

TÍTOL VI. NORMES TÈCNIQUES DE PLANEJAMENT I EXECUCIÓ DE PLANS

CAPÍTOL I. PROGRAMES D'ACTUACIÓ URBANÍSTICA

SECCIÓ PRIMERA. NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DELS PAU

Article 132. Formació dels PAU

1. L'Ajuntament o, si escau, els particulars, redactaran els programes d'actuació urbanística d'acord amb el que disposen els articles 71 a 75 del Reglament de planejament.

2. L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè el disseny dels programes d'actuació urbanística s'adeqüi a les determinacions i els criteris del Pla general, i a les condicions de cada àmbit.

3. L'Ajuntament podrà impulsar l'elaboració dels programes d'actuació urbanística redactant d'ofici els documents necessaris, amb independència que posteriorment repercuteixi el seu cost sobre els propietaris beneficiats per la nova ordenació, que hauran d'abonar-ho en metàl·lic o incrementar la cessió de l'aprofitament mitjà en la quantitat corresponent a l'esmentat cost.

Article 133. Contingut documental dels PAU

1. A més del que estipula la legislació urbanística vigent, els PAU hauran de contenir, com a mínim, la següent documentació tècnica:

a) Estudi d'impacte ambiental en el qual, per mitjà de representacions gràfiques, estimacions quantitatives o qualitatives o altre mitjans, s'assenyali la repercussió de l'actuació i les seves determinacions sobre el medi ambient pròxim, tant rural com edificat, i sobre les condicions de vida de les àrees confrontants, o qualsevol altre sobre les que pugués tenir incidència negativa.

b) Tota quanta documentació addicional es dedueixi de les bases del concurs, si escaigués, de tal forma que se'n pugi avaluar satisfactòriament el compliment exacte.

Quan es convoquin concursos per a la formulació de programes d'actuació, l'Ajuntament podrà exigir que es presentin avanços del programa en els quals s'expressin els criteris, els objectius i les línies mestres sobre les quals s'orientaran les determinacions. La seva aprovació només tindrà efectes administratius interns, preparatoris de la redacció dels programes d'actuació urbanística.

SECCIÓ SEGONA. NORMES PARTICULARS PER A LA REDACCIÓ DELS PAU

Article 134. Llista d'àmbits per al desenvolupament dels PAU

Les dades exigibles quant a superfície dels diversos àmbits per al desenvolupament dels PAU, així com la determinació dels usos incompatibles i els sistemes generals, són les contingudes a l'annex II de les presents Normes.

CAPÍTOL II. PLANS PARCIALS

SECCIÓ PRIMERA. NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS PARCIALS

Article 135. Formació dels plans parcials

1. L'Ajuntament o, si escau els particulars redactaran els plans parcials d'acord amb el que disposa l'article 136.1 del Reglament de planejament.
2. L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetlarà perquè el disseny dels plans parcials s'adeqüi a les determinacions i criteris del Pla general, i a les fitxes de cada sector.
3. L'Ajuntament podrà impulsar l'elaboració dels plans parcials redactant d'ofici els documents necessaris, tant de planejament com de reparcel·lació, amb independència que posteriorment repercuteixi el seu cost sobre els propietaris beneficiats per la nova ordenació, que hauran de abonar-ho en metàl·lic o incrementar la cessió de l'aprofitament mitjà en la quantitat corresponent a l'esmentat cost.
4. La modificació dels plans parcials no eximirà del compliment dels terminis.

Article 136. Avanç dels plans d'iniciativa particular

En els plans parcials d'iniciativa particular es podrà presentar un avanç orientatiu de l'ordenació que es proposa.

En aquest avanç es recolliran els esquemes de les determinacions fonamentals del planejament parcial, prenent com a base el replanteig i els mesuratges efectuats sobre el terreny, i entre aquests:

- a) Plànol d'ordenació sobre el de replanteig i disseny de l'espai urbà.
- b) Desagregació d'aprofitament global, amb assignació d'usos detallats i quadre numèric de característiques.
- c) Inclusió, si escau, dels sistemes generals establerts pel Pla general.
- d) Programació i sistema d'actuació.
- e) Compromisos entre el promotor i l'Ajuntament i qualssevol altres temes que convingui precisar, a efectes d'agilitar la tramitació del planejament i de l'eficàcia de les determinacions.
- f) Altres determinacions que es consideri que poden tenir rellevància.

A la vista de l'avanç proposat, l'Ajuntament introduirà, si escau, les modificacions oportunes d'acord amb les determinacions, els criteris i els objectius del Pla general.

