Resum

En aquest annex es recull la normativa referent a la normativa urbanística del lloc on s'ha implantat la nau industrial.

Sumari

RESUM _____ **1**

SUMARI _____ **3**

NORMA URBANÍSTICA DE SANTA MARIA DEL CAMÍ _____ **4**

NORMES URBANÍSTIQUES

ÍNDEX

TÍTOL PRELIMINAR ..... (pàg. 7)

- Naturalesa i àmbit
- Vigència
- Interpretació

Publicitat del Planejament ..... (pàg. 8)

- Consulta directa del Planejament
- Cèdula urbanística
- Consulta urbanística

TÍTOL I DESENVOLUPAMENT DE LES NNSS..... (pàg. 9)

1) Disposicions Generals

- Òrgans actuants

2) Instruments de desenvolupament del Planejament

- Prioritat en el desenvolupament
- Plans Parcials
- Plans especials
- Estudis de Detall

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL.....(pàg. 10)

Capítol I Disposicions Generals .....(pàg. 10)

- Divisió del sòl en raó de la seva classificació

Capítol II Gestió del Planejament. .....(pàg. 11)

- Gestió
- Competència Urbanística municipal
- Sistemes d'actuació
- Modificació del sistema d'actuació

Capítol III Règim del sòl urbà..... (pàgs. 12-13)

- Concepte de sòl urbà
- Deures legals a sòl urbà
- Tipus d'ordenació
- Condicions per poder edificar a sòl urbà

Capítol IV Règim del sòl urbanitzable .....(pàg. 14)

- Definició

Capítol V. Règim de Sòl Rústic. .....(pàg. 14)

- definició
- Parcel·lacions en sòl rústic

TÍTOL III SISTEMES GENERALS .....(pàg. 15)

Capítol I. Definicions. .....(pàg. 15)

- Definició i estructura dels sistemes generals
- Regulació dels sistemes generals

TÍTOL IV INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL .....
..... (pàgs. 16,17,18,18,20,21,22,23,24,25,26,27)

Capítol I. Competència i formes d'intervenció.

De les Llicències:

- Actes subjectes a llicència urbanística
- Procediment per a l'atorgament de llicències
- Competència i òrgan municipal competent
- Tipus bàsics de llicències urbanístiques
- Abast i contingut de la llicència
- Llicències de Parcel·lació
- Llicències d'urbanització
- Llicències per a moviment de terres
- Llicències per a obres d'edificació
- Llicències d'obres menors
- Llicència per a demolició de construccions
- Control de projectes i subsanació de deficiències
- Termini de resolució de llicències
- Silenci administratiu
- Transmissió de llicències d'obres
- Iniciació, pròrrogues, caducitat i suspensió de llicències d'obres
- Modificació de les llicències d'obres
- Llicències de primera utilització
- Cèdules d'habitabilitat
- Llicències d'activitats

Capítol II .....(pàg. 28)

- Ordres d'execució i suspensió d'ordres

Capítol III. Inspecció urbanística .....(pàg. 29)

- Organització i funcions de la inspecció urbanística
- Delictes contra l'Ordenació del territori
- Infraccions urbanístiques, protecció de la legalitat urbanística i la prescripció

Capítol IV Deures de conservació .....(pàg. 30)

- Deure de conservació de les edificacions
- Adequació a l'ambient de les obres i les edificacions
- Ordres d'execució i límit del deure de conservació
- Supòsits legals per a la declaració de ruïna

TÍTOL V REGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS .....(pàgs. 31,32,33)

- Edificis fora d'ordenació
- Edificis construïts a l'empara de la normativa anterior a la vigent, disconformes en les NNSS
- Edificis existents a sòl rústic

TÍTOL VI REGIM DELS USOS DEL SÒL I LES EDIFICACIONS .....(pàgs. 34,35,36,37,38)

Capítol I Grups d´Usos.....(pàgs. 34,35,36,37,38)

- Tipus d'usos
- Ús residencial
- Ús d'habitatge
- Ús col·lectiu
- Ús productiu
- Ús rural
- Ús industrial
- Ús de serveis o terciaris
- Ús d'equipaments
- Usos especials i de seguretat
- Ús d'Infraestructures
- Ús d'espais lliures

Capitol II Regulació específica de l´Ús, Grau, Tamany i Situació.....(pàgs. 39,40,41,42,43)

- Permissivitat
- Règim d'usos
- Usos susceptibles de ser considerats molests, nocius, insalubres i perillosos
- Grau segons tamany
- Grau segons situació
- Nivell de pressió sonora produït per activitats o instal·lacions
- Grau segons densitat de potència
- Grau segons nivell sonor transmès per activitats o instal·lacions
- Grau segon emissions de gasos
- Situació d'usos a soterranis i semisoterranis
- Subastacions de transformació d'energia elèctrica.
- Discoteques i sales de festes

