³ per l'edifici en qüestió.

NNSS Alaró. Abril 2003



Aquestes reformes només seran permeses en cas que la darrera reforma s'hagués fet abans del 9 de març de 1991.

A efectes del càlcul de l'ocupació es computaran la projecció sobre un pla horitzontal de totes les superfícies cobertes

A efectes de càlcul de volum edificat es computarà com a tal aquell que correspongui a la superfície d'ocupació definida anteriorment excepte els porxos descoberts per tres costats contarán només al 50% de volum. Les pèrgoles contarán un 25% en volum.

Els patis interiors contabilitzaran en un 50% tant en ocupació com en volum

Aquestes reformes estaran supeditades a l'aprovació del Catàleg d'edificacions en sòl rústic.

148.- ÀREA RURAL D'INTERÈS PAISATGÍSTIC -- ARIP

1.- Definició

Són aquells espais transformats majoritàriament per activitats tradicionals i, que pels seus especials valors paisatgístics, són declarats com a tals i delimitats en la Llei 1/1991 de 30 de gener, del Parlament Balear.

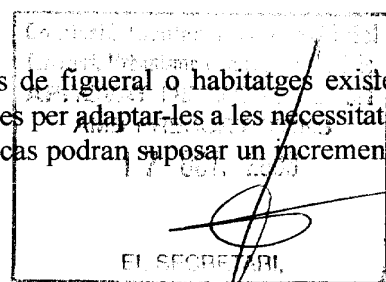
2.- Condicions d'edificació

Tipus d'ordenació	Aïllada
Superfície mínima parcel.la	10 Ha*
Ample mínim parcel.la	100 m
Ocupació parcel.la	1.5% fins a un màxim de 300m ²
Ocupació màxima parcel.la	3 % fins a un màxim de 1000m ²
Separació mínima límits	20 m
Alçada màx. total i n°. de plantes	7 m b + 1p
Coeficient màxim edificabilitat	0'025 m ² /m ²
Separació màxima entre edificis d'un mateix ús	30 m
Volum màxim en un sol edifici	1.500 m ³

Les condicions estètiques que hauran de complir les construccions són les determinades en l'article 57 i 142 de les presents NNSS.

* Finques segregades i transmeses a tercers amb anterioritat al 07 de Juliol de 1958, mínim 30.000 m²

En cas de cases de possessió, cases de figueral o habitatges existents aquestes podran ser objecte de petites reformes per adaptar-les a les necessitats de la vida moderna. Aquestes reformes en cap cas podran suposar un increment de NNSS Alaró. Abril 2003



més del 25% del volum existent abans de l'obra, ni que la seva execució provoqui un incompliment dels paràmetres urbanístics que permeti la superfície de la parcel·la, ni es generi un volum de més de 1500 m³ per l'edifici en qüestió.

Aquestes reformes només seran permeses en cas que la darrera reforma s'hagués fet abans del 9 de març de 1991.

A efectes del càlcul de l'ocupació es computaran la projecció sobre un pla horitzontal de totes les superfícies cobertes

A efectes de càlcul de volum edificat es computarà com a tal aquell que correspongui a la superfície d'ocupació definida anteriorment excepte els porxos descoberts per tres costats contarán només al 50% de volum. Les Pèrgoles contarán un 25% en volum.

Els patis interiors contabilitzaran en un 50% tant en ocupació com en volum

Es permetrà la construcció de Construccions auxiliars de caràcter agrari i casetes d'eines amb les limitacions d'ocupació, aprofitament i alçada indicats a l'art. 144 de les presents NNSS.

3.- Viabilitat agrària

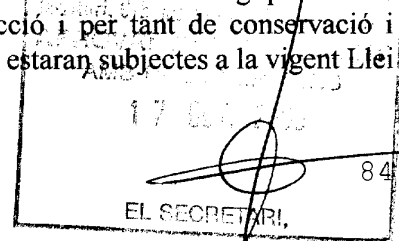
Per la construcció d'un nou habitatge unifamiliar serà necessari la presentació juntament amb el projecte de l'edificació, un projecte d'explotació agrària de la finca on es recollisquin les activitats previstes a realitzar a la finca durant els deu anys següents, on es describesquin, anualitzin i quantifiquin les inversions a realitzar, així com un estudi de viabilitat econòmica de les mateixes. Alhora d'iniciar les obres d'edificació s'han d'haver realitzat un 50% de les inversions previstes el primer any i per obtenir la llicència de primera ocupació el 100% de les inversions previstes en el temps transcorregut entre la concessió de la llicència i la de la sol·licitud de la llicència de primera ocupació. El projecte d'explotació agrària serà redactat per un tècnic competent.

149.- SÒL RÚSTIC FORESTAL. SRF.

1.- Definició

Comprèn els Sols Rústics, ocupats per masses arbòrees que, al constituir un element bàsic en la caracterització del paisatge, han de ser conservades. Si bé la riquesa forestal com a activitat productiva no és important, interessa la seva conservació com a àrees obertes per representar una integració paisatgística de Primer Ordre o per evitar efectes erosius o perturbacions climatològiques.

Les àrees forestals seran objecte de protecció i per tant de conservació i defensa, conforme es defineix a la Llei del Sòl, estaran subjectes a la vigent Llei de Muntanyes.



2.- Condicions de l'edificació

Es prohibeix tota edificació que no es destini a l'explotació forestal o bé a habitatge rural en les condicions que s'estipularan.

Es procurarà que les construccions se situin en terrenys el Sol dels quals tengui les característiques de poc rendiment, encara dins de la mateixa àrea forestal, a l'efecte de no envair amb aquelles, els terrenys de major aprofitament o valor paisatgístic.

Els projectes d'edificació dins d'aquesta àrea aniran acompanyats d'una avaluació d'Impacte ambiental.

3.- Condicions d'ús

Es destinaran els Sols als usos d'explotació forestal.

No s'admeten els usos residencials, amb excepció dels d'habitatge rural unifamiliar en les condicions estipulades.

Es prohibeixen els usos industrials i d'amagatzement i en especial abocadors de fems, depòsits de materials a l'aire lliure, etc.

No s'admeten els usos recreatius, culturals, educatius, de seguretat i protecció turístics, comercials i d'oficines i altres, amb excepció d'aquells que sota l'art. 16 de la Llei del Sòl es tramitin per complir un fi declarat, segons tràmit pertinent, com a d'interès nacional, social o benèfic, els quals hauran de ser objecte de projecte específic en relació als perjudicis o despeses socials que es causin a les explotacions agràries. En particular, donada la possibilitat de formació de nucli urbà, no s'admetrà en cap cas, dins el Terme d'Alaró l'excepcionalitat de destí residencial o turístic-residencial contemplada en el propi art. 20 de la LLS.98.

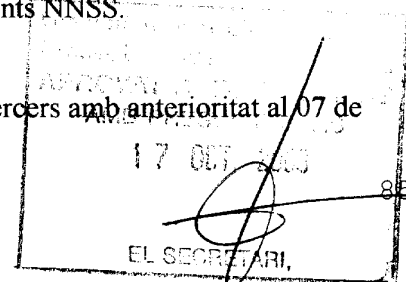
4.-Habitatge rural altres construccions permeses

Es permet l'habitatge rural complint les següents condicions:

Tipus d'ordenació	Aïllada
Superfície mínima parcel.la	10 Ha*
Ample mínim parcel.la	100 m
Ocupació parcel.la	1.5% fins a un màxim de 300m ²
Ocupació màxima parcel.la	3 % fins a un màxim de 1000m ²
Separació mínima límits	20 m
Alçada màx. total i n°. de plantes	6 m b + 1p
Coefficient màxim edificabilitat	0'025 m ² /m ²
Separació màxima entre edificis d'un matei ús	30 m
Volum màxim en un sol edifici	1.500 m ³
Les condicions estètiques que hauran de complir les construccions són les determinades en l'article 57 i 142 de les presents NNSS.	

* Finques segregades i transmeses a tercers amb anterioritat al 07 de Juliol de 1958, mínim 25.000 m²

NNSS Alaró. Abril 2003



A efectes del càlcul de l'ocupació es computaran la projecció sobre un pla horitzontal de totes les superfícies cobertes

A efectes de càlcul de volum edificat es computarà com a tal aquell que correspongui a la superfície d'ocupació definida anteriorment excepte els porxos descoberts per tres costats contarán només al 50% de volum. Les pèrgoles contarán un 25% en volum, ni es generi un volum de més de 1500 m³ per l'edifici en qüestió.

Es permetrà la construcció de Construccions auxiliars de caràcter agro-forestal i cases d'eines amb les limitacions d'ocupació, aprofitament i alçada indicats a l'art. 144 de les presents NNSS.

Els patis interiors contabilitzaran en un 50% tant en ocupació com en volum

En cas de cases de possessió, cases de figueral o habitatges existents aquestes podran ser objecte de petites reformes per adaptar-les a les necessitats de la vida moderna. Aquestes reformes en cap cas podran suposar un increment de més del 25% del volum existent abans de l'obra, ni que la seva execució provoqui un incompliment dels paràmetres urbanístics que permeti la superfície de la parcel·la.

Aquestes reformes només seran permeses en cas que la darrera reforma s'hagués fet abans del 9 de març de 1991.

5.- Viabilitat agro-forestal.

Per la construcció d'un nou habitatge unifamiliar serà necessari la presentació juntament amb el projecte de l'edificació, un projecte d'explotació agro-forestal de la finca on es recollisquin les activitats previstes a realitzar a la finca durant els deu anys següents, on es describesquin, anualitzin i quantifiquin les inversions a realitzar, així com un estudi de viabilitat econòmica de les mateixes.

