

TÍTOL VII. NORMES D'EDIFICACIÓ A SÒL URBÀ

CAPÍTOL I. NORMES APLICABLES ALS TIPUS D'EDIFICACIÓ

SECCIÓ PRIMERA. TIPUS D'EDIFICACIÓ

Article 163. Tipus d'edificació

Els tipus d'edificació o les tipologies de l'edificació establerts a l'ordenació detallada del sòl urbà prevista en el Pla general o en els instruments de planejament que el desenvolupin o s'hi incorporin són els següents:

A) <u>SEGONS ALINEACIÓ D'ESPAI LLIURE PÚBLIC O VIAL</u>	AV
- A illeta tancada	MC
* A illeta tancada amb alineació de façana coincident amb l'alineació oficial	MC.V
* A illeta tancada amb alineació de façana reculada de l'alineació oficial	MC.R
- A illeta oberta	MA
* A illeta oberta amb alineació de façana coincident amb l'alineació oficial	MA.V
* A illeta oberta amb alineació de façana reculada de l'alineació oficial	MA.R
B) <u>SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA</u>	RP
- Suburbana: edificació mixta amb separacions possibles a partions o adossada regulada	RP.S
- Aïllada: amb separacions mínimes a totes les partions	RP.A
C) <u>SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA</u>	VE
- Per configuració estricta	CE
- Per configuració flexible	CF

SECCIÓ SEGONA. NORMES COMUNES A TOTS ELS TIPUS

Article 164. Àmbit d'aplicació

1. Aquesta capítol conté la reglamentació de l'ordenació de les edificacions i, per tant, de les obres de nova planta a realitzar a totes les classes de sòl.

2. L'aplicació d'aquestes Normes serà directa a tot el sòl classificat com a urbà, llevat de les àrees de règim singular, les àrees de règim especial i les àrees de planejament incorporat regulades per Pla especial, a les quals serà d'aplicació subsidiària. En aquestes àrees s'estableixen normes específiques per a cada tipus d'edificació, encara que sempre serà d'aplicació l'establert a les presents Normes respecte de còmputos d'edificabilitat.

3. Les presents Normes seran també d'aplicació a sòl urbanitzable, encara que el seu desenvolupament es realitzarà per mitjà dels corresponents plans parcials.

4. Les presents Normes seran d'aplicació supletòria a sòl rústic pel que fa a la definició dels paràmetres de l'edificació i als mesuratges de terrenys i edificabilitats.

Article 165. Codificació de les diferents zones

Les diferents zones a sòl urbà es codifiquen mitjançant un grup de dígits compost de lletres i números en un ordre determinat que té el següent significat:

- En primer lloc, es disposen una o dues lletres majúscules que corresponen a una tipologia edificatòria i un ús predominant.

- A continuació es disposa un número que correspon al nombre de plantes permès a la zona, llevat quan és 0, que suposa una regulació específica de l'altura permesa a la qualificació, o bé que no hi estigui permesa l'edificació, o que el nombre de plantes permès sigui superior a nou (9).

- A continuació es disposa una lletra minúscula, que diferencia les diferents regulacions de paràmetres de l'edificació o de condicions d'ús per a una mateixa tipologia i altura permeses.

- Quan les lletres són x, i o z, el significat és el següent:

x: es permet una planta àtic sobre el nombre de plantes indicat en el dígit anterior

i: es permet la realització de porxo a l'espai de reculada de façana

z: es permet una planta àtic i la realització d'un porxo a l'espai de reculada de façana

Article 166. Compliment dels paràmetres de l'edificació

1. A cada projecte d'edificació s'han de complir tots i cada un dels paràmetres límit fixats a les normes generals i a les específiques de cada zona. El compliment d'un no justifica la transgressió d'altre o d'altres, i així condicionarà l'edificació el o els que resultin més estrictes per a cada cas particular.

2. Les altures màximes edificables seran les que s'indiquen a les ordenances específiques de cada zona quan aquestes s'apliquen de forma directa i superiors a aquestes en dues plantes i sis (6) metres quan es realitzi l'ordenació de volums prevista a l'art. 198, apartat 2.a.

3. L'ocupació màxima dels edificis serà la que s'indica a les ordenances específiques de cada zona quan aquestes s'apliquen de forma directa. L'ocupació màxima permesa en planta baixa serà del vuitanta per cent (80%) de la superfície de la illeta en el tipus d'ordenació MCV i del setanta per cent (70%) en el tipus MCR, quan es realitzi la reordenació d'una illeta d'acord amb el previst a l'art. 198.2.b.

Article 167. Compliment dels requisits de superfície o amplada mínima de parcel·la

1. S'entendrà per amplada mínima de parcel·la la longitud mínima que ha de tenir el front de separació d'aquesta amb espais lliures públics o vials. Aquesta longitud s'amidarà sobre l'alineació oficial. Quan una parcel·la afronti amb dos carrers, tots dos han de complir aquesta condició. Quan existeixi xamfrà, el mesuratge es realitzarà prolongant l'alineació de cada carrer fins a la intersecció de l'altre. En els cul-de-sacs s'admetrà una reducció màxima del vint per cent (20%) de l'amplada mínima de la parcel·la.

2. Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície mínima o d'amplada, les seves condicions d'edificació seran les següents:

a) Si la parcel·la procedeix d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial del present Pla general (11 de juliol de 1994), la parcel·la serà edificable i l'edificabilitat serà la que determinen les ordenances.

b) Si la parcel·la compleix les condicions de superfície o ample mínims a l'entrada en vigor del present Pla general i com a conseqüència d'una actuació pública posterior, o a causa de la previsió d'una nova alineació en aquell, no inclosa en una unitat d'execució, la parcel·la romanent incompleix els esmentats mínims serà edificable i l'edificabilitat serà la que determinen les ordenances particulars.

c) Si com a conseqüència d'una segregació la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a l'aprovació inicial del present Pla general, llevat que es trobi en el cas previst al subapartat anterior, la parcel·la serà inedificable, mentre no es procedeixi a la seva regulació.

3. Quan se sol·liciti llicència de construcció en un solar que es trobi en la situació prevista a l'apartat 2.a s'haurà d'acreditar fefaentment que la parcel·lació és anterior a l'aprovació inicial del present Pla general i que les parcel·les confrontants eren propietat d'una persona o entitat diferent a la titular del solar al qual es pretén edificar.

Article 168. Còmputos 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, els balcons, els patis descoberts, els soterranis i els semisoterranis 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.
6. En el tipus d'edificació segons alineació vial o espai lliure públic i segons volumetria específica on no s'estableixi un coeficient d'edificabilitat proporcional a la superfície de la parcel·la, la superfície edificable serà la suma de la superfície corresponent a totes les plantes permeses, compresa dins les alineacions de façana o mitgeres que les limitin, més la superfície edificable dels cossos i elements sortints permesos, llevat la de soterranis i semisoterranis.

Article 169. Construccions permeses per damunt de l'altura màxima

1. Per damunt de l'altura màxima únicament es permetran:
 - a) El forjat de sostre de la darrera planta.
 - b) La formació de terrats i cobertes inclinades sense sobrepassar l'altura total.
 - c) Els paredons i les baranes amb una altura màxima d'un coma vint (1'20) metres sobre el paviment.
 - d) La caixa d'escala sense sobrepassar en més de tres coma cinquanta (3'50) metres l'altura màxima de l'edifici i amb una superfície màxima del replà d'accés al terrat de quatre (4) m².

Es podrà construir una caixa d'escala per cada mòdul igual a la parcel·la mínima establerta en cada zona.
 - e) La maquinària de l'ascensor, si n'hi ha, amb unes dimensions tals que la seva superfície no superi en dos (2) m² la mínima exigida per la normativa reguladora.
 - f) Dipòsits d'aigua que ocuparan un recinte descobert de superfície màxima de deu (10) m².
 - g) Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per a acollir les instal·lacions que, per raons tècniques, s'hagin d'ubicar a l'aire lliure.
 - h) Antenes, xemeneies, conductes d'aireació, artefactes captadors d'energia solar.
 - i) Els paraments de tancament dels elements relacionats a l'apartat 2.
 - j) Els armaris d'instal·lacions, amb les dimensions mínimes requerides per la companyia subministradora.
 - k) Els anuncis i rètols, segons s'estableix a l'art. 448.2.
2. Les canonades, les torres de refrigeració i els dipòsits hauran de quedar ocults de vistes des de la via pública.
3. Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment decorats a tot amb la façana de l'edifici.

4. Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici o de la planta àtic, en el cas d'estar permesa, hauran d'estar agrupats en el que sigui possible.

Article 170. Índex d'intensitat d'ús residencial

1. L'Índex d'intensitat d'ús residencial (**Ir**) es defineix com la limitació que estableix la superfície mínima en m² de sòl per habitatge a cada qualificació.

Al tipus d'edificació AV i a les parcel·les N de nova construcció del Centre Històric, es refereix a la superfície de sòl inclosa en la profunditat edificable (**lrp**).

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

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

3. La dimensió dels habitatges projectats només estarà condicionada per aquesta xifra i les condicions de d'higiene i composició interior.

Per tant, en el cas que part de l'edificabilitat permesa a cada zona es destini a altres usos permesos diferents del residencial es podrà esgotar el nombre d'habitatges resultant de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a cada parcel·la i la dimensió d'aquestes només està limitada per les ordenances de composició interior establertes al Pla general.

4. A determinades zones consolidades per l'edificació s'estableix així mateix un índex d'intensitat d'ús residencial (**Irc**) referit a la superfície edificable, i la limitació s'expressa en número d'habitatges/superfície edificada.

Article 171. Índex d'intensitat d'ús en establiments turístics

L'Índex d'intensitat d'ús turístic (**It**) que determina per a cada plaça d'allotjament turístic la superfície mínima de parcel·la neta necessària per a la seva construcció serà, per a totes les zones on l'ús estigui permès quan es realitzin establiments de nova planta, d'1 plaça/60 m² a les zones on sigui d'aplicació aquest estàndard segons el Decret 54/1995, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Pla d'ordenació de l'oferta turística (BOCAIB núm. 69, de 30/5/95).

Article 172. Altura i edificabilitat mínimes

1. En el tipus d'edificació segons alineació vial (AV) l'altura mínima en nombre de plantes serà la que resulti de descomptar dues (2) plantes al nombre màxim de plantes permès. A aquests efectes únicament es considerarà el nombre de plantes completes permès i se n'exclouran els àtics. Quan l'altura màxima permesa sigui de dues plantes l'altura mínima serà d'una (1) planta.

2. En tots els tipus d'edificació l'edificabilitat mínima serà el 50% de l'edificabilitat màxima permesa resultant de les ordenances particulars de cada zona o instrument de planejament que reguli l'ordenació detallada.

Article 173. Reordenació de volums

1. Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta pel Pla 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.

2. Tota ordenació de volums no podrà suposar increment de l'ocupació del sòl i de l'altura màxima de cada il·leta, ni de la superfície i el volum edificables fixats amb caràcter general per l'ordenança específica prevista als apartats a i b de l'art. 198.2, en concordança amb els paràgrafs 2 i 3 de l'art. 166. No es podran alterar els usos establerts amb caràcter limitador, exclusiu o predominant a la zona o les zones. Tampoc es podrà incrementar 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 del Pla general.

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

4. L'àmbit mínim de l'estudi de detall serà una illeta.

5. Prèviament a la redacció de l'estudi de detall se'n podrà presentar un avanç, que contindrà un esquema de la proposta a desenvolupar.

6. 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.

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

Article 174. Cossos i elements sortints sobre via pública o espai lliure públic

1. Cap cos o element d'un edifici, tant si en forma part com si es tracta d'instal·lació adossada a la seva façana, podrà volar sobre el vial o espai lliure públic a una altura inferior a tres coma cinquanta (3'50) metres sobre la rasant de la vorera i quatre (4) metres sobre la rasant de la via quan aquesta no tingui voreres.

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

3. Els voladissos màxims sobre vial o espai lliure públic estaran determinats per l'ordenança específica de zona, que en cap cas serà superior a u coma cinquanta (1'50) metres. Així mateix, la separació mínima dels cossos i elements volats respecte de qualsevol vertical traçada per la vora exterior de la vorada de la voravia existent en el front de l'edifici haurà de ser de vuitanta (80) centímetres.

4. Llevat de volades o cornises, a cada propietat el pla límit lateral de vol serà un pla perpendicular a la façana i separat de la mitgera una distància igual o superior al vol màxim permès sobre l'espai públic a l'ordenança de cada zona.

5. En els casos que estiguin permesos els cossos volats tancats i es realitzin a la darrera planta pis de forma que arribin al vol màxim permès a les ordenances particulars de cada zona o instrument de planejament que reguli l'ordenació detallada, es podrà realitzar una volada de coberta sobre aquests cossos que no superi en més de cinquanta (50) centímetres aquest vol màxim.

Article 175. Xamfrans

1. Els xamfrans seran d'obligatòria execució quan estiguin grafiats al plànol d'ordenació del sòl urbà. La dimensió del tram corresponent a la previsió del xamfrà en l'alineació oficial tindrà una longitud de quatre (4) metres i es traçarà perpendicularment a la bisectriu de les alineacions dels dos carrers confluents.

2. En el tipus d'ordenació MCR no serà obligatòria la previsió del xamfrà a l'alineació de façana, encara que a la cantonada s'incompleixi la reculada al xamfrà de quatre metres prevista a l'alineació oficial.

Article 176. Tractament dels espais lliures de parcel·la

1. A les zones d'ús principal residencial, llevat que el tipus d'edificació sigui AV, el tractament dels espais lliures privats de parcel·la serà enjardinat i/o arbrat, almenys en un cinquanta per cent (50%) de la seva superfície.

S'entendrà que un espai està arbrat quan existeixi una densitat mínima d'un arbre cada quaranta (4=) m², fins i tot si el terreny, exceptuant-ne les garangoles, està pavimentat.

Si el tipus d'ordenació és AV-MCR, a l'espai de reculada a vial el tractament s'haurà de complir així mateix en un 50% de la seva superfície, llevat de les zones a les quals estigui permesa la construcció d'un porxo. L'espai lliure corresponent al pati d'illeta a tots els tipus d'edificació AV tindrà, així mateix, preferiblement un tractament en part enjardinat i/o arbrat.

2. A les zones corresponents a la resta d'usos serà d'aplicació la regla anterior, llevat que existeixin impediments degudament justificats.

Article 177. Protecció de l'arbrat

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

2. Tota pèrdua d'arbrat a via pública haurà de ser reposada de forma immediata.

3. A les franges de reculada obligatòria confrontants amb vies públiques de zones d'habitatge unifamiliar serà preceptiva la plantació d'arbrat.

4. Als patis o espais lliures existents en l'actualitat, ja siguin públics o privats, que es trobin enjardinats es procurarà conservar i mantenir en bon estat les seves plantacions, llevat que per causa de força major sigui necessari eliminar alguns exemplars. En aquest cas es procurarà que siguin afectats els exemplars de menys edat i port.

5. Quan una obra pugui afectar algun exemplar arbori públic o privat s'indicarà a la sol·licitud de llicència corresponent i se n'assenyalarà la situació als plànols topogràfics que s'aportin. En aquests casos s'exigirà i garantirà durant el transcurs de les obres la protecció dels troncs d'arbrat fins a una altura mínima d'u coma vuitanta (1'80) metres, amb adequat recobriment rígid que n'impedeixi la lesió o el deteriorament.

6. La necessària substitució de l'arbrat a les vies públiques, quan per deteriorament o altres causes desapareguin els exemplars existents, serà obligatòria i a càrrec del responsable de la pèrdua. S'han de substituir, si és possible, per espècies iguals a les antigues o altres de semblants a les tradicionals.

Article 178. Exigència de l'assenyalament previ d'alineacions i rasants a determinats casos

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, l'hauran de sol·licitar 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.

2. No es podrà iniciar la construcció, la reconstrucció o la 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 les rasants oficials, quan la mateixa Administració municipal hagi comunicat que aquesta operació és necessària 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 assenyalat a l'art. 86.

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

Article 179. Edificacions davanteres a llits públics

1. Sense detriment de la competència que sobre la matèria tinguin 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 els arts. 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic.

2. Els usos permesos a les zones grafiades de forma cautelar als plànols B.04, "Torrents i tàlvegs. Protecció i canalització. Zones inundables" 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, fins a l'aprovació de la delimitació definitiva que la substitueixi o ratifiqui.

Article 180. Edificacions davanteres a la mar

A les edificacions properes a la mar hom s'ajustarà al que disposa la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, (BOE núm. 181, de 29 de juliol), així com al Reglament que la desenvolupa, aprovat pel Reial decret 1471/1989, d'1 de desembre (BOE núm. 297, de 12 de desembre), i a la modificació parcial d'aquest, aprovada pel Reial decret 1112/92, de 18 de setembre (BOE núm. 240, de 6 d'octubre), o a la Llei 27/1992, de 24 de novembre,

de ports de l'Estat i de la Marina Mercant (BOE núm. 283, de 25 de novembre), si escau.

A la zona de servitud de protecció els usos s'ajustaran al que disposen els arts. 24 i 25 de la Llei 22/88. Les autoritzacions en aquesta zona s'ajustaran al que disposa l'art. 26 de l'esmentada Llei, art. 49 de l'RD 1112/92, i al Decret 73/94 (BOCAIB núm. 76, de 23 de juny), sobre competències de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears a la zona de servitud de protecció de la Llei de costes.

A les obres i instal·lacions existents, tant en el domini públic marítimoterrestre com a la zona de servitud de protecció, hom s'ajustarà a l'establert a la disposició transitòria quarta de la Llei de costes i les dotzena i tretzena del Reglament.

Article 181. Edificacions davanteres a carreteres, línies elèctriques aèries d'alta tensió i poliducte de productes petrolífers

Hom s'ajustarà al que assenyala l'art. 119 per als usos xarxa viària (6.1) i instal·lacions i serveis (6.2) i prèviament a l'atorgament de la llicència d'obres seran preceptius els informes que s'hi assenyalen.

Article 182. Servituds aeronàutiques

L'espai sotmès a servituds aeronàutiques està definit al Decret 584/1972, de 24 de febrer, de navegació aèria. Servituds aeronàutiques (BOE núm. 69, de 21 de març de 1972), que inclou les servituds del aeròdroms, les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques i les d'operació d'aeronaus.

SECCIÓ TERCERA. EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ VIAL

Article 183. Definició del tipus d'edificació segons alineació a espai lliure públic o vial (AV)

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

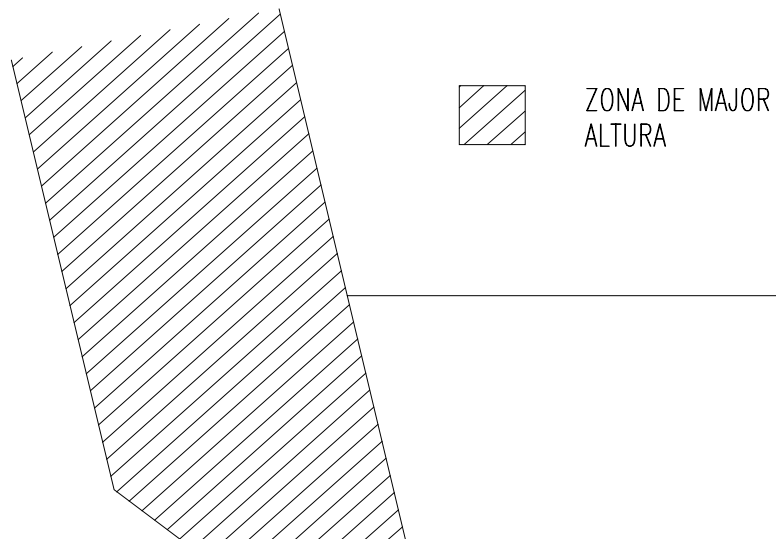
Article 184. Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en illeta tancada (AV.MC)

1. L'espai edificable quedarà delimitat per les alineacions interior i exterior d'illeta, separades entre si una distància denominada profunditat edificable. Ambdues alineacions són polígons de figura semblant a la de la illeta, 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'illeta.

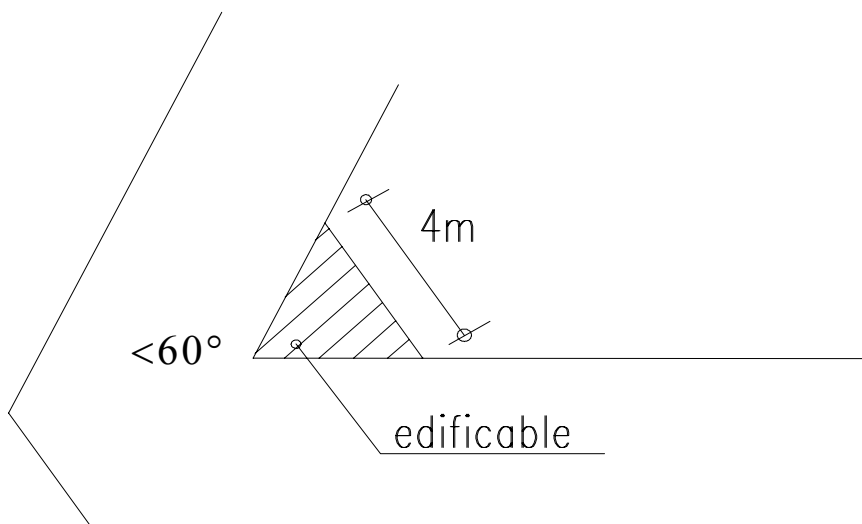
2. La profunditat edificable serà, en principi, constant i única per a cada illeta, llevat que hi existeixin diferents qualificacions corresponents als dos tipus d'edificació: mcv i MC.R.

3. La profunditat edificable serà la que s'especifica als plànols d'ordenació de sòl urbà per a cada illeta.

4. A les parcel·les en cantonada on existeixen dues qualificacions en les quals es permeten altures màximes diferents, el pla vertical que separa les zones de distinta altura coincideix amb la profunditat edificable i tindrà, així mateix, la consideració d'alineació de façana, per la qual cosa s'hi permetran obertures, el seu tractament estètic serà el corresponent a tota façana i hi serà d'aplicació la normativa de cossos i elements sortints corresponent a l'alineació interior al pati d'illeta.



5. Quan dues cares del pati d'illeta formin un angle inferior a seixanta graus (60°), encara que l'esmentat angle estigui truncat al seu vèrtex, el triangle isòsceles format per les dites cares i una base de quatre (4) metres de longitud s'integrarà a l'espai edificable de la illeta, fins a l'altura més baixa de les permeses (àtic inclòs) amb front als dos carrers.



6. Quan en una mateixa illeta coexisteixin zones corresponents a les agrupacions A i altres de les agrupacions B o D, serà edificable la totalitat de la planta baixa de la illeta, llevat de l'espai de reculada de la zona D.

Article 185. Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en illeta oberta (AV.MA)

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

Article 186. Ordenació d'illetes

1. S'estableix el criteri general que les profunditats edificables sols poden afrontar amb 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 afronti amb vials o espais lliures públics, però no la que afronti amb l'esmentat torrent.

Article 187. Patis d'illeta. Condicions d'edificació i ús

1. La possibilitat d'edificar en el pati d'illeta quedarà determinada a les ordenances de cada zona.

2. La superfície no edificable del pati d'illeta situada més enllà de la profunditat edificable s'haurà de destinar a l'ús d'espai lliure privat o esportiu a l'aire lliure –s'admet la ubicació de piscines. En aquesta àrea de la parcel·la es permetrà la construcció de soterranis i semisoterranis amb l'exclusiva finalitat de destinar-los a aparcament de vehicles tipus turisme, però no s'hi podran ubicar les rampes descobertes d'accessos a aquests, ni les sortides dels conductes d'evacuació de fums o els de ventilació forçada dels aparcaments, amb una altura sobre el paviment superior a dos coma quaranta (2'40) metres, en els casos en els quals s'utilitzi aquest sistema segons el que assenyalen els apartats 12 i 13 de l'art. 427.