Article 137. Contingut documental dels plans parcials

Els plans parcials contindran les determinacions necessàries per a assegurar el compliment dels objectius del Pla general i els criteris d'ordenació i disseny genèrics i específics de cada sector. Aquestes determinacions es desenvoluparan mitjançant els documents assenyalats en el Reglament de planejament, al seu article 45 i següents, i a més en els documents següents:

- a) Quan els plans parcials tinguin per objecte urbanitzacions d'iniciativa privada es presentaran com a annex:
 - Els documents necessaris per a justificar la necessitat o conveniència de la urbanització, als quals es raoni suficientment que la urbanització projectada s'adequa a les previsions i les determinacions contingudes en el Pla general i el seu programa d'actuació.
 - La relació de tots els propietaris del sòl inclosos al sector, que assenyali domicilis i dades d'identificació.

- La forma d'execució de les obres d'urbanització.
- Les previsions per a la realització efectiva en el temps de la inversió i la seva correlació amb els recursos disponibles per fer-hi front.
- Els compromisos que es contreguin entre l'urbanitzador i l'Ajuntament i entre aquell i els propietaris dels terrenys afectats amb els habitants de l'àrea, respecte de les condicions en què el desenvolupament urbanístic que el pla parcial estableix els afecta.

b) En tot cas s'aportarà un quadre sintètic al qual hauran de figurar els següents extrems:

- superfície total del sector
- superfície de sistemes generals que assenyali el Pla general, si escau
- superfície de vials del pla parcial
- superfície de les parcel·les per a serveis públics o d'interès social de cessió obligatòria
- superfície edificable (suma de les parcel·les edificables)
- sostre total edificable, suma de totes les plantes per a cadascun dels usos, assenyalant concretament el corresponent als serveis socials
- edificabilitat neta sobre superfície edificable

c) Anàlogament, s'acompanyarà amb una anàlisi de la incidència de la possible afectació, si escau, per àrees d'interès cultural o edificis o espais catalogats.

d) Estudi d'impacte ambiental, amb les característiques mínimes determinades en el Decret 4/1986, de 23 de gener, de la CAIB.

e) S'hauran d'establir els índexs d'intensitat d'ús turístic o residencial, d'acord amb la normativa vigent.

f) L'organització de la documentació serà similar a la del Pla general. S'haurà de reproduir el mateix sistema de documents del Pla (fitxes d'usos compatibles, fitxes d'unitats d'execució, etc.).

g) Al final de la tramitació dels plans parcials s'haurà de presentar un text refós amb la documentació completa, amb el nombre d'exemplars que determinin els serveis tècnics.

h) Qualsevol modificació de les determinacions dels plans parcials obligarà, així mateix, a la presentació d'un text refós que inclogui la documentació completa del pla modificat, així com la data de refosa, amb el nombre d'exemplars que determinin els serveis tècnics.

i) Serà preceptiu en la documentació dels plans parcials un informe geotècnic dels terrenys, que n'inclogui les característiques amb menció expressa de la seva capacitat de càrrega.

j) Tota quanta documentació addicional sigui necessària, deduïda de les característiques de l'ordenació, la integració dins de l'ordenació del Pla general i el compliment de les condicions específiques que estableix el Pla general.

Article 138. Criteris d'ordenació dels plans parcials

En el disseny dels plans parcials es tindran en compte, a més dels criteris generals, els següents:

a) Es tendirà a preservar els elements preexistents que, sense desvirtuar el seu conjunt, es puguin integrar activament en l'ordenació resultant (construccions, medi físic, vegetació, subsòl, arqueologia, etc.).

b) En la formalització de les determinacions de cada pla parcial que no quedin expressament regulades a la fitxa de característiques corresponent es perseguirà que l'acotació física i perceptiva dels espais urbans i tipologies de l'edificació guardin relació amb l'estructura urbana de la ciutat tradicional.

c) La disposició dels equipaments i les zones verdes i el traçat de la xarxa viària rodada i per a vianants atindrà un criteri mixt de servei al sector mateix i a la ciutat confrontant, especialment quant a l'accessibilitat i l'estratègia d'ubicació. S'evitaran, en el que sigui possible, els cul-de-sacs, la necessitat dels quals s'haurà de justificar.

d) Als efectes d'integrar el creixement de la ciutat amb les seves zones limítrofes s'estudiarà específicament el tractament dels espais urbans a la vora de cada pla parcial, a fi que els carrers, les places o les edificacions proposades siguin elements d'harmonització i mai de discordança o singularització.

e) Per a cada sector particular s'observaran els criteris concrets que s'assenyalin a la fitxa corresponent.

f) Independentment dels itineraris per a vianants regulats en el Reglament de planejament, com a mínim el 40% de l'ample dels carrers es destinarà a voreres.