Alhora d'iniciar les obres d'edificació s'han d'haver realitzat un 50% de les inversions previstes el primer any i per obtenir la llicència de primera ocupació el 100% de les inversions previstes en el temps transcorregut entre la concessió de la llicència i la de la sol·licitud de la llicència de primera ocupació.

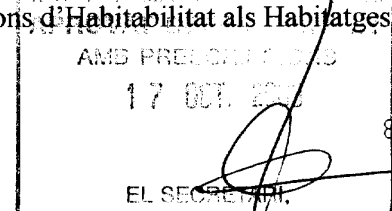
El projecte d'explotació agrària serà redactat per un tècnic competent.

6.- Condicions estètiques i d'habitabilitat

Les condicions hauran d'adaptar-se a l'ambient en que es situin, havent de complimentar les disposicions indicades en l'art. 57 de les presents NNSS.

Haurà d'aplicar-se el decret 145/1997 de 21 de Novembre de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears sobre Condicions d'Habitabilitat als Habitatges

NNSS Alaró. Abril 2003



150.- AREA D'INTERÉS AGRARI (AIA)

1.- Definició.

Comprèn els sòls rústics, indicats als Plànols de les presents NNSS, que que per les seves característiques topogràfiques i d'estructura de propietat presenten possibilitats de desenvolupament de explotacions agrícoles en règim d'extensiu de cereals, vinya, plantacions arbòries (ametlers, garrofers, figueres,...) inclús lleguminoses combinat amb pastures per ramaderia, amb viabilitat econòmica real independent per cada finca. S'inclouen també sòls poc consolidats en edificacions.

Es prohibeix tota edificació que no es vinculi a usos agrícoles, avícoles o agropecuaris i en especial aquells per a usos industrials d'amagatzement, encara tramitats sota pretext d'edificació provisional.

No s'admetran processos de parcel·lació o reparcel·lació rural, nivel·lació dels sòls i de nous camins que no estiguin avalats i justificats a través del corresponent Projecte informat per la Conselleria de Agricultura del Govern Balear i, en qualsevol cas, subjectes a Llicència Municipal.

2.- Condicions d'ús

Es destinaran els Sòls als usos agrícoles i ramaders.

No s'admeten els usos residencials, amb excepció dels d'habitatge rural unifamiliar en les condicions estipulades.

Es prohibeixen els usos industrials i d'amagatzement i en especial les activitats extractives, abocadors de fems, depòsits de materials a l'aire lliure, etc.

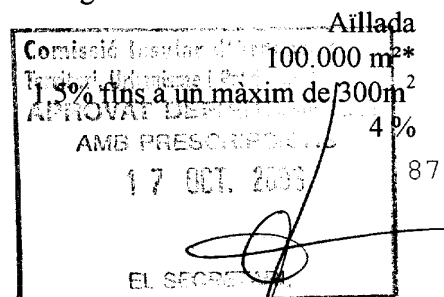
No s'admeten els usos recreatius, culturals, educatius, de seguretat i protecció, turístics, comercials i d'oficines, i altres, amb excepció d'aquells que sota l'article 85 de la Llei del Sòl es tramitin per complir un fi declarat, segons tràmit pertinent, com a d'interès nacional, social o benèfic, els quals hauran de ser objecte de projecte específic en relació als perjudicis i despeses socials que causen a les explotacions agràries. En particular, donada la possibilitat de formació de nucli urbà, no s'admetrà en cap cas dins el Terme d'Alaró l'excepcionalitat de destí residencial o turístic-residencial contemplada en el propi article 16 de la Llei del Sòl.

3.- Habitatge rural.

Es permet l'habitatge rural complint les següents condicions:

- Tipus d'ordenació
- Superfície mínima de parcel·la
- Ocupació parcel·la
- Ocupació màxima parcel·la

NNSS Alaró.Abril 2003



Alçada màxima total i núm. de plantes	7 m b + 1p
Coefficient màxim edificabilitat	0'025 m ² /m ²
Separació màxima entre edificis d'un mateix ús	30 m
Volum màxim en un sol edifici	1.500 m ³

Les condicions estètiques que hauran de complir les construccions són les determinades en l'article 57 i 142 de les presents NNSS.

Les condicions de superfície que hauran de complir les parcel·les per a nous habitatges són:

* Finques segregades i transmeses a tercers amb anterioritat al 07 de Juliol de 1958, mínim 14.000 m².

* Finques segregades i transmeses a tercers amb posterioritat al 07 de Juliol de 1958, i amb anterioritat al 18 de Gener de 1985 mínim 21.000 m².

* Finques segregades i transmeses a tercers amb posterioritat al 18 de Gener de 1985, mínim 100.000 m².

A efectes del càlcul de l'ocupació es computarà la projecció sobre un pla horitzontal de totes les superfícies cobertes, excepte els porxos descoberts per tres costats contarán només al 50% de volum. Les pèrgoles contarán un 25%. Els patis interiors contabilitzaran en un 50% tant en ocupació com en volum

Separació mínima de límits
10 m en Parcel·les superiors a 14000m²
4 m en superfícies inferiors.

Separació mínima de Límits
edificacions anteriors a l'aprovació
de les NNSS

No es limita
4 m.

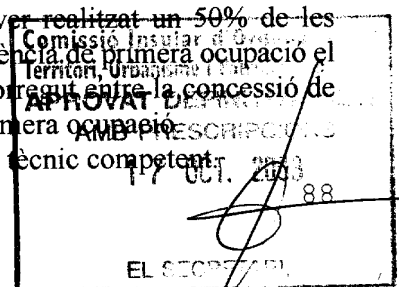
Casetes de transformadors d'electricitat:

Alçada màxima total i núm. de plantes 7 m b + 1p

4.-Viabilitat agrària

Per la construcció d'un nou habitatge unifamiliar serà necessari la presentació juntament amb el projecte de l'edificació, un projecte d'explotació agrària de la finca on es recollisquin les activitats previstes a realitzar a la finca durant els deu anys següents, on es describesquin, anualitzin i quantifiquin les inversions a realitzar, així com un estudi de viabilitat econòmica de les mateixes. Alhora d'iniciar les obres d'edificació s'han d'haver realitzat un 50% de les inversions previstes el primer any i per obtenir la llicència de primera ocupació el 100% de les inversions previstes en el temps transcorregut entre la concessió de la llicència i la de la sol·licitud de la llicència de primera ocupació. El projecte d'explotació agrària serà redactat per un tècnic competent.

NNSS Alaró. Abril 2003



5.- Condicions estètiques.

Les edificacions hauran d'adaptar-se a l'ambient en que es situin, havent-se de complir les disposicions indicades en l'art. 56 i 142 de les presents NNSS.

6.-Condicions habitabilitat

Haurà d'aplicar-se el decret 145/1997 de 21 de Novembre de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears sobre Condicions d'Habitabilitat als Habitatges.

7.- Altres construccions permeses

Es permetrà la construcció de Construccions auxiliars de caràcter agro-forestal i cases d'eines amb les limitacions d'ocupació, aprofitament i alçada indicats a l'art. 144 de les presents NNSS.

8.- Ampliacions.

En cas de cases de figueral existents aquestes podran ser objecte de petites reformes per adaptar-les a les necessitats de la vida moderna. Aquestes reformes en cap cas podran suposar un increment de més del 33% del volum existent abans de l'obra, ni que la seva execució provoqui un incompliment dels paràmetres urbanístics que permeti la superfície de la parcel·la, ni es generi un volum de més de 1500 m³ per l'edifici en qüestió.

Aquestes reformes només seran permeses en cas que la darrera reforma s'hagués fet abans del 15 de juliol de 1997.

En cas de vivendes existents aquestes podran ser ampliades fins als màxims permesos pel planejament vigent.

151.- SÒL RÚSTIC DE RÈGIM GENERAL. (SRG)

1.- Definició

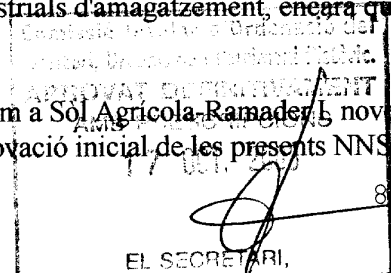
Es tracta de la resta de sòl rústic no inclòs en les altres categories

2.-Condicions d'edificació

Es prohibeix tota edificació que no es destini a usos agrícoles, avícoles o agropecuaris i en especial aquells per a usos industrials d'amagatzem, encara que tramitats sota pretext d'edificació provisional.

No s'admetran en les àrees classificades com a Sòl Agrícola Ramader, les noves parcel·lacions o reparcel·lacions posteriors a l'aprovació inicial de les presents NNSS

NNSS Alaró. Abril 2003



que modifiquin el cadastre actual de les mateixes.

No es permetran processos de nivellació dels Sols i d'obertura de nous camins que no estiguin avalats i justificats a través de corresponent Projecte informat per la Conselleria d'Agricultura del Govern Balear i, en qualsevol cas, subjectes a Llicència Municipal.

3.-Condicions d'ús

Es destinaran els Sòls als usos agrícoles i ramaders.

No s'admeten els usos residencials, amb excepció dels de vivenda unifamiliar en les condicions estipulades.

Es prohibeixen els usos industrials i d'emmagatzement i en especial les activitats extractives, abocadors de fems, depòsits de materials a l'aire lliure, etc.