Article 188. Mesuratge d'altura al tipus d'edificació AV

1. Al tipus d'edificació segons alineació a espai lliure públic o vial es denominarà altura reguladora la dimensió vertical mesurada 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 al 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 i que es denomina com a altura màxima. Es denomina altura total el límit màxim de la dimensió vertical mesurada des del punt de referència fins al 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 al mesuratge de l'altura és distinta per a cadascun dels supòsits següents:

a) Edificis amb front a una sola via:

a.1) A parcel·les la longitud de façana de les quals sigui inferior al doble de la façana mínima establerta a 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 sigui menor d'u coma cinquanta (1'50) metres. L'altura reguladora s'amidarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.

Si la diferència de nivells és superior a u coma cinquanta (1'50) metres, es dividirà la façana en els trams necessaris perquè la diferència entre les cotes extremes de cada tram sigui igual o inferior a u coma cinquanta (1'50) metres i s'aplicarà 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 unes quantes 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 i es considerarà a cadascun 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 sigui igual o inferior a u coma cinquanta (1'50) metres. En el cas que no es compleixi aquesta condició es dividirà la façana en trams de longitud inferior per tal que en sigui possible el compliment.

b) Edificis amb front a dues o més vies que formin cantonada o xamfrà:

- S'hi 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, amb l'edificació a cada front dels quals separada de l'altra per l'espai lliure interior d'illeta es regularan, quant a altura, com si es tractàs d'edificis independents.

Article 189. Construccions permeses per damunt de l'altura reguladora en el tipus d'edificació AV

1. Seran les enumerades a l'art. 169, així com una planta àtic, quan estigui permesa a les ordenances particulars.

2. La cota de coronació de les cobertes inclinades podrà arribar a una altura de dos (2) metres superior a

l'altura reguladora o quatre coma cinquanta (4'50) metres superior a l'altura reguladora quan estigui permesa la construcció d'una planta àtic.

3. Les construccions referides als apartats d, e, f i g de l'art. 169 hauran de quedar per sota del pla que formi angle de quaranta cinc graus (45⁰) amb l'horitzontal i l'aresta d'arrencada de la qual estigui definida per la intersecció de l'alineació de façana amb el pla que forma la part inferior del forjat de sostre de la darrera planta.

4. A edificis que no arribin al nombre màxim de plantes permès, llevat d'àtics, es podrà situar la caixa d'escales coincidint amb l'alineació de façana. En aquest cas es computarà l'altura reguladora fins al forjat de sostre de l'esmentat cos d'edificació.

Article 190. Àtics

1. Sempre que a l'ordenança particular de la zona es permeti es podrà construir una planta àtic reculada com a mínim quatre (4) metres d'alineació de façana. En cap cas s'autoritzarà altra planta sobre l'àtic.

2. En aquell espai de reculada únicament es permeten construir els següents elements:

a) Una volada de vol no superior a un (1) metre sobre la zona de reculada.

b) Pèrgoles que en cap cas es podran tancar amb envidriament, làmines o altres elements, encara que siguin desmuntables o de caràcter provisional.

c) Els ampits o baranes, que no podran tenir una altura superior a u coma vint (1'20) metres.

d) Les parets mitgeres divisòries entre les terrasses laterals, que no podran tenir una altura de paret massissa de més d'u coma vint (1'20) metres. Es podrà incrementar aquesta altura mitjançant tancaments diàfans de tipus vidrat, reixa metàl·lica o bardissa vegetal fins a dos coma quaranta (2'40) metres com a màxim.

3. No s'admetrà en aquest espai de reculada la ubicació d'instal·lacions, xemeneies, *shunts* de ventilació, antenes, conduccions, dipòsits, maquinària, pilars, entramats estructurals, murs encara que siguin calats, etc.

Article 191. Altura màxima a parcel·les situades entre edificis existents amb altura superior a la permesa

1. L'altura màxima permesa serà l'establerta a l'ordenança particular de cada zona, llevat quan es realitzi la reordenació de volums prevista a l'apartat 2 de l'art. 198.

2. Quan en un mateix tram de carrer es pretengui construir a una parcel·la que estigui situada entre altres dues a les quals existeixin edificacions que no tinguin declaració de ruïna i l'altura de les quals sigui superior a la permesa, de manera que el nombre de plantes existent sobre el punt de referència superi el permès –se n'exclouen els àtics en ambdós casos–, es permetrà que l'altura màxima de l'edifici a construir a l'esmentada parcel·la sigui la menor de les dues següents:

a) Quan el solar afronti amb un vial o espai lliure públic de tretze (13) o menys metres d'amplada, una planta completa més que les permeses, de manera que si a la zona es permet una planta àtic, aquest àtic podrà ser una planta completa; a la resta dels casos, dues plantes completes més que les permeses, de manera que si a la zona es permet un àtic, aquest àtic podrà ser planta completa.

b) La menor de les altures dels forjats de sostre de la darrera planta pis, exclosos àtics, dels dos edificis confrontants.

3. No es podrà incrementar la superfície edificable, per la qual cosa s'haurà de disminuir la profunditat edificable el que sigui necessari per a compensar l'increment d'edificabilitat resultant de l'augment d'altures. No es podrà acumular edificabilitat procedent del pati d'illeta quan aquest sigui edificable.

Article 192. 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 la planta el paviment de la qual es trobi situat entre zero coma quaranta (0'40) metres per sota i un (1) metre per damunt del punt de referència. Serà obligatori que a tot edifici es projecti una planta que compleixi l'esmentada definició.

Si la parcel·la afronta amb 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 de 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 les encaminades a adaptar els cossos d'edificació al terreny o les destinades a ubicar soterranis o semisoterranis.

3. Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial del present Pla general (11 de juliol de 1994), terraplenaments o l'existència d'edificacions no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de mesuratge les dels plànols municipals i, en cas de dubte, estaran determinades per l'Ajuntament.

4. No s'admetrà que per a la realització de terrasses o piscines situades més enllà de la profunditat edificable es realitzin desmunts o terraplens superiors a un (1) metre si el terreny és pla o u coma noranta (1'90) metres d'altura si el terreny és inclinat.

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

5. En el cas de terrenys inclinats en què, perquè presenten 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 o semisoterrani perquè sobresurtin a la seva façana posterior més d'u coma noranta (1'90) metres del terreny natural, aquestes plantes es definiran com a plantes intermèdies a la planta baixa i a la planta soterrani o semisoterrani i no podran superar el límit de la profunditat edificable a les zones a les quals no estigui permès que la planta baixa la superi.

6. En el cas de terrenys inclinats que, perquè presenten 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 podrà prolongar aquesta planta superant la profunditat edificable, sempre que es compleixi l'esmentada condició a tots els punts del terreny i es destini a l'ús d'aparcaments de vehicles tipus turisme.

Article 193. Reculades d'alineació de façana

1. En aquest tipus d'edificació segons alineació d'espai lliure públic o vial únicament és edificable a plantes pis l'espai comprès en la profunditat edificable, per la qual cosa qualsevol separació que es projecti respecte de l'alineació de façana es realitzarà dins els límits del regulat i sense que hi hagi la possibilitat de compensació o reordenació per la part d'edificabilitat corresponent a la profunditat edificable no utilitzada.

2. L'alineació de façana corresponent al pati d'illeta a l'ordenació AV serà un pla límit que no puguin sobrepassar les edificacions, llevat de volades o cornises fins a cinquanta (50) centímetres de vol. Es permetrà que la façana es reculi lliurement de l'esmentada alineació. Les porcions de mur mitger que quedin vistes com a conseqüència d'aquesta reculada s'hauran de tractar amb els mateixos acabats que els de façana.

3. En el tipus d'ordenació MC.R l'alineació de façana corresponent a l'espai públic serà una línia paral·lela a l'alineació oficial amb una separació constant respecte d'aquesta, que s'estableix a l'ordenança de cada zona.

En aquesta alineació de façana, tant si el tipus d'ordenació és MC.V com MC.R, no s'admetran reculades en els quatre (4) metres immediats a les mitgeres, encara que sí a la resta de l'alineació. Aquesta condició s'haurà de complir almenys fins a l'altura mínima permesa. Aquestes reculades estaran exclusivament limitades per les normes d'il·luminació i ventilació.

4. Quan en una cantonada conflueixin una zona amb un tipus d'edificació MC.R i una altra amb un tipus d'edificació MC.V, l'alineació de façana corresponent a la primera es farà en continuïtat al llarg de tot el front de la illeta corresponent fins a la cantonada, fins i tot a la zona amb un tipus d'edificació MCV, tal i com es reflecteix en els plànols d'ordenació del sòl urbà.

Article 194. Construccions i usos permesos a l'espai de reculada

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

a) Un porxo quan així ho permeti l'ordenança específica.

- b) Les tanques de separació entre parcel·les o entre diferents locals i habitatges.
- c) Els tendals i les marquesines amb les mateixes limitacions que sobre les voreres.
- d) Els jardins.

2. Es prohibeix expressament la ubicació en aquest espai de:

a) Soterranis o semisoterranis, llevat quan estigui permesa la construcció d'un porxo, així com les rampes d'accés a aparcaments amb un pendent superior al 20% en qualsevol cas.

b) Instal·lacions aèries i dipòsits.

c) Caixes de comptadors, llevat del cas d'habitatges unifamiliars, sempre que se situïn a les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima de tancament massís permesa segons l'art. 195.

Article 195. Tanques de separació en el tipus d'ordenació AV

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, i es podran 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 diferents locals o habitatges les separacions podran ser d'obra fins a una altura màxima d'u coma noranta (1'90) metres a tots els punts del terreny, i es podran completar fins a dos coma quaranta (2'40) metres amb proteccions diàfans, del tipus reixa metàl·lica o pantalla vegetal.

Si les tanques estan situades a l'espai de reculada al vial en el tipus d'ordenació amb façana reculada respecte de l'alineació oficial les altures màximes seran les assenyalades a l'apartat 1.

Si les tanques es troben situades sobre el nivell del paviment de la planta primera més enllà de la profunditat edificable a les zones A o C, sobre el paviment de l'àtic a les zones on estiguin permesos o sobre el paviment de la terrassa, l'altura màxima de la part massissa podrà ser d'u coma vint (1'20) metres, i es podran completar fins a una altura de dos coma quaranta (2'40) metres amb tancaments diàfans de tipus vidrat, reixa metàl·lica o bardissa vegetal.

3. Si el terreny és inclinat es permetrà que els tancaments entre parcel·les situats al nivell d'aquest puguin incrementar la seva altura de forma que en cap punt superin en més de zero coma cinquanta (0'50) metres les altures assenyalades a l'apartat 2.

Article 196. Cossos i elements sortints permesos a partir de l'alineació de façana en el tipus d'edificació AV

1. Els cossos i elements sortints permesos a partir de l'alineació de façana, llevat dels situats al forjat de sostre de la darrera planta pis completa, com a màxim podran disposar d'un front de façana de dos terços (2/3) de la magnitud que resulta de descomptar a la longitud total de façana de la parcel·la les separacions mínimes permeses als esmentats cossos i elements volats a les mitgeres, multiplicada pel nombre màxim de plantes pis permeses.

A aquest efecte es podran realitzar compensacions entre les diferents plantes pis de forma que la suma del front total de façana que disposin els cossos i elements volats corresponents a totes les plantes pis no superi aquella magnitud total.

2. Només es permetran elements tancats en una longitud màxima del 50% del front de façana calculat a l'apartat 1. Únicament als efectes del càlcul del front màxim de façana dels voladissos, els rentadors tindran la consideració de cossos tancats.

A les zones B2a, B3a, D2a, D3a i K2a únicament es permetrà el vol de balcons i cossos sortints oberts.

3. En el cas d'ordenacions amb reculada de l'alineació de vial o espai lliure públic, quan es permeti la construcció de porxo a la planta baixa no es podrà prolongar en voladís sobre el vial o espai lliure públic.

4. Als solars en cantonada, el vol permès als xamfrans serà el corresponent al del carrer de major amplada. Al xamfrà, el voladís s'amidarà perpendicularment a l'alineació oficial.

5. Quan en una cantonada conflueixin dues zones els vols màxims permesos de les quals siguin diferents,

l'alineació corresponent al menor vol es prolongarà fins a la intersecció amb l'alineació del vol major o, en el cas que existeixi xamfrà, fins a la intersecció amb el vol del xamfrà, tal com queda definit a l'apartat 3. Tot això amb la finalitat que l'alineació dels vols es realitzi amb continuïtat.

6. En el tipus d'edificació AV.MCR, en el qual els cossos i elements sortints se situen sobre l'espai de reculada, així mateix a cada propietat el pla límit lateral de vol serà un pla perpendicular a la façana i separat de la mitgera una distància igual o superior al vol màxim permès en l'ordenança de cada zona, llevat per a volades i cornises.

Article 197. 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 enllà de l'alineació de façana que és límit de la profunditat edificable, llevat de les volades i les cornises fins a cinquanta (50) centímetres de vol, així com els baixants de pluvials i la conducció general de gas.

Article 198. 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 a l'art. 173 i amb les següents condicions particulars.

2. Les finalitats d'aquesta reordenació podran ser:

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

Les condicions d'aquesta reordenació seran les següents:

- Els tipus d'ordenació permesos seran d'illeta oberta i illeta tancada.
 - No es podran incrementar ni la superfície ni el volum edificables màxims.
 - No es podrà augmentar l'ocupació de les edificacions.
 - L'altura màxima podrà ser superior en dues plantes i sis (6) metres a la que s'indica a les ordenances específiques de cada zona. Aquest augment de l'altura màxima permesa no es podrà establir a cap punt de les alineacions oficials establertes al Pla general.
- Amb aquesta finalitat, l'alineació de façana corresponent a l'augment d'altura s'haurà de recular respecte de l'alineació oficial una distància igual o superior a l'augment d'altura màxima permesa que s'estableixi.
- S'hauran d'enjardinar, i cedir-ne gratuïtament a l'Ajuntament l'ús públic, els 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 tindran 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 en permeti l'assolellada 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 mantindran.
 - No s'augmentaran els angles d'assolellada que formen els edificis permesos per l'ordenança respecte de la base d'alineació de façanes dels edificis veïns.
 - S'haurà d'ordenar la totalitat de la illeta.

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

Les condicions d'aquesta ordenació seran les següents:

- 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 en el tipus d'ordenació MC.V i del setanta per cent (70%) en el tipus MC.R.
- 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 tancar amb cossos d'edificació.
- Quan l'ús que es vulgui implantar sigui una estació de servei, aquesta se 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 a cada una de les vies públiques existents i la connexió amb aquesta. La solució que es proposi s'haurà de justificar mitjançant estudi basat en la naturalesa i la intensitat de trànsit a les vies públiques i serà preceptiu un informe favorable del Servei de Trànsit de l'Ajuntament.

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

En cap punt de les alineacions de façana establertes al Pla general es podrà augmentar l'altura màxima que s'hi permet per a la zona.

Amb aquesta finalitat, les alineacions de façana delimitades a l'estudi de detall s'hauran de recular respecte d'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 pel Pla general en illeta tancada, a part de les quals existeixin edificacions realitzades segons un altre tipus d'ordenació.

Abans de realitzar obres els propietaris de parcel·les no edificades podran redactar un estudi de detall o modificar l'estudi de detall a partir del qual es va construir l'edifici o els edificis, amb la finalitat de reordenar l'edificabilitat que el Pla general assigna a aquelles parcel·les.

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

- Ha d'afectar la totalitat de la illeta.
- Es permeten tots els tipus d'ordenació.
- No es podrà modificar cap dels següents paràmetres-límit regulats pel Pla general 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 pel Pla general.

Per això, les alineacions de façana definides en l'estudi de detall s'hauran de recular respecte d'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 les illetes.

A més de les condicions generals imposades per l'art. 173, 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 se'n podrà presentar un avanç que 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 i s'estudiï 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.

SECCIÓ QUARTA. EDIFICACIÓ SEGONS REGULACIÓ DE PARCEL·LA

Article 199. Definició de l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la

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.

Article 200. Mesuratge d'altura en el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la

1. L'altura màxima d'un edifici serà la dimensió vertical mesurada a cada punt del paviment de la planta baixa des de la cota d'aquest fins la cota de la cara inferior del forjat de sostre de la planta més elevada. El valor límit d'aquesta altura s'estableix a les ordenances particulars de cada zona.

2. En els casos en què l'edificació es desenvolupi escalonadament per adaptar-se al pendent del terreny natural i es fraccioni 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.

3. Les cobertes inclinades podran tenir una altura de coronació dos (2) metres superior a l'altura màxima de l'edifici. Aquesta altura es denominarà altura total i els seus valors límit s'assenyalen a les ordenances particulars de cada zona. Per tant, la diferència de les altures màxima i total de l'edifici en cap cas podrà ser superior a dos (2) metres.

Article 201. 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, semisoterranis, 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 les grans excavacions i aportacions de terres. Amb aquest fi, els desmunts i els terraplens a realitzar a cada obra seran d'una magnitud similar.

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

Si el terreny és inclinat, aquesta diferència de cotes serà com a màxim u coma noranta (1'90) 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'un pendent inferior al 10% respecte d'un pla horitzontal.

5. Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial del present Pla general (11 de juliol de 1994), terraplenaments o l'existència d'edificacions antigues no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de mesuratge les dels plànols municipals i, en cas de dubte, seran determinades per l'Ajuntament.

6. A l'espai de reculada a mitgera no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades en una cota superior al nivell del terreny, llevat d'acord amb el propietari de la parcel·la confrontant. En el cas que a l'esmentada parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades es podrà construir fins el nivell de aquestes, sempre que no superin en més d'un (1) metre les cotes del terreny natural si és pla, i u coma noranta (1'90) metres si és inclinat.

Article 202. Superfície d'ocupació

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

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

Article 203. Separacions o reculades 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 s'amidaran des de l'alineació de referència fins la vora de qualsevol cos o element de l'edificació inclosos voladissos, llevat de les simples volades de menys de cinquanta (50) centímetres de vol. Les separacions indicades 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 els dipòsits quan es construeixin completament soterrats respecte del 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 perquè 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, paredó inclòs, i hauran de tenir acabats exteriors similars als de les façanes de l'edifici principal. La seva edificabilitat i la seva ocupació s'hauran de computar dins els límits màxims establerts per a la parcel·la.

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

4. Les piscines i els seus corresponents recintes d'instal·lacions hauran de respectar les reculades obligatòries per a les edificacions.

5. Als espais de reculada no es permetrà realitzar construccions, encara que s'hi permetran els paredons, els bancs i els massissos de separació de mitgera.

6. Les instal·lacions aèries i els dipòsits no es podran ubicar a l'espai de reculada, llevat del que assenyala l'apartat 1. Així mateix no s'hi podran ubicar les caixes de comptadors llevat del cas d'habitatges unifamiliars sempre que se situïn a les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima de tancament massís permesa segons l'art. 205.

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 de la de la voravie

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 a sota no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra, hauran de quedar totalment obertes lateralment i mantenir el terreny natural de sota.

8. Excepcionalment, en el cas de terrenys inclinats i sempre que hi hagi autorització del propietari de la parcel·la limítrofa es permetrà realitzar a 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 1'90 metres.

Article 204. Separacions entre edificis d'un mateix solar

1. La distància entre cossos diferenciats d'edificació en 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 de tres (3) metres.

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

Article 205. Tanques de separació al 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, i es podran 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.

SECCIÓ CINQUENA. EDIFICACIÓ SEGONS VOLUMETRIA ESPECÍFICA

Article 206. Definició de l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons volumetria específica

L'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons volumetria específica és aquella en la qual la forma i la situació de les edificacions és determinada pel mateix Pla general o per un instrument de planejament sectorial que s'incorpori o el desenvolupi, i s'estableix una ordenació de volums específica.

Article 207. Modalitats d'ordenació

1. L'ordenació dels volums de l'edificació es realitzarà limitant l'espai edificable de cada parcel·la. Aquesta delimitació haurà de formar els volums de les edificacions segons alguna de les següents modalitats:

a) configuració estricta (CE)

b) configuració flexible (CF)

2. La superposició de la distribució de l'edificabilitat per parcel·la i la configuració de les edificacions delimiten les unitats d'edificació independents i les parets que s'hauran de construir en règim de mitgera.

3. Paràmetres. Qualsevol paràmetre o norma dels definits en general per a tots els tipus d'ordenació podran ser utilitzats a qualsevol modalitat del tipus d'ordenació segons volumetria específica, segons sigui un o altre tipus d'ordenació, sense perjudici de les precisions que es facin als articles següents.

Amb caràcter general s'estableix que el sistema de còmputos d'edificabilitat i d'altura serà el del tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la.

Quan el volum a ordenar se situï paral·lelament a un vial o espai lliure públic, es podrà descompondre aquest volum en parts, de forma que el mesuratge d'altura a cadascuna s'efectui d'acord amb el tipus d'ordenació segons alineació de vial.

Quan el pendent acusat d'un terreny ho requereixi es podrà establir una cota de referència per a la totalitat o una part d'un edifici, a la qual es referiran les plantes a construir per damunt i per davall d'aquesta.

Article 208. Ordenació per configuració estricta (CE)

1. Es tracta d'una ordenació unívoca i precisa. En aquesta modalitat d'ordenació l'espai edificable es defineix exactament quan s'assenyalen les alineacions de façana que hauran de tenir les edificacions. La superfície edificable serà, per consegüent, el resultat de multiplicar la superfície dels espais edificables pel nombre de plantes permeses a cadascun.

2. Els paràmetres específics d'aquesta modalitat són:

- a) alineació de façanes
- b) altura màxima expressada en metres i en nombre de plantes

Article 209. Ordenació per configuració flexible (CF)

1. En aquest tipus d'ordenació les edificacions se situen, com en l'anterior cas, en un espai edificable de la parcel·la especialment delimitat al pla o l'estudi de detall, encara que permetent al planificador i a l'arquitecte projectista major llibertat de disposició de volums.

2. Els paràmetres específics d'aquesta modalitat són:

a) El perímetre regulador. S'entén per tal la figura poligonal que determina la zona ocupada per les edificacions. Podran existir a l'espai edificable perímetres poligonals diferents per a diverses plantes.

b) El perfil regulador. S'entén per aquest la secció o les seccions dibuixades amb la finalitat de determinar el màxim envoltant dins del qual s'haurà d'inscriure el volum de l'edificació que correspon a cada parcel·la.

c) L'altura màxima i total

El pla o l'estudi de detall haurà de determinar l'altura en metres i el nombre de plantes que té cada part de l'edificació. Aquesta determinació es podrà realitzar dibuixant un perfil regulador. Tot això sense perjudici del compliment de les altures màximes fixades pel Pla general.

Quan un pla contingui exclusivament la determinació d'altura màxima en nombre de plantes s'entendrà que l'altura màxima en metres és el resultat de multiplicar aquest nombre de plantes per tres coma dos (3'2).

3. Paràmetre no específic de l'ordenació. En el cas que es desitgi una major flexibilitat en la disposició de les edificacions, mentre s'asseguri l'harmonia i estètica del conjunt s'admetrà la fixació de coeficients d'edificabilitat nets de parcel·la.

Article 210. Cossos i elements volats en el tipus d'edificació segons volumetria específica

En ambdues modalitats d'ordenació i llevat d'indicació expressa del mateix pla o estudi de detall, únicament es permetrà que sobresurtin dels plans d'alineació de façanes els balcons i els elements volats, fins un màxim d'un

(1) metre de vol.

CAPÍTOL II. ORDENANCES PARTICULARS DE LES ZONES A SÒL URBÀ

SECCIÓ PRIMERA. ZONA D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR

Article 211. Ordenances particulars zones A. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.V.

1. Descripció. L'ordenança abasta principalment les àrees del primer eixample del s. XIX, contigu al Centre Històric.

Les edificacions se situen perimetralment a la illeta, amb unes altures teòricament homogènies i deixant al centre un pati interior d'illeta format pels fons no edificats de les parcel·les. El criteri de mantenir la secció del carrer és fonamental en aquest tipus d'edificació.

2. Zones. Es distingeixen cinc zones: A4a, A5a, A6a, A7a i A8a, que es diferencien únicament per les diferents altures a què poden arribar.