g) Els aparcaments públics annexos a la vialitat tindran una superfície mínima d'un (1) m² per habitant i s'ubicaran majoritàriament en la proximitat de les zones en les quals és previsible la concentració de persones: comerços, col·legis, zones de reunió o d'espectacles, etc. Els aparcaments en cordó tindran un ample igual o superior a dos coma vint (2'20) metres.

h) Als efectes d'establir equivalències entre nombre d'habitatges i d'habitants es considerarà que cada habitatge té tres (3) habitants.

i) L'ample mínim dels vials de distribució serà de setze (16) metres. S'admetran vials d'ample igual o superior a dotze (12) metres només quan donin accés exclusiu a habitatges unifamiliars o edificis residencials d'altura igual o inferior a dues plantes. Els vials d'ample menor hauran d'estar degudament justificats per raons d'adaptació a la topografia o de respecte a construccions existents. Els carrils de circulació d'aquests vials tindran un ample comprès entre dos coma setanta (2'70) i tres coma trenta (3'30) metres.

L'ample dels vials de penetració i circumval·lació, quan no estiguin fixats pel Pla general, s'haurà de justificar en funció del trànsit previsible. L'ample dels carrils hi serà, en funció de la seva jerarquia, superior o igual a tres (3) i inferior a tres coma trenta (3'30) metres.

j) Es preveurà un sistema d'hidrants contraincendis i xarxa de reg a les zones verdes, d'acord amb les especificacions d'EMAYA.

k) En els trams de vial als quals no sigui previsible la ubicació de parades d'autobusos públics urbans, es dissenyaran apartats dels carrils de circulació.

l) Es dissenyaran apartats de càrrega i descàrrega de vehicles a llocs en els quals sigui previsible la seva necessitat.

m) Serà de compliment obligat el previst a l'Ordenança reguladora sobre espais lliures públics i vegetació a les vies públiques.

n) La reserva d'aparcaments serà com a mínim de 1'33 places per cada habitatge o per 100 m² construïts, si aquests no estan definits.

o) Pel que fa a infraestructures, implantació de serveis i espais lliures, s'especificaran els traçats i les característiques dels vials, xarxes d'abastament d'aigua, reg i hidrants contraincendis, sanejament, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, telecomunicacions, zones verdes i, si escau, conducció de gas i qualsevol altra que s'estimi necessària. La improcedència haurà de ser degudament justificada. Les xarxes d'energia elèctrica d'alta i baixa tensió i les xarxes telefòniques seran subterrànies.

p) S'haurà d'adequar a les característiques hidrològiques contingudes a l' *Estudio hidrológico de los torrentes del T.M. de Palma*.

Article 139. Accés rodat

1. S'haurà d'ordenar el territori de tal forma que totes les parcel·les tinguin accés rodat.

2. Es considerarà que una parcel·la té accés rodat quan tingui una longitud de façana igual o superior a la mínima que afronti amb un vial públic rodat.

Article 140. Reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta

1. Tot pla parcial preveurà com a reserves mínimes de cessió obligatòria i gratuïta a l'Administració les que com a tals determina l'annex al Reglament de planejament. El Pla considera que aquestes cessions són com a mínim el sistema d'espais lliures de domini i ús públic, els centres docents, les zones esportives i els terrenys necessaris per a la instal·lació i el funcionament de les dotacions públiques.

2. Quan algun dels mòduls mínims de cessió anteriors sigui superat per l'establert a la fitxa de

característiques corresponent, regirà aquest.

Article 141. Reserva de sòl per a centres docents

1. La reserva per a centres docents, a preveure en els plans parcials als quals siguin necessaris, s'adequarà, en funció de les dimensions de les unitats d'habitatge previstes a l'article 9 de l'annex al Reglament de planejament, a tots o algun dels següents tipus:

- a) escoles infantils 2on. cicle (3 a 6 anys)
- b) educació primària (6 a 12 anys)
- c) educació infantil primària (3 a 12 anys)
- d) centres d'ensenyança secundària (12 a 16 anys)
- e) centres d'educació secundària completa (12 a 18 anys)

Per això, l'agrupació de les reserves de sòl per a centres docents, obtingudes d'acord amb els mòduls que s'estableixen a l'article 10 de l'annex al Reglament de planejament, es realitzarà considerant la següent taula d'equivalències, perquè formin unitats escolars completes adaptades a la LOGSE.

Preescolar-Guarderia

1.000	1.350 EI
2.000	2.700 EI
3.000	4.050 EI

EGB

8 u.	5.000	5.760
16 u.	10.000	10.350
18 u.	11.000	12.150
22 u.	12.000	12.150
24 u.	14.000	14.850

BUP

12 u.	9.000	10.350
18 u.	12.000	12.150
24 u.	16.000	16.950

Article 142. Zonificació

1. A l'objecte de fer més flexible el replanteig de l'ordenació es permet, dins cada respecte conjunt d'usos lucratiu, la reconversió d'unes zones en altres, amb el límit que cap guany o perdi més del 20% del seu aprofitament inicial ni es modifiqui el caràcter de l'ordenació. Aquesta reconversió no podrà implicar cap augment de l'aprofitament tipus.

