

## **Aprovació definitiva modificació puntual de determinats articles de les normes urbanístiques del Pla General d'Ordenació Urbana de 1987. (BOIB 19.10.2018)**

L'article 6.2.8 queda redactat de la següent forma:

### **“ 6.2.8 CONSTRUCCIONS PERMESES PER DAMUNT DE L'ALÇADA REGULADORA**

*Per damunt de l'alçada màxima permesa s'autoritzaran construccions destinades a baranes fins a 1,20m, caixes d'ascensors, escales, dipòsits, trasters, xemeneies i altres instal·lacions de serveis exclusius de la finca, amb una altura que no podran excedir de 3m per damunt de l'altura màxima de l'edificació principal, i inscrites per sota d'un pla de 45° traçat des de la línia horitzontal d'altura màxima en cada façana.*

*Queden prohibits els àtics per damunt de l'altura màxima fixada en les normes particulars de zona, llevat quan es computi en la seva superfície edificable dins de l'edificabilitat màxima corresponent. En aquest supòsit es podran construir una sola planta d'àtic respectant la seva reculada al pla de façana.*

*Els espais lliures de la coberta podran destinar-se a zones d'esbargiment/esparciment a l'aire lliure de la comunitat o ús privat dels habitatges i s'admetran petites construccions que no superin 1,20m sobre l'altura màxima i quedin inscrites o bé per sota d'un plànol de 45° traçat des de la línia horitzontal d'altura màxima en cada façana, o bé aferrat a la barana sense visió des de l'exterior.”*

**L'article 7.1.4 queda redactat de la següent forma:**

### **“ 7.1.4 EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ**

*Queden en situació de fora d'ordenació amb les limitacions que expressament s'indiquen, les construccions, edificacions, instal·lacions i els usos següents:*

*a) Les edificacions que de conformitat amb el planejament vigent quedin subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o demolició. En aquestes edificacions o instal·lacions no es podran autoritzar obres de consolidació, augment de volum ni modernització. No obstant, seran autoritzables, excepcionalment i motivadament, amb renúncia expressa al seu possible increment del valor d'expropiació, les reparacions que exigeixin la salubritat pública, la seguretat i la higiene de les persones que resideixin o ocupin les edificacions esmentades.*

*b) Les edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada, malgrat que no sigui possible l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística que impliquin la seva demolició, aplicable en cada cas.*

*En aquestes edificacions o instal·lacions no es podrà realitzar cap tipus d'obra. A més, en el cas que aquestes edificacions s'hagin executat amb posterioritat a l'1 de març de 1987, tampoc es podrà obtenir la contractació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, sanejament, telefonia, telecomunicacions o de naturalesa similar.*

*Aquest règim serà aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i el planejament en vigor.*

*c) Les edificacions o construccions implantades legalment en les quals s'hagin executat obres d'ampliació i de reforma sense comptar amb llicència o amb llicència anul·lada.*

*En aquestes edificacions o instal·lacions són autoritzables, en tot cas, les obres de salubritat, seguretat, higiene, reparacions, consolidacions i també les reformes, sempre que no afectin la part d'edificació o construccions realitzada il·legalment.*

*També s'autoritzaran les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del Codi Tècnic de l'Edificació i l'adaptació al reglament de supressió de barreres arquitectòniques.*

*No obstant, mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions, a la part il·legal no es podrà fer cap tipus d'obra.”*

**L'article 5.6.17 queda redactat de la següent forma:**

### **“ 5.6.17 USOS I OBRES PROVISIONALS**

1.- De conformitat amb allò disposat en l'article 13.2.d del RDL 7/2015, Text refós de la Llei del sòl, i l'article 128 de la Llei 12/2017, d'urbanisme a les Illes Balears, es podran admetre usos, obres o instal·lacions de caràcter provisional que no estiguin prohibits expressament pel planejament urbanístic, ni puguin dificultar la seva gestió i execució i sempre que es justifiqui la seva necessitat, el seu interès general i el seu caràcter no permanent. Motivadament, l'Ajuntament, sense dret a indemnització, podrà acordar el cessament de l'activitat i la demolició de les obres o instal·lacions.

Per garantir la reposició del sòl al seu estat anterior s'exigirà aval en quantia suficient.

El promotor es comprometrà, mitjançant declaració jurada, al compliment del cessament o suspensió o demolició de l'ús, obres i instal·lacions provisionalment autoritzades.

2.- El caràcter de provisionalitat haurà d'indicar-se en la llicència i, en el seu cas, el termini assenyalat per a la seva caducitat, el qual s'inscriurà en el Registre de la Propietat per part del promotor.

3.- Als efectes de determinar el caràcter provisional dels usos, obres i instal·lacions i la seva incidència en l'execució del planejament, hauran de ponderar-se els següents aspectes:

a) La major o menor proximitat de l'execució de les determinacions del Pla, atenent al seu desenvolupament previsible.

b) El caràcter no permanent o desmuntable de les instal·lacions

c) Els costos d'instal·lació i les seves possibilitats d'amortització en el temps.

d) La vocació de permanència dels usos atenent a la seva naturalesa pròpia, u altres circumstàncies anàlogues.

e) La seva incidència o benefici per a l'interès general.

Als efectes anteriors, el promotor haurà de presentar el projecte amb una memòria justificativa de les seves característiques com a obra provisional, indicant materials a emprar, caràcter desmuntable, i la seva duració aproximada en el temps"

4.- A edificis fora d'ordenació no es poden donar llicències provisionals.