3. Condicions mínimes de parcel·la. Es fixen les següents condicions iguals per a les cinc zones:

- a) Superfície mínima de parcel·la 320 m²
- b) Amplada mínima de parcel·la 14 m

4. Condicions d'edificació. Per a cada una de les zones s'estableixen els següents paràmetres:

	A4a	A5a	A6a	A7a	A8a
H (nbre. P)	4	5	6	7	8
H màx (m)	13'3	16'4	19'5	22'6	25'7
H tot (m)	15'3	18'4	21'5	24'6	27'7
V màx	0'7	1'50	1'50	1'50	1'50
Irp (hab/m²)	1/23	1/18	1/15	1/13	1/11

Essent:

H (nbre. P): altura en nombre de plantes

H màx (m): altura màxima en metres

H tot (m): altura total en metres

V màx: vol màxim en metres de qualsevol tipus de cos o element volat

Irp: Índex d'intensitat d'ús residencial (habitatges per m² de sòl comprès dins la profunditat edificable).

Altura màxima en metres a la qual s'ha de situar el pla inferior del sostre de la planta baixa respecte del punt de referència a les cinc zones: quatre coma trenta (4'30).

Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins a un (1) metre sobre el punt de referència.

L'ocupació de la parcel·la en planta baixa podrà ser del 100% amb la limitació assenyalada a l'apartat 5.

Així mateix, es permet la construcció de soterranis i semisoterranis més enllà de la profunditat edificable amb la limitació assenyalada a l'apartat 5.

L'ocupació a plantes pis quedarà limitada per la profunditat edificable, que serà la definida per a cada illeta als plànols d'ordenació a escala 1:1000.

5. Condicions d'ús

a) Si es construeix a planta baixa més enllà del límit de la profunditat edificable, la part de la planta baixa que superi aquest límit no es podrà destinar a ús residencial.

b) Només es podran construir soterranis i semisoterranis que superin la profunditat edificable amb la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments per a vehicles tipus turisme.

c) A les zones A6a, A7a i A8a estaran permesos els usos comercial i administratiu en situacions 3 i 4.

d) Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 es podran ubicar a qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús principal.

e) La resta de condicions d'ús es regularà mitjançant el QUADRE D'USOS núm. 1 de l'art. 126.

Article 212. Ordenances particulars zones B. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.V

1. Descripció. Aquesta ordenança és d'aplicació a les zones de l'eixample perifèric.

L'edificació se situa perimetralment a la illeta, amb altures homogènies i deixant al centre patis interiors d'illeta lliure d'edificació, configurats a partir dels fons edificables de les parcel·les.

2. Zones. Es distingeixen nou zones, que es diferencien en les diferents altures a què poden arribar: B2a, B3a, B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a, B7a.

3. Condicions mínimes de parcel·la.

- Zones B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a, B7a:

a) Superfície mínima de parcel·la	320 m ²
b) Ample mínim de parcel·la	14 m

- Zones B2a i B3a:

a) Superfície mínima de parcel·la	100 m ²
b) Ample mínim de parcel·la	5 m.

4. Condicions d'edificació. Per a cada una de les nou zones s'estableixen els següents paràmetres:

	B2a	B3a	B3x	B4a	B4x
H (nbre. P)	2	3	3 + a	4	4 + a
H màx (m) (*)	6'5	9'6	10'2 + 3	13'3	13'3 + 3
H tot (m) (*)	8'5	11'6	10'2 + 5	15'3	13'3 + 5
V màx	0'4	0'4	0'7	0'7	1'50
Irp (hab/m²)	1/45	1/30	1/26	1/23	1/20

	B5a	B5x	B6a	B7a
H (nbre. P)	5	5+a	6	7
H màx (m) (*)	16'4	16'4+3	19'5	22'6
H tot (m) (*)	18'4	16'4+5	21'5	24'6
V màx	1'50	1'50	1'50	1'50
Irp (hab/m²)	1/18	1/17	1/15	1/13

La definició del paràmetre **lrp** és la mateixa que per a les zones A.

(*): L'altura màxima i l'altura total s'han descompost en les que corresponen al cos principal d'edificació i a l'àtic respectivament, separades pel signe +.

A les zones B3a i B2a no es permet la realització de cossos sortints tancats.

Altura màxima en metres a la qual s'ha de situar el pla inferior del sostre de la planta baixa respecte del punt de referència a les nou zones:

- Zones B2a i B3a 3'7
- Zones B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a i B7a 4'3

Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins un (1) metre sobre el punt de referència.

Únicament es podrà construir a la franja definida a la profunditat edificable definida per a cada illeta als plànols d'ordenació a escala 1:1000.

Al pati d'illeta només es podran construir soterranis i semisoterranis amb la limitació assenyalada a l'apartat 5.

5. Condicions d'ús

a) Només es podran construir soterranis i semisoterranis que superin la profunditat edificable amb la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments per a vehicles del tipus turisme.

b) Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 es podran ubicar a qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús principal.

c) La resta de condicions d'ús de les zones B3x, B4a, B4x, B5a, B5x, B6a i B7a es regula al QUADRE D'USOS núm. 1 de l'art. 126.

La resta de condicions d'ús de les zones B2a i B3a es regula al QUADRE D'USOS núm. 2 de l'art. 126.

Article 213. Ordenances particulars zones C. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.V

1. Descripció. Aquest tipus d'ordenació s'aplica al llarg dels eixos cívics.

La característica principal de la normativa d'aquesta agrupació de zones es produeix amb referència al règim d'usos en planta baixa, que obligatòriament han de ser terciaris o d'equipament comunitari dins els límits de la profunditat edificable.

2. Zones. S'estableixen quatre zones: C3x, C4a, C5a i C6a, que es distingeixen per les diferents altures a què poden arribar, les quals varien en raó de les diferents zones on s'insereixen el diferents eixos cívics.

3. Condicions mínimes de parcel·la.

a) Superfície mínima de parcel·la 320 m²
b) Ample mínim de parcel·la 14 m.

4. Condicions d'edificació. Per a les zones C3x, C4a i C6a, s'estableixen els següents paràmetres:

	C3x	C4a	C5a	C6a
H (nbre. P)	3+a	4	5	6
H màx (m) (*)	10'2+3	13'3	16'4	19'5
H tot (m) (*)	10'2+5	15'3	18'4	21'5

V màx	0'7	0'7	1'50	1'50
Irp (hab/m²)	1/36	1/30	1/22	1/18

La definició del paràmetre **Irp** és la mateixa que per a les zones A.

(*): L'altura màxima i l'altura total s'han descompost en les que corresponen al cos principal d'edificació i a l'àtic respectivament, separades pel signe +.

Altura màxima en metres a què s'ha de situar el pla inferior del sostre de la planta baixa respecte del punt de referència a les quatre zones: 4'3 m.

Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins un (1) metre sobre el punt de referència.

L'ocupació de la parcel·la a la planta baixa podrà ser del cent per cent (100%) i la profunditat edificable a les plantes pis serà la fixada per a cada il·leta als plànols d'ordenació a escala 1:1000.

Es permet la construcció de soterranis i semisoterranis que superin la profunditat edificable amb la limitació assenyalada a l'apartat 5.

5. Condicions d'ús

a) A planta baixa es permetrà l'ús d'aparcament de vehicles quan se situï més enllà del límit de la profunditat edificable.

b) Només es podran construir soterranis i semisoterranis que superin la profunditat edificable amb la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments per a vehicles del tipus turisme.

c) Els usos diferents del residencial permessos en situació 1 es podran ubicar a qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús principal.

d) La resta de condicions d'ús es regularà pel QUADRE D'USOS núm. 3 de l'art. 126.

Article 214. Ordenances particulars zones D. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.R

1. Descripció. En aquesta ordenança l'alineació de façana de les edificacions està reculada respecte de l'alineació de vial, amb la qual cosa queda un espai lliure d'edificació privat entre l'alineació de façana i la de vial.

2. Zones. Es distingeixen dotze zones, de les quals les que tenen la lletra i o z són les úniques a les quals es permet realitzar porxo a l'espai de reculada.

3. Condicions mínimes de parcel·la

- Zones D3x, D3z, D3m, D4x, D4a, D4y, D5a, D5x:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| a) Superfície mínima de parcel·la | 320 m ² |
| b) Ample mínim de parcel·la | 14 m |

- Zones D2a, D3a i D3y:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| a) Superfície mínima de parcel·la | 100 m ² |
| b) Ample mínim de parcel·la | 5 m |

- Zona D2y:

- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| a) Superfície mínima de parcel·la | 200 m ² |
| b) Ample mínim de parcel·la | 10 m |

4. Condicions d'edificació. Per a cada una de les tretze zones s'estableixen els següents paràmetres:

	D2a	D2y	D3a	D3y	D3x
H (nbre. P)	2	2	3	3	3 + a
H màx (m) (*)	6'50	6'50	10'20	10'20	10'20 + 3
H tot (m) (*)	8'50	8'50	12'20	12'20	10'20 + 5
V màx	1	1	1	1	1
R (m)	3	3	3	3	3
lrp (hab/m ²)	1/45	1/43	1/30	1/28	1/23

	D3m	D3z	D4a	D4y	D4x	D5a	D5x
H (nbre. P)	3 + a	3 + a	4	4	4 + a	5	5 + a
H màx (m) (*)	10'20 + 3	10'20 + 3	13'30	13'30	13'30 + 3	16'40	16'40 + 3
H tot (m) (*)	10'20 + 5	10'20 + 5	15'30	15'30	13'30 + 5	16'40	16'40 + 5
V màx	1	1	1	1	1	1	1
R (m)	3	3	3	3	3	3	3
lrp (hab/m ²)	1/26	1/25	1/23	1/21	1/20	1/18	1/15

R (m): reculada de façana respecte de l'alineació oficial en metres.

(*): L'altura màxima i l'altura total s'han descompost en les que corresponen al cos principal d'edificació i a l'àtic respectivament, separades pel signe +.

Altura màxima en metres a la qual s'ha de situar el pla inferior del sostre de la planta baixa respecte del punt de referència a les tretze zones:

- Zones D3x, D3z, D3m, D4x, D4a, D4y, D5a, D5x 4'3 m
- Zones D2a, D2y, D3a, D3y 3'7 m

Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins a un (1) metre sobre el punt de referència.

L'espai de reculada de façana serà inedificable a totes les plantes, inclosos soterranis i semisoterranis, amb les següents excepcions:

- Un porxo exclusivament a planta baixa a les zones D2y i D3z i un porxo a totes les plantes a les zones D3y i D4y. En aquestes quatre zones així mateix es permetrà la construcció de soterranis i semisoterranis.

La profunditat edificable serà per a totes les plantes l'assenyalada per a cada illeta als plànols d'ordenació a escala 1:1000. Es podran construir soterranis i semisoterranis al pati d'illeta amb la limitació assenyalada a l'apartat 5.

5. Condicions d'ús

a) Només es podran construir soterranis i semisoterranis que superin la profunditat edificable amb la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments per a vehicles del tipus turisme.

b) Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 es podran ubicar a qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús principal.

c) La resta de condicions d'ús per a les zones D2a, D2y, D3a i D3y es regula al QUADRE D'USOS núm. 2 de l'art. 126.

La resta de condicions d'ús per a les zones D3x, D3m, D3z, D4a, D4y, D4x, D5a i D5x es regulen al QUADRE D'USOS núm. 4 de l'art. 126.

Article 215. Ordenances particulars zones E. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RP.A

1. Descripció. Aquesta ordenança inclou les zones que es destinen a edificis bàsicament d'ús plurifamiliar amb ordenació oberta. La situació de l'edifici a la parcel·la s'hi ha regit per separacions a les partions i a les alineacions.

2. Zones. S'estableixen setze zones dins l'ordenança, que es diferencien pels diferents paràmetres d'edificació que les defineixen.

3. Condicions mínimes de parcel·la

	E3a, E3b
S. mín.	400
A. mín.	15

	E4a	E4b	E4c	E4d	E4e	E4f	E4g	E4h
S. mín.	500	400	500	400	400	400	400	8000
A. mín.	16	15	16	15	15	15	15	40

	E5a	E5b	E5c	E5d
S. mín.	600	1500	400	600
A. mín.	17	30	15	17

	E6a, E8a
S. mín.	800
A. mín.	20

Essent:

S. mín.: superfície mínima de parcel·la en m²

A. mín.: ample mínim de parcel·la en metres

4. Condicions d'edificació

	E3a	E3b
H (nbre. P)	3	3
H màx (m)	9'60	9'60
H tot (m)	11'60	11'60
Oc %	40	40
O pp (%)	30	30

E (m²/m²)	0'65	0'75
R pb (m)	3	3
R pp (m)	3	3
S màx (m²)	2.200	2.200
Ir (hab/m²)	1/125	1/110

	E4a	E4b	E4c	E4d	E4e	E4f	E4g	E4h
H (nbre. P)	4	4	4	4	4	4	4	4
H màx (m)	12'80	13'00	12'80	13'00	13'00	13'00	13'00	12'00
H tot (m)	14'80	15'00	14'80	15'00	15'00	15'00	15'00	14'00
Oc (%)	40	35	40	35	35	35	38	20
O pp (%)	40	35	40	35	35	35	38	20
E (m²/m²)	1	0'91	1'13	0'8	0'43	0'66	1'61	0'33
R pb (m)	3	4	3	4	4	4	4	10 (vial) (2)
R pp (m) (1)	3 i H/3	4 i 1/2H	3 i H/3	4 i H/2	4 i H/2	4 i H/2	4 i H/2	10 (vial) (2)
S màx (m²)	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	15.000
Ir (hab/m²)	1/80	1/90	1/75	1/140	1/380	1/250	1/87	1/455

(2): resta 5 m

	E5a	E5b	E5c	E5d
H (nbre. P)	5	5	5	5
H màx (m)	16'00	16'00	16'00	16'00
H tot (m)	18'00	18'00	18'00	18'00
Oc (%)	40	40	75	40
O pp (%)	40	30	50	40
E (m²/m²)	1'5	1	2'4	1'62
R pb (m)	3	5	0	3
R pp (m) (1)	4 i H/3	5 i H/3	3	4 i H/3
S màx (m²)	15.000	15.000	15.000	15.000
Ir (hab/m²)	1/55	1/80	1/35	1/50

	E6a	E8a
H (nbre. P)	6	8
H màx (m)	19'20	25'60
H tot (m)	21'20	27'60
Oc (%)	40	40
O pp (%)	40	40
E (m²/m²)	2	3'43
R pb (m)	3	3
R pp (m) (1)	5 i H/3	5 i H/3
S màx (m²)	15.000	15.000
Ir (viv/m²)	1/40	1/25

Essent:

H (mbre P): altura en nombre de plantes

H màx (m): altura màxima en metres

H tot (m): altura total en metres

Oc (%): ocupació en %

O pp (%): ocupació de les plantes pis en %

E (m²/m²): edificabilitat en m²/m²

R pb (m): separació mínima a partions de la planta baixa en m

R pp (m): separació mínima a partions de les plantes pis en m

S màx (m²): superfície màxima edificable per edifici en m²

Ir (hab/m²): índex d'intensitat d'ús residencial (nbre. habitatges/m²)

(1): H és l'altura màxima en metres

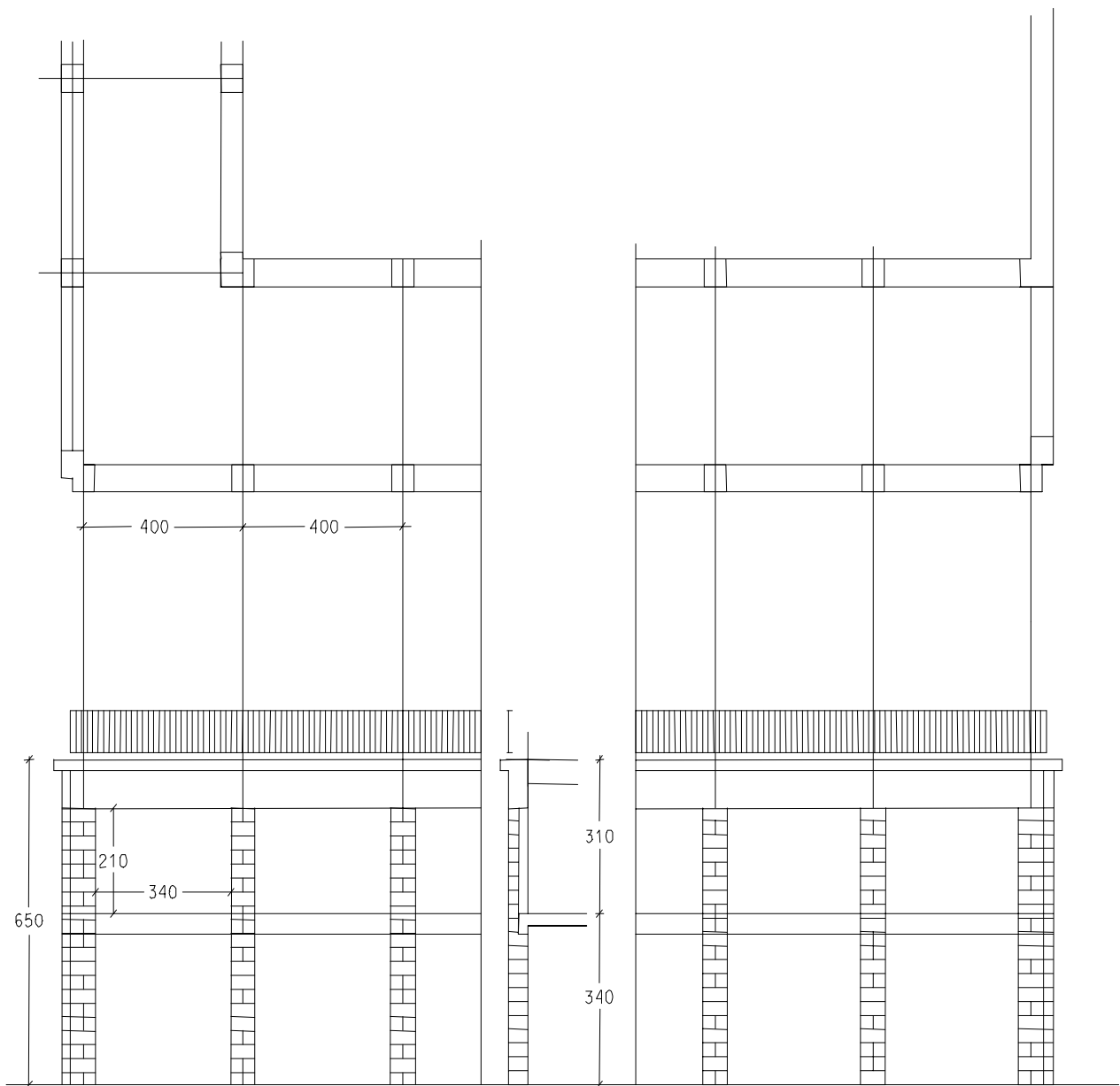
A les parcel·les qualificades E que es troben situades al polígon 35 del Pla general de 1963 (torre de Paraires) i que afronten amb l'avinguda de Gabriel Roca (passeig Marítim) es disposarà, contigua amb l'alineació oficial, una porxada l'ús en planta baixa de la qual serà públic, segons l'esquema de la pàgina següent, i la planta superior es podrà substituir per una pèrgola mantenint la mateixa composició. Contigu a l'esmentada porxada s'haurà de construir un cos d'edificació d'una profunditat de vuit (8) metres, que computarà a l'edificabilitat del solar, encara que no en ocupació. No perdran condició de soterrani les construccions destinades a aparcaments de vehicles tipus turisme adossades a aquest cos d'edificació.

5. Condicions d'ús

a) Els usos diferents del residencial permesos en situació 1 es podran ubicar a qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús principal.

b) La resta de condicions d'ús de les zones E3b, E4c, E5c, E5d i E8a es regularà pel QUADRE D'USOS núm. 5 de l'art. 126.

La resta de condicions d'ús de les altres zones es regularà pel QUADRE D'USOS NÚM. 6 de l'art. 126.



Article 216. Ordenances particulars zones F. Ús principal: residencial plurifamiliar o terciari (segons parcel·la). Tipus d'edificació: VE

1. Descripció. Pertanyen a aquesta qualificació les àrees destinades principalment a habitatge plurifamiliar i/o usos terciaris per a les quals el Pla general o instrument de planejament que el desenvolupi o incorpori preveu una ordenació de volums específica.

2. Zones. S'estableix una única zona: F0a.

3. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la	320 m ²
b) Façana mínima de parcel·la	14 m

4. Condicions d'edificació. Per a aquesta zona s'indiquen als plànols d'ordenació a sòl urbà les especificacions estrictes per les quals s'han de regir: altures màximes en metres i/o nombre de plantes de cada part de l'edificació, alineacions de façana acotades de les diferents plantes, etc.

Quan aquests plànols continguin exclusivament la determinació de l'altura màxima en nombre de plantes s'entendrà que l'altura màxima en metres és el resultat de multiplicar aquest nombre de plantes per tres coma dos

(3'2).

Índex d'intensitat d'ús residencial (**Irc**): 1 habitatge/90 m² de superfície edificable.

5. Condicions d'ús

a) A edificis que es destinin a l'ús residencial la resta dels usos permesos en situació 1 es podran ubicar en qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús residencial.

b) La resta de condicions d'ús es regula al QUADRE D'USOS núm. 1 de l'art. 126.

Article 217. Ordenances particulars zones G. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RP.S.

1. Descripció. Aquesta ordenança s'aplica on hi ha una mescla d'edificacions entre mitgeres amb altres en bloc aïllat, sense que es doni una preponderància d'un tipus d'edificació sobre l'altre. És per això que l'ordenança exigeix complir un mínim amb les mitgeres i permet dins de la parcel·la construir en edificació aïllada.

2. Zones. Es distingeixen dues zones: G3a i G4a, en funció de l'altura màxima permesa.

3. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície de la parcel·la	200 m ²
b) Ample mínim de la parcel·la	10 m

4. Condicions d'edificació

	G3a	G4a
H (nbre. P)	3	4
H màx (m)	10'20	13'30
H tot (m)	12'20	15'30
Oc (%)	50	50
E (m²/m²)	1'00	1'60
Ir (hab/m²)	1/90	1/60

Altura màxima en metres a la qual s'ha de situar el pla inferior del sostre de la planta baixa respecte del punt de referència a les dues zones: 4'3 m.

Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins un (1) metre sobre el punt de referència.

Separacions. És obligatori construir cossos d'edificació tapant els murs mitgers amb un ample mínima de cinc (5) metres, en el sentit de l'alineació de façana i reculats tres (3) metres respecta a l'alineació oficial. Se situaran dins els límits de la profunditat edificable de la illeta calculada segons el criteri del cercle màxim inscriptible en aquella, segons s'estableix a la Memòria per al tipus d'ordenació en illeta tancada amb reculada de façana. No es podran construir aquests cossos si no existeixen construccions a les parcel·les contigües a la meitat de la profunditat edificable pròxima a l'alineació oficial que disposin d'una altura mínima de dues plantes a la zona G4a i d'una planta a la zona G3a.

La cota del paviment a l'espai de reculada de tres metres a l'alineació oficial s'haurà de situar a nivell de la rasant de la vorera del carrer per formar-hi una continuïtat espacial.

La resta de l'edificabilitat s'haurà d'ordenar segons regulació de parcel·la (aïllada), podent estar unida als cossos adossats a mitgera. Quan no sigui obligatori construir cossos d'edificació, tapant murs mitgers, l'edificació s'haurà de realitzar segons el tipus d'ordenació segons regulació de parcel·la, havent-se de recular de les mitgeres i de l'alineació oficial un mínim de tres (3) metres i H/3 a totes les plantes, essent H l'altura màxima de l'edifici projectat.

5. Condicions d'ús

a) Els usos diferents del residencial permessos en situació 1 es podran ubicar en qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús principal.

b) La resta de condicions d'ús de la zona G3a es regularà pel QUADRE D'USOS núm. 7 de l'art. 126.

La resta de condicions d'ús de la zona G4a es regularà pel QUADRE D'USOS núm. 1 de l'art. 126.

Article 218. Ordenances particulars zona H. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.R

1. Descripció. Aquesta qualificació és semblant a les zones D, amb la diferència de que l'espai de reculada de façana té una profunditat de 4 metres en comptes de 3 metres i en aquest espai es permet la construcció de porxos en totes les plantes. Aquesta tipologia edificatòria és característica d'algunes zones de primera línia de la Platja de Palma.