2. Quan la reconversió es faci en favor d'usos globals no previstos a la fitxa de característiques no es podrà traspasar més del 10% del total del sostre del sector, ni modificar el seu ús característic.

SECCIÓ SEGONA. NORMES PARTICULARS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS PARCIAIS

Article 143. Fitxes d'unitats d'execució a sòl urbanitzable programat

1. Les dades numèriques d'aprofitament i condicions d'edificació, així com els criteris particularitzats d'ordenació per a cada sector de planejament parcial, queden recollides sintèticament a la corresponent fitxa d'unitats d'execució a sòl urbanitzable programat, les determinacions de les quals són d'observança obligada per a cada pla parcial, junt amb la resta de condicions urbanístiques recollides en aquestes Normes. Els plànols d'ordenació complementen aquestes determinacions.

2. Aquestes fitxes es recullen a l'annex II d'aquestes Normes.

CAPÍTOL III. PLANS ESPECIALS

SECCIÓ PRIMERA. NORMES GENERALS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS ESPECIALS

Article 144. Formació dels plans especials

1. L'Ajuntament o, si escau, els particulars redactaran els plans especials d'acord amb el que disposa l'art. 143 del Reglament de planejament.

2. L'Ajuntament, en l'exercici de les seves competències, vetllarà perquè els plans especials s'adeqüin a les determinacions i els criteris del Pla general.

3. L'Ajuntament podrà impulsar l'elaboració de plans especials redactant d'ofici els documents necessaris, tant de planejament com de gestió, amb independència que posteriorment repercuteixi el seu cost sobre els propietaris beneficiats per la nova ordenació, que l'hauran d'abonar en metàl·lic o incrementar la cessió d'aprofitament tipus en la quantitat corresponent a l'esmentat cost, si aquells són a sòl urbà.

Article 145. Avanç dels plans especials

En el cas dels plans especials d'iniciativa particular es podrà presentar un avanç orientatiu de l'ordenació que es proposa.

Les determinacions d'aquest avanç seran les mateixes que les del planejament parcial de les presents Normes.

Article 146. Contingut documental dels plans especials

Els plans especials, a més de contenir les determinacions que assenyala el Reglament de planejament als seus articles 76 i següents i l'altra legislació urbanística vigent, hauran d'establir els índexs d'intensitat d'ús turístic o residencial, d'acord amb l'esmentada legislació.

SECCIÓ SEGONA. NORMES PARTICULARS PER A LA REDACCIÓ DE PLANS ESPECIALS.

Article 147. Plans especials a sòl urbà

La descripció, els criteris d'ordenació particulars i la normativa transitòria per al desenvolupament de les àrees de règim especial a sòl urbà es determinen al títol VII, capítol II, secció novena de les presents Normes.

Article 148. Plans especials a Sòl urbanitzable.

1. FALCA VERDA DE SA RIERA

1.1. Descripció. Amb objecte d'ordenar l'espai del tàlveg de Sa Riera, delimitat als plànols, es redactarà un pla especial de reforma interior.

1.2. Condicions per a la redacció del PERI

a) Creació de zones enjardinades i espais esportius.

b) Connexió amb els diferents barris, estudiant l'accessibilitat dels adjacents, així com la connexió amb el Centre Històric a través de la Rambla, el llit de la Riera i el passeig de Mallorca.

c) Previsió d'usos com a instal·lacions firals.

d) El coeficient d'edificabilitat global no pot ser superior a 0'01 m²/m².

3. Normes transitòries d'edificació.

a) Es podran realitzar obres de conservació i consolidació a les instal·lacions existents.

b) Es podran realitzar demolicions i desmantellaments de construccions i se n'impedirà la reconstrucció fins que no es redacti el pla especial.

c) Es podran permetre l'ús o instal·lacions provisionals firals.

Article 149. Plans especials a sòl rústic

Les determinacions de les zones de règim especial a sòl rústic s'enuncien al títol VIII de les presents Normes.