No s'admeten els usos recreatius, culturals, educatius, de seguretat i protecció, turístics, comercials i d'oficines, i altres, amb excepció d'aquells que sota l'article 85 de la Llei del Sòl es tramitin per complir un fi declarat, segons tràmit pertinent, com a d'interès nacional, social o benèfic, els quals hauran de ser objecte de projecte específic en relació als perjudicis i despeses socials que causen a les explotacions agràries. En particular, donada la possibilitat de formació de nucli urbà, no s'admetrà en cap cas dins el Terme d'Alaró l'excepcionalitat de destí residencial o turístic-residencial contemplada en el propi article 16 de la Llei del Sòl.

4.- Habitatge rural i altres construccions permeses.

Es permet l'Habitatge Rural, complint les següents condicions:

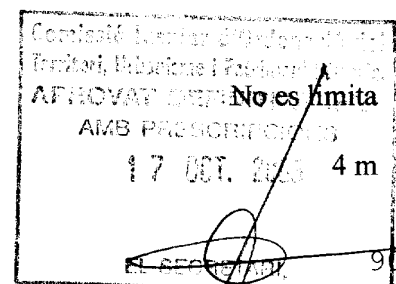
Tipus d'edificació	Aïllada
Tamany de la parcel·la:	14000m ²
Ús de l'Edificació	Habitatge Unifamiliar
Ocupació	2% Superfície Parcel·la
Ocupació màxima parcel·la	4 %

A efectes del càlcul de l'ocupació es computarà la projecció sobre un pla horitzontal de totes les superfícies cobertes, excepte els porxos descoberts per tres costats contarán només al 50%. Les pèrgoles contarán un 25%.

Els patis interiors contabilitzaran en un 50% tant en ocupació com en volum

Separació mínima de Límits
edificacions anteriors a l'aprovació
de les NNSS
Edificacions posteriors a
l'aprovació de les NNSS

NNSS Alaró.Abril 2003



Alçada màxima total i núm.
de plantes

7 m b+1p

Aprofitament màxim

0'03 m² const./m² parcel·la

5.- Condicions estètiques i d'higiene.

Les edificacions hauran d'adaptar-se a l'ambient en que es situin, havent-se de complir les disposicions indicades a l'art. 57 i 142 de les presents NNSS.

Haurà d'aplicar-se el decret 145/1997 de 21 de Novembre de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears sobre Condicions d'Habitabilitat als Habitatges.

6.- Ampliacions.

En cas de cases de figueral existents aquestes podran ser objecte de petites reformes per adaptar-les a les necessitats de la vida moderna. Aquestes reformes en cap cas podran suposar un increment de més del 33% del volum existent abans de l'obra, ni que la seva execució provoqui un incompliment dels paràmetres urbanístics que permeti la superfície de la parcel·la, ni es generi un volum de més de 1500 m³ per l'edifici en qüestió.

Aquestes reformes només seran permeses en cas que la darrera reforma s'hagués fet abans del 15 de juliol de 1997.

En cas de vivendes existents aquestes podran ser ampliades fins als màxims permesos pel planejament vigent.

7.- Altres construccions permeses

Es permetrà la construcció de Construccions auxiliars de caràcter agroforestal i cases d'eines amb les limitacions d'ocupació, aprofitament i alçada indicats a l'art. 144 de les presents NNSS.

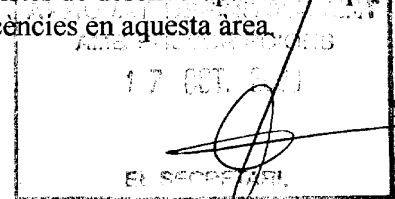
152.- AREES DE TRANSICIÓ. (AT)

1.- Definició.

Comprenen una franja de 350 metres a partir del sòl classificat com a urbà o urbanitzable del nucli del terme, per ser destinat a les previsions del futur creixement urbà i a l'harmonització de les diferents classes de sòl. S'exclouen d'aquesta categoria les zones classificades com a ANEI situades al Nord del nucli urbà.

2.- Règim.

Regirà en aquest tipus de sòl les mateixes condicions que les de la zonificació a la que s'inclouen (SRG o AIA segons el cas), no obstant es marcaran en el planejament municipal les accions previstes de desenvolupament. Aquestes previsions condicionaran la concessió de llicències en aquesta àrea.



153.- REGLA PROPORCIONALITAT.

Als efectes prevists a l'article 25.6 de la Llei de Sòl Rústic, si una parcel·la està afectada per vàries qualificacions, per determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima, aquesta es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte a la superfície exigible per a cada una d'elles és igual o superior a 100. No es podrà comptabilitzar, per aconseguir la superfície mínima les àrees incloses en zones que no admetin l'ús que és pretén.

Sí es podran utilitzar els parametres edificatòries de les zones que no admetin l'ús a efectes d'ampliacions en edificacions existents que ja presentin l'ús.

PART IV

LLICÈNCIES

154.- OBRES SUBJECTES A LLICÈNCIA

D'acord amb la Llei Autònoma 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, del PARLAMENT BALEAR, seran subjectes a llicència prèvia, sense perjudici de les autoritzacions que siguin procedents d'acord amb la legislació vigent, els actes que a continuació es relacionen, sigui quina sigui la naturalesa del domini del sòl on es pretengui realitzar.

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

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

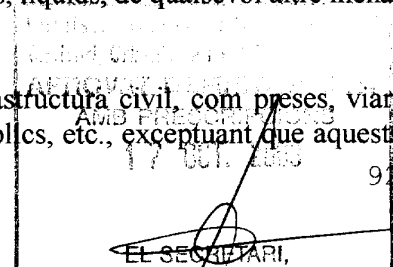
3.- Les obres i els usos que s'hagin de realitzar amb caràcter provisional, als que es refereix l'apartat 2 de l'article 58 de la LLS.76.

4.- Els moviments de terra, tals com desmuntaments, explanades, excavacions i terraplens, les obres d'instal·lació de serveis públics, les d'execució de vialitat i, en general, les relacionades amb l'urbanització, exceptuant que aquests actes hagin estat detallats o programats com a obres a executar en un promig d'urbanització definitivament aprovat o d'edificacions que disposin de llicència atorgada.

5.- Les activitats extractives de minerals, líquids, de qualsevol altre mena, així com la de abocaments en el subsòl.

6.- a) Les obres de construcció d'infraestructura civil, com preses, viari públic i privat, defensa i correcció de llits públics, etc., exceptuant que aquests

NNSS Alaró. Abril 2003



actes hagin estat detallats i programats com a obres a executar en un PLA ESPECIAL o PLA TERRITORIAL o PLA DIRECTOR SECTORIAL degudament aprovat o autoritzat.

b) Queden esclousos de la preceptivitat de la llicència les obres de millora i manteniment de les obres públiques.

7.- La primera utilització i ocupació dels edificis i les instal·lacions en general.

8.- L'ús de volada sobre les edificacions i instal·lacions de totes les classes existents.

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

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

11.- Les instal·lacions soterrànies dedicades a aparcament, activitats industrials, mercantils o professionals, serveis públics o de qualsevol altre ús al qual es destini el subsòl.

12.- La instal·lació o ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, provisionals o permanents, excepte que s'efectuïn en campings o zona d'acampada legalment autoritzades.

13.- Les tals i els abatiments d'arbres que constitueixin massa arbòrea, espai boscós o parc, hi hagi o no planejament aprovat, a excepció de les autoritzades per òrgans competents en matèria agrària. En aquest darrer cas s'informarà prèviament a l'Ajuntament de l'actuació.

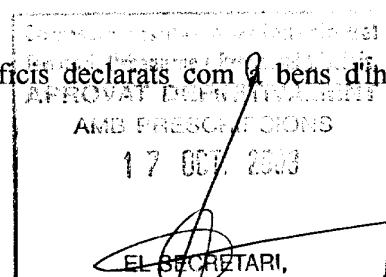
14.- La col·locació de cartells i tanques de propaganda, encara que no siguin visibles des de la via pública i sempre que no estiguin en locals tancats.

15.- Les parcel·lacions i agrupacions urbanístiques, tant en sòl urbà com en rústic.

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

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

18.- Qualsevol intervenció en edificis declarats com a béns d'interès cultural i catalogats i protegits.



19.- I, en general, la resta d'actes que assenyalin els plans, les normes o les ordenances.

Les llicències s'atorgaran d'acord amb les previsions i les determinacions de la Llei Autònoma 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, i subsidiàriament de la LLS.76; en les contingudes en aquestes NNSS i qualsevol altra disposició vigent, en aquells aspectes que no hagin estat tractats directament per aquestes NNSS.

155.- DOCUMENTS DE LA SOL.LICITUD

Les llicències es sol.licitaran mitjançant escrit dirigit al batlle i signat pel sol.licitant o representant legal, havent en aquest supost, d'acompanyar el document que acrediti la seva representació.

El procediment d'atorgament de les llicències s'ajustarà a l'establert en la legislació de Règim Local, en aquesta llei i en la resta de disposicions d'aplicació.

En tot procediment de concessió de llicència es preceptiva l'emissió d'informes tècnics i jurídics o de legalitat pels serveis municipals corresponents en el supost que l'Ajuntament estigui falt de serveis tècnics i/o jurídics adequats, els esmentats informes hauran de ser sol.licitats al Consell Insular corresponent

La petició de llicència sobre obres majors haurà d'acompanyar-se del seu corresponent projecte, subscrit per facultatiu competent i visat pel corresponent Col.legi Professional i pel sol.licitant de la llicència.

S'haurà d'adjuntar els nomenaments dels tècnics de grau superior i mitjà que hagin de dirigir-les i nomenament de l'empresa constructora.

En cas d'obres que no suposin un increment de volum en l'edificació, porxos d'obra de superfície inferior a 20 m², piscines i aljubs, reformes interiors que no sobrepassin una actuació en més del 60% de l'edificació i pistes de tennis, es demanarà la participació d'un sòl tècnic competent.