2. Zones. S'estableix una única zona (H4y).

3. Condicions mínimes de parcel·la:

a) Superfície mínima de parcel·la 320 m²
b) Ample mínim de parcel·la 14 m.

4. Condicions d'edificació:

	H4y
H (nbre. P)	4
H màx (m)(*)	13'30
H tot (m)(*)	15'30
V màx	1
R (m)	4
Irp (hab/m²)	1/22'50

R (m): Reculada de façana respecte de l'alineació oficial en metres.

- Altura màxima en metres a la qual s'ha de situar el pla inferior de sostre de planta baixa respecte al punt de referència: quatre coma trenta (4'30)

- Es podrà elevar el paviment de la planta baixa fins un (1) metre sobre el punt de referència.

- A l'espai de reculada de façana es permetran terrasses dins dels límits establerts per al paviment de la planta baixa, així com un porxo a totes les plantes.

- La profunditat edificable serà per a totes les plantes l'assenyalada per a cada illeta als plànols d'ordenació del sòl urbà a escala 1:1000. Es podran construir soterranis i semisoterranis en el pati d'illeta amb la limitació assenyalada en l'apartat 5.

5. Condicions d'ús

a) Només es podran construir soterranis i semisoterranis que superin la profunditat edificable amb la finalitat exclusiva de realitzar aparcaments per a vehicles del tipus turisme.

b) Els usos diferents del residencial permessos en situació 1 es podran ubicar en qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial a aquests usos, sempre que per sota no existeixin plantes

completes destinades a l'ús principal.

c) La resta de condicions d'ús es regularà pel QUADRE D'USOS núm. 4 de l'art. 126.

SECCIÓ SEGONA. ZONES D'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Article 219. Ordenances particulars zones I. Ús principal: residencial unifamiliar. Tipus d'edificació: RP.A

1. Descripció. Aquesta ordenança correspon a les zones de caràcter més extensiu al sòl urbà, corresponent en general a zones perifèriques, de baixa densitat.

2. Zones. Dins l'ordenança es distingeixen cinc zones: I2a, I2b, I2c, I2d i I2e, les diferències de les quals determinades fonamentalment per les dimensió de les parcel·les.

3. Condicions mínimes de parcel·lació

	I2a	I2b	I2c	I2d	I2e
S. mín.	400	800	1000	2000	400
A. mín.	15	20	20	24	15

Essent:

S. mín.: superfície mínima de parcel·la en m²

A. mín.: ample mínim de parcel·la en metres

4. Condicions d'edificació. Per a totes les zones de l'ordenança es fixen els següents paràmetres:

- a) Altura en nombre de plantes 2
- b) Altura màxima en metres 7
- c) Altura total en metres 8'5

I per a cada una de les zones s'estableixen els següents paràmetres:

	I2a	I2b	I2c	I2d	I2e
Oc (%)	40	25	20	25	35
Ra (m)	3	5	5	10 (*)	4
Rm (m)	3	4	4	5	3
E (m²/m²)	0'5	0'4	0'25	0'33	0'5
Ir (hab/parcel·la mínima)	1	1	1	1	1

Essent:

Oc (%): ocupació màxima sobre parcel·la

Ra (m): separació mínima a alineacions en metres

Rm (m): separació mínima a mitgeres en metres

E (m²/m²): edificabilitat en m²

Ir (hab/parcel·la mínima): índex d'intensitat d'ús residencial

(*) A la zona I2d no serà obligatori que els garatges es reculin de l'alineació de vials i espais lliures públics. Aquests garatges hauran de tenir unes dimensions màximes de cinc (5) metres d'amplada i sis (6) metres de profunditat.

5. Condicions d'ordenació. El tipus d'ordenació serà regulació de parcel·la aïllada. Malgrat això, es permeten els habitatges aïllats a les zones I2a, I2b i I2c, encara que mantenint l'ús unifamiliar a cada solar. S'entendran per habitatges aïllats els adossats entre sí sobre una alineació de mitgera, encara que mantenint les separacions obligatòries a la resta d'alineacions de la parcel·la.

Aquesta ordenació necessita l'aprovació, prèvia a la concessió de la llicència, d'un estudi de detall.

6. Condicions d'ús. Les condicions d'ús es regularan al QUADRE D'USOS núm. 8 de l'art. 126.

Article 220. Ordenances particulars zones J. Ús principal: residencial unifamiliar. Tipus d'edificació: RP.S

1. Descripció. L'ordenança consisteix a deixar una pràcticament total llibertat de disposició de l'edificació en planta baixa i fixar reculades a la planta pis només a partir de 10 metres des de l'alineació de vial.

2. Zones. Es distingeixen dues zones dins aquesta ordenança: J2a i J2b, depenent cadascuna de les condicions d'ocupació i l'edificabilitat de la parcel·la.

3. Condicions mínimes de parcel·la

	J2a	J2b
a) Superfície mín. de parcel·la en m ²	200	100
b) Ample mín. de parcel·la en metres	10	5

4. Condicions d'edificació. Per a les dues zones s'estableixen els següents paràmetres:

Altura en nombre de plantes	2
Altura màx. en metres	6'5
Altura total en metres	8'5

Per a cada una de les dues zones s'estableixen els següents paràmetres:

	J2a	J2b
Ocupació sobre parcel·la en %	40	50
Edificabilitat en m ² /m ²	0'6	0'7

Índex d'intensitat d'ús residencial (**Ir**): 1 habitatge per parcel·la mínima.

Reculades. La planta baixa no té l'obligació de reculada. L'altura total d'aquesta planta en el cas d'adossar-se a partions serà de tres coma vuitanta (3'80) metres quan se situï fora de la franja de deu (10) metres de profunditat amidats des de l'alineació a espai públic o vial.

La planta pis s'ha de recular de les mitgeres tres (3) metres, llevat de la franja de la parcel·la de deu (10) metres de profunditat amidats des de l'alineació a espai públic o vial.

Amb l'acord previ del propietari contigu l'edificació es podrà adossar a la mitgera a la planta pis a partir de la franja de deu (10) metres des de l'alineació o vial públic.

Es podrà, per tant, disposar un cos d'edificació la façana del qual coincideixi amb l'alineació oficial. En aquest cas es permeten voladissos sobre la via pública de balcons i elements volats amb un vol màxim de quaranta (40) centímetres. Si s'opta per recular-se de l'alineació oficial, la separació mínima de qualsevol cos d'edificació serà de dos (2) metres.

A les promocions conjuntes d'habitatges unifamiliars es podran projectar aparcaments amb un únic accés de vehicles, de forma que s'estableixin aparcaments separats físicament en correspondència amb les diferents parcel·les i es garanteixi l'accés a cadascun.

5. Condicions d'ús. Les condicions d'ús es regularan al QUADRE D'USOS núm. 8 de l'art. 126.

Article 221. Ordenances particulars zones K. Ús principal: residencial unifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.R

1. Descripció. Aquesta ordenança correspon a les àrees d'edificació unifamiliar entre mitgeres que, formant fileres d'edificació, formen carrers i illetes tancades.

Els patis d'illeta, lliures d'edificació i enjardinats, queden delimitats pels fons no edificables de les parcel·les.

2. Zones. S'estableix una única zona: K2a.

3. Condicions de parcel·lació

a) superfície mínima de parcel·la en m ²	100
b) amplada mínima de parcel·la en metres	5

4. Condicions d'edificació

Altura en nombre de plantes	2
Altura màxima en metres	6'5
Altura total en metres	8'5
Reculada en metres	3
Vol màxim de cossos i elements volats en metres	0'4
Irp	1 habitatge/parcel·la

La definició del paràmetre Irp està referida a la unitat parcel·lària.

La profunditat edificable serà a les dues plantes l'assenyalada per a cada illeta als plànols d'ordenació a escala 1:1000.

A la resta de superfície de la parcel·la únicament es permetrà ocupar un deu per cent (10%) de la part de la parcel·la situada al pati d'illeta. Aquesta construcció tindrà una altura màxima de dos coma trenta (2'30) metres, i total de tres coma quaranta (3'40) metres, i el seu ús serà de servei o auxiliar (traster, taller) de l'habitatge, per la qual cosa no s'haurà de destinar a peces habituals. No es permet la construcció de soterranis o semisoterranis fora de la profunditat edificable, ni tan sols amb la finalitat d'ubicar-hi aparcaments obligatoris.

Les parts no edificables de les parcel·les s'hauran d'enjardinar.

A les promocions conjuntes d'habitatges unifamiliars es podran projectar aparcaments amb un únic accés de vehicles, de forma que s'estableixin aparcaments separats físicament en correspondència amb les diferents parcel·les i s'ha de garantir, havent-se de garantir l'accés a cadascun d'aquells.

A les promocions conjuntes d'habitatges unifamiliars es podran projectar aparcaments amb un únic accés de vehicles, de forma que s'estableixin aparcaments separats físicament en correspondència amb les diferents parcel·les i es garanteixi l'accés a cadascun.

5. Condicions d'ús. Les condicions d'ús es regularan al QUADRE D'USOS núm. 8 de l'art. 126.

SECCIÓ TERCERA. ZONES D'ÚS INDUSTRIAL

Article 222. Ordenances particulars zona L. Ús principal: secundari. Tipus d'edificació: RP.A

1. Descripció. Aquesta ordenança s'aplica a les àrees on es fixa un ús industrial o d'emmagatzematge pròxim.

2. Zones. S'estableix una única zona: L2a.

3. Condicions mínimes de parcel·la.

a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	400
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	15

4. Condicions d'edificació

Altura en nombre de plantes	2
Altura màxima en metres	7'5
Altura total en metres	9'5
Ocupació en %	50
Separacions mínimes a partions en metres	3
Edificabilitat en m ² /m ²	0'8

S'admetran les edificacions aparellades, entenent com a tals les adossades entre si sobre una mitgera. Aquesta ordenació necessita l'aprovació prèvia a la concessió de llicència d'un estudi de detall.

Els murs de separació entre edificis hauran de ser tallafocs.

5. Condicions d'ús

a) Per cada mil (1.000) m² de superfície construïda destinada a un ús comprès dins el global industrial es permetrà un habitatge de superfície construïda màxima de cent cinquanta (150) m² per a vigilància i manteniment d'ús o instal·lació.

b) La resta de condicions d'ús es regularà al QUADRE D'USOS núm. 9 de l'art. 126.

Article 223. Condicions particulars zones M. Ús principal: secundari. Tipus d'edificació: RP.A.

1. Descripció. Correspon a les àrees destinades fonamentalment a activitats industrials, d'emmagatzematge o de taller i amb tipologia d'edificació aïllada, regulada per reculades de l'edificació respecte de les partions de la parcel·la.

2. Zones. Es distingeixen quatre zones dins la normativa: M3a, M3b, M3c i M3d.

3. Condicions mínimes de parcel·la

	M3a, M3c	M3b, M3d
a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	1.000	2.500
b) Superfície mínima de parcel·la en metres	20	30

4. Condicions d'edificació

	M3a, M3b	M3c	M3d
H (nbre. P)	3	3	3
H màx (m)	13'50	13'50	13'50
H tot (m)	15'50	15'50	15'50
E (m²/m²)	1	0'5	0'5
Ra (m)	5	10	20
Rm (m)	3	3	5
Se (m)	5	5	5

Essent:

H (nbre. P): altura en nombre de plantes

H màx (m): altura màxima en metres

H tot (m): altura total en metres

E (m²/m²): edificabilitat en m²/m²

Ra (m): separació mínima a alineació oficial en metres

Rm (m): separació mínima a mitgeres en metres

Se (m): separacions entre edificis en metres

Es permetrà que les construccions auxiliars tals com xemeneies, tremuges, sitges, torres de refrigeració o grues necessàries per al desenvolupament de l'activitat industrial sobrepassin l'altura total.

Aquestes construccions s'hauran de situar a una distància superior a quinze (15) metres de l'alineació oficial, llevat que sigui necessari ubicar-les en els quinze (15) metres immediats a aquesta alineació. Aquesta circumstància, així com la necessitat de sobrepassar l'altura total, haurà de ser degudament justificada al projecte d'obres.

A la zona M3a es permetrà que els edificis s'adossin a les mitgeres perpendiculars a les alineacions oficials després de l'ordenació de les façanes, que s'haurà de tramitar com a estudi de detall. Els murs de separació es construiran de forma tal que els edificis siguin sector d'incendi d'acord amb l'ús a ubicar.

A les zones M3c i M3d es destinarà una franja contigua a l'alineació oficial a espai enjardinat amb arbrat amb una profunditat de cinc (5) metres a la zona M3c i de deu (10) metres a la zona M3d. Dins els espais lliures d'edificació s'haurà de reforestar una superfície mínima del vint per cent (20%) de la superfície total del solar.

S'admetran les indústries classificades com a molestes, insalubres, nocives o perilloses, sempre que adoptin les mesures correctores per a suprimir la causa de la seva classificació.

En tot cas es prohibeixen les següents indústries perilloses:

a) Fàbriques i magatzems d'explosius i pirotècnia.

b) Fàbriques i magatzems de productes inflamables, llevat dels instal·lats en edifici exclusiu, sempre que compleixin l'establert en la vigent reglamentació específica.

c) Indústries d'importància militar.

d) Indústries relacionades amb l'ús de l'energia nuclear o atòmica o material radiactiu, llevat de les instal·lades en edifici exclusiu, sempre que compleixin l'establert en la vigent reglamentació específica.

e) Quadres o altre classe de recintes per a animals.

5. Condicions d'ús

a) Per cada mil (1.000) m² de superfície construïda destinada a un ús comprès dins el global industrial es permetrà un habitatge de superfície construïda màxima de cent cinquanta (150) m² per a vigilància i manteniment d'ús o instal·lació.

b) La resta de condicions d'ús es regularà pel QUADRE D'USOS núm. 10 de l'art. 126.

SECCIÓ QUARTA. ZONES D'ÚS TERCIARI

Article 224. Ordenances particulars zones S. Ús principal: terciari. Tipus d'edificació: RP.A

1. Definició. Aquesta ordenança es refereix a les àrees on es preveu ús comercial i administratiu a il·leta o parcel·la exclusiva. Es possibilita la coexistència amb altres usos dotacionals i amb petits magatzems o tallers.

2. Zones. S'estableixen cinc zones: S2a, S2b, S2d i S9a.

3. Condicions mínimes de parcel·la

	S2a, S2b, S2c, S2d	S9a
S. mín.	400	800
A. mín.	15	20

Essent:

S. mín.: superfície mínima de parcel·la en m²

A. mín.: amplada mínima de parcel·la en metres

4. Condicions d'edificació

	S2a, S2b, S2c, S2d	S9a
Altura en nombre de plantes	2	9
Altura màxima en metres	10	28'80
Altura total en metres	12	30'80

Per a cadascuna de les zones s'estableixen els següents paràmetres:

	S2a	S2b	S2c	S2d	S9a
Oc (%)	80	50	70	40	40
Ra (m)	5 i H màx/2	5 i H màx/2	5	5	5 i H màx/3
Rm (m)	5 i H màx/2	5 i H màx/2	3	3	5 i H màx/3
E (m²/m²)	1'5	0'7	0'80	0'4	2'4

Essent:

Oc (%): ocupació màxima sobre parcel·la en %

Ra (m): separació mínima a alineacions en metres

Rm (m): separació mínima a mitgeres en metres

E (m²/m²): edificabilitat en m²/m²

"H màx" és l'altura màxima de l'edifici en metres.

A la zona S9a la superfície màxima edificable per edifici serà de quinze mil (15.000) m².

A la zona S2d dins les àrees lliures del solar s'haurà de reforestar el cinquanta per cent (50%) de la superfície de la parcel·la.

5. Condicions d'ús

a) Per cada mil (1.000) m² de superfície construïda es permetrà un habitatge de superfície màxima de cent cinquanta (150) m², per a vigilància i manteniment de les instal·lacions.

b) A la zona S2c estarà permès l'ús d'indústries alimentàries en qualsevol de les seves classes i modalitats de transformació de primeres matèries o de producció, elaboració, preparació, conservació, envasament, amb les següents limitacions:

Grups: 1,2,3

Dimensió: totes

Situació: totes

c) La resta de condicions d'ús es regularà al QUADRE D'USOS núm. 11 de l'art. 126.

Article 225. Ordenances particulars zones T. Ús principal: turístic. Tipus d'edificació: RP.A

1. Descripció. Es tracta de zones turístiques a les quals les edificabilitats són baixes per a aconseguir instal·lacions amb predomini dels espais verds i esportius sobre els edificats.

2. Zones. Es distingeixen cinc zones: T4a, T4b, T5a, T5b i T6a.

3. Condicions mínimes de parcel·la

	T4a	T4b	T5a	T5b	T6a
S. mín.	8.000	500	600	1.500	16.000
A. mín.	40	16	17	30	50

Essent:

S. mín.: superfície mínima de parcel·la en m²

A. mín.: amplada mínima de parcel·la en metres

4. Condicions d'edificació

	T4a	T4b	T5a	T5b	T6a
H (nbre. P)	4	4	5	5	6
H màx (m)	12	12'80	16'00	16'00	21
H tot (m)	14	14'80	18'00	18'00	23
Oc (%)	20	40	40	40	10
O pp (%)	20	40	40	30	10
E (m²/m²)	0'33	1	1'5	1	0'33
Rm pb (m)	5	3	3	5	10
Ra pb (m)	5	3 i H màx/3	4 i H màx/3	5 i H màx/3	10
Rm pp (m)	10	3	3	5	10
Ra pp (m)	10	3 i H màx/3	4 i H màx/3	5 i H màx/3	10
It (places/m²)	1/60	1/60	1/60	1/60	1/60

Essent:

H (nbre. P): altura en nombre de plantes

H màx (m): altura màxima en metres

H tot (m): altura total en metres

Oc (%): ocupació en %

O pp (%): ocupació en plantes pis en %

E (m²/m²): edificabilitat en m²/m²

Rm pb (m): separació mínima a mitgeres de la planta baixa en metres.

Ra pb (m): separació mínima a vials i espais lliures públics de la planta baixa en metres

Rm pp (m): separació mínima a mitgeres de la planta pis en metres

Ra pp (m): separació mínima a vials i espais lliures públics de plantes pis en metres

It (places/m²): índex d'intensitat d'ús turístic

A les zones turístiques incloses a l'àmbit de la zona 36 del POOT, els nous establiments d'allotjaments turístics hauran de complir amb caràcter general els següents paràmetres:

- La longitud màxima de la façana serà de tal forma que la planta de cada edifici s'ha de poder inscriure en un cercle de 60 m de diàmetre com a màxim i es permetran connexions puntuals entre edificis a la planta baixa, amb tancaments transparents.

- Superfície mínima d'aparcament per plaça turística: 3 m², incloent-hi la part proporcional d'accessos i carrils de circulació. La resta de la superfície de la parcel·la s'ha de destinar a espais lliure enjardinats i

instal·lacions esportives.

- Superfície mínima de mirall d'aigua a piscines: 1 m²/plaça. La seva superfície haurà de superar els 50 m².
- Volum mínim de piscines: 1,2 m³ d'aigua per cada m² de mirall d'aigua projectat.
- Superfície mínima de terrasses destinades a solàriums: 3 m²/plaça.
- La categoria mínima para cada tipus d'establiment serà la prevista a la corresponent zona del POOT.

El còmput del nombre de places per a les quals se sol·licita autorització s'efectuarà de la següent forma:

- a) Per als establiments d'allotjament extrahoteler, dues places per estudi projectat i tres places per apartament d'un dormitori, afegint-n'hi altres dues per cada dormitori més que es projecti.
- b) Per als establiments hotelers i semblants, dues places per habitació i es pot computar fins el 10% del total d'habitacions de què disposi com a individuals. Les habitacions amb saló computaran com a dues places per cada bany de què disposin.

La superfície del sòl que per al compliment de la superfície mínima de solar per plaça figuri al projecte i a l'escriptura del solar, i d'acord amb la qual s'atorgui l'autorització, quedarà exclusivament adscrita a aquest ús turístic i no podrà albergar més instal·lacions o construccions que les estrictament lligades a l'explotació turística que es pretengui, segons les normes que l'ordenen.

La utilització del solar afectat per a una finalitat distinta de la prevista al projecte autoritzat donarà lloc a la revocació de l'autorització concedida, després de la instrucció de l'oportú expedient de l'interessat.

5. Condicions d'ús. Les condicions d'ús es regularan al QUADRE D'USOS núm. 12 de l'art. 126.

6. Concessió de llicències

Per a l'atorgament de les llicències d'edificacions de nova planta i ampliacions d'establiments d'allotjament turístic, hotelers o extrahotelers, així com el canvi d'ús d'edificacions per a destinar-les a aquelles finalitats, serà necessària, en els termes que determina l'art. 3.3 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, l'autorització prèvia de la Conselleria de Turisme.

Seràn nul·les de ple dret les llicències abans assenyalades que siguin atorgades o obtingudes per silenci administratiu positiu, sense autorització prèvia o contravenint les seves condicions.

SECCIÓ CINQUENA. ZONES D'EQUIPAMENT

Article 226. Compatibilitat d'usos

1. L'ús assignat a la parcel·la d'equipament serà compatible amb la relació d'usos permesos i el nivell de permissivitat de cadascun, a cada zona normativa diferenciada.

2. La suma de la superfície edificable destinada a usos permesos diferents de l'ús assignat a la parcel·la d'equipament i del residencial comunitari no superarà el quaranta-cinc per cent (45%) de la superfície edificable a la parcel·la.

3. Els usos assenyalats en l'apartat anterior hauran de tenir sempre en el seu funcionament un caràcter complementari o subordinat a l'ús principal.

Article 227. Condicions general d'ús

1. Es permet la construcció d'un màxim de cent cinquanta (150) m² amb destinació d'habitatge lligat a l'ús assignat, quan la superfície destinada a aquest ús sigui superior a cinc-cents (500) m².

2. Quan l'ús sigui esportiu o seguretat, les edificacions i les instal·lacions no tindran la seva altura limitada i s'hauran de realitzar complint les normes i els reglaments de cada especialitat.

3. No s'admetrà dins aquestes zones l'activitat de venda de carburants.

4. S'admetrà una ocupació màxima per a l'ús exclusiu d'aparcament i instal·lacions a planta soterrani d'un 35% a l'Ordenança EQ2b i d'un 85% a la resta, amb la limitació de no poder ocupar l'espai de reculada.

Article 228. Ordenances particulars zona EQ00

S'aplica aquesta qualificació a les parcel·les destinades a equipaments i que s'inclouen en l'àmbit de les àrees de planejament incorporat (API), la regulació de les quals queda establerta a les figures de planejament que les desenvoluparen i les seves possibles modificacions posteriors.

Queden excloses d'aquesta qualificació les parcel·les destinades a ús dotacional que, encara que estiguin situades a l'àmbit d'un API es troben incloses en el Catàleg de protecció del patrimoni arquitectònic.

Article 229. Ordenances particulars Zona EQ0a. Tipus d'edificació: AV

1. Definició. Aquesta qualificació es refereix a les parcel·les destinades a ús dotacional que formen part d'illetes a les quals la resta està qualificada amb un tipus d'edificació segons alineació de vial i es regulen pels paràmetres d'altura i profunditat edificable permesos a la resta de la illeta.

2. Condicions mínimes de parcel·la. La superfície i l'amplada mínima seran les corresponents a les qualificacions establertes a la resta de la illeta.

3. Condicions d'edificació. Les altures màximes i totals permeses seran les corresponents a les qualificacions contigües establertes a la resta de la illeta, de manera que als solars a cantonada d'illetes qualificades amb zones diferents on es permeten altures diferents la línia que delimita la distinta regulació d'altura serà prolongació de la profunditat edificable, tal com s'estableix a les normes sobre mesuratge d'altura en el tipus d'ordenació segons alineació vial.

Quan la façana d'una parcel·la qualificada com a EQ0a ocupi totalment un dels costats d'una illeta que afronti amb carrers amb diferent ample, de manera que la Revisió del Pla general estableix diferents altures màximes en l'àrea on s'ubica la illeta, l'altura màxima permesa serà l'establerta per a les illetes adjacents als mateixos vials, amb el criteri d'establir una continuïtat a la secció dels carrers.