CAPÍTOL IV. ESTUDIS DE DETALL

Article 150. Contingut documental dels estudis de detall

Les determinacions dels estudis de detall es contindran en els següents documents:

a) Memòria justificativa a la qual es recullin les conclusions de l'anàlisi urbanística i s'expressin els criteris per a l'adopció de les determinacions que s'estableixin; s'hi faran explícites les raons que han aconsellat la formulació de l'estudi de detall. Contindrà un estudi comparatiu de l'aprofitament resultant de l'aplicació de les determinacions del pla que li dona cobertura i les establertes per a l'estudi de detall.

b) Memòria descriptiva on quedi suficientment descrit el tipus d'actuació que es pretén.

c) Plànols que, a escala adequada i com a mínim a 1:500, representin gràficament les determinacions de l'estudi de detall en la seva posició altimètrica i planimètrica i en la disposició de la seva forma volumètrica quan sigui procedent, i expressin, si escau, la relació d'aquestes amb les anteriorment existent. Quan es tracti d'ordenar o reordenar volums edificables es realitzarà una perspectiva en projecció isomètrica que expressi, si escau, la relació de l'ordenació dels volums de l'estudi de detall amb les de l'ordenació precedent.

S'haurà d'incloure un plànol topogràfic a escala igual o superior a 1:500.

Article 151. Criteris d'ordenació

L'ordenació s'haurà de superposar al plànol topogràfic oficial amb determinació de l'àmbit que, com a mínim, haurà de ser d'una illeta.

- Quan l'objectiu sigui reordenar volums s'hi hauran d'incloure:

- * alçats dels volums abans i després de la reordenació
- * plantes dels volums abans i després de la reordenació
- * isometria dels volums abans i després de la reordenació

- Quan l'objectiu de l'estudi de detall sigui la determinació d'alineacions s'ha de distingir la línia mitjançant la qual es defineixen.

- En cap cas es poden crear nous vials públics no continguts al Pla general.

- L'estudi de detall no ocasionarà perjudici ni alterarà les condicions d'ordenació dels predis confrontants.

- Si es preveuen moviments de terres, han de quedar perfectament definits per mitjà de les

seccions que es considerin necessàries.

- Les vies interiors privades hauran de tenir una secció que contingui voreres arbrades almenys en un costat i aparcaments comuns. S'han de resoldre els problemes de trànsit, tot això d'acord amb els condicionants d'ordenació, longitud del vial, possibilitat d'establir un sentit únic, densitat de població, etc. En qualsevol cas, l'ample mínim del vial serà de vuit (8) metres.
- No es podrà reduir l'ample dels vials ni les superfícies dels espais lliures públics.
- S'han d'integrar els volums en la trama urbana evitant l'aparició de mitgeres.

Article 152. Estudi de detall de reordenació de volums segons volumetria específica configuració estricta

S'haurà de distingir clarament entre:

- Els paràmetres que es regulen en la reordenació de volums i que són propis d'aquest tipus d'ordenació, és a dir, ocupació fixada mitjançant perímetres i perfils, mesuratge d'altures fixant els punts de referència i les cotes de planta baixa per a cada cos d'edificació.
- Per regular la resta de paràmetres no determinants en la reordenació s'ha d'escollir un tipus d'ordenació d'entre els previstos a l'art. 163 d'aquestes Normes. En el cas que els edificis afrontin amb vials de rasant ben definida es pot optar per remetre la mesuratge d'altures al tipus d'ordenació AV o bé determinar-les gràficament de la forma anteriorment esmentada.

Article 153. Estudi de detall de reordenació de volums segons volumetria específica configuració flexible

1. S'haurà de:

- Determinar la superfície edificable de cada parcel·la o unitat constructiva.
- Definir clarament mitjançant trames o línies determinades el límit de perímetres reguladors globals o de cada planta, aclarint si els voladissos estan compresos en els perímetres reguladors.
- Fixar les altures màximes i totals en metres i nombre de plantes per a cada cos d'edificació.
- Els usos permesos seran estrictament els de la zona permesos pel Pla general.

2. S'ha de redactar un document titulat *Normativa edificatòria* al qual es descrigui i determini l'ordenació resultant, així com un quadre comparatiu amb les determinacions d'ordenació abans i després de la reordenació.

3. En el plànol d'ordenació, cada edifici o cos diferenciat d'edificació ha de contenir de forma esquemàtica els paràmetres bàsics d'ordenació continguts en la normativa.

Exemple d'expressió gràfica:

(1) VECE	(4) 4
(2) AVMCR	(5) 13'3/14'8
(3) B4a	(6) 1.740

- (1): Tipus d'ordenació de l'edifici reordenat, segons codi de l'art. 163 d'aquestes Normes.
- (2): Tipus d'ordenació d'aplicació normativa subsidiària per als aspectes no regulats a la reordenació.
- (3): Zona la normativa de la qual és aplicable a efectes d'ús.
- (4): Altura màxima en nombre de plantes.
- (5): Altura màxima/total en metres.
- (6): Superfície màxima edificable.

CAPÍTOL V. PROJECTES D'EXECUCIÓ

SECCIÓ PRIMERA. PROJECTES D'URBANITZACIÓ

Article 154. Projectes d'urbanització

1. Els projectes d'urbanització tindran com a finalitat dur a la pràctica, a sòl urbà inclòs en unitats d'execució, el desenvolupament de les obres establertes al Pla general, a l'art. 45, i a sòl urbanitzable, la realització material de les pròpies dels plans parcials.