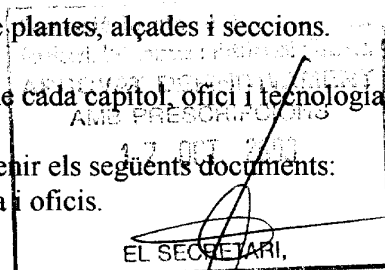
El projecte al que es fa referència estarà integrat pel projecte bàsic i el projecte d'execució.

a) El projecte bàsic constarà dels següents documents:

- Memòria descriptiva de les característiques generals de l'obra i justificatives de les solucions adoptades.
- Plans generals a escala i acotats de plantes, alçades i seccions.
- Plànol de serveis a la via pública.
- Pressupost amb estimació global de cada capítol, ofici i tecnologia.

b) El projecte d'execució haurà de tenir els següents documents:

- Memòria de cimentació, estructura i oficis.



- Plans de cimentació i estructura, plans de detall, esquemes i dimensionament d'instal·lacions.
- Plec de condicions tècniques generals i particulars.
- Estat de midaments.
- Pressupost obtingut per aplicació de preus unitaris d'obra.
- Estudi de Seguretat o bé Estudi Bàsic de Seguretat.

Serà a més preceptiu per a la sol·licitud de llicència la documentació següent:

- Plànol d'emplaçament general a escala 1:1.000, en aquest pla s'assenyalarà l'orientació del solar o parcel·la, i la seva situació en relació a les vies públiques més pròximes, o amb el punt quilomètric si llinda amb carretera.
- La situació d'aljubs, cisternes, fosses sèptiques, estacions depuradores, xarxa de clavegueram, línies d'alimentació d'aigua i energia, enllumenat exterior i aparcament en superfície.

Si els serveis tècnics municipals ho consideren necessari per una millor comprensió de l'estat actual en obres de reforma o ampliació podran demanar-se fotografies de l'edifici.

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

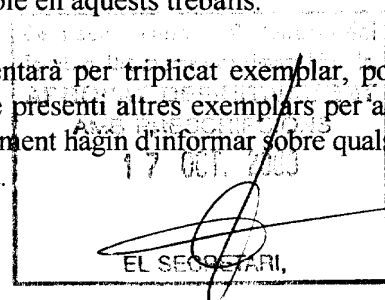
Si transcorregut el termini de dos mes, l'Ajuntament detectàs alteracions en les determinacions del projecte bàsic d'acord amb les quals s'atorgà la llicència, s'ordenarà la paralització immediata de les obres i la iniciació d'un expedient de modificació del projecte.

156- CARACTERÍSTIQUES DE LA DOCUMENTACIÓ

Tota la documentació es presentarà encarpetada ajustant-se a la Norma UNE 1027 que defineix el format i plegat per arxivadors A-4. El tamany dels expedients plegats serà de 210 x 297 mm. Tots els Documents es presentaran amb la claretat de dibuix i exactitud indispensable en aquests treballs.

La documentació prevista es presentarà per triplicat exemplar, podent l'Ajuntament requerir al peticionari perquè presenti altres exemplars per al seu traslladament als organismes que preceptivament hagin d'informar sobre qualsevol extrem de la petició de llicència formulada.

NNSS Alaró. Abril 2003



157.- DOCUMENTACIO PER A OBRES MENORS

La petició de llicència d'obra menor anirà acompanyada de la següent documentació:

- A.- Memòria descriptiva.
- B.- Croquis acotat.
- C.- Pressupost.
- D.- Nomenament d'empresa constructora.
- E.- Amb caire potestatiu per part del sol.licitant, designació de tècnic director.
- F.- Fotografies de l'edificació, en cas que els serveis tècnics municipals ho considerin necessari.
- G.- Fotocopia del rebut de IBI urbana.
- H.- Fotocopia rebut IAE constructora.
- I.- Sol.licitud ocupació de la via pública (si escau)

158.- EXEMPLAR DE L'OBRA

Els documents que acreditin la concessió de Llicència segons la norma anterior, estaran sempre en el lloc on les obres es duguin a terme i seran exhibits a l'Autoritat Municipal o els seus agents delegats, a la seva petició.

159.- CADUCITAT DE LLICÈNCIES

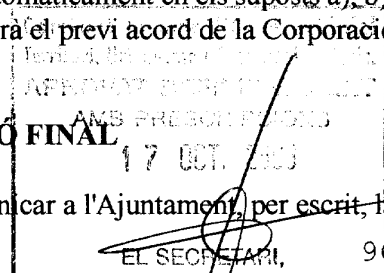
Les llicències d'obres caducaran:

- a) Per impagament de la liquidació d'arbitris que hagués causat.
- b) Per desistiment del sol.licitant, formulat en escrit dirigit al Batlle.
- c) Per no haver-se iniciat les obres en el termini de sis mesos contractats a partir de la data en què va ser comunicada la Llicència de Peticionari.
- d) Per no haver-les conclòs en el termini d'execució fixat al concedir-se la Llicència o les seves pròrrogues.
- e) Per haver infringit les condicions imposades en l'Autorització o Llicència i les determinades en les presents Ordenances.
- f) Per haver-se comprovat falsejament o errors inadmissibles en les dades aportades pel peticionari al sol.licitar la Llicència.

La caducitat de Llicència es produirà automàticament en els supòsats a), b), c) i d). La caducitat en els supòsats e) i f) requerirà el previ acord de la Corporació Municipal.

160.- CONCLUSIÓ D'OBRES I INSPECCIÓ FINAL

El titular de la Llicència haurà de comunicar a l'Ajuntament, per escrit, la



finalització de les obres, acompanyant certificació de la seva direcció tècnica i sol·licitant la comprovació final i l'expedició de certificació municipal d'acabament. S'haurà d'acompanyar l'alta al cadastre de la nova construcció.

Rebuda la comunicació a què es refereix la norma anterior, els tècnics municipals designats per a la inspecció final, l'efecutaran i emetran informe fent constar si l'obra s'ha subjectat als termes de la Llicència atorgada per a la mateixa i si en la construcció s'ha tengut en compte all previst en les presents Ordenances i així mateix si s'ha reparat els mals i perjudicis acusats a la via pública i si està construïda la voravia front a l'edifici que es tracti.

Els serveis tècnics municipals es cas detectar que el cost real de l'obra realitzada no s'ajusta al pressupost presentat alhora de sol·licitar la llicència podran realitzar una nova valoració d'aquesta amb la finalitat d'adequar el pressupost a la realitat i es procedirà a una nova liquidació d'arbitris d'acord amb el cost calculat pels serveis tècnics.

161.- SEGURETAT DURANT LA CONSTRUCCIÓ

Aquells solars o parcel·les en què s'hagués iniciat l'edificació, prèvia concessió de llicència, hauran de romandre convenientment vallats.

S'observaran, en tot moment, tant per l'empresa constructora com pel personal i equip tècnic, les normes prescrites pel R.D. 1627/97, de 24 d'Octubre sobre "Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en las Obras de Construcción".

NORMES DE COMPOSICIÓ I HIGIENE EN EDIFICIS

162.- COMPOSICIÓ DE FAÇANES I EDIFICIS

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

Quan fossin requerits per l'Ajuntament per realitzar obres de conservació i ornament i no ho fessin en el termini assenyalat, l'Ajuntament podrà realitzar-les pels seus mitjans i a costa de la propietat, sense perjudici de les sancions a que hagués lloc.

En benefici de l'ornament públic, els paraments de les parets mitgeres sigui quin sigui el seu caràcter, que puguin ser visibles des de l'exterior, hauran de revocar-se i pintar-se en harmonia amb la façana, emprant colors i materials

NNSS Alaró.Abril 2003

EL SECRETARI,

similars, recaent aquesta obligació en la propietat de l'edifici, havent de consentir la propietat de l'edifici o solar limtrof l'execució de les esmetades obres i les seves reparacions.

Tota l'edificació situada per damunt de l'alçada màxima permesa haurà de ser tractada en harmonia amb la façana emprant colors i materials similars.

Els estenedors de roba i els depòsits d'aigua no hauran de ser visibles des de la via pública.

Tampoc podran ser visibles des de la via pública les canonades de qualsevol classe i les connexions amb antenes de televisió o ràdio, xarxes elèctriques i telefòniques.

Els espais d'endinsada, tant respecte a via pública com a mitgeres, les terrasses, galeries i cobertes, hauran de mantenir-se en perfecte estat de neteja.

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

163.- TÀPIES

Aquelles parcel·les rectangulars que es trobin situades en la confluència de dos carrers, amb façana a ambdós, (parcel·les de Cantonada), que tenguin superfície igual o menor de 250 m² i la proporció entre la seva longitud de façana major A, i la seva longitud de façana menor B, sigui major a $A/B > 5$, es permetrà que l'edificació no ocupi totalment la façana de major longitud, podent quedar lliure d'edificació fins un 25% d'aquesta, sempre en la seva porció més allunyada del cantó de trobada d'ambdós carrers.

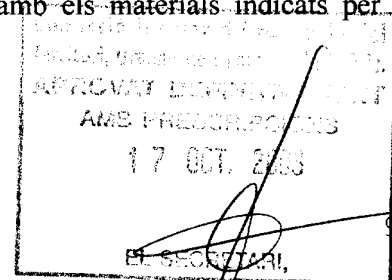
En aquest cas s'haurà de realitzar una tàpia d'almenys 2,80 m. d'alçada sobre rasant, amb acabat superficial idèntic al de l'edificació annexa.

No podrà obrir-se cap buit en l'esmentada tàpia exceptuant pas de vehicles, amb un ample mínim de 2,5 m.