La profunditat edificable màxima serà l'establerta per a la resta de la illeta.

4. Condicions d'ús. Les condicions d'ús queden regulades pel QUADRE D'USOS núm. 13 de l'art. 126.

Article 230. Ordenances particulars zona EQ0b. Tipus d'edificació: RPA

1. Definició. L'ordenança es refereix especialment a les parcel·les destinades a usos dotacionals que sense tenir la seva altura permeten una ocupació alta i una edificabilitat mitjana.

2. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	400
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	15

3. Condicions d'edificació

Les altures màxima i total seran les adequades a les necessitats de la instal·lació requerida.

Edificabilitat en m ² /m ²	1'2
Ocupació en %	75
Separacions mínimes a partions en metres	5 i H màx/2 (*)

(*) "H màx" és l'altura màxima de l'edifici en metres.

4. Condicions d'ús. Les condicions d'ús queden regulades pel QUADRE D'USOS núm. 13 de l'art. 126.

Article 231. Ordenances particulars zona EQ0C

Aquesta Ordenança es refereix a equipaments en elements catalogats i regulats a l'art. 360.

Article 232. Ordenances particulars zona EQ0d

1. Descripció. Es refereix a les àrees destinades a usos funeraris en general.
2. Condicions d'edificació. Sense perjudici de les disposicions específiques que regulen la matèria, les construccions i les instal·lacions s'adequaran a les necessitats del servei que presten.
3. Condicions d'ús. Es permet l'ús de cementiri (5.9) així com totes les activitats i usos que hi estan vinculats.

Article 233. Ordenances particulars zona EQ0e. Sanitari supramunicipal. Tipus d'edificació: RPA

1. Definició. Aquesta Ordenança es refereix a l'àrea ocupada pel complex sanitari de Son Dureta, amb les seves edificacions de residència sanitària de la Seguretat Social Virgen de Lluch, clínica maternoinfantil i ambulatori, així com totes les edificacions annexes.

2. Condicions mínimes de parcel·la

- Superfície mínima de parcel·la: 20.000 m²

3. Condicions d'edificació

Altura en nombre de plantes	11
Altura màxima en metres	40
Altura total en metres	42
Edificabilitat en m ² /m ²	1'20
Ocupació en %	60
Separacions mínimes a partions en metres	5 i H màx/3

4. Condicions d'ús. Les condicions d'ús queden regulades al QUADRE D'USOS núm. 13 de l'art. 126.

Article 234. Ordenances particulars zona EQ2a. Tipus d'edificació: RPA

1. Definició. Aquesta Ordenança es refereix a parcel·les destinades a usos dotacionals amb molt baixa densitat.

2. Condicions mínimes de parcel·la.

a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	10.000
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	30

3. Condicions d'edificació

Altura en nombre de plantes	2
Altura màxima en metres	10
Altura total en metres	12
Edificabilitat en m ² /m ²	0'15
Ocupació en %	60
Separacions mínimes a partions en metres	15

4. Condicions d'ús. Les condicions d'ús queden regulades al QUADRE D'USOS núm. 13 de l'art. 126.

Article 235. Ordenances particulars zona EQ2b. Tipus d'edificació: RPA

1. Definició. Aquesta qualificació es refereix a a edificabilitat i ocupació baixes.

2. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	800
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	20

3. Condicions d'edificació.

Altura en nombre de plantes	2
Altura màxima en metres	10
Altura total en metres	12
Edificabilitat m ² /m ²	0'25
Ocupació en %	20
Separacions mínimes a partions en metres	5 i H màx/2 (*)

(*) "H màx" és l'altura màxima de l'edifici en metres.

4. Condicions d'ús

- a) A ports esportius es permetrà l'ús de tallers industrials en qualsevol dimensió i situació.
- b) La resta de condicions d'ús queda regulada al QUADRE D'USOS núm. 13 de l'art. 126.

Article 236. Ordenances particulars zona EQ2c. Tipus d'edificació: RPA

1. Descripció. Aquesta qualificació correspon a parcel·les destinades a usos dotacionals, a les quals s'han establert uns paràmetres de l'edificació semblants als establerts per a les zones circumdants on s'ubiquen i que no s'adaptaven als paràmetres de la resta de les zones d'equipament.

2. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	400
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	20

3. Condicions d'edificació

Altura en nombre de plantes	2
Altura màxima en metres	10
Altura total en metres	12
Edificabilitat en m ² /m ²	1'5
Ocupació en %	80
Separacions mínimes a alineacions en metres	5 i H màx/2
Separacions mínimes a mitgeres en metres	5 i H màx/2

"H màx" és l'altura màxima de l'edifici en metres.

4. Condicions d'ús

a) Quan l'ús dotacional sigui el recreatiu, la compatibilització amb l'ús establiment públic no tindrà limitació de dimensió i es permetrà en qualsevol cas com a activitat complementària de l'ús permès sense superar el 45% de la superfície edificable de la parcel·la.

b) La resta de condicions d'ús es regularà al QUADRE D'USOS núm. 14 de l'art. 126.

Article 237. Ordenances particulars zona EQ2d. Tipus d'edificació: RPA

1. Descripció. Aquesta qualificació correspon a parcel·les destinades a usos dotacionals, a les quals s'han establert uns paràmetres de l'edificació semblants als establerts per a les zones circumdants on s'ubiquen i que no s'adaptaven als paràmetres de la resta de les zones d'equipament.

2. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	200
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	10

3. Condicions d'edificació

Altura en nombre de plantes	2
Altura màxima en metres	10
Altura total en metres	12
Edificabilitat en m ² /m ²	0'7
Ocupació en %	50
Separacions mínimes a alineacions en metres	(*)
Separacions mínimes a mitgeres en metres	(*)

(*) La regulació de reculades serà la mateixa que s'estableix a les zones J, llevat de la illeta completa, on la separació a les alineacions serà de 5 i H màx/2.

4. Condicions d'ús. Les condicions d'ús queden regulades al QUADRE D'USOS núm. 13 de l'art. 126.

Article 238. Ordenances particulars Zona EQ4a. Tipus d'edificació: RPA

1. Definició. Aquesta qualificació es refereix a les parcel·les destinades a usos dotacionals que pel seu ús o per la seva situació necessiten una gran flexibilitat quant a normativa. S'hi inclouen nombrosos equipaments existents i que tenen un elevat grau d'aprofitament.

2. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	400
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	15

3. Condicions d'edificació

Altura en nombre de plantes	4
Altura màxima en metres	15'50
Altura total en metres	17'50
Edificabilitat en m ² /m ²	1'7
Ocupació en %	85
Separacions mínimes a partions en metres	3 i H màx/3

L'altura total podrà ser sobrepassada per torres representatives, campanars, antenes o instal·lacions amb requeriments tècnics singulars.

4. Condicions d'ús. Les condicions d'ús queden regulades al QUADRE D'USOS núm. 13 de l'art. 126.

Article 239. Ordenances particulars zona EQ4b. Tipus d'edificació: RPA

1. Definició. Aquesta Ordenança s'aplica fonamentalment a zones dotacionals amb ocupació i edificabilitat baixes.

2. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	800
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	20

3. Condicions d'edificació

Altura en nombre de plantes	4
Altura màxima en metres	17'50
Edificabilitat en m ² /m ²	0'6
Ocupació en %	40
Separacions mínimes a partions en metres	3 i H màx/3

L'altura total podrà ser sobrepassada per torres representatives, campanars i antenes.

4. Condicions d'ús. Les condicions d'ús queden regulades al QUADRE D'USOS núm. 14 de l'art. 126.

Article 240. Altres ordenances de zones d'equipament

1. A l'àrea de règim singular del passeig Marítim es consideren dues zones d'equipament: EQ0p i EQ2p, regulades als art. 262 i 263, respectivament.

2. Les zones d'equipament en l'àmbit de protecció i la conservació del patrimoni es regulen a l'art. 360.

SECCIÓ SISENA. ZONES D'ESP AIS LLIURES

Article 241. Zona EL0a

1. Definició. Aquesta Ordenança s'aplica als espais lliures definits com a tals als plànols d'ordenació, de domini privat, que formen part d'una parcel·la edificable i que per les seves especials característiques s'ha de protegir de l'edificació.

2. Condicions d'edificabilitat. En aquesta zona no s'admet cap tipus de construcció. Malgrat tot, la seva superfície és computable a afectes de càlcul de la superfície edificable de la resta de la parcel·la.

El tractament del sòl serà el disposat a l'Ordenança d'espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

3. Condicions d'ús. Es permeten els usos amb caràcter d'esbarjo i no s'hi admeten els usos esportius ni d'aparcament, ja sigui en superfície, sòl o subsòl.

4. Condicions d'urbanització. A les parcel·les d'ús privat no s'estableixen condicions d'urbanització. A les parcel·les d'ús públic regiran les condicions d'urbanització regulades a l'art. 161.

Article 242. Zona EL1a

1. Definició. Aquesta ordenació s'aplica als espais lliures d'ús i domini públics inclosos en la trama residencial la superfície dels quals, en general, no excedeix dels dos mil (2.000) m².

2. Condicions d'edificabilitat. En aquesta zona l'edificabilitat permesa es limitarà a la necessària per a materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents paràmetres màxims d'edificabilitat:

a) Altura màxima i total: una planta, quatre (4) metres d'altura màxima i cinc (5) metres d'altura total.

b) Coeficient d'edificabilitat neta: zero coma zero cinc (0'05) m²/m².

El tractament del sòl serà el disposat a l'Ordenança d'espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

3. Condicions d'ús. Es permeten exclusivament els usos públics, amb caràcter d'esbarjo, i la pràctica d'esports a l'aire lliure.

Les superfícies d'instal·lacions esportives no podran superar, en cap cas, el trenta-cinc per cent (35%) de la superfície de l'espai lliure, i aquesta es computarà com a superfície pavimentada.

En el subsòl es podran, així mateix, situar-se estacionaments de vehicles i hi està permès l'ús d'infraestructures, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl.

4. Condicions d'urbanització. Les condicions d'urbanització es regulen a l'art. 161.

Article 243. Zona EL1b

1. Definició. Aquesta Ordenança s'aplica a les grans zones verdes urbanes i als parcs urbans d'ús i domini públic la superfície dels quals, en general, es troba entre dos mil un (2.001) i cinc mil (5.000) m².

2. Condicions d'edificabilitat. En aquesta zona l'edificabilitat permesa es limitarà a la necessària per a materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents paràmetres màxims:

a) Altura màxima i total: una planta, quatre (4) metres d'altura màxima i cinc (5) metres d'altura total.

b) Coeficient d'edificabilitat neta: zero coma zero cinc (0'05) m²/m².

c) El tractament del sòl serà el disposat a l'Ordenança d'espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

3. Condicions d'ús. Es permeten exclusivament els usos públics, amb caràcter d'esbarjo, i la pràctica d'esports a l'aire lliure.

Les superfícies d'instal·lacions esportives no podran superar en cap cas el vint per cent (20%) de la superfície de l'espai lliure, i aquesta es computarà com a superfície pavimentada.

Al subsòl es podran, així mateix, situar estacionaments de vehicles i hi està permès l'ús d'infraestructures, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl.

4. Condicions d'urbanització. Les condicions d'urbanització es regulen a l'art. 161.

Article 244. Zona EL1c

1. Definició. Aquesta Ordenança es refereix als grans parcs i espais a l'aire lliure d'ús i domini públic la superfície dels quals, en general, es troba entre cinc mil un (5.001) i deu mil (10.000) m².

2. Condicions d'edificabilitat. En aquesta zona l'edificabilitat permesa es limitarà a la necessària per a materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents paràmetres màxims d'edificabilitat:

a) Altura màxima i total: una planta, quatre (4) metres d'altura màxima i cinc (5) metres d'altura total.

b) Coeficient d'edificabilitat neta: zero coma zero dos (0'02) m²/m².

c) El tractament del sòl serà el disposat a l'Ordenança d'espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

3. Condicions d'ús. Es permeten exclusivament els usos públics, amb caràcter d'esbarjo i la pràctica d'esports a l'aire lliure.

Les superfícies d'instal·lacions esportives no podran superar en cap cas el quinze per cent (15%) de la superfície de l'espai lliure, i es computarà com a superfície pavimentada.

En el subsòl es podran, així mateix, situar estacionaments de vehicles i hi està permès l'ús d'infraestructures, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl.

4. Condicions d'urbanització. Les condicions d'urbanització es regulen a l'art. 161, llevat de l'apartat c.

Article 245. Zona EL1d

1. Definició. Aquesta Ordenança es refereix als grans espais lliures d'ús i domini públic que per les seves característiques naturals requereixen una protecció especial i la superfície dels quals, en general, excedeix de deu mil (10.000) m².

2. Condicions d'edificabilitat. En aquesta zona l'edificabilitat permesa es limitarà a la necessària per a materialitzar els usos recreatius permesos, d'acord amb els següents paràmetres màxims d'edificabilitat:

a) Altura màxima i total: una planta, quatre metres (4) metres d'altura màxima i cinc (5) metres d'altura total.

b) Edificabilitat: zero coma zero un (0'01) m²/m².

c) El tractament del sòl serà el disposat a l'Ordenança d'espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

3. Condicions d'ús. Es permeten exclusivament els usos públics, amb caràcter d'esbarjo, i la pràctica

d'esports a l'aire lliure.

Les superfícies d'instal·lacions esportives no podran superar en cap cas el cinc per cent (5%) de la superfície de l'espai lliure i aquesta es computarà com a superfície pavimentada.

En el subsòl es podran, així mateix, situar estacionaments de vehicles i hi està permès l'ús d'infraestructures, sempre que es respectin les condicions mínimes de tractament del sòl.

4. Condicions d'urbanització. Les condicions d'urbanització es regulen a l'art. 161, llevat de l'apartat c.

SECCIÓ SETENA. ZONES DE INFRAESTRUCTURA

Article 246. Ordenances particulars zona IF0a

1. Definició. Aquesta Ordenança es refereix a les àrees dedicades a infraestructures i serveis generals de la ciutat i comprèn les activitats enunciades a l'art. 119, llevat de llits de torrents.

2. Condicions de edificació. Sense perjudici de les disposicions específiques que regulen la matèria, les construccions i les instal·lacions s'adequaran a les necessitats del servei.

3. Condicions d'ús. Es permeten únicament usos d'infraestructura, usos especials al servei de la ciutat i instal·lacions complementàries.

Article 247. Ordenances particulars zona IF0b

1. Definició. Es refereix a les àrees ocupades pels vials públics.

2. Condicions d'edificació. No s'estableixen condicions d'edificació i es permeten únicament construccions i instal·lacions al servei d'aquest, tal com s'estableix l'apartat 6.1, ús de la xarxa viària, de l'art. 119.

3. Condicions d'ús. Es regulen a l'apartat 6.1 esmentat abans.

Article 248. Ordenances particulars zona IF0c

1. Definició. Es refereix a les àrees ocupades pels llits.

2. Condicions d'edificació. No s'estableixen condicions d'edificació i es permet únicament l'establert a l'art. 179 d'aquestes Normes.

3. Condicions d'ús. Es regulen a la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües, i desenvolupaments reglamentaris.

SECCIÓ VUITENA. REGULACIÓ DE L'ÀREA DE RÈGIM SINGULAR PASSEIG MARÍTIM

Article 249. Àmbit d'aplicació

La present normativa s'aplicarà a l'àrea de règim singular del passeig Marítim, que comprèn la franja de terreny delimitada per l'avinguda de Joan Miró, el passeig Marítim, el carrer del Torrent i la rampa d'accés del passeig Marítim a l'avinguda de Joan Miró.

Els plànols que contenen l'ordenació de la present ARS són els assenyalats com a D.03.

Article 250. Determinacions generals

1. Soterranis i semisoterranis. Es prohibeixen els soterranis i semisoterranis per sota de la rasant del

passeig Marítim.

2. Voladissos. Els voladissos a espais lliures públics, llevat de l'avinguda de Gabriel Roca i el camí d'enllaç, als quals no estaran permesos, es regularan per la normativa general.

3. Dotació d'aparcaments. Serà obligatòria la construcció de places d'aparcament de vehicle, d'acord amb el que regula la normativa general. Per a les zones G8p i E0p s'assignen dos coeficients d'edificabilitat, un destinat a l'ús d'aparcament i l'altre destinat a la resta d'usos permesos. En el cas que l'edificabilitat exclusiva per a aparcaments sigui insuficient per a cobrir el nombre de places obligatòries, s'haurà de computar la resta en el coeficient corresponent a usos generals.

Article 251. Normativa comuna a les zones G8p, E0p i E8p

1. Cossos d'edificació adossats a murs de contenció. Als solars en els quals existeixin o es projecti realitzar excavacions serà obligatori adossar cossos d'edificació als murs de contenció que no siguin de mitgera. Aquests cossos d'edificació tindran una profunditat compresa entre set (7) i vint (20) metres amidats perpendicularment a la cara exterior del mur de contenció i no podran sobrepassar el punt de referència del vial més pròxim.

2. Cossos d'edificació alineats amb el passeig Marítim. Es permet la construcció de cossos d'edificació contigus amb l'alineació del passeig Marítim la altura dels quals sigui de sis coma cinquanta (6'50) metres sobre el punt de referència del pg. Marítim. Seran obligatoris, com a mínim, dos cossos d'aquestes característiques adossats a cada mitgera i l'alineació del pg. Marítim, de dimensions mínimes de cinc (5) metres d'ample per cinc (5) metres de llarg.

3. Mesuratge d'altures. L'altura de les edificacions s'amidarà a partir de la cota del punt de la vora de l'avinguda de Gabriel Roca situat a la perpendicular a l'eix longitudinal d'aquesta avinguda traçada des del punt mitjà de l'alineació oficial del solar.

4. Reculades. A efectes de determinar les separacions mínimes es considerarà passeig Marítim no exclusivament al vial per a vianants i de trànsit rodat sinó també els eixamplaments en forma de plaça o aparcament que se succeeixen al llarg de l'avinguda de Gabriel Roca.

5. S'ha de computar en els coeficients d'edificabilitat la totalitat de les superfícies i volums a edificar, inclosos els destinats a aparcaments, encara que estiguin situats a soterrani o semisoterrani.

Article 252. Entreplanta per a conducció d'instal·lacions

A les zones G8p, E0p i E8p i les subzones 1 i 2 de l'API 19-02 no es considerarà planta un espai situat entre dues plantes d'un màxim d'u coma vint (1'20) metres d'altura lliure, destinat exclusivament a la conducció d'instal·lacions. No serà computable a efectes de superfície edificable però sí a efectes d'altura.

Article 253. Ordenances particulars zona B3p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: AV-MC.V

1. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	200
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	10

2. Condicions d'edificació

- Altura màxima: deu (10) metres sobre rasant dels carrers corresponents a planta baixa més dues plantes.

- Edificabilitat sobre la superfície total de parcel·la: 1'62 m²/m².

- Ocupació màxima: s'han establert unes profunditats edificables màximes en planta baixa i plantes pis que es defineixen als plànols d'ordenació i que provenen d'una ocupació màxima de la il·leta d'un seixanta per cent (60%) en planta baixa i d'un cinquanta per cent (50%) en plantes pis.

- Reculades mínimes:

- * A carrers i mitgeres: sense separació.
- * A fons: en funció de la profunditat edificable.

Al pati d'illeta només es podran construir soterranis i semisoterranis amb la finalitat exclusiva de realitzar-hi aparcaments de vehicles tipus turisme.

- Cossos i elements sortints: es permeten els cossos i els elements sortints oberts de tipus balcó i els elements sortints amb un vol màxim de 0'70 m.

- Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir): 1 habitatge/50 m².

3. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS núm. 15 de l'art. 126.

Article 254. Ordenances particulars zona E0p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPA

1. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	800
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	20

2. Condicions d'edificació

- Altura màxima: trenta-dos (32) metres amidats sobre la rasant del passeig Marítim, corresponent a planta baixa més nou plantes.

- Edificabilitat: 3'9 m²/m², dels quals 0'7 m²/m² es podran destinar exclusivament a aparcaments de vehicles tipus turisme.

- Ocupació:

- * Màxima: setanta-cinc per cent (75%).
- * Per damunt de la cota 6'50 metres del passeig Marítim: 60%.

- Reculades mínimes:

- * Passeig Marítim: vuit (8) metres.
- * Altres carrers: quatre (4) metres.
- * Mitgeres:

a) cinc (5) metres si el solar té més de vint (20) metres en el sentit de la separació.

b) tres coma cinquanta (3'50) metres si el solar té entre quinze (15) i vint (20) metres en el sentit de la separació.

c) dos coma cinquanta (2'50) metres si el solar té menys de quinze (15) metres en el sentit de la separació.

- Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir): 1 habitatge/25 m².

3. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS núm. 15 de l'art. 126.

Article 255. Ordenances particulars zona E8p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPA

1. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m ²	600
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	20

2. Condicions d'edificació

- Altura màxima: vint-i-sis (26) metres sobre el passeig Marítim, corresponent a planta baixa més set plantes.

- Edificabilitat: 2'3 m²/m².

- Ocupació:

* Màxima: 75%.

* Per damunt de la cota 6'50 metres del passeig Marítim: 60%.

- Reculades mínimes:

* Avinguda de Joan Miró: tres (3) metres.

* Camí d'enllaç: tres (3) metres.

* Mitgeres:

a) Cinc (5) metres si el solar té més de vint (20) metres en el sentit de la separació.

b) Tres coma cinquanta (3'50) metres si el solar té entre quinze (15) i vint (20) metres en el sentit de la separació.

c) Dos coma cinquanta (2'50) metres si el solar té menys de quinze (15) metres en el sentit de la separació.

- Índex d'intensitat d'ús residencial (I_r): 1 habitatge/35 m².

3. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS núm. 15 de l'art. 126.

Article 256. Ordenances particulars zona E5p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPA

1. Descripció. Aquesta zona està ubicada a l'antic predi denominat Son Catlaret.

2. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m² 600

b) Amplada mínima de parcel·la en metres 18

3. Condicions d'edificació

- Altura màxima: quinze (15) metres corresponents a cinc (5) plantes.

- Edificabilitat: 1'6 m²/m².

- Ocupació màxima: 40%.

- Separacions mínimes a partions: quatre (4) metres.

- Índex d'intensitat d'ús residencial (I_r): 1 habitatge/50 m².

4. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS núm. 15 de l'art. 126.

Article 257. Ordenances particulars zona E3p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPA

1. Condicions de parcel·lació

a) Superfície mínima de parcel·la en m² 300

b) Amplada mínima de parcel·la en metres 15

2. Condicions d'edificació

- Altura màxima: nou (9) metres equivalents a tres plantes sobre la rasant del carrer de Federico García Lorca. Es permetrà ubicar plantes per sota d'aquest carrer fins, com a màxim, la rasant del carrer de s'Aigo Dolça.

- Edificabilitat: $2 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- Reculades mínimes:

* Carrer de Federico García Lorca: cinc (5) metres.

* Carrers: tres (3) metres.

* Mitgeres: tres (3) metres.

- Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir): 1 habitatge/40 m^2 .

3. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS núm. 15 de l'art. 126.

Article 258. Ordenances particulars zona G8p. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: RPS

1. Descripció. És la zona compresa entre el carrer del Torrent i el carrer del Salt.

2. Condicions mínimes de parcel·la

a) Superfície mínima de parcel·la en m^2	600
b) Amplada mínima de parcel·la en metres	20

3. Condicions d'edificació

- Altura màxima: vint-i-sis (26) metres sobre el passeig Marítim, corresponents a planta baixa més set plantes.

- Edificabilitat: $3'9 \text{ m}^2/\text{m}^2$, dels quals $0'7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ es podran destinar exclusivament a aparcaments de vehicles tipus turisme.

- Ocupació:

* Màxima: 75%.

* Per damunt de la cota 6'50 metres del passeig Marítim: 60%.

- Reculades mínimes:

* Passeig Marítim: cinc (5) metres.

* Altres carrers i mitgeres: sense separació.