També es podran redactar per a l'execució de plans especials de reforma interior.

2. Els projectes d'urbanització hauran de resoldre l'enllaç dels serveis urbanístics de l'àmbit per al qual es projectin amb els generals de la ciutat amb els quals entronquin, per la qual cosa hauran de verificar que aquests tenen la dotació o capacitat suficient.

3. Contindran, en general, els documents següents:

a) Plànol topogràfic oficial, a escala mínima 1:1000, al qual es fixin clarament els límits del pla que es projecta executar, la situació de les obres, els límits dels vials, els parcs i els jardins d'ús públic i els espais oberts i lliures d'ús privat, les construccions, les plantacions o les instal·lacions que perquè són incompatibles amb el pla s'han de demolir, talar o traslladar, les parcel·les per a serveis públics o d'interès social i les previstes per a l'edificació privada.

b) Plànol de planta general amb la ubicació dels diferents elements sobre les voreres (bàculs, garangoles, boques de reg, etc.); plànol de planta general amb tots els serveis, i plànol de seccions dels vials on aparegui ubicat el conjunt dels diferents serveis. Cada classe de servei o infraestructura constituirà un capítol independent que se segregará per a tota la documentació que li sigui específica. Cada un dels capítols contindrà:

- Memòria descriptiva a la qual es detallin els càlculs justificatius de les dimensions i els materials que es projecten i, com a annexos, certificats justificatius que es disposarà, eventualment, de la dotació, la capacitat o la potència necessàries, expedits per les entitats subministradores.

- Pla d'obres detallat al qual es fixi tant el termini final com els parcials de les diferents fases, si n'hi ha.

- Plànols de planta i seccions, quan siguin necessaris per a la comprensió de les característiques generals de les obres, els de detall de cadascun dels seus elements i en definitiva, tots quants siguin necessaris per a definir les obres de forma que puguin ser executades.

- Plec de condicions economicoadministratives, que regirà en l'execució de les obres. S'hi hauran de fixar els terminis i les etapes de realització i recepció de les obres i recollir les condicions i les garanties que l'Ajuntament consideri necessàries per a la millor execució de les obres. S'hi fixarà també que es realitzaran a càrrec del promotor les proves i els assaigs tècnics que l'Ajuntament estimi convenients. No serà necessària la formulació del plec de condicions economicoadministratives quan les obres d'urbanització s'executin mitjançant el sistema de compensació en terrenys d'un sol propietari.

- Mesuratge de les obres, amb relació de preus simples i descompostos.

- Pressupost d'execució de les obres.

4. Les característiques geomètriques i tècniques de les instal·lacions s'ajustaran a l'assenyalat a les disposicions que, per a aquest fi, té aprovades l'Ajuntament, o a les que aprovi com a complement o substitució.

5. Prèviament a l'inici de les obres estaran obligats a comunicar a l'Ajuntament la identitat de l'empresa constructora i de la direcció facultativa de les obres.

6. A més de les garanties exigides per a l'aprovació del pla parcial, els promotors estaran obligats a constituir, prèviament a l'inici de les obres i en alguna de les modalitats establertes a l'article 15 de la LDU, davant la corporació municipal una garantia del 6% de l'import total de les obres de referència.

Les garanties constituïdes pel promotor es cancel·laran o es tornaran quan s'acrediti la recepció de tots els terrenys que siguin de cessió obligatòria segons el pla, així com la cessió de les obres d'urbanització, instal·lacions i dotacions. En el supòsit que sigui substituït en les seves obligacions per una entitat urbanística col·laboradora de conservació, no es cancel·laran ni es tornaran les garanties fins que l'esmentada entitat les hagi constituït de manera convenient.

7. L'Ajuntament exigirà l'ampliació del projecte quan es consideri indispensable per a enllaçar els serveis projectats amb els generals de la ciutat i, en qualsevol cas, a tots els vials existents exteriors a l'àmbit i que l'emmarquin s'inclouran les obres fins la vorada de la vorera de davant, incloent-hi aquesta en el cas que no existeixi.

8. Per a la recepció municipal de les obres i les instal·lacions executades s'hauran de presentar:

a) Els documents assenyalats a l'article 5 del decret de la CAIB 38/1987, de 4 de juny (BOCAIB núm. 76 de 18.06.87), sobre recepció d'urbanitzacions pels Ajuntaments.

b) Els documents exigits per les ordenances reguladores dels serveis realitzats.

c) Un document de la Conselleria d'Indústria de la CAIB que acrediti l'autorització definitiva de funcionament de les instal·lacions elèctriques del projecte.

d) Un document de recepció de les diferents xarxes de serveis, expedit per les respectives companyies subministradores.