El tancament dels esmentats buits ser totalment opac, havent d'ocupar tota la superfície de l'ementat buit, i realitzat amb els materials indicats per la normativa.

164.- MARQUESINES

NNSS Alaró. Abril 2003



Les Marquesines tant si són comercials com decoratives, podran tenir una volada màxima d'1 m. i no superior a un dècim de l'ample de la via pública, a partir de l'aliniació oficial del carrer, i només podran col·locar-se a una alçada no inferior a 2,50 m., des del seu pla inferior; el seu contorn haurà d'estar situat a distància superior a 40 cm. de qualsevol vertical traçada per la vora exterior de la vorada de la voravia. No podran sobresortir de l'aliniació en vies públiques sense voravia.

165.- INSTAL·LACIONS EN FAÇANES

Tota la instal·lació d'un edifici, d'elements per a acondicionament d'aire, refrigeració o de qualsevol altra classe, no podrà sobresortir del parament exterior de la façana i haurà de situar-se convenientment perquè no perjudiqui la seva composició i perquè no resultin visibles, des de la via pública, la seves cares laterals.

Els desguassos de les esmentades instal·lacions hauran de ser conduïts a l'interior de l'edifici.

Es prohibeix expressament que els acondicionaments o extractors d'aire, l'evacuin a la via pública a una alçada inferior a 3 m. sobre el nivell de la voravia o calçada, a no ser els casos excepcionals degudament justificats i autoritzats.

166.- ESTENEDORS

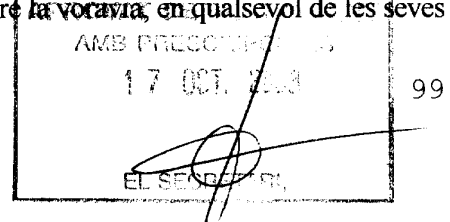
Queda prohibit instal·lar-los en finestres, balcons, etc. de forma que la roba estesa sigui visible des de la via pública.

167.- TENDALS

Els tendals plegables o enrotllables, tant si són fixos com desmuntables, no podran instal·lar-se en façanes de planta baixa, lindants amb vies públiques en què no existeixi voravia.

Els que s'instal·lin en façanes de planta baixa, límits amb vies públiques en les que existeixi voravia, podran tenir una volada màxima que en qualsevol de les seves posicions, no sigui superior a 1 m., no excedeixi d'un dècim de l'ample de la via pública ni pugui resultar situat a distància inferior a 20 cm. de la vertical traçada per la vora exterior de la vorada de la voravia. Qualsevol dels seus elements de subjecció fixos o mòvils que sobresurtin de la paret de façana de l'edifici, ni tampoc els seus elements de cortina o penjants en general, no podran resultar situats a alçada inferior a 2,5 m. sobre la voravia, en qualsevol de les seves posicions.

NNSS Alaró. Abril 2003



Els que s'instal·lin en façanes de plantes pisos no podran exedir, en la seva volada, més d'1 m. de les volades permeses. En l'obligatòria petició de Llicència Municipal per a la seva instal·lació, hauran d'aportar-se els Documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici, que garanteixin no sols la seva conformitat sinó també la simultània col·locació sobre les volades de balcons, terrasses o finestres de l'edifici que es tracti i l'adaptació d'uniformitat del sistema de col·locació, de colors i dibuixos.

Tot això sense detriment del previst en les Ordenances de cada zona.

168.- APARCAMENT

L'obligatorietat de reserva d'espais destinats a aparcaments de vehicles es regirà per les següents normes:

1.- En els Sectors de nova Ordenació, ser obligatòria la reserva d'espais destinats a aparcaments preferentment soterranis.

Les esmentades reserves hauran de quedar determinades en el Pla Parcial corresponent i per al càlcul de l'espai necessari serviran d'orientació els mòduls que s'estableixen a continuació, en la present norma per a sòl urbà.

2.- En els Sectors classificats com a sòl urbà, regiran les següents regles:

a) En tot edifici de nova construcció amb les excepcions que s'assenyalaran, serà obligatori destinar espai suficient per a aparcament, sense comptar els de la via pública, de conformitat amb els següents mòduls en relació amb l'ús a que es destina l'edifici:

Habitatge: Un cotxe per a cada habitatge a partir d'edificis plurifamiliars amb més de quatre (4) vivendes, sent obligatori en aquest cas.

Turístic: S'estarà al previst en la legislació específica, si bé la reserva no podrà ser inferior a una plaça d'aparcament de cotxe per cada vuit places hosteleres.

Comercial: Un cotxe per cada setanta-cinc metres quadrats edificats útils.

Administratiu: Un cotxe per cada setanta-cinc metres quadrats edificats útils.

Espectacles: Un cotxe per cada 50 places.

Religiós: Un cotxe per cada 50 places.

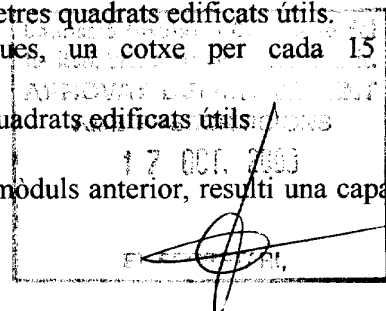
Sòcio-Cultural: Un cotxe per cada cent metres quadrats edificats útils.

Sanitaris: Hospitals, sanatoris i clíniques, un cotxe per cada 15 llits d'hospitalització.

Restants: Un cotxe per cada cent metres quadrats edificats útils.

Quan de l'aplicació de la taula de mòduls anterior, resulti una capacitat

NNSS Alaró. Abril 2003



mínima necessària superior a dotze places (quatre en cas d'habitage) , la construcció de l'aparcament ser obligatòria.

b) En casos especials en que es justifiqui degudament que la necessitat d'aparcament és inferior a la que resulta de l'aplicació dels mòduls, l'Ajuntament podrà autoritzar la disminució del nombre de places exigibles.

L'alçada lliure mínima en tots els seus punts serà de 2,20 metres.

L'entrada i sortida d'un aparcament estarà projectada i es realitzarà amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació a través de les obertures serà com a mínim, d'un 5% de la del local, quan aquestes es trobin en façanes oposades que assegurin l'escombrada de l'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, l'esmentada superfície de ventilació, haurà de ser, al menys d'un 8%.

Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi a través de eixides haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m3/hora per m2 de superfície.

169.- PASSOS PER ENTRADES DE VEHICLES

Els passos per a entrada de vehicles en edificis o solars, per damunt de les voravies es realitzaran rebaixant la vora i la voravia amb una pendent màxima del 15% i donant-li la forma de còrrec convenient.

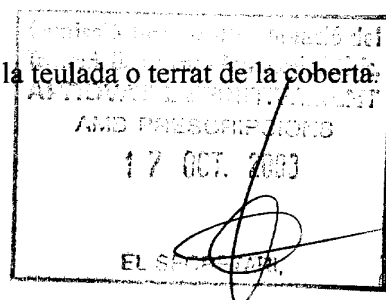
L'altura final de la terminació de la rampa a la voravia sobre el vial no serà inferior a 4cm.

Es prohibeix expressament omplir, d'una manera permanent, de formigó o un altre material, el rierol de la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre la vora i calçades, encara que es prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant tubs i altre sistemes.

Els actuals passos d'entrada de vehicles, existents i no realitzats de manera reglamentària, hauran d'adaptar-se a les normes asenyalades en el paràgraf 1er d'aquest article.

170.- ACCÉS A COBERTA

Tot edifici tindrà una sortida fàcil a la teulada o terrat de la coberta:



171.- PARETS MITGERES

Les parets mitgeres tendran com a mínim un gruix de 20 cm.

Les parets pròpies adossades a eixos d'arrambatge, siguin de càrrega o de tancament, tendran un gruix com a mínim de 15 cm.

L'alçada màxima permesa serà d'un metres vuitanta cm (1.80m) comptats desde el punt més baix de cada costat de la paret. En coronació es podrà posar una reixa metàl·lica fins a una altura de 2.50 metres. Aquesta reixa metàl·lica en cap cas podrà ser bastida amb bardisses o altres elements opacs o translúcids.

Els murs, siguin de càrrega, tancament o contenció, així com les cimentacions se situaran sempre en el terreny propi, al summe adossats a l'eix d'arrambatge, o límit respecte a la via pública.

No obstant, d'existir pacte previ entre les propietats col·lidants, s'admetran les parets i elements substantants mitgers.

172.- DISTRIBUCIÓ

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

Les habitacions seran independents entre si, de manera que cap utilitzi com a únic pas possible, un dormitori. L'accés a l'excusat o bany col·lectiu quedarà independitzat mitjançant un distribuïdor d'1 m2 com a mínim.

En dormitoris, cuines i al menys, un bany no es permetrà que l'única comunicació possible amb la resta de l'habitatge sigui exterior o a través de terrasses tan cobertes com no cobertes.

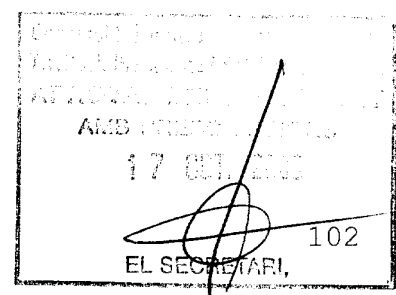
S'exclouen d'aquesta prohibició els dormitoris independents dotats de la corresponent cambra de bany.

Serà d'obligat compliment el R.D. 145/1997 sobre Condicions d'Habitabilitat d'Habitatges en el que respecta a composició mínima de vivienda, així com a les condicions generals d'Habitabilitat.