Amb excepció dels cossos d'edificació obligatoris regulats pels apartats 1 i 2 de l'art. 251, l'edificabilitat restant s'ubicarà de tal forma que la façana coincideixi amb l'alineació oficial dels carrers del Salt, Guillem Costa, Pedregar, Llinàs, Furió i Torrent i, així mateix, que la profunditat edificable sigui uniforme i paral·lela a l'alineació oficial.

Als solars que es troben a la prolongació dels eixos dels carrers de Guillem Costa i Furió només es podrà edificar fins a l'altura d'un (1) metres per sota de la rasant d'aquests carrers, amb la finalitat de permetre les vistes des del seu final sobre la mar.

- Índex d'intensitat d'ús residencial (Ir): 1 habitatge/25 m^2 .

4. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS núm. 15 de l'art. 126.

Article 259. Ordenances particulars zona F0pa. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: VECE

1. Per a aquesta zona es fixa l'ordenació de volums edificables definida al plànol D.03.

2. Índex d'intensitat d'ús residencial (Irc): 1 hab/80 m² de superfície edificable.

3. Les condicions d'ús es regulen al QUADRE D'USOS núm. 15 de l'art. 126.

Article 260. Ordenances particulars zona F0pb. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: VECE

1. Condicions mínimes de parcel·la. Es considerarà que la superfície i la façana mínimes són les grafiades al plànol d'ordenació D.03 del passeig Marítim. NO s'hi toleraran, consegüentment, noves subdivisions en solars amb finalitats de l'edificació.

2. Condicions d'edificació

2.1. Al plànol d'ordenació D.03, a escala 1:500 es defineix el nombre de plantes permès, així com la situació d'aquestes respecte de l'avinguda de Joan Miró.

2.2. El punt de referència a partir del qual es comptabilitzen les altures, segons el que prescriu el plànol d'ordenació D.03, a escala 1:500, serà el següent:

a) Edificació entre mitgeres: la cota mitjana de la més alta i la més baixa del paviment de la voravia davant el solar a la seva intersecció amb l'alineació de l'avinguda de Joan Miró. Es troba definit al plànol d'ordenació D.03, a escala 1:500.

L'edifici es podrà situar a zero coma cinquanta (0'50) metres sobre o sota aquest punt.

b) Edificació aïllada: el mateix procediment de l'apartat anterior, considerant el tram de carrer comprès entre les prolongacions de les façanes laterals perpendiculars a l'avinguda de Joan Miró, fins a la intersecció amb l'alineació del carrer. Es troba definit al plànol d'ordenació D.03, a escala 1:500.

L'edifici es podrà situar a zero coma cinquanta (0'50) metres sobre o sota aquest punt.

2.3. Per damunt de l'altura màxima, mesurada segons les normes dels anteriors articles i llevat del que es disposi a normatives especials, es podran aixecar únicament:

- El forjat de sostre de la darrera planta normal de pisos.

- Els pendents de terrat i coberta.

- Els paredons i les baranes de terrat, amb una altura màxima d'u coma trenta (1'30) metres.

- Les cambres de màquina i ascensors i les caixes d'escala i elements de calefacció i semblants, compresos dins el pla a 45⁰ recolzat a la aresta definida per la línia de façana i part inferior del forjat de la darrera planta, amb una altura màxima de quatre (4) metres per damunt de la coberta general de l'edifici o de la planta àtic. Es podran situar adossats a mitgera.

- Els dipòsits d'aigua, les plaques de captació d'energia solar, les torres de refrigeració, les sortides de fum, els conductes d'aireig, tot això llevat de xemeneies, a distància no inferior a tres (3) metres de paret de façana de l'edifici davant via pública i amb una altura màxima de dos (2) metres per damunt de la coberta general de l'edifici o de la planta àtic.

- Les antenes de televisió i ràdio.

- Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici o de la planta àtic hauran d'estar agrupats tant com sigui possible. Les canonades, les instal·lacions, les torres de refrigeració i els dipòsits hauran de resultar ocults mitjançant paraments verticals de fàbrica, de forma que no resultin visibles des de la via pública.

Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment decorats de forma semblant a la façana de l'edifici i formar conjunt o conjunts unificant convenientment els nivells de les seves vores superiors.

2.4. L'ocupació de cada solar serà la definida per la ubicació dels cossos de l'edificació al plànol d'ordenació D.03, a escala 1:500.

Els voladissos no podran sobrepassar el límit de la zona marítimoterrestre.

2.5. El volum i la superfície edificables seran les obtingudes aplicant a l'ocupació permesa a cada solar el nombre de plantes assignat.

Serà obligatori reservar un deu per cent (10%) de cada edificació a porxos.

S'admetrà que les edificacions a ubicar a àrees edificables amb la finalitat exclusiva de realitzar balcons admetin un vol màxim d'un (1) metre sobre la part de les àrees que no siguin edificables, sense que això pugui implicar un increment sobre les edificabilitats permeses a cada planta.

2.6. Seran de caràcter obligatori les següents normes particulars d'estètica i protecció del paisatge:

a) Qualsevol sol·licitud de llicència per a reforma o obra nova anirà documentada amb una relació d'arbrat existent.

b) Qualsevol projecte d'edificació que inclogui espais lliures enjardinats s'haurà d'acompanyar amb la seva ordenació. L'arbrat existent s'haurà de mantenir.

Índex d'intensitat d'ús residencial (Irc): 1 hab/80 m² de superfície edificable.

3. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS núm. 15 de l'art. 126.

Article 261. Ordenances particulars zona F0pc. Ús principal: residencial plurifamiliar. Tipus d'edificació: VECE

1. Descripció. El conjunt d'habitatges que, de forma escalonada, s'han anat desenvolupant entre els jardins de Natzaret i el passatge denominat la Portassa, grafats als plànols adjunts amb aquesta denominació, es regiran per les normes de l'edificació específiques que es refereixen a continuació.

2. Condicions d'edificació

a) L'altura de les noves edificacions o reformes serà la dels antics edificis i es permetran variacions de zero com a cinquanta (0'50) metres en més o en menys.

b) No es permetran augments de superfície ni de volum respecte dels actualment existents, llevat de la realització d'instal·lacions imprescindibles per a la funcionalitat de l'edifici. Aquests volums es determinen al plànol d'ordenació D.03, a escala 1:500.

c) No es podrà reduir la superfície total actualment destinada a patis, jardins o espais ineditats en planta baixa.

d) Els edificis acabaran amb volada i alguna part d'aquesta (torre) podrà acabar en terrat.

e) Les modificacions a introduir en el conjunt es grafien al plànol d'ordenació D.03, a escala 1:500. Es respectaran les següents determinacions:

- No es permetrà en cap cas la col·locació de portes metàl·liques enrotllables ni altres de tipus industrial.

- Tota obra de reforma s'adaptarà a l'estil de conjunt. A les noves obertures dominarà la direcció vertical sobre l'horitzontal.

- L'acabat de les edificacions serà a base de coberta de teula.

- No es permetran les demolicions si no estan degudament justificades i sempre que la nova construcció sigui similar a la que es proposa demolir.

- El color a utilitzar serà el blanc als diferents paraments de l'obra.

- El tancament erà de fusta, que es deixarà amb el seu color natural o pintada de verd o blanc.

Índex d'intensitat d'ús residencial (Irc): 1 hab/80 m² de superfície edificable

3. Condicions d'ús. Es regulen al QUADRE D'USOS núm. 16 de l'art. 126.

Article 262. Ordenances particulars Zona EQ0p

1. Descripció. Correspon a parcel·les destinades a ús dotacional dins de l'àmbit de l'ARS passeig Marítim, amb paràmetres de l'edificació coincidents amb la zona EQ0p.

2. Condicions d'ús. Les condicions d'ús queden regulades als arts. 227 i 228, així com en al QUADRE D'USOS núm. 13 de l'art. 126.

Article 263. Ordenances particulars zona EQ2p. Tipus d'edificació: AV junt a l'av. Joan Miró i RPA a la resta

1. Descripció. Aquesta qualificació es refereix a parcel·les a ús dotacional de baixa edificabilitat en l'àmbit de l'ARS passeig Marítim.

2. Condicions d'edificació

- Altura màxima: dues plantes, nou (9) metres.
- Edificabilitat: 0'5 m²/m².
- Ocupació màxima: 25%.
- Separacions mínimes a partions: quatre (4) metres.

3. Condicions d'ús. Les condicions d'ús queden regulades als art. 226 i 227, així com al QUADRE D'USOS núm. 13 de l'art. 126.

Article 264. Règim d'usos a l'ÀRS passeig Marítim

A edificis que es destinin a l'ús residencial la resta dels usos permesos en situació 1 es podran ubicar a qualsevol planta d'aquesta situació, destinada totalment o parcial als esmentats usos, sempre que per sota no existeixin plantes completes destinades a l'ús residencial.

SECCIÓ NOVENA. REGULACIÓ DE L'ÀREA DE RÈGIM SINGULAR POBLE ESPANYOL.

Article 265. Àmbit d'aplicació

Aquesta normativa serà d'aplicació a l'àmbit grafiat als plànols D.01 amb el codi SGEC/SC 24-01-E.

Article 266. Ordenances particulars

1. Condicions d'edificabilitat

1. Tant el Poble Espanyol com el Palau de Congressos tindran la consideració a tots els efectes de parcel·les úniques i indivisibles.

2. Tipus d'ordenació: ordenació específica de la zona amb paràmetres d'ocupació i tipologia segons l'existent i corresponent a una zona de caràcter ambiental, perquè se'n preservin l'edificació i les característiques estètiques, l'única variació de la qual serà mitjançant obres interiors d'adaptació que garanteixin a la vegada la conservació i el manteniment de l'edificació en la seva singularitat, d'acord amb el seu estat actual i la documentació gràfica aprovada en el seu dia, així com a la nota registral la còpia de la qual forma part de la documentació que integra el present expedient.

3. L'edificabilitat queda fixada per l'actualment existent a cada edifici. I com a conseqüència de l'apartat anterior només es podrà modificar la distribució interior de cada edifici per al seu condicionament i amb la finalitat de millorar les condicions de funcionalitat i/o adequació a les normatives vigents que li siguin d'aplicació, principalment en matèries d'higiene i seguretat, tot supeditat que no es desvirtuï la singularitat del mateix edifici.

4. Així mateix, per a aquesta àrea regirà, amb les limitacions anteriors de l'apartat 3, el que

preveu l'art. 356.2 com a zona assimilada a protecció arquitectònica ambiental r.

2. Condicions d'ús

Els usos permesos es regularan segons el QUADRE D'USOS núm. 20 de l'art. 126, amb les limitacions de grup i grau i les condicions següents:

a) Dels usos a què es refereixen els arts. 116, 117 i 118 (usos de serveis i d'equipaments), a l'ÀRS Poble Espanyol queden prohibits els següents usos detallats:

- Del 3.3 (tallers ind.): Només es permeten els tallers artesanals, limitats a la producció artesanal i a la reparació d'aquests productes.

- Del 4.4 (establiments públics): Els de bar, cafè-cantant, cafè-concert, *tablaos* flamencs, així com els piano-bar, els pub i similars a qualsevol de tots els abans esmentats en aquests ús. En qualsevol cas queden prohibides activitats musicals complementàries definides a la vigent Ordenança per a la protecció del medi ambient contra renous i vibracions.

- Del 5.1 (sociocultural) o relacionats amb aquest s'admeten com a complementaris de l'ús principal i ocasionalment espectacles i/o festes, amb l'autorització prèvia i puntual de l'autoritat competent.

Igualment s'admeten ocasionalment i com a activitats complementàries les tómboles i/o encants de caràcter benèfic i queden expressament prohibits tots els altres usos inclosos a l'art. 117.5.11, com sales de reunió (bingos, casinos, etc.), llevat d'autorització expressa de l'autoritat competent.

- Del 5.5 (esportiu): Les pistes esportives a l'aire lliure.

- Del 5.6 (seguretat): Limitat a Protecció Civil.

- Del 5.11 (recreatiu): Els circs i els espectacles taurins, les atraccions i les casetes de fira, els parcs d'atraccions, els zoològics, els safari park, les discoteques, les sales de festa de joventut, les sales de ball i les sales de festa amb espectacles.

b) Queda prohibida a l'espai que constitueix el Teatre Romà i altres zones exteriors de l'àrea singular Poble Espanyol tota activitat musical, revetles o festes, llevat d'autorització expressa i puntual per part de l'autoritat competent.

c) Com a excepció de les prohibicions d'usos concrets, indicades a l'anterior apartat a, a l'àmbit de l'àrea ocupada pel Palau de Congressos es permet l'ús de bar, únicament com a activitat complementària dels usos permesos a l'esmentada àrea.

d) A les zones exteriors annexes a establiments d'usos permesos es podran muntar vetlladors i cadires amb horari limitat, que fixi l'autoritat competent, i queda prohibida qualsevol utilització a l'exterior d'aparells de so.

e) El vial central que separa la parcel·la del Poble Espanyol de la del Palau de Congressos s'ha de mantenir com a vial d'ús públic. Llevat de permís puntual, es prohibeix qualsevol ús a l'esplanada adjacent que no sigui el d'aparcament.

SECCIÓ DESENA. REGULACIÓ DE LES ÀREES DE RÈGIM ESPECIAL

Article 267. Definició de les àrees de règim especial

Es tracta d'àrees a les quals, pel seu caràcter peculiar, s'ha donat un tractament específic i diferenciat de la resta del sòl urbà, de manera que per a la seva ordenació s'estableix la necessitat de redacció d'un pla especial, d'acord amb les condicions que el Pla general determina per a cadascunes. S'estableixen unes normes transitòries d'edificació mentre no s'aprovi el pla especial.

Article 268. ARE situades en àmbits de protecció del patrimoni

Núm. ARE
10-2 Temple

Aquesta ARE es regula per l'establert a l'art. 335.

Article 269. ARE núm. 14-01. Cala Major-Sant Agustí

1. Descripció. Es tracta de l'àrea compresa entre els següents límits: pel nord, el límit del sòl urbà i l'autopista de Ponent; pel sud l'avinguda de Joan Miró, i per ponent el límit del terme municipal.

2. Condicions per a la redacció del pla especial. Les directrius del pla especial s'han de dirigir preferentment a donar solució als següents problemes:

2.1. Xarxa viària per a vianants. Establiment i millora de la xarxa viària per a vianants, estudiant la possible recuperació del camí de Can Estade per integrar-l'hi.

2.2. Xarxa viària rodada. Estudi de les connexions amb l'autopista de Llevant i l'enllaç de laavinguda de Joan Miró amb el carrer de Joan de Saridakis davant el palau de Marivent, estudiant els sentits de circulació, així com estudi general de la xarxa viària en relació amb la planta hotelera.

2.3. Recuperació del paisatge. Protecció de la topografia i el paisatge originals (bancals, etc.) així com dels torrents.

2.4. Infraestructura hotelera. Anàlisi i propostes de millora en la infraestructura hotelera, així com d'eliminació o transformació de l'estructura hotelera inadequada o obsoleta.

2.5. Dotacions. Noves dotacions en concordança amb les necessitats del barri.

2.6. Alineacions i rasants. Reestudi d'aquestes.

2.7. Es programa en el 2n quadrienni.

3. Normes transitòries d'edificació. Transitòriament, mentre no es redacti el pla especial, seran d'aplicació les normes corresponents a l'ordenació i les qualificacions definides a la revisió del Pla general.

Per altra banda, no es podran concedir llicències d'ampliació o d'obra nova als edificis hotelers existents mentre no s'hagi aprovat el Pla especial de la zona, que prevegi les operacions d'intercanvi d'aprofitament i de reconversió, segons s'indica a l'article 22 del Pla d'ordenació de l'oferta turística.

Article 270. ARE núm. 14-02. Cala Major-Sant Agustí

1. Descripció. Es tracta de l'àrea compresa entre els següents límits: pel nord, l'avinguda de Joan Miró i l'autopista de Ponent; pel sud, la mar; per llevant, la carretera del Dic de l'Oest, i per ponent, el límit del terme municipal.

2. Condicions per a la redacció del pla especial. Les directrius del pla especial s'han de dirigir preferentment a donar solució als següents problemes:

2.1. Xarxa viària per a vianants. Establiment i millora de la xarxa viària per a vianants, estudiant la connexió amb el final del passeig Marítim i els accessos per a vianants a la mar, els miradors i les platges.

2.2. Estudi general de la xarxa viària en relació amb la planta hotelera.

2.3. Zones verdes. Recuperació de zones verdes a primera línia.

2.4. Recuperació del paisatge. Protecció de la topografia i el paisatge originals (bancals, etc.), així com dels torrents, i recuperació de les vistes a la mar.

2.5. Infraestructura hotelera. Anàlisi i propostes de millora en la infraestructura hotelera així com

d'eliminació o transformació de l'estructura hotelera inadequada o obsoleta.

2.6. Dotacions. Noves dotacions en concordança amb les necessitats del barri.

2.7. Alineacions i rasants. Reestudi d'aquestes.

2.8. Relació amb la mar. Agençament de la cornisa marina (passeigs, zones verdes...) i estudi de l'impacte visual des de la mar.

2.9. Es programa en el 2n quadrienni.

3. Normes transitòries d'edificació. Transitòriament, mentre no es redacti el pla especial, seran d'aplicació les normes corresponents a l'ordenació i la qualificacions definides a la revisió del Pla general.

Article 271. ARE núm. 38-01. Son Dameto

1. Descripció. Es tracta de l'àrea amb els següents límits: pel nord-est el carrer de Pascual Ribot, el camí de la Vileta i l'API Son Pisà; pel sud-est el carrer de Vicenç Joan i Rosselló i el carrer Sargento Provisional; pel sud-oest els carrers de la Llibertat i la Dragonera i el camí de Son Rapinya, i pel nord-oest la urbanització Son Moix Blanc.

2. Condicions per a la redacció del plan especial. Reestudiar conjuntament les parcel·les destinades a equipaments així com a espais lliures sense executar i la seva ubicació, amb la finalitat d'agrupar tant com sigui possible els de menor dimensió, per tal d'aconseguir l'execució de zones verdes de dimensió superior.

El pla especial podrà reordenar les condicions d'edificació resultants de les qualificacions d'equipament i espais lliures establerts transitòriament en la revisió del Pla general.

Així mateix s'estudiarà la previsió d'un espai per al seu ús com a aparcament públic.

Es programa en el 1r quadrienni.

3. Normes transitòries d'edificació. Transitòriament, mentre no es redacti el pla especial, seran d'aplicació les normes corresponents a l'ordenació i la qualificació definides a la revisió del Pla general.

Article 272. ARE núm 42-01. Establiments

1. Descripció. Es tracta d'una zona situada a l'oest de la carretera d'Esporles, entre el Secar de la Real i Establiments Vells.

2. Condicions per a la redacció del PERI. Són les següents:

- Densitat màxima 16 hab/ha.

- Es permetran les següents zones o agrupacions de zones d'ordenació a sòl urbà que es detallen a continuació i amb els següents percentatges màxims (no són acumulatius) respecte de la superfície edificable:

* Zona F: 2% (altura màxima permesa PB-2P).

* Zona I: 90%.

* Zona J: 40%.

* Zona L: 2% (es permet l'ús industrial i a les situacions 3 i 4).

- Sostres per a usos annexos a la habitatge: 15 m²/habitatge.

- Sòl de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament:

* Espais lliures públics: 15 m²/hab.

* Guarderies: 3 m²/hab.

* Esportius: 2 m²/hab.

* Serveis d'interès públic i social: 2 m²/hab.

- Coeficient d'edificabilitat global: 0'30 m²/m².

Es programa al 1r quadrienni del Pla general.

3. Normes transitòries d'edificació. Mentre no s'aprovi el PERI regirà la següent normativa transitòria:

a) A les edificacions existents es podran realitzar les següents obres: consolidació, manteniment, rehabilitació i reestructuració fins un trenta per cent (30%) del sostre edificat.

b) Es podran realitzar demolicions però no procedir a la reconstrucció mentre no es redacti el pla especial.

c) Es podran realitzar obres per a la dotació d'infraestructures al viari principal a l'objecte de subministrar els serveis mínims a l'habitatge.

Article 273. ARE núm. 45-01. Son Busquets-Baluard

1. Descripció. Correspon a la zona compresa en els plànols d'ordenació a escala 1:1000 i que integren els terrenys del quarter d'artilleria de Son Busquets.

2. Condicions per a la redacció del PERI

2.1. El Pla especial tindrà com a objectiu l'ordenació de la zona amb la finalitat de fer viable l'adquisició dels terrenys del baluard del Príncep per a la seva destinació com a espai lliure públic.

2.2. Els usos permesos seran els regulats amb caràcter general al Pla general, que és principalment el residencial plurifamiliar, i es prohibeix expressament la ubicació de zones industrials (zones M i L).

2.3. L'edificabilitat global màxima serà d'1,70 m²/m².

2.4. Reserves mínimes de sòl de cessió obligatòria:

- Vials	5%.
- Equipaments públics de cessió	5'40%.
- Espais lliures públics	22'70%

2.5. Densitat màxima d'habitatges: 150 hab/ha.

2.6. Les condicions d'ordenació seran les mateixes que les regulades al Pla general per al desenvolupament dels plans parcials.

2.7. Es programa en el 2n quadrienni.

3. Normativa transitòria d'edificació. Es permet la reforma i el manteniment de les instal·lacions existents.

Article 274. ARE núm. 58-01. Camí d'en Mallol

1. Descripció. És la que s'assenyala als plànols a escala 1:1000.

2. Condicions per a la redacció del PERI

2.1. L'ordenació que proposi el pla especial haurà de respectar el caràcter suburbà de la zona.

2.2. Els usos permesos seran els predominants a l'àrea.

2.3. El pla especial dissenyarà el viari de forma que, respectant la morfologia de l'àrea, permeti una major accessibilitat.

2.4. S'haurà de mantenir l'ample del camí d'en Mallol grafiat als plànols d'ordenació, a l'objecte d'enllaçar amb el pas a distint nivell del ferrocarril.

2.5. El pla especial haurà de dotar l'àrea de les infraestructures mínimes necessàries.

2.6. Condicions d'edificabilitat:

- El viari i els espais lliures públics seran com a mínim el vint-i-tres per cent (23%) de la superfície total del PERI.
- El coeficient d'edificabilitat net de parcel·la màxim serà 0'34 m²/m².
- El coeficient d'edificabilitat global màxim serà 0'26 m²/m².

2.7. Es programa en el 1r quadrienni del Pla general.

3. Normes transitòries d'edificació. Mentre no s'aprovi el pla especial de reforma interior es permetran obres de consolidació, manteniment, rehabilitació i reestructuració de les edificacions existents.

Article 275. ARE núm. 59-01. Son Ametler

1. Descripció. El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació del sòl urbà a escala 1:1000.

2. Condicions per a la redacció del PERI

a) El pla especial té per objecte l'ordenació de la zona.

b) El pla estudiarà l'obertura de vials i establirà una gradació de vials rodats i per a vianants. La superfície de vials i espais lliures públics serà com a mínim el vint-i-quatre per cent (24%) de la superfície total del PERI.

c) L'edificabilitat global del PERI no podrà sobrepassar els 0'38 m²/m², sense perjudici que l'edificabilitat neta sobre parcel·la respecti les tipologies existents.

Es programa en el 1r quadrienni.

3. Normes transitòries d'edificació. Es podran realitzar obres de consolidació, manteniment, rehabilitació i reestructuració.

Article 276. ARE núm. 72-03

1. Descripció. Es tracta de l'àrea grafiada als plànols d'ordenació del sòl urbà, compresa entre els límits de l'autopista de Llevant, l'avinguda de Mèxic i el carrer de Puerto Rico.

2. Condicions per a la redacció del pla especial

2.1. Reordenació de les condicions d'edificació resultants de les qualificacions previstes transitòriament a la revisió del Pla general amb la redefinició del viari rodats i per a vianants, tenint en compte la relació i la integració amb el sistema viari existent.

2.2. L'edificabilitat màxima serà la resultant de la suma de les permeses a les superfícies de les diferents qualificacions previstes a la revisió del Pla general.

2.3. Els usos permesos seran els corresponents a les esmentades qualificacions, amb la limitació que com a màxim un 30% de l'edificabilitat es podrà destinar a l'ús residencial.