5.-En sòl rústic no es podran atorgar llicències d'obra provisionals.

4.2 S'introdueixen els següents nous articles a les "NORMES URBANÍSTIQUES DEL PGOU".

#### **Art. 7.1.4.2**

##### **EDIFICIS EXISTENTS I EDIFICIS EN SITUACIÓ D'INADEQUACIÓ**

1.-Les construccions i edificacions implantades legalment d'acord amb un planejament urbanístic derogat o substituït, i que no s'ajustin a les determinacions del present Pla General, quedaran en **situació d'inadequació** sempre que es donin totes i cadascuna de les següents condicions:

a) No estar previst en el Pla General que hagin de ser objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.

b) Que no es trobin fora d'ordenació.

c) Que no estiguin emparats per normes de protecció específiques regulades en altres articles o normes.

2.-Als edificis existents construïts a l'empara de normativa anterior, i sempre que no es trobin en cap dels supòsits que preveu l'article 7.1.4, es podran realitzar les obres regulades a continuació per a cadascuna de les següents situacions d'**inadequació**:

*Situació 1ª.* Edificis que la seva superfície edificada excedeixi la permesa per les ordenances de cada zona menys del 100%, llevat incompleixi alguna o algunes de les restants limitacions de l'ordenança general de la zona.

A aquests edificis se permeten les següents obres:

a) Obres parcials i circumstancials de consolidació, modernització, o millora de les seves condicions estètiques, higièniques i funcionals.

b) Reformes i canvis d'ús, inclòs totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació dels permesos en la zona d'ordenança.

c) En casos degudament justificats, obres d'ampliació fins a un 10% de la superfície edificada actual, exceptuant soterranis, compensant la citada ampliació amb la demolició d'una superfície del doble de l'ampliada i la condició que aquesta ampliació no podrà augmentar l'altura actual de l'edifici, l'ocupació i les separacions a llindars permeses en la normativa vigent.

d) Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.

*Situació 2ª. Edificis que la seva superfície edificada no excedeixi la permesa per les ordenances de cada zona, llevat que incompleixi alguna o algunes de les restants limitacions de l'ordenança general de la zona.*

*Es permeten les obres indicades en l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1ª, així com les d'ampliació fins al màxim de la superfície edificable permesa per l'ordenança general de cada zona. Se permetran també les obres necessàries per adequar l'edifici a la situació següent.*

*Situació 3ª. Edificis que no incompleixen cap limitació imposada per les Normes de cada zona. Les reformes i obres d'ampliació s'ajustaran als límits imposats per la normativa urbanística.*

*3.-Totes les obres d'ampliació i reforma s'hauran de realitzar adequant-se a la tipologia de l'edifici i a la seva correcta adequació a l'entorn, sense perjudici de les condicions especials de protecció aplicables als edificis inventariats. En cap cas, les obres d'ampliació podran augmentar l'altura, l'ocupació, la separació a llindars permesa per la normativa urbanística.*

*4.-En qualsevol de les situacions anteriors, seran autoritzables les obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització que tinguin la finalitat de millorar les condicions estètiques i les condicions funcionals vinculades al compliment de la normativa de prevenció d'incendis, instal·lació d'infraestructures comunes pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació a la normativa vigent sobre supressió de barreres arquitectòniques.*

*5.-Els usos legalment implantats preexistents es poden mantenir sempre que s'adaptin als límits de molèstia, nocivitat, insalubritat i perill que estableixin per a cada zona la reglamentació urbanística i la legislació sectorial d'aplicació."*

#### **Art. 7.1.4.3**

##### **EDIFICACIONS A PARCEL·LES QUE INCOMPLEIXEN REQUISITS DE SUPERFÍCIE O PARCEL·LA MÍNIMA.**

*1.-Quan una parcel·la incompleixi alguna de les condicions de superfície o façana mínimes, les seves condicions d'edificabilitat seran les següents:*

*a) Si la parcel·la procedia d'una parcel·lació legal anterior a la data d'aprovació definitiva del Pla General de 1987, la parcel·la serà edificable, i la seva edificabilitat serà la que determinin les ordenances. A aquests efectes, s'haurà d'acreditar fefaentment aquesta parcel·lació.*

*b) Si la parcel·la s'ha constituït com a unitat independent amb posterioritat a la data d'aprovació definitiva del Pla General de 1987, no serà edificable mentre no es procedeixi a la seva regularització.*

*2.- Quan a parcel·les existents amb dimensions inferiors a les mínimes, definides en el subapartat anterior a) es justifiqui la impossibilitat d'edificar raonadament amb les reculades establertes en la seva zona d'ordenança, es podrà modificar de forma raonada la posició de l'edificació, o es podran disminuir aquestes separacions sempre que es disminueixi, en igual proporció, l'altura màxima i total de l'edifici computades en metres. Aquests ajusts s'hauran de definir mitjançant Estudi de Detall d'ordenació de volums.*

*3 A les parcel·les d'ús residencial definides en el subapartat anterior a) amb dimensions inferiors a les mínimes, l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial establert en la respectiva ordenança permetrà sempre com a mínim un habitatge per parcel·la."*

4.3 S'introdueix en el glossari la definició de coberta

##### **COBERTA**

*Element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions, gaudeix d'un ús privat o comunitari i se situa per damunt de l'última planta pis i/o àtic.*

*En el cas d'edificis escalonats, també es consideren "planta coberta" les terrasses situades a nivells de plantes pis i dissenyades com a descobertes en el projecte, a sota de les quals existeix edificació i compleixen la funció de coberta.*