173.- ALÇADES INTERIORS MÍNIMES

Les alçades mínimes exigibles seran:
Habitatge: 2,50 m.

NNSS Alaró. Abril 2003



Residencial: 2,50 m.
Comercial en Planta Baixa: 2,80 m.
Comercial en altres plantes: 2,50 m.
Oficines: 2,30 m.

Aquestes alçades es midaran verticalment entre paviment i sostre o cel-ras acabats.

En cas de coberta amb l'intradós inclinat, l'alçada mitja en l'interior de tota dependència serà com a mínim de 2,5 m., sense que cap punt sigui inferior a 1,9 m.

174.- IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ

S'entén per llum i ventilació directa, les que es prenguin de la Via Pública, Espais Lliures Públics, Espais Lliures en Ordenació d'Edificis aïllats i patis que compleixin amb les condicions que es defineixen en les normes següents.

No s'acceptarà com a il·luminació i ventilació directa, la que es prengui de caixes d'escala ni de galeries o terrasses cobertes que no estiguin obertes al menys en un terç del seu perímetre.

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

175.- DIMENSIONS DELS BUITS

La superfície dels buits de ventilació i il·luminació no serà inferior a una disena part de la superfície útil de la planta de la respectiva dependència.

Les dependències d'un habitatge que no disposin de llum i ventilació directes, no podran tenir en planta costats majors d'1,70 m. a no ser que, per la manera i disposició de la dependència, sigui impossible col·locar en ella un llit.

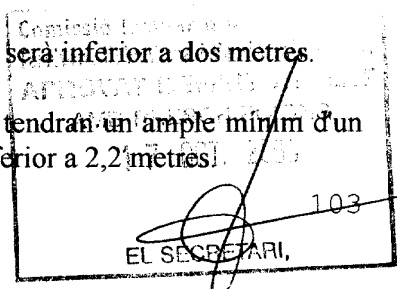
176.- ESCALES

Les escales interiors d'un habitatge d'ús estrictament privat tendran un ample mínim de 60 cm.

L'alçada lliure vertical en tots els punts no serà inferior a dos metres.

Les escales comuns en edifici d'habitatge tendran un ample mínim d'un metre (1 m.), l'alçada lliure en tot punt no serà inferior a 2,2 metres.

NNSS Alaró. Abril 2003



Entre replans existiran, al menys, dues alçades d'escaló (2), però mai més de setze (16).

177.- ELIMINACIÓ DE BARRERES ARQUITECTÒNIQUES

Es tendrà en compte en tot el desenvolupament de les presents NNSS el Decret 96/1994, Reglament Tècnic de la Llei 3/1993 per la millora de l'Accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques.

178.- PATIS

Pel que respecte a la ventilació i il.luminació que porporcionen, els patis es divideixen en dues categories:

1a.- Comprendrà els patis que donin llum i ventilació a sales d'estar, menjadors i per als patis de primera categoria és indispensable que en el seu interior pugui inscriure's un cercle de diàmetre no inferior a 3 metres. La superfície de cercle no podrà quedar afectada per galeries, rentadors en voladissos ni volades de cap gènere en tota la seva alçada.

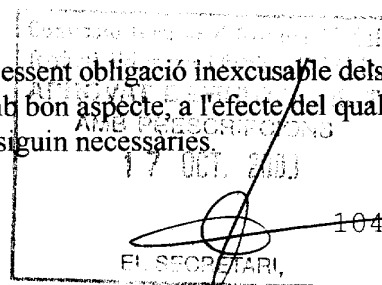
2a.- Abarcarà els que donin llum i ventilació a despatxos, cuines i altres dependències no enumerades de la 1a Categoria. La superfície mínima serà de 6 m², essent indispensable que en el seu interior pugui inscriure's un cercle de diàmetre no inferior a 2 m.

Quan en un habitatge existeixin quatre o més dormitoris es permetrà que un d'ells es ventili i s'il.lumini a través d'un pati de segona categoria.

En els patis no es permetran estrangulacions en la seva planta que donin lloc a dimensions inferiors a un metre, preses perpendicularment a qualsevol de les seves cares. Queden prohibides les zones de penetració del pati, cap als edificis en les quals la relació entre la dimensió comú i la profunditat de penetració sigui inferior a 1/2.

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

Els paraments estaran impermeabilitzats, essent obligació inexcusable dels propietaris de les finques, mantenir-los nets i amb bon aspecte, a l'efecte del qual hauran d'executar les obres de conservació que siguin necessàries.



A no ser en l'espai corresponent a la planta situada a nivell del terra del pati, queda prohibida qualsevol instal·lació (estenedors, merquesines, etc.) que envaeixi la seva superfície.

179.- VENTILACIÓ DE BANYS I BANYS PETITS

Els banys i banys petits hauran de tenir ventilació directa, o podran ventilar-se mitjanant un eixida o ximeneies de ventilació, obertes per la seva part superior, la superfície i la forma de la qual sigui tal que pugui inscriure's en ells, un cercle de 0,60 m. de diàmetre i la seva superfície en planta no sigui inferior a 0,75 m².

Aquests eixides seran registrables.

En els casos de ventilació forçada es tindrà en compte el preceptuat en la norma 170 d'aquestes Ordenances.

S'admeten les ximeneies de ventilació per col·lector general o unitari i conductes independents, sempre que reunixin les condicions següents:

- Tots els conductes (col·lectors o individuals), han de ser totalment verticals (no existir desviament) i ser de materials incombustibles.

- La secció mínima del col·lector ha de ser de 400 cm² i la dels conductes individuals de 150 cm².

- La longitud mínima del conducte individual des de la presa fins a la seva desembocadura en el col·lector general ha de ser de dos metres.

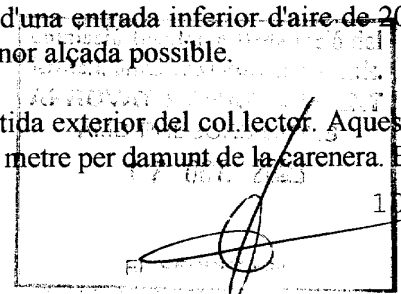
- L'entroncament del conducte individual amb el col·lector general ha de fer-se amb un angle menor de 45°. Ha de prohibir-se la sortida perpendicular a l'eix vertical del col·lector.

- El conducte individual només ha de servir per a la ventilació d'un sol local. Quan es precisi ventilar per un mateix col·lector dos locals d'una planta s'haurà de fer a través de dos conductes individuals independents.

- L'orifici de ventilació del local es col·locarà a una alçada sobre l'enrajolat de 2,20 m. com a mínim.

- Cada local ventilat ha d'estar dotat d'una entrada inferior d'aire de 200 cm² de secció com a mínim, situada a la menor alçada possible.

- Ha de tenir-se especial cura a la sortida exterior del col·lector. Aquesta sortida s'haurà de perllongar com a mínim, un metre per damunt de la carenena. En



cobertes planes o amb lleugera pendent, haurà de perlongar-se 1,20 m. per damunt del seu punt d'arrencament a l'exterior.

La part superior de la xemeneia de ventilació ha de coronar-se amb un aspirador estàtic.

- Tant el col·lector com els conductes individuals hauran d'estar degudament protegits tèrmicament de l'ambient exterior per evitar pèrdues de temperatura que dificultin el tiratge correcte de la xemeneia.

180.- LLUMS RECTES

Tots els patis tendran la forma i dimensions necessàries perquè els llums rectes mínims de ventilació i il·luminació que fixa la norma 185, preses en el centre dels buits, i perpendicularment al buit, siguin de 3 metres en els patis de 1a Categoria i de 2 metres en els de 2a. Aquests llums es comptaran a partir del buit, de no existir interposició de galeries o terrasses, i en cas d'existir galeria o terrassa entre el buit i el pati es midaran sobre l'esmentada perpendicular a partir de la vorera exterior de la terrassa o galeria.

Quan els buits de ventilació tenguin superfície superior a l'exigida en la norma 175, les distàncies abans indicades, es prendran a partir del centre d'un buit teòric de la superfície mínima exigida.

Queden eximits del compliment de la condició fixada en els dos paràgrafs anteriors, els buits no necessaris (per a la superfície mínima exigida de ventilació o il·luminació), pel fet que en la mateixa habitació o local, existeixen altres que compleixen tal requisit.

181.- APARELLS SANITARIS

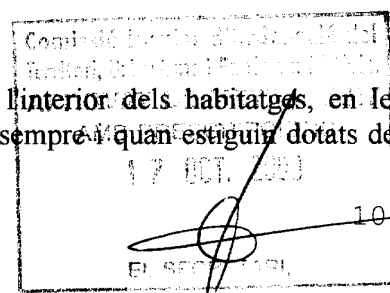
Cada habitatge o estudi independent poseirà, com a mínim una cambra de bany composta de dutxa, lavabo i inodor.

Tots els inodors estaran dotats de sífó hidràulic amb la corresponent ventilació i disposaran de descàrrega automàtica.

182.- RENTADORS

Els rentadors podran instal·lar-se en l'interior dels habitatges, en les galeries, teulades, soterranis i semisoterranis sempre i quan estiguin dotats del servei de desguàs i ventilació convenient.

NNSS Alaró. Abril 2003



Queda prohibida la instal·lació de rentadors en entrades, caixes d'escala o envaint, en plantes altes, les superfícies mínimes dels patis.

183.- DOTACIÓ D'AIGUA POTABLE

Tot habitatge, apartament o estudi haurà d'estar dotat del cabdal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants.

En el cas d'haver de connectar l'acomesa a la xarxa general d'aigua, la reserva mínima existent, sumant les corresponents a depòsits i aljubs serà de 250 litres, per habitatge.