2.4. No es podrà reduir la superfície total de sòl destinada actualment a vials i espais lliures públics.

2.5. L'altura màxima permesa serà de 9 plantes.

2.6. Es programa en el 1r quadrienni.

3. Normes transitòries d'edificació. Transitòriament, mentre no es redacti el pla especial, seran d'aplicació les normes corresponents a l'ordenació i les qualificacions definides a la revisió del Pla general.

Article 277. ARE núm. 77-01. Cala Gamba

1. Definició. Correspon a l'àrea compresa en els plànols d'ordenació.

2. Condicions per a la redacció del pla especial. S'hauran de determinar els recorreguts per a vianants i rodats i estudiar-ne la connexió amb el front marítim i les zones limítrofes. També inclourà propostes de millora de la façana marítima.

3. Normes transitòries d'edificació. Transitòriament, mentre no es redacti el pla especial, seran d'aplicació les normes corresponents a l'ordenació i les qualificacions definides en la revisió del Pla general.

A més, es podran realitzar obres que possibilitin la millora del viari, així com actuacions de continuïtat de recorreguts.

Article 278. ARE núm. 78-01. Son Banya

1. Definició. Correspon a l'àrea de Son Banya, grafiada als plànols d'ordenació a escala 1:1000.

2. Condicions per a la redacció del pla especial. Per a la seva reordenació serà necessària la tramitació d'un pla especial de reforma interior –es permet una edificabilitat màxima de 0'25 m²/m²– per a un ús global residencial plurifamiliar.

Es programa en el 1r quadrienni.

Article 279. ARE núm. 79-01. Cala Estància

1. Definició. Correspon a l'àrea compresa en els plànols d'ordenació.

2. Condicions per a la redacció del pla especial. S'hauran de determinar els recorreguts per a vianants i rodats i estudiar-ne la connexió amb el front marítim i les zones limítrofes. També inclourà propostes de millora de la façana marítima.

3. Normes transitòries d'edificació. Transitòriament, mentre no es redacti el pla especial, seran d'aplicació les normes corresponents a l'ordenació i les qualificacions definides a la revisió del Pla general.

A més, es podran realitzar obres que possibilitin la millora del viari, així com actuacions de continuïtat de recorreguts.

Per altra banda, no es podran concedir llicències d'ampliació o d'obra nova als edificis hotelers existents mentre no s'hagi aprovat el pla especial de la zona, que prevegi les operacions d'intercanvi d'aprofitament i de reconversió, segons s'indica a l'article 22 del Pla d'ordenació de l'oferta turística.

Article 280. ARE núm. 80-02. Aeroport

1. Descripció. Es tracta de l'àrea ocupada per l'aeroport. Al plànol de sistemes generals ve delimitada la zona aeroportuària, la qual es podrà desenvolupar a través de la redacció d'un pla especial.

2. Condicions per a la redacció del pla especial

a) El pla s'ajustarà a la delimitació abans esmentada.

b) Els usos permesos seran els lligats al servei i les activitats pròpies de l'aeroport

c) El pla especial haurà d'estudiar detingudament els usos industrials a instal·lar a la zona aeroportuària, imposar les restriccions que consideri convenients, en especial les referents a evitar contaminacions a les zones agrícoles adjacents per abocaments, i adoptar les mesures oportunes per evitar la contaminació dels aqüífers a les zones confrontants.

d) Així mateix es permet l'ús residencial en habitatge familiar i únicament al servei de manteniment o vigilància de les instal·lacions.

3. Termini per a la redacció del pla especial. En un termini de 24 mesos comptadors des de l'aprovació definitiva del Pla general l'òrgan competent del Ministeri de Foment haurà de presentar la documentació del pla especial que compleixi les determinacions de l'art. 21 del present Pla general i els art. 76 i 77 del Reglament de planejament. Prèviament a la tramitació del pla especial s'haurà d'elaborar un estudi d'impacte ambiental.

Es programa en el 1r quadrienni.

4. Normes transitòries d'edificació. Es permetrà la reforma, la consolidació, el manteniment i l'adequació

de totes les instal·lacions avui existents.

Article 281. ARE núm. 88-01. Port

1. Descripció. A la zona de serveis del Port, l'àmbit de la qual apareix grafiat als plànols d'ordenació, s'hauran de redactar plans especials per procedir al seu desenvolupament i la seva ordenació.

Inclourà l'àmbit dels esmentats plans especials tant les actuacions en terra ferma com les que se situïn en terreny guanyat a la mar, pontons, esculleres, etc.

2. Criteris per a la redacció dels plans especials

2.1. L'actuació prevista s'haurà d'adequar a les necessitats reals de creixement o ordenació, les quals hauran de ser degudament justificades.

2.2. Amb caràcter general s'estableix que l'altura màxima de les edificacions serà de tres (3) plantes i deu (10) metres. En el cas d'equipaments especials es permetrà augmentar l'altura màxima a desenvolupar. Els plans especials estudiaran, si escau, la ubicació d'aquestes instal·lacions a l'efecte de respectar les condicions paisatgístiques de la façana de la ciutat.

2.3. Les edificabilitats seran establertes pels plans especials, d'acord amb els apartats 1 i 2 d'aquest article.

2.4. S'haurà de tenir en compte, tant en la creació de la superfície portuària i molls com en les construccions que es prevegin, l'adequació a les condicions paisatgístiques que ofereix el conjunt urbà de Palma.

2.5. S'hauran de tenir en compte en la redacció del pla especial els grans objectius generals a nivell de ciutat, així com totes les circumstàncies particulars que es donin en cada situació.

A títol d'exemple assenyalam els objectius i les actuacions més importants:

a) Intenció d'augmentar l'obertura de la ciutat cap a la mar en tots els aspectes, tant visuals com recreatius, culturals, d'imatge, ordenant les activitats ciutadanes de tipus cultural, recreatives i comercials, així com les esportives al llarg de l'eix del passeig Marítim i la recuperació del passeig de la Riba.

b) Revalorització del perfil urbà de la Seu i de les murades.

c) Propostes de viari encaminades a la disminució del trànsit al passeig Marítim mitjançant solucions alternatives (via de cintura, etc.).

2.6. El pla especial podrà proposar el trasllat de l'edifici de duanes i la Comandància de Marina a un altre lloc, a l'objecte de recuperar completament la façana noble de la ciutat.

3. Normes transitòries d'edificació. Mentre no es redactin i aprovin definitivament el/els pla/ns especial/s regirà la següent normativa transitòria:

3.1. S'admetran tots els usos permesos en la Llei de ports de l'Estat i de la marina mercant.

3.2. Es permetran les obres d'infraestructures.

3.3. La regulació de les zones serà la continguda al Pla especial aprovat definitivament en data 30/01/97.

Article 282. Àrees de règim especial restants

1. Definició. Corresponen a àrees ja executades i consolidades o fins i tot, en algun cas, a àrees amb unes determinacions ben definides i que es troben actualment en execució emparades en llicències d'edificació ja atorgades.

La relació és la següent:

<u>ARE NÚM.</u>	<u>EMPLAÇAMENT</u>
24-01	C/ Andrea Doria, Av. Picasso, C/ Baltasar Forteza, C/ Son Dureta.
31-01	C/ Cap Blanc, C/ Cap Formentor, C/ Cap Salines, C/ Cap Enderrocat (Son Roca).
34-01	Camí de Son Rapinya, C/ Llacuna de Sanabria, C/ Catalina March, C/ Vicari Joan Catany, C/ Llac Enol, C/ Presbítero Seguí.
46-01	C/ Gral. Riera, C/ Cotlliure, C/ Felip II, C/ Alfons el Savi.
52-01	Camí Vell de Bunyola, C/ Gremi de Tintorers, C/ Santiago Álvarez Avellán, C/ José Salazar Belmar, Pza. Licinio de la Fuente.
57-01	C/ Aragón, C/ Cardenal Cisneros, C/ Greco, camí de So na Dolça (Mare de Déu de Lluc).
58-02	C/ Bartomeu Calatayud, C/ Canonge Antoni Sancho, camí de Son Cladera, camí Nou.
65-01	C/ Indalecio Prieto, camí de Son Gotleu.
65-02	C/ Indalecio Prieto, C/ Tomás Rul-lan, C/ Santa Florentina.
71-01	C/ Joan Maragall, C/ Juan Montaner Bordoy, C/ Can Pere Antoni, C/ Pare Ventura.
71-02	C/ Manuel Azaña, C/ Pare Miquel Mir.
72-01	C/ Montevideo, C/ 327, C/ 328.
72-02	C/ Valparaíso, C/ Manacor, C/ Caracas.

2. Condicions d'edificació. S'han de considerar dos supòsits:

a) Renovacions o substitucions puntuals d'edificacions. Es considerarà que l'actual edifici defineix en forma i edificabilitat la normativa a tenir en compte per a la seva renovació o la seva substitució.

Les condicions d'ús seran les corresponents a la zona F0a.

b) Renovació d'un conjunt d'edificis. S'haurà de redactar i tramitar un pla especial de reforma interior.

3. Condicions per a la redacció del pla especial. L'altura màxima en nombre de plantes serà la menor de les següents:

- L'altura de l'edifici més alt existent.
- Cinc (5) plantes.

L'edificabilitat tindrà com a límits màxims la menor de les següents quantitats:

- La superfície edificada actualment.
- El resultat de multiplicar zero coma setanta-cinc (0'75) per la superfície total de l'actuació expressada en metres. S'inclouran en aquesta superfície els vials interiors i els de devora fins el seu eix. Es destinarà a l'ús residencial com a màxim el vuitanta per cent (80%) de la superfície edificable.

El nombre d'habitatges a projectar tindrà com a límit màxim la menor de les següents quantitats:

- El nombre d'habitatges existents.
- El resultat de multiplicar per seixanta (60) la superfície total expressada en hectàrees.

La superfície mínima de sòl de cessió serà en metres quadrats de sòl per habitatge o per cada noranta (90) m² d'edificació residencial de:

- | | |
|--------------------------|------|
| - Espais lliures públics | (18) |
| - Docent | (12) |
| - Zona esportiva | (6) |

- Equipament comercial o social (4)
- Aparcaments públics (5)

En el cas que per aplicació d'aquests paràmetres la zona esportiva resulti d'una superfície inferior a nou-cents (900) m² s'integrarà a la zona docent.

SECCIÓ ONZENA. REGULACIÓ DE LES ÀREES DE PLANEJAMENT INCORPORAT

Article 283. Definició de les àrees de planejament incorporat (API)

1. Es tracta de determinades àrees de sòl urbà que s'han ordenat per mitjà de la tramitació i l'aprovació d'algun instrument de planejament sectorial que en conté l'ordenació detallada, ja sigui pla especial, pla parcial, estudi de detall o modificació puntual del Pla general de 1985, que la present revisió del Pla general assumeix i incorpora. Per tant, queden regulades a tots els efectes per les determinacions establertes en les figures de planejament que les desenvoluparen i les seves possibles modificacions posteriors, així com les modificacions que la pròpia revisió del Pla general estableixi a les presents Normes o en els plànols d'ordenació, si escau.

2. Les API que es regulen mitjançant un pla parcial provenen d'antics sectors de SUP que es troben executats o en avançat estat d'execució, i han arribat a les condicions necessàries per a la seva classificació com a sòl urbà. El pla parcial, les determinacions del qual incorpora la revisió del Pla general, estableix qualificacions amb normes d'edificació difícilment assimilables a la resta de zones de sòl urbà i per això es fa remissió a l'esmentat instrument de planejament detallat quant a les normes d'aplicació.

3. Pel que fa a les API regulades mitjançant un estudi de detall, als plànols d'ordenació s'han grafiat en aquests àmbits les qualificacions equivalents a les zones del Pla general de 1985 sobre les quals es va realitzar la reordenació, de forma que les condicions d'edificació i d'ús que corresponen a aquestes zones queden substituïdes per les de les corresponents a la revisió.

Així mateix, en cas de nova reordenació es partirà de les condicions d'aprofitament resultants de les qualificacions establertes en aquella.

Article 284. Relació d'àrees de planejament incorporat

API NÚM.	SITUACIÓ	PLANEJAM.	APR. DEF.	DATA BOCAIB	OBSERVACIONS
01-01	Puig de Sant Pere	PERI ED	04/07/80 29/03/94	-- --	Regulat a l'art. 334
03-01	Protectora, Pi, Can Ribera i Can Bordoí	ED	28/02/91	30/03/91	Regulat a l'art. 336
04-01	Can Cavalleria, Ermità i Pl. de la Cavalleria	PE	30/01/92	09/04/92	Regulat a l'art. 336
05-01	Constitució, Paraires, Soledat i Pl. de la Reina	ED Modif. ED	31/05/90 29/04/93	10/07/90 --	Regulat a l'art. 336
09-01	La Calatrava	PEPRI Modif. PEPRI Modif. PEPRI ED	30/03/89 25/03/93 29/04/93 29/07/93	-- -- -- --	Regulat a l'art. 334
10-01	Gabriel Alomar i Villalonga, Jaume Lluís Garau i Mateu Enric Lladó	ED	26/11/87	05/01/88	Regulat a l'art. 337
10-02	La Gerreria	PEPRI Modif. PEPRI	30/11/95 26/03/98	20/01/96	Regulat a l'art. 334
11-01	Caputxins, Bastió d'en Sanoguera, Comtat del Rosselló i Mercat Municipal	Modif. PGOU 1973 PGOU 1985	07/09/82 31/10/85	--	Regulat a l'art. 332
11-02	Sant Miquel, Crist Verd	ED	23/02/89	04/05/89	Regulat a l'art. 332
12-01	Missió, Can Burgos, Perpinyà	ED	23/03/95	27/04/95	Regulat a l'art. 336
13-01	Juan Luis Estelrich, Pere Dezcallar i Net, Parellades i Jeroni Antich	ED	24/09/92	03/11/92	Regulat a l'art. 337
14-01	Joan Miró, Escòcia	ED	24/09/86	14/10/86	Regulat a l'art. 286
15-01	Joan de Saridakis	Modif. PGOU ED Modif. ED	09/06/88 28/02/91 23/03/95	-- 30/03/91 --	
15-02	Son Matet	ED	28/02/91	30/03/91	Regulat a l'art. 286
15-03	Camí de Gènova	ED	09/09/88	29/10/88	Regulat a l'art. 286
15-04	Joan de Saridakis, urb. Can Morro, vials A i B	ED Modif. ED	27/04/89 23/03/95	-- 29/04/95	Regulat a l'art. 286
16-01	Portopí	Modif. PGOU ED	04/05/92 30/07/92	16/06/92 18/08/92	
17-01	Camí de Gènova, cant. Francesc Vidal i Sureda	ED	28/09/89	02/11/89	Regulat a l'art. 286
17-02	Puig de Pollença	ED	26/09/91	24/10/91	Regulat a l'art. 286
17-03	Puig de Pollença	ED	25/04/96	--	Regulat a l'art. 286
17-04	Mirador Bahía, s/n	ED	31/10/96	23/11/96	Regulat a l'art. 286
18-01	Rector Vives i camí de na Burguesa	ED	23/02/89	04/05/89	Regulat a l'art. 286
19-01	Passeig Marítim, Joan Miró i Pedrera	ED	26/04/90	03/07/90	Regulat a l'art. 286
19-02	Passeig Marítim, Pedrera	ED	27/09/84	--	Regulat a l'art. 286
19-03	Robert Graves i Joan Miró	ED	28/07/94	--	Regulat a l'art. 286

API NÚM.	SITUACIÓ	PLANEJAM.	APR. DEF.	DATA BOCAIB	OBSERVACIONS
21-01	Federico García Lorca, Marquès de la Sènia . Gabriel Roca	ED	30/01/86	13/02/86	Regulat a l'art. 286
21-02	Gabriel Roca, Monsenyor Palmer, Torrent i Pi. Pont	ED	29/09/88	08/11/88	Regulat a l'art. 286
21-03	Pedregar, passeig Marítim, Furió i Llinàs	ED	31/01/91	02/03/91	Regulat a l'art. 286
22-01	Sa Teulera	PP Modif. PP ED ED	24/09/75 27/02/86 27/11/86 26/05/94	07/11/75 03/04/86 -- --	Regulat als art. 285 i 286
23-01	Sagrat Cor	PP Modif. PP ED (Parc. 8) (*) ED (Parc. 8) (*) ED (Parc. 11) ED (Parc. 12) ED (Parc. 13)	12/04/84 31/01/86 27/09/90 18/05/95 31/05/90 27/10/88 30/04/87	09/06/84 20/02/86 -- -- -- -- --	(*) Regulat als art. 286 i 287
24-01	Pare Cerdà, Sàlvia, Falguera i Mata	ED	17/10/96	23/11/96	Regulat a l'art. 286
25-01	Tomàs Vila	Modif. PGOU ED	26/03/86 24/03/88	-- --	Regulat a l'art. 286
25-02	Indústria, Pou, Murillo i av. Argentina	ED	27/03/91	15/06/91	Regulat a l'art. 286
25-03	Joan Crespí, Villalonga, Monterrey i Colubí	ED	27/07/95	26/08/95	
25-04	Murillo, Despuig, Villalonga i Antich	ED	28/09/95	16/10/95	
25-05	Av. Argentina, Sant Magí, Joan Santander i Servet	ED	30/10/97	27/11/97	Regulat a l'art. 286
25-06	Mestres d'Aixa, Monterrey, Tomàs Vila	ED	30/10/97	06/12/97	Regulat a l'art. 286
26-01	El Jonquet	PERI	18/12/85	--	Regulat a l'art. 334
28-01	Son Flor	PERI	26/09/91	24/10/91	Regulat a l'art. 286
29-01	Valent i Lliri	ED	27/10/88	29/11/88	Regulat a l'art. 286
32-01	Cap Formentor can. Ferragut	ED	24/09/87	30/10/87	Regulat a l'art. 286
33-01	Presbítero Seguí i Arboç	ED	26/10/90	01/12/90	Regulat a l'art. 286
34-01	Llac dels Quatre Cantons, Llac Major i Saragossa	ED	25/11/92	07/01/93	Regulat a l'art. 286
35-01	Son Xigala II	PP Modif. PP Modif. PP ED (RU 2 i 3) ED (RU 3) ED (RP 2-1) ED (RP 2-2)	30/04/87 25/02/93 27/02/97 27/09/90 30/11/95 04/06/91 18/05/95	-- -- -- -- -- -- --	Regulat a l'art. 286
35-02	Saragossa, Pere Capellà i Pardo Bazán	ED	27/05/93	01/07/93	Regulat a l'art. 286
35-03	Parcel·la 1 (abans 1 i 4) de Son Xigala	ED	27/11/86	24/03/88	Regulat a l'art. 286
35-04	Parcel·les 5 i 6 , carrers B, N, F i Pardo Bazán	ED	24/08/88	--	Regulat a l'art. 286
35-05	Florència, Venècia i Pisa	ED	29/01/87	--	Regulat a l'art. 286

API NÚM.	SITUACIÓ	PLANEJAM.	APR. DEF.	DATA BOCAIB	OBSERVACIONS
35-06	Concha Espina i camí de la Vileta	ED	31/10/91	05/12/91	Regulat a l'art. 286
37-01	Pasqual Ribot, Legionario Aleixo, Joan Muntaner i Bujosa i Jaume Lladó i Ferragut	ED	26/03/87	30/04/87	Regulat a l'art. 286
38-01	Son Pisà	PP Modif. PP	29/11/90 17/10/96	28/05/91	Regulat a l'art. 286
38-02	Sant Ferran i Pasqual Ribot	ED	26/11/87	05/01/88	Regulat a l'art. 286
38-03	Andreu Jaume i Nadal i Josep Socias i Gradolí	ED	29/04/93	03/06/93	Regulat a l'art. 286
38-04	Pasqual Ribot, Dalmau de Rocabertí	ED	26/05/88	28/06/88	Regulat a l'art. 286
41-01	El Secar de la Real	PP Modif. PP Modif. PGOU Modif. PGOU MODif. PGOU ED Illeta IV ED Illeta X ED Illeta VI ED Illeta XI ED Illeta XVIII ED Illeta VIII ED Illeta IX ED Illeta XVII	30/10/86 29/12/88 02/05/94 02/10/95 23/12/97 25.02.88 22.05.91 26.03.92 26.03.92 26.03.92 30.09.93 30.09.93 26.01.95	29/11/86 23/03/89 -- -- -- -- -- -- -- -- -- -- --	Regulat a l'art. 286
41-02	Coronel Beorlegui	ED	28/09/89	02/11/89	Regulat a l'art. 286
42-01	Molí del Comte, 23	ED	27/07/89	14/11/89	Regulat a l'art. 286
42-02	Acàcia, Garballó i Estepa	ED	26/07/90	30/08/90	Regulat a l'art. 286
44-01	Franch	ED	26/02/87	24/03/87	Regulat a l'art. 286
44-02	Verd, Miquel Ferrà i Cra. de Sòller	ED	24/03/88	30/04/88	Regulat a l'art. 286
45-01	General Riera, Sant Vicenç de Paül i Santa Catalina de Labourne	ED	29/12/88	07/03/89	Regulat a l'art. 286
45-02	Illeta F del PP Cas Capiscol I	ED	24/11/94	--	
46-01	El Camp Redó	PP	26/01/89	--	Regulat als arts 285 i 286
46-02	Capitán Salom, Joaquim Togores, Jordi Villalonga i Joan Capó	ED	24/05/89		Regulat a l'art. 286
46-03	General Riera, 75	ED	28/01/93	23/02/93	
47-01	Can Vallori i Son Borràs	PP ED 1 Modif. ED 1 ED 2	31/07/86 29/12/88 18/11/91	-- -- -- --	Regulat als arts. 285 i 286
47-02	General Riera, Lluís Vives i José Alemany Vich	ED	29/09/88	12/11/88	
47-03	Sant Joan de la Salle, Jesús, Alfred Bonet i Tomàs Valentí	ED Modif. ED	29/04/93 17/07/97	29/05/93 --	
47-04	Ticià, Blanquerna, Ausiàs March i Ramon Muntaner	ED	29/09/94	--	Regulat a l'art. 286
48-01	Teniente Oyaga, Comandante Alorda Bujosa i d'altres	ED	26/06/86	--	Regulat a l'art. 286

API NÚM.	SITUACIÓ	PLANEJAM.	APR. DEF.	DATA BOCAIB	OBSERVACIONS
48-02	Eusebi Estada, Balmes, Jacint Verdaguer i Jaume Vallespir	ED	30/10/97	--	Regulat a l'art. 286
49-01	La Fertilitzadora-Eusebi Estada	PP Modif. PP ED (illeta 6) ED (illetes. 1-3) ED (illeta 2) ED (illestes 1-2)	30/10/78 28/01/83 27/04/89 26/04/90 29/03/90 26/03/98	11/01/79 -- -- -- -- --	Regulat als arts. 285 i 286
55-01	Aragó, Marquès de la Font Santa i Bisbe Massanet	ED	24/05/89	15/07/89	
55-02	Marquès de la Font Santa, Margarita Caimari, Joan Maura, Bisbe i Vinyassa	ED	27/12/90	31/01/91	Regulat a l'art. 286
55-03	Alexandre Rosselló, Aragó, Gilabert de Centelles i Costa i Llobera	Modif. PGOU	01/03/93	22/04/93	Regulat a l'art. 286
58-01	Son Fuster	PP P.E.	15/10/82 15/11/91	-- --	Regulat als arts. 285 i 286
58-02	Ca na Paula i Son Cladera	ED	26/10/89	02/12/89	Regulat a l'art. 286
58-03	Aragó, illeta I (UA. 16-2)	ED	25/02/93	27/03/93	Regulat a l'art. 286
58-04	Aragó, illeta II (U.A. 16-2)	ED	10/06/93	20/07/93	Regulat a l'art. 286
59-01	Aragó, camí Salard, Tenor Bou Roig	ED	26/01/95	16/02/95	Regulat a l'art. 286
60-01	Ses Salines i Selva	ED	26/11/87	05/01/88	Regulat a l'art. 286
60-02	Son Gibert	PP	29/12/93	19/05/94	Regulat a l'art. 286
61-01	Murta, Gessamí	ED	27/07/89	16/09/89	Regulat a l'art. 286
61-02	Àlber, Baladre	ED	26/09/91	24/10/91	Regulat a l'art. 286
61-03	Heura, Lledoner, Cirerer i Aragó	ED	26/09/91	22/10/91	
61-04	Aragó, Mare de Déu de Montserrat i Jacinto Benavente	ED	28/07/94	01/09/94	Regulat a l'art. 286
65-01	Son Gotleu	ED	30/03/89	27/04/89	Regulat a l'art. 286
67-01	Alberca, Antillón, Reis Catòlics i passatge de Son Real	ED	28/02/91	30/03/91	Regulat a l'art. 286
68-01	Sant Damas, Sant Ignasi, via de cintura i Tomàs Rul-lan	ED	31/07/96	12/10/96	Regulat a l'art. 286
70-01	Josep Darder, Mete, Bartomeu Torres, Isidoro Antillón i Cardenal Despuig	ED	28/04/88	--	Regulat a l'art. 286
71-01	Manacor i Foners	ED	30/12/87	04/02/88	Regulat a l'art. 286
71-03	Pérez Galdós, Manuel Azaña, Muntaner Bordoy i Pare Ventura	ED	23/12/91	28/01/92	Regulat a l'art. 286
71-04	Pérez Galdós, Tomàs Forteza, Miquel Santandreu, Gabriel Alomar i Villalonga	ED	30/12/87	--	Regulat a l'art. 286
72-01	Polígon de Llevant	PP Modif. PP	15/07/64 03/11/72	-- --	Regulat en els arts. 285 i 286
72-02	Ciutat de Querétaro, Montevideo i Lima	PP Modif. PP ED	15/07/64 03/11/72 29/01/87	-- -- --	Regulat a l'art. 286