SECCIÓ SEGONA. PROJECTES DE DOTACIÓ DE SERVEIS

Article 155. Projectes d'obres ordinàries per a urbanització de vials

1. Són els projectes destinats a concretar les obres amb les quals es duran a la pràctica les determinacions del Pla general o dels plans que el desenvolupin, en el que fa referència als espais reservats per a aquells per al desplaçament, la comunicació i el transport de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests a les àrees regulades a l'efecte.

2. Comprèn les obres d'execució de les calçades per a vehicles, voreres i carrers per a vianants, places i altres espais de l'ús prèviament descrit, obres especials com enllaços, ponts, túnels, etc.

3. Hauran de recollir la totalitat de les obres d'explicació i pavimentació necessàries per a poder executar els vials de tal forma que compleixin les condicions adequades al seu caràcter i trànsit, i incloure les obres de pavimentació de voreres, amb supressió de barreres urbanístiques, la senyalització horitzontal i vertical, boques de reg, hidrants contra incendis, drenatge i semaforització que resultin necessàries. S'han de preveure, en tot cas, les reserves d'entubatges en els encreuaments de calçada que permetin el soterrament posterior de qualsevol altre servei sense afectar-la.

Article 156. Projectes d'obres ordinàries per a l'abastament d'aigua

1. Són els projectes destinats a concretar les obres amb les quals es duran a la pràctica les determinacions del Pla general o dels plans que el desenvolupin, en el que fa referència a les instal·lacions que fan possible l'abastament d'aigua potable a la població, si escau per al reg, i, en general, proveeixen de dotació d'aigua les àrees que en demanen el consum.

2. Comprenen els esmentats projectes les obres necessàries des de la captació o la connexió amb la xarxa primària, fins aportar la dotació necessària als punts de consum: dipòsits, xarxes, mecanismes de pressió, etc., amb subjecció a les prescripcions de l'ordenança reguladora d'aquest tipus d'obres.

3. Amb caràcter general podran construir xarxes d'aigua potable:

a) El promotor, en els casos prevists al Pla o a la legislació urbanística aplicable.

b) L'Ajuntament, com a obra municipal i d'acord amb les prescripcions del Pla i altres disposicions legals vigents.

c) EMAYA, a petició d'un o uns quants propietaris i íntegrament al càrrec d'aquests, com a prolongació de la xarxa existent.

En el supòsit a la xarxa passarà a ser propietat municipal, amb tots els drets que li són inherents, quan l'Ajuntament rebí la urbanització o els seus serveis.

En el supòsit c la canonada passarà a ser propietat municipal, automàticament, una vegada acabades les obres.

4. Les obres i les instal·lacions definides en el projecte aprovat, així com les modificacions autoritzades amb posterioritat, s'executaran en la seva totalitat a compte dels promotors o propietaris afectats, sense cap dret a recuperar les despeses d'instal·lació amb càrrec a l'empresa subministradora.

Article 157. Projectes per al sanejament

1. Són els projectes destinats a concretar les obres amb les quals es duran a la pràctica les determinacions del Pla general o dels plans que el desenvolupin en el que fa referència a les instal·lacions que fan possible l'eliminació de les aigües residuals i pluvials per sistemes separatius.

2. Comprenen aquests projectes les obres necessàries des dels punts d'abocament de les parcel·les fins a la seva connexió amb la xarxa principal o abocament a llits oberts. En aquest cas, segons el tipus d'abocament, continuarà també el projecte de l'estació per a la depuració necessària. En aquest darrer cas seran autoritzables quan es trobin a una distància superior a 5.000 m de la xarxa municipal de clavegueram.

3. Aquest projecte específic recollirà tota la documentació necessària, d'acord amb l'ordenança reguladora, per a definir amb tota claredat les obres de sanejament, que comprendran les de clavegueram, depuració i abocament de les aigües residuals i canalització de les pluvials, de forma que en cap moment puguin quedar afectades les finques o propietats situades avall dels punts d'abocament.

4. Als efectes del traçat i les dimensions de la xarxa d'evacuació d'aigües pluvials es consideraran les informacions contingudes al plànol II CÀLCUL i plànol III PROPOSTES, així com les dades referides a la subconca de què es tracti, inclosos a la documentació escrita de l'*Estudio hidrológico de los torrentes del término municipal de Palma*.

5. En el que fa referència a la construcció de xarxes de sanejament regirà el que estipulen els apartats 3 i 4 de l'article anterior.

Article 158. Projectes per a l'abastament d'energia elèctrica

1. Són els projectes destinats a concretar les obres amb les quals es duran a la pràctica les determinacions del Pla general o dels plans que el desenvolupin en el que fa referència a les instal·lacions que fan possible el subministrament d'energia elèctrica als punts de demanda.