En les noves construccions d'edificis plurifamiliars s'instal·laran contadors individuals d'aigua.

La fontaneria serà de baix consum a les noves construccions i a les reformes que afectin més d'un 60 % de l'edifici sempre i quan incloguin el canvi de les instal·lacions d'aigua potable.

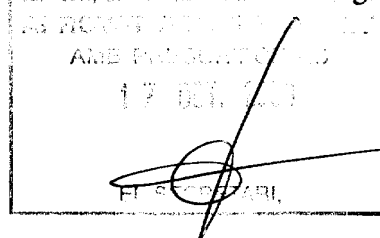
184.- AVACUACIO D'AIGÜES RESIDUALS

Les aigües residuals es conduiran a la xarxa de clavegueram sanitari mitjanant albellons, havent-se d'instal·lar en els seus extrems un sifó hidràulic inodor. A la sortida de l'habitatge s'instal·larà un pou de bloqueig segons indicacions de la companyia de servei d'aigua.

On no existeixi la referida xarxa o aquesta es trobi a més de 30 metres de distància de la finca o el desguàs de la qual no sigui possible per gravetat, les aigües residuals es conduiran a pous absorbents o a abocament directe en superfície, prèvia la corresponent depuració mitjanant fosses sèptiques o estacions depuradores.

Totes aquelles edificacions que no tinguin la sortida d'aigües residuals en les condicions anteriors tendran l'obligació d'adaptar-se a la normativa. Especialment aquelles àrees grafiades al plànol de serveis.

Els pous absorbents hauran de suprimir-se i inutilitzar-se així que existeixi la corresponent xarxa a una distància no superior a 100 metres d'eix del portal d'entrada a habitatge en planta baixa o d'entrada a escala per a edificis de diferents plantes i sigui possible la connexió o empalmament a l'esmentada xarxa general i el seu desguàs a ella, per gravetat.



185.- SORTIDA DE FUMS

Es prohibeix la sortida lliure de fums per façanes, patis comuns, balcons i finestres, encara que l'esmentada sortida tenguí caràcter provisional.

Tot tub o conducte de ximeneia estarà previst d'aïllament i revestiment suficients per evitar que la radiació del calor es transmeti a les propietats contigües i que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudici a tercers.

Els conductes s'elevaran com a mínim 1 metre damunt la coberta.

És preceptiu l'ús de purificadors en les sortides de fums de ximeneies industrials, instal·lacions col·lectives de calefacció i sortida de fums i bafes de cuines de col·lectivitats, hotels, restaurants o cafeteries.

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

186.- AÏLLAMENT ACÚSTIC

Els envans de separació entre dos habitatges col·lidants, tendran un gruix de 15 cm. podent-se reduir l'esmentat gruix, si s'utilitza un adequat material que garantitzi un major aïllament acústic.

Els locals destinats a usos públics vendran obligats a adoptar les mesures d'insonorització suficient, per a la no transmissió de sorolls molestos, de manera que no sobrepassin els 25 decibels mitjans en l'exterior del local a 1 m. de les seves parets i cobertes perimetrals.

L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que consideri pertinents quan, al seu judici, puguin causar molèsties o perjudicis.

REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES

187.- DEFINICIÓ

Es consideren àrees extractives els Sols en què temporalment es realitzin activitats d'extracció de terres, àrids o s'explotin pedreres.

Aquestes activitats tenen sempre caràcter temporal i provisional.

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva en les àrees que aquestes Normes Subsidiàries classifiquin com a Sòl Protegit. Així com es prohibeixen qualsevol que sigui la qualificació del sòl, en una àrea inferior a 1 km de nuclis de

NNSS Alaró. Abril 2003

EL SECRETARI,

108

població i d'edificis o restes Històrics i Arqueològics o elements naturals assenyalats en aquestes Normes.

Les activitats extractives de qualsevol tipus estan subjectes a prèvia autorització municipal sense perjudici de la necessitat d'aconseguir autorització d'altres Entitats o Organismes.

L'obtenció d'autorització per part d'altres autoritats o organismes no prejutjar l'obtenció de la Llicència Municipal, que no podrà ser atorgada quan no es compleixin els extrems i condicions regulats en aquest capítol, i en general, les disposicions del planejament urbanístic.

A més, l'atorgament de la Llicència Municipal estarà en tot cas subordinat al compliment dels següents requisits:

- a) Respecte al paisatge;
- b) conservació de l'arbrat;
- c) preservació de la puresa del medi ambient;
- d) no desviació, merma o polució de corrents d'aigües superficials o subterrànies. El no compliment d'aquests requisits implicarà la denegació de la Llicència.

188.- SOLUCIÓ DE LLICÈNCIA MUNICIPAL

Haurà de concretar necessàriament els següents extrems:

a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, amb mesura específica dels desmunts o nivellacions previstes i de la duració estimada de l'explotació i del compliment de les condicions i requisits a que fa referència l'article.

b) Menció específica de les precaucions adoptades per a no afectar a la conformació de paisatge.

c) Testimoni feafent del títol de Propietat del Terreny en què es pretèn efectuar l'extracció d'àrids o moviments de terres. Si el sol.licitant del permís no fos el mateix propietari, a més del testimoni fefaent del Títol de Propietat, s'haurà de presentar el corresponent permís del propietari.

d) Descripció de les operacions o excavació o desmunt, amb pla topogràfic a escala 1:500, amb els perfils en que queden assenyalats els treballs a realitzar. Amb igual detall s'han d'exposar l'estat en que quedarà el terreny una vegada efectuats els moviments de terres i les operacions que el promotor es compromet a realitzar per integrar els sols afectats al seu entorn i al paisatge.

e) Indicació del volum de terra i roca a remoure i/o d'àrids a extreure.

f) Garanties de caràcter patrimonial sobre el compliment del previst en els apartats anteriors.

189.- CONCESSIÓ I DENEGACIÓ DE LLICÈNCIA MUNICIPAL

L'ajuntament podrà denegar la Llicència malgrat que l'observància dels preceptes anteriors quan estimi que la realització de les activitats extractives poden afectar a la morfologia, paisatge i ambient del Terme Municipal.

En el supost d'atorgar-se l'autorització, aquesta estarà en tot cas condicionada a la formulació de les garanties corresponents.

Quan l'extracció d'àrids i moviment de terres impliqui destrucció d'arbrat, s'imposarà al titular de la Llicència l'obligació d'efectuar la repoblació de la finca amb arbres de la mateixa espècie i de tenir cura de la plantació fins que hagi arrelat i pugui desenvolupar-se normalment.

L'Ajuntament podrà dictar les normes complementàries per a l'execució de les disposicions contingudes en aquest capítol.

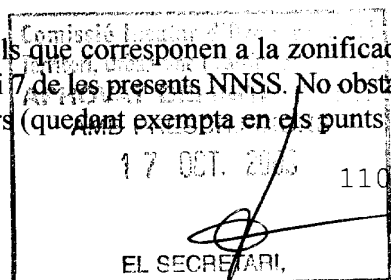
DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA.

Regulació de les zones de possibles riscos. ZPR.

- 1 Seguint el criteri de la Comissió Balear de Medi Ambient de 20 de juny de 2001, s'han delimitat les Zones de Possibles Riscos (ZPR). A partir d'aquí s'introdueix un nou article de caràcter transitori fins a l'aprovació definitiva del Pla Territorial de Mallorca.
- 2 **Delimitació de les ZPR.**
S'estableix una cartografia annexa, basada en l'Avaluació d'Impacte Ambiental de les Normes Subsidiàries del Terme Municipal d'Alaró, entrada núm 3962 de dia 06.08.01. En ella es delimiten les ZPR de inundació, les ZPR d'incendis, les ZPR d'esllavissament, les ZPR d'erosió i les ZPR de contaminació d'aqüífers. Les característiques de cada una d'aquestes zones estan recollides al text de l'AIA de les NNSS.
- 3 **Usos i restriccions a les ZPR.**

Els usos permesos, en general, a les ZPR són els que corresponen a la zonificació general del sòl, determinada en els plànols 4,5,6 i 7 de les presents NNSS. No obstant s'estableixen les següents condicions particulars (quedant exempta en els punts a),

NNSS Alaró. Abril 2003



b), c) i d) la zona del casc urbà):

a) ZPR d'incendis.

b.1) A les zones de risc alt i molt alt, sense perjudicidí la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, s'estableixen les següents condicions:

- Prohibició dels usos residencials i turístics.
- Les construccions d'ús residencial, turístic o agrícoles existents hauran de disposar d'una franja perimetral de protecció d'ample no inferior a 30 metres. En aquesta franja no podrà haver-hi més del 75% de coberta vegetal arbòria. La vegetació de sotabosc no superarà el 25% de cobertura.. S'establiran excepcions per les alzines i la vegetació protegida.

b.2) A les zones de risc mitjà les noves construccions d'ús residencial, turístic o agrícola hauran de disposar d'una franja perimetral de protecció d'ample no inferior a 30 metres. En aquesta franja no podrà haver-hi més del 75% de coberta vegetal arbòria. La vegetació de sotabosc no superarà el 25% de cobertura.. S'establiran excepcions pels alzinars i la vegetació protegida.

b) ZPR d'esllavissaments.

A les ZPR de risc elevat i moderat d'esllavissament sense perjudicidí la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, es prohibeixen les activitats C, G i H relacionats amb el caràcter públic i J definides a l'article 135 de les presents NNSS.

c) ZPR d'erosió.