API NÚM.	SITUACIÓ	PLANEJAM.	APR. DEF.	DATA BOCAIB	OBSERVACIONS
72-03	Montevideo i Lima	ED	31/07/96	10/09/96	
74-01	Camí Fondo, Brigada Solanas, Sargento Gracia Armengol	ED ED	27/09/90 26/02/98	03/11/90 --	
75-01	Es Portitxol	P.E. ED	23/02/89 28/05/98	15/08/89 30/06/98	Vegeu l'art. 285
76-01	Adoberia i Capitán Ramonell Boix	ED	18/09/91	--	Regulat a l'art. 286
76-02	Capitán Ramonell Boix i Alemany	ED	28/10/89		Regulat a l'art. 286
77-01	Can Caimari, Bailén, Sant Joan de Déu i Bruc	ED	25/10/90	08/12/90	
77-02	Can Caimari, Cra. Can Pastilla, Sant Joan de Déu i Arxiprest Borràs	ED	28/04/88	31/05/88	
77-03	Mercapalma	P.E. ED	27/09/90 20/06/96	26/02/91 16/07/96	Vegeu l'art. 285
79-01	Tramuntana	ED	24/07/91	13/09/91	
79-02	Ses Fontanelles	ED	28/04/88	11/06/88	
81-01	Mar Egea cant. Mar de Java	ED	22/05/91	22/06/91	Regulat a l'art. 286
81-02	Marbella	ED	27/11/86	18/12/86	Regulat a l'art. 286
81-03	Pingüí, Garsa, Pelicà	ED	29/01/87	21/02/87	Regulat a l'art. 286
81-04	Mar de les Antilles	ED	24/12/96		Regulat a l'art. 286
84-01	Camí Vell de Sineu, camí de Son Majoral	ED	26/07/90	30/08/90	Regulat a l'art. 286
86-01	Ecònom Caldentey, Nicolau Pizà, Guillem Ramis, carrer de nova creació, camí de Can Cota i camí de Sant Jordi	ED	28/11/96	23/01/97	
86-02	Cas Quitxero	ED	27/07/95	--	Regulat a l'art. 286

Article 285. Àrees de planejament incorporat amb condicions específiques

1. API núm. 22-01. SA TEULERA

Les reserves mínimes del nombre d'aparcaments seran les definides al Pla general per als diferents usos.

2. API núm. 23-01. SAGRAT COR

2.1. A la parcel·la 8, els usos seran els del QUADRE D'USOS núm. 6 de l'art. 126.

2.2. Les zones 8-I₁, 8-I₂ i 8-I₃ queden desclassificades per a l'ús residencial. La zona 8-I₄ s'haurà de reordenar per mitjà d'un nou estudi de detall amb l'objecte d'ajustar-ne el volum als nous paràmetres i les reculades a la zona d'equipament.

Els paràmetres de la zona 8-I₄ seran:

- Tipus d'ordenació: VE.CF.
- Tipus d'ordenació d'aplicació subsidiària per als aspectes no regulats a l'ordenació: AV.
- Normativa aplicable a efectes d'ús: QUADRE D'USOS núm. 6 de l'art. 126.
- Altura màxima en nombre de plantes: 7.
- Altura màxima/altura total en metres: 21,00/23,00.
- Superfície màxima edificable en m²: 12.557.
- M² d'ús terciari: 1.890.
- Nombre d'habitatges: 75.

3. API núm. 46-01. ES CAMP REDÓ

Es regula mitjançant el pla parcial aprovat definitivament en data 26.01.89, amb les modificacions establertes als plànols d'ordenació del sòl urbà relatives a les parcel·les destinades a equipaments i sistema general, que es corresponen amb la modificació puntual del Pla general de 1985 relativa a aquestes parcel·les. Així mateix, a la zona corresponent al minipolígon industrial seran d'aplicació les condicions d'ús establertes per a la zona L2a de la revisió del Pla general.

4. API núm. 47-01. SON VALLORI I SON BORRÀS

Condicions d'ús. Les condicions d'ús seran les corresponents a la zona F0a.

5. API núm. 49-01. LA FERTILIZADORA-CARRER EUSEBI ESTADA

5.1. Descripció. Correspon a l'àmbit d'ordenació del pla parcial La Fertilizadora (aprov. definit. 30.10.78, BOP 17513, d'11.01.79) i la seva modificació (aprov. definit. 28.01.83), i a aquest efecte es transcriuen les seves determinacions, que són d'aplicació.

5.2. Condicions d'edificació. Edificació entre mitgeres amb una reculada de tres (3) metres a alineació oficial.

La zona de reculada indicada podrà ser ocupada només en planta primera per una terrassa descoberta sobre pilars i amb porxo privat obert en planta baixa.

Aquest porxo, qualsevol que sigui l'ús de la planta baixa, no podrà tenir cap tancament, ni frontal ni lateral, ni tan sols envidriat.

Vol. Cap element d'un edifici podrà sobresortir de l'alineació oficial. A la zona de reculada es permetrà un vol màxim d'u coma cinquanta (1'50) metres des de la façana.

La parcel·la mínima edificable tindrà una façana mínima de vuit (8) metres i una superfície mínima de dos-cents (200) m².

Altures màximes i mínimes. Les altures interiors entre forjats queden fixades de la manera següent:

- Planta baixa comercial:

- * mínim: tres (3) metres
- * màxim: tres coma cinquanta (3'50) metres

- Habitatges:

- * mínim: dos coma cinquanta (2'50) metres
- * màxim: tres (3) metres

La suma de l'altura exterior de totes les plantes dels edificis marcats amb IV de quatre plantes (illeta M1 a M6) amidades des de rasant fins a l'intradós del darrer forjat seran:

- mínim: onze coma quaranta (11'40) metres
- màxim: onze coma noranta (11'90) metres

Aquests edificis tindran un mínim i un màxim de quatre plantes, inclosa la planta baixa.

A l'edifici marcat amb VIII (illeta M4 de vuit plantes), aquestes altures seran:

- mínim: vint-i-dos coma seixanta (22'60) metres
- màxim: vint-i-tres coma deu (23'10) metres

Aquest edifici tindrà un mínim i un màxim de vuit plantes, inclosa la planta baixa.

Remodelació d'illeta. Es permet expressament la remodelació de qualsevol de les illetes i pot variar la profunditat edificable dels edificis dins l'altura màxima i la mínima permeses, sense superar en cap cas el volum total fixat per a la corresponent illeta ni l'ocupació del 60% d'aquesta per part de l'edificació.

Així mateix, s'han tramitat i aprovat els següents estudis de detall de diferents illetes:

- * illeta 6 (aprov. definit. 27.04.89)
- * illetes 1 i 3 (aprov. definit. 26.04.90)
- * illeta 2 (aprov. definit. 29.03.90)

5.3. Condicions d'ús. La regulació d'usos serà l'establerta al pla parcial, amb la limitació que els usos comercials i d'equipament comercial (entesos segons s'especifica als art. 117 i 118 d'aquestes Normes) que l'esmentat pla permeti queden limitats per la dimensió 5.

A falta d'altra regulació serà d'aplicació el quadre d'usos corresponent a la zona F0a.

5.4. Modificacions a l'API. No s'estableix l'obligatorietat de l'ús exclusiu comercial a planta baixa.

6. API núm. 58-01. SON FUSTER

6.1. Descripció. Correspon a l'àmbit del pla parcial de Son Fuster (aprovat definitivament en data 15.10.82) i a aquest efecte es transcriuen les determinacions d'aquest que són d'aplicació.

6.2. Condicions d'edificació

Zona residencial:

- Tipus d'ordenació: edificis en filera entre mitgeres.
- Façana mínima solar: vuit (8) metres.
- Volum màxim edificable: 1'46 m³.
- Separació mínima alineació carrer: tres (3) metres, llevat de la illeta els solars de la qual confronten amb les línies fèrries, l'alineació de la qual serà el carrer.
- Altura màxima: deu (10) metres.
- Nombre de plantes: tres (3) inclosa la planta baixa

Queda grafiada als plànols la forma d'ordenació de l'edificació, si bé la línia de profunditat edificable o façana interior d'illeta podrà sofrir variació pel que fa a la seva profunditat, que podrà ser de quatre (4) metres superior o inferior a la marcada. Les mitgeres, que quedaran vistes, s'han d'acabar i tractar en forma similar a les façanes quant adreçats, eixalbat i color. Als plànols la profunditat edificable s'ha grafiat d'onze (11) metres.

Pel que fa als solars que confronten amb la línia fèrria, la profunditat queda delimitada per la zona de protecció.

Zona de serveis:

- Tipus d'ordenació: aïllada.
- Façana mínima solar: vint (20) metres.
- Solar mínim: mil (1.000) m².
- Volum: 4'36 m³/m².
- Ocupació màxima solar: setanta per cent (70%).
- Separació mínima alineació carrer: sis (6) metres.
- Separació mínima alineació mitgeres: tres (3) metres.

- Altura màxima: tretze (13) metres.
- Número de plantes: quatre (4) inclosa la planta baixa.

Així mateix es regularà mitjançant les determinacions del pla especial aprovat definitivament en data 15.11.91.

6.3. La regulació d'usos serà l'establerta al pla parcial amb la limitació que els usos comercials i d'equipament comercial (entesos segons s'especifica als art. 117 i 118 d'aquestes Normes) que l'esmentat pla permeti queden limitats per la dimensió 5.

Es permetrà l'ús d'establiments públics en situació 2 amb dimensió màxima 4. Si hi manca altra regulació, serà d'aplicació el quadre d'usos corresponent a la zona F0a.

7. API núm. 60-02. SON GIBERT

Hom s'ajustarà als usos de la zona E6a i queda suprimida l'edificabilitat mínima dels usos terciaris-comercials.

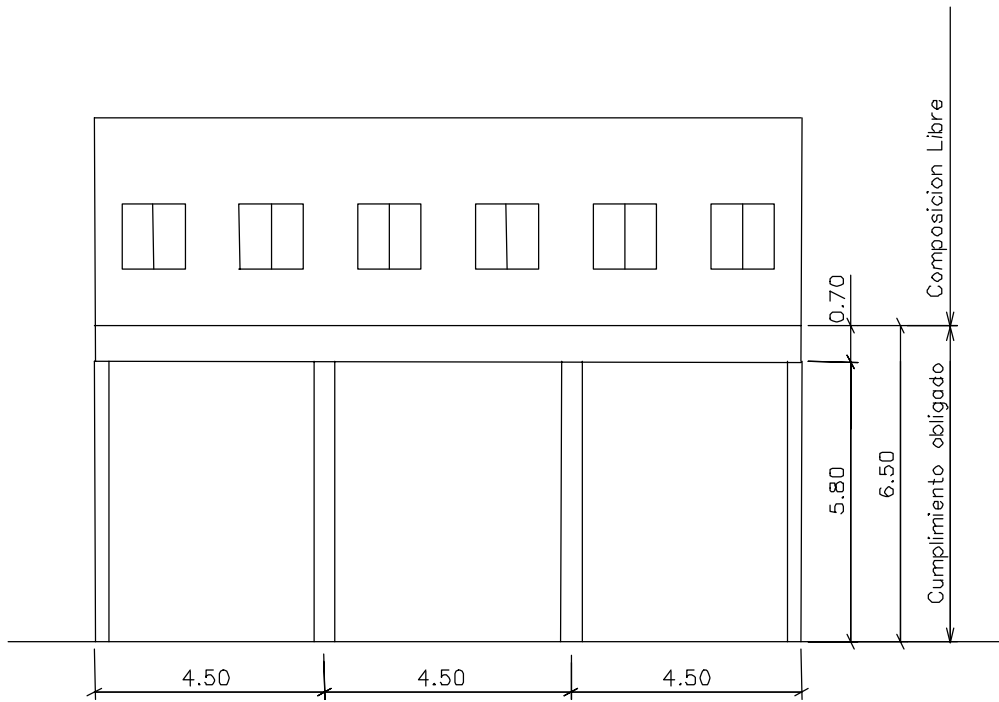
8. API núm. 72-01. POLÍGON DE LLEVANT

8.1. Descripció. Correspon a determinades illetes que queden grafiades als plànols d'ordenació del sòl urbà. La seva ordenació correspon a la prevista pel denominat Pla parcial del polígon de Llevant, aprovat definitivament el 15.07.64 i la seva modificació, aprovada definitivament el 3.11.72.

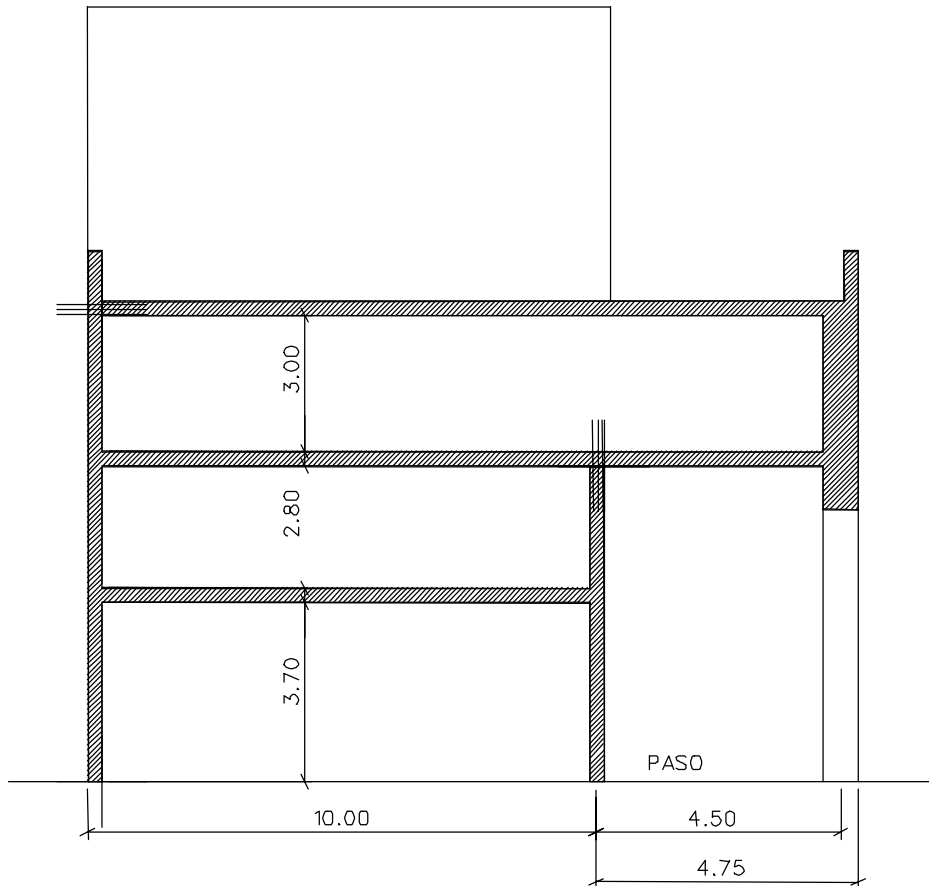
8.2. Condicions d'edificació. Una sèrie d'illetes que corresponen a aquest àmbit tenen la següent inscripció: M24.01, M14.02, M15.02, M15.03, M15.04, M15.05. A cadascuna es configura la forma de cada edifici, amb expressió del nombre de plantes i la superfície màxima edificable. A les illetes on es grafia un cos d'edificació porticada s'haurà d'executar segons l'esquema grafiat a continuació. El pas de quatre coma cinquanta (4'50) metres d'ample a planta baixa serà d'ús públic. La part del solar que no correspon als edificis en altura o edificació porticada haurà de quedar lliure d'edificació. Malgrat això, es podran construir soterranis o soterrani, destinats exclusivament a aparcament per sota de les edificacions i fins i tot per sota de l'espai lliure d'edificació. La superfície en planta d'aquests soterranis i edifici o edificis no superarà el setanta (70%) per cent de la superfície total del solar. A cada illeta s'indica, als plànols, la seva edificabilitat màxima expressada en metres quadrats i corresponent al conjunt de planta baixa i plantes pis.

8.3. Condicions d'ús. La regulació d'usos serà l'establerta al pla parcial, amb la limitació que els usos comercials i d'equipament comercial (entesos segons s'especifica als art. 117 i 118 d'aquestes Normes) que l'esmentat pla permeti queden limitats per la dimensió 5.

Si hi manca altra regulació, serà d'aplicació el QUADRE D'USOS núm. 1 de l'art. 126.



ALZADO



SECCION

9. API núm. 75-01. ES PORTITXOL

Hi serà d'aplicació el quadre d'usos corresponent a la zona F0a de la revisió del Pla general, llevat de les zones d'equipament, a les quals hom s'ajustarà a l'assenyalat a l'art. 287.

10. API núm. 77-03. MERCAPALMA

A les zones S establertes pel Pla especial de Mercapalma les condicions d'ús seran les corresponents a la zona S2c.

Article 286. Índex d'intensitat d'ús residencial a les API

1. API regulades per pla parcial o pla especial.

API núm. 22-01. SA TEULERA

- Zona unifamiliar agrupada: 1 habitatge/350 m².
- Resta de zones: El nombre d'habitatges assignat a cada parcel·la al pla parcial.

API núm. 23-01. SAGRAT COR

El nombre d'habitatges assignat a cada parcel·la al pla parcial.

API núm. 28-01. SON FLOR

- Zona unifamiliar: 1 habitatge/parcel·la.
- Zona plurifamiliar: 1 habitatge/59 m².

API núm. 35-01. SON XIGALA II

El nombre d'habitatges assignat a cada parcel·la al pla parcial i als estudis de detall.

API núm. 38-01. SON PISÀ

El nombre d'habitatges assignat a cada parcel·la al pla parcial.

API núm. 41-01. ES SECAR DE LA REAL

El nombre d'habitatges assignat a cada parcel·la per l'estudi de detall de cada illeta a la zona plurifamiliar.

API núm 46-01. ES CAMP REDÓ

El nombre d'habitatges previst al pla parcial:

- Zona residencial plurifamiliar: 1 habitatge/147 m² d'edificabilitat màxima a cada parcel·la.
- Zona residencial unifamiliar: 1 habitatge/parcel·la.

API núm. 47-01. SON VALLORI I SON BORRÀS

El nombre d'habitatges assignat a cada parcel·la al pla parcial i estudi de detall.

API núm. 49-01. LA FERTILIZADORA-C/ EUSEBI ESTADA

El nombre d'habitatges previst al pla parcial per a la zona residencial: 1 habitatge/110 m² d'edificabilitat

màxima a cada parcel·la.

API núm. 58-01. SON FUSTER

- Zona residencial: 1 habitatge/240 m².

API núm. 60-02. SON GIBERT

El nombre d'habitatges assignat a cada illeta pel pla parcial.

API núm. 72-01. POLÍGON DE LLEVANT.

El nombre d'habitatges assignat a cada illeta pel pla parcial.

API núm. 72-02. POLÍGON DE LLEVANT (Montevideo-Lima).

El nombre d'habitatges assignat a la illeta pel pla parcial.

API núm. 75-01. ES PORTITXOL

El nombre d'habitatges assignat a cada parcel·la pel pla especial.

2. API regulades per estudi de detall. L'Índex d'intensitat d'ús residencial d'aplicació a les API regulades mitjançant estudi de detall serà el que es defineix a les ordenances de cada zona i s'ha d'aplicar a la superfície de sòl de cada qualificació definida a la revisió.

En el cas que no existeixi definida una qualificació equivalent de zona, l'Índex d'intensitat d'ús residencial d'aplicació serà d'1 habitatge/90 m² de superfície edificable per a zonificacions amb tipus d'edificació segons alineació vial I d'1 habitatge/80 m² de superfície edificable per a zonificacions amb tipus d'edificació segons regulació parcel·la.

3. API regulades dins l'àmbit de protecció i conservació del patrimoni. Pel que fa a les API incloses dins l'àmbit de protecció i conservació del patrimoni, hom s'ajustarà a l'establert específicament als art. 332, 334, 336 i 337 d'aquestes Normes.

Article 287. Correspondències a les API amb les qualificacions del Pla general de 1985

1. A les API on s'estableixen referències a qualificacions del Pla general de 1985, l'equivalència amb les zones de la revisió del Pla general, a efectes d'establir les condicions d'edificació i d'ús, llevat de l'índex d'intensitat d'ús residencial (serà d'aplicació l'establert al pla sectorial que s'incorpora en cas de ser més restrictiu) serà la següent:

ZONA PGOU 1985	ZONA REVISIÓ
A1	A4a
A2	A6a
A3	A7a
A4	A5a
A5	A8a
B1	B3x
B2	B4x

ZONA PGOU 1985	ZONA REVISIÓ
B3	B6a
B4	B3a
B5	B4a
B6	B2a
B7	B5a
B8	B7a
C1	C6a
C2	C5a
C3	C4a
C4	C3x
D1	D3a
D1P	D3y
D2	D3x
D2P	D3z
D3	D4x
D4	D5x
D6	D2a
D7	D4a
D7P	D4y
D8P	H4y
E1	E6a
E2	E5a
E3	E5b
E4	E4a
E5	E5c
E6	E3a
F2	F0a
G1	G4a
G2	G3a
H1	K2a

ZONA PGOU 1985	ZONA REVISIÓ
I3	I2a
I5	I2b
I6	I2c
I7	I2d
J2	J2a
J5	J2b
K1	T4a
K2	T6a
L1, L2	L2a
M1	M3A
M2	M3b
EQ1	EQ0a
EQ2	EQ4a
EQ3	EQ4b
EQ4	EQ2a
DP1	EQ0b
DP2	EQ2b
ST1	S2a
ST2	S2B
ST3	S2C
Passeig Marítim	
Ap	G8p
Bp	E0p
Cp	E8p
Dp	B3p
Ep	F0pa
Fp	E3p
Hp	F0pb
Jp	F0pc

ZONA PGOU 1985	ZONA REVISIÓ
Kp	E5p

2. A les API incloses en l'àmbit de protecció i conservació del patrimoni al qual s'estableixen referències a qualificacions del Pla general de 1985, l'equivalència a efectes d'establir la qualificació per parcel·la serà:

QUALIFICACIÓ PG 1985	QUALIFICACIÓ REVISIÓ
R ₁	R
R ₂	R
N	N

L'equivalència a efectes d'establir les condicions d'ús serà:

- Per a les API ubicades a la zona de renovació espontània, Intervenció en l'edificació i Avingudes, els quadres d'ús d'aplicació seran els que el Pla general proposa en aquestes zones.

- Per les API ubicades a les zones profundament degradades, la regulació d'usos serà la definida al corresponent PERI.