2. Aquest projecte específic recollirà tota la documentació necessària per a definir amb tota claredat les obres de distribució d'energia elèctrica, tant en alta com en baixa tensió, que discorren per la xarxa viària. Hi incorporarà tant els elements elèctrics com les obres civils necessàries per al seu funcionament adequat. Les línies elèctriques, tant en alta com en baixa tensió, seran subterrànies.

3. Comprenen els esmentats projectes tots els elements de la xarxa tals com estacions transformadores, línies de transport, etc.

Article 159. Projectes per l'enllumenat públic

1. Són els projectes destinats a concretar les obres amb les quals es duran a la pràctica les determinacions del Pla general o dels plans que el desenvolupin, en el que fa referència a instal·lacions que fan possible la visió mitjançant il·luminació als espais lliures públics, carrers i parcs.

2. Aquest projecte específic recollirà tota la documentació necessària per a definir amb tota claredat les obres d'enllumenat públic, que ha de comprendre la definició tant dels elements elèctrics com de les obres civils necessàries per al seu funcionament adequat. La redacció del projecte s'ajustarà a les prescripcions de l'Ordenança reguladora per a les obres d'enllumenat públic i als reglaments nacionals vigents que li siguin d'aplicació.

Article 160. Projectes per a la resta dels serveis

Són els projectes destinats a concretar les obres amb les quals es duran a la pràctica les determinacions del Pla general o dels plans que el desenvolupin en el que fa referència a altres instal·lacions tècniques tals com la telefonia, l'abastament de gas energètic, etc. Les línies de telecomunicacions seran subterrànies.

Article 161. Projecte d'urbanització de zones verdes

1. Són els projectes destinats a concretar les obres amb les quals es duran a la pràctica les determinacions del Pla general o dels plans que el desenvolupin, en el que fa referència a la urbanització, l'arbrat, l'enjardinament i el condicionament general de les àrees reservades per a zones verdes i espais lliures públics.

2. Aquest projecte específic recollirà tota la documentació necessària per a definir amb tota claredat les obres de jardineria de la urbanització, comprnent les de condicionament arbustiu i ornamental, així com les edificacions auxiliars, i si escau, les xarxes d'energia elèctrica, enllumenat i distribució d'aigua que complementen el conjunt, de forma que aquest pugui complir la funció per a la qual fou projectat.

3. Condicions d'urbanització. Sense perjudici de la regulació establerta a les ordenances que hi siguin d'aplicació hauran de complir com a mínim les següents condicions:

a) Es delimitaran les diferents àrees de tractament de sòl i s'haurà de solucionar correctament la separació entre aquestes. Es podran utilitzar paviments de diferents classes d'acord amb les destinacions detallades de les diferents zones que compregui l'espai lliure: per a vianants, vehicles, parterres, zones de joc, ornamentals, làmines d'aigua, etc.

b) Serà obligatori el reg amb aigües depurades especialment tractades quan existeixi la possibilitat de connexió a la xarxa municipal específica amb un recorregut inferior a 500 m i el volum d'aigua necessari, determinat en projecte, sigui superior als 20 m³ diaris.

S'hauran de situar suficients punts de reg a l'objecte de permetre un adequat servei a la totalitat de les zones enjardinades.

Totes les preses per a xarxa de reg connectades a la xarxa municipal hauran de ser realitzades per EMAYA amb la instal·lació del corresponent comptador als efectes del control de consums i pèrdues.

c) S'haurà de disposar d'il·luminació correcta a la totalitat de les zones pavimentades i, almenys, en un 40% de les zones enjardinades.

d) Haurà d'estar resolta, així mateix, l'evacuació d'aigües pluvials i el drenatge de les diferents àrees, a l'objecte d'evitar embassaments i acumulacions de fang.

e) Així mateix, es disposarà de l'adequat mobiliari urbà: bancs i papereres, etc.

f) L'Ajuntament, com a receptor dels espais lliures públics, podrà supervisar les condicions de qualitat d'urbanització esmentades i hi podrà introduir les modificacions oportunes, tant de disseny com de qualitat de les instal·lacions.

SECCIÓ TERCERA. PROJECTES D'EDIFICACIÓ

Article 162. Projectes d'obres per a edificació

Els projectes d'obres d'edificació són els que tenen per finalitat definir les condicions de l'execució dels edificis. Defineixen de forma precisa les característiques generals de l'obra mitjançant l'adopció justificada de solucions concretes, en determinen les característiques físiques i els materials amb els quals s'hauran de construir; la disposició dels seus elements interiors i exteriors i el condicionament del seu entorn dins els límits de la parcel·la a la qual es construeixi.