A les ZPR de risc elevat i molt elevat d'esllavissament, sense perjudicidí la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, totes les accions que representin modificacions de la topografia o densitat de la vegetació duran adjuntament les mesures correctores per disminuir el risc preexistent d'erosió.

d) ZPR de vulnerabilitat d'aqüífers.

A les zones de risc elevat i molt elevat, sense perjudicidí la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, s'estableixen les següents condicions:

- Alhora d'instalar fosses sèptiques, endemés de complir la legislació pertinent, es presentarà una justificació detallada que demostrí la impossibilitat de que els efluentes puguin contaminar les aigües subterrànies.
- Les instal·lacions de granjes en caràcter intensiu tendran el trispol impermeabilitzat. Les dejeccions líquides s'abocaran a un sistema de depuració convenientment dimensionat. Els residus sòlids mentre no s'utilitzin com a esmenes orgàniques a zones agrícoles estaran emmagatzemats protegits de les pluges i amb sistemes de control de les lliuacions que puguin tenir. Els aporls de fems orgànic als camps de cultiu no superaran mai els nivells que puguin

- contaminar els aqüífers.
- Les instal·lacions de benzineres i emmagatzement de combustibles líquids hauran de justificar la impossibilitat de que possibles fuites de combustible arribin al terreny.

e) ZPR d'inundacions.

Ens remetem a la disposició addicional segona.

4 Autoritzacions

Per concedir llicència a qualsevol obra o instal·lació dins les ZPR considerades a l'article anterior, el promotor aportarà una justificació de que s'han avaluat els riscos considerats i s'aportaran les mesures a pendre per reduir l'impacte de les activitats a implantar. Es podrà demanar tots els informes mediambientals si l'Ajuntament així ho considera necessari.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA.

Adaptació al Pla Hidrològic de les Illes Balears.

POUS.

1.- Perimetres de protecció de pous de proveïment.

A la cartografia es marquen els pous de proveïment d'aigua potable a la població que es troben dins el terme municipal d'Alaró. En total són cinc. Son Fuster 1, Son Fuster 2, Ses Escoles, Banyols i Son Fiol.

Al voltant d'ells, tal com marquen els articles 64,65, 66 i 67 del PHIB, s'estableixen els perimetres de protecció fins a l'aprovació definitiva per part de l'Autoritat Hidrica corresponent.

Com a norma general dins els perímetres delimitats es prohibeix:

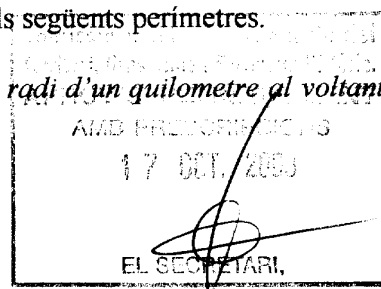
- Efectuar abocaments directes o indirectes que contaminin les aigües.
- Acumular residus sòl.lids, enderrocs o substàncies , amb independència de la naturalesa d'aquestes i del lloc on es dipositin, que constitueixin o puguin constituir un perill de contaminació de les aigües o una degradació de l'entorn que les envolta.
- Dur a terme accions sobre el medi físic o el biològic lligat a l'aigua que en constitueixin o puguin constituir-ne una degradació.

2.- Limitacions i directrius específiques.

Fins a la delimitació definitiva s'estableixen els següents perímetres.

- a) *Zona de restriccions moderades en un radi d'un quilometre al voltant del pou.*

NNSS Alaró.Abril 2003



Es prohibeix: Injectar-hi residus i substàncies contaminants en el subsòl i emmagatzemar, transportar i tractar productes radioactius.

Amb autorització de l'autoritat hídrica es permetrà sense perjudici d'altres normatives:

- Obres d'infraestructura: mines, pedreres, extracció d'àrids.
- Activitats urbanes: fosses septiques, cementeris, emmagatzematge, transport i tractament de residus sòl.lids o aigües residuals.
- Activitats agrícoles i ramaderes: dipòsit i distribució de fertilitzants, plaguicides, reg amb aigües residuals i granges.
- Activitats industrials: emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, indústries farmacèutiques i radioactives, indústries alimentàries i escorxadors.
- Activitats recreatives: acampada, zona de bany.

b) Zona de restriccions moderades en un radi de 250 metres al voltant del pou.

No es poden autoritzar les següents activitats i usos.

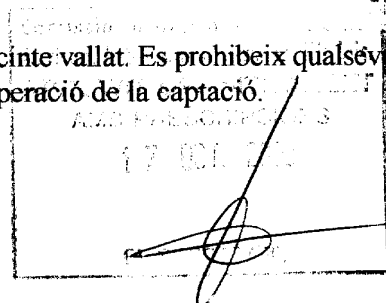
- Mines, pedreres, extracció d'àrids.
- Fosses septiques, cementeris.
- Emmagatzematge, transport i tractament de residus sòl.lids.
- Dipòsit i distribució de fertilitzants, plaguicides.
- Reg amb aigües residuals.
- Emmagatzematge, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, indústries farmacèutiques i radioactives.
- Indústries alimentàries i escorxadors.
- Acampada, zona de bany.
- Sondejos petrolífers.
- Enterrament de cadàvers d'animals.
- Estacions de servei.

Sempre que no crein efectes ambientals nocius es podran autoritzar les següents activitats:

- Emmagatzematge, transport i tractament d'aigües residuals.
- Granges
- Pous i sondejos.
- Excavacions
- Sondejos geotècnics
- Indústries potencialment contaminants: adoberies, ceràmiques, bugaderies,...

c) Zona de restriccions absolutes en un radi de 10 metres al voltant del pou.

Aquesta zona serà clausurada mitjançant un recinte vallat. Es prohibeix qualsevol ús, excepte el relacionat amb el manteniment i operació de la captació.



ZONES INUNDABLES

S'estableixen de forma provisional com a zones inundables les àrees delimitades com a Planes d'Inundació per la Conselleria de Medi Ambient al seu Atlas de Delimitació Geomorfològica de Xarxes de Drenatge i Planes d'Inundació de les Illes Balears.

Es té present que aquesta delimitació és més àmplia que la que ho seria de les Zones inundables reals, ja que per a la definitiva delimitació d'aquestes darreres són necessaris estudis hidrològics més detallats.

De forma transitòria i fins a la delimitació final de les zones inundables les Planes d'inundació seran considerades Zones de Prevenció de Riscos d'inundació.

ZPR de inundació, l'autorització dels usos B, C, D, E, F, G, H, J, I i K definits a l'article 135 de les presents NNSS quedaran condicionats a un informe de l'organisme gestor del domini públic hidràulic en el que s'especificarà si són raonablement assumibles els possibles riscos per a la seguretat personal dels usuaris. En tots ells el promotor haurà de presentar els estudis hidrològic i hidràulics corresponents així com les mesures correctores necessàries per a la seguretat de les persones i els béns.

En aquestes zones estarà prohibit:

- L'emmagatzament de substàncies tòxiques o perilloses, segons les definicions del Reglament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses.
- Les obres que interrompin en funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori o que puguin actuar con a dic per a la circul.lació de l'aigua i augmentar els danys potencials de la possible inundació.

Les infraestructures lineals que es projectin a aquestes àrees es dissenyaran de tal manera que permetin el pas de l'aigua en les avingudes més grans previsibles i incorporaran un pla de manteniment i de neteja dels passos d'aigua que es preveuen.

AREES DE POLICIA I DE SERVITUD DE TORRENTS.

S'estableixen les àrees de servitud i de policia de torrents.

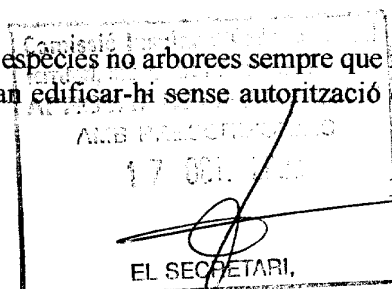
- a) Àrees de servitud: Franja de 5 metres d'amplària a partir de cada un dels marges que delimiten el llit del torrent.

La zona de servitud per a ús públic tindrà les finalitats següents:

- Pas per servei del personal de vigilància del llit.
- Pas pel salvament de persones o béns

Els propietaris d'aquestes zones podran sembrar espècies no arborees sempre que no impedeixin el pas abans esmentats. No podran edificar-hi sense autorització de l'autoritat hidràulica corresponent.

NNSS Alaró. Abril 2003



- b) Àrees de policia: Franja de 100metres d'amplària a partir de cada un dels marges que delimiten el llit del torrent.

Dins aquesta franja quedaran sotmeses a informe previ de l'autoritat hidràulica corresponent l'autorització dels usos C, D, E, F, G, H, I, J i K definits a l'article 135 de les presents NNSS

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA

Adaptació al Pla Director Sectorial de Pedreres i Canteres.

Al terme municipal d'Alaró únicament hi ha una explotació extractiva en actiu. Es tracta de la Cantera de Can Negret a l'extrem Est del terme municipal. S'inclou als plànols d'ordenació la seva àrea d'explotació actual i l'àrea de la concessió.

Dins l'àrea d'explotació delimitada únicament es podran realitzar actuacions vinculades amb l'explotació de la cantera o de la seva regeneració.

L'àrea de la concessió minera és únicament informativa i els usos permesos es regulen segons la zonificació en que es troba cada una de les parcel·les incloses.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL QUARTA

El projecte d'obres que inclourà l'execució de la rotonda de davora l'escorxador municipal i la UE 2, haurà d'esser informat per l'Àrea de Patrimoni Històric del Departament d'Obres Públiques i Urbanisme del Consell de Mallorca als efectes de garantir l'adequada protecció de la sèquia àrab.

04/04/03
Jaume M. Garcia Sastre
Arquitecte