TÍTOL VII. NORMES APLICABLES A TOT TIPUS D'EDIFICACIÓ (pàgs. 44,45,46,47,48,49,50)

Capítol I. .....(pàgs. 44,45,46,47,48,49,50)

- Normes comuns a tots els tipus
- Compliment dels paràmetres edificatoris
- Compliment dels requisits de superfície o amplada mínima de la parcel·la
- Còmputs d'edificabilitat
- Construccions permeses per damunt l'altura màxima
- Índex d'intensitat d'ús residencial
- Reordenació de volums
- Cossos i elements sortints sobre la via pública o espai lliure públic
- Exigència de previ assenyalament d'alineacions i rasants a determinats casos
- Edificis davant jaços públics
- Edificacions davanteres a carreteres, línies elèctriques aèries d'alta tensió i oliducte de productes petrolífers
- Mesurament de l'altura
- Ocupació per elements auxiliars
- Separacions a entreguards o partions
- Adaptació de l'edifici al terreny
- Piscines
- Protecció de torrents
- Protecció de l'arbrat

Capitol II ..... (pàgs. 51,52)

- Edificacions segons alineació vial
- Definició del tipus d'edificació segons alineació a espai lliure públic o vial
- Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en illeta tancada
- Ordenació d'illetes
- Patis d'illeta: condicions d'edificació, ús
- Construccions i usos permesos a l'espai de reculada
- Tanques de separació en el tipus d'ordenació segons alineació a vial

Capítol III ..... (pàgs. 53,54)

Normes d'Aplicació al Tipus d'Ordenació per a les Edificacions Aïllades

- Definició de l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la
- Medició d'altura en el tipus d'edificació aïllada
- Adaptació de l'edifici al terreny
- Construccions permeses per damunt l'altura màxima

TÍTOL VIII NORMES PARTICULARS A ZONES HOMOGÈNIES (pàgs. 55,56,57,58,59,60,61,62,63,64)

Preliminar..... (pàgs. 55,56,57,58,59,60,61,62,63,64)

Zona Casc ..... (pàgs. 55,56,57,58,59,60,61,62,63,64)

- Zona Casc
- Subzona general
- Subzona baixa
- Zona extensiva
- Zona extensiva II
- Zona extensiva III
- Bé d'interès cultural
- Equipaments públics
- Polígon industrial: - Ús industrial
  - Ús comercial
- Normativa Can Borreó

Sòl Rústic..... (pàgs. 65,66)

Normes d'edificació a sòl rústic..... (pàgs. 65,66)

Capitol I: Disposicions de caràcter general ..... (pàgs. 65,66)

- Àmbit
- Qualificació
- Sòl rústic protegit
- Sòl rústic comú
- Nuclis rurals

Capítol II: Condicions Generals ..... (pàgs. 67,68,69,70,71,72)

- Segregacions i parcel·lacions a sòl rústic
- Condicions generals d'estètica i composició de les edificacions
- Volums, plantes i cobertes
- Acabat de façanes i cobertes
- Piscines
- Construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca
- Tancat de finques
- Reculada de tanques
- Zona de sistemes generals
- Zona agrícola extensiva
- Zona d'àrea rural d'interès paisatgístic (ARIP)
- Zona d'àrea d'especial interès (ANEI)
- Nucli rural
- Condició per a la legalització de les edificacions com a vivenda unifamiliar

TÍTOL IX CONDICIONS D'HIGIENE, COMPOSICIÓ INTERIOR I ESTÈTICA DE L'EDIFICACIÓ .....(pàg. 73)

Capítol I: Condicions d´higiene i composició interior .....(pàg. 73)

- Dimensions mínimes, composició i distribució de l'habitatge
- Escales interiors
- Habitatges adaptats a minusvàlids

Capítol II :Condicions d´il.luminació i ventilació de l´habitatge.....(pàgs. 74,75,76)

- Il·luminació i ventilació directa
- Buits d'il·luminació i ventilació directa
- Penetracions a façanes
- Definicions i dimensions dels patis
- Il·luminació i ventilació d'un pati de 1ª categoria
- Il·luminació i ventilació d'un pati de 2ª categoria
- Il·luminació i ventilació d'un patiet
- Ventilació de cambres higièniques, cambres d'armaris i rebosts
- Evacuació de fums, bafs i gasos de cuines
- Condicions generals dels patis
- Llums rectes d'il·luminació i ventilació
- Patis mancomunats
- Condicions d'il·luminació i ventilació en obres d'ampliació
- Condicions d'il·luminació i ventilació en obres de reforma

Capítol III: Condicions d´higiene i dimensions mínimes de locals ..... (pàgs. 77,78)

- Dimensions del locals comercials
- Accessibilitat dels locals comercials
- Il·luminació i ventilació dels locals comercials
- Serveis higiènics
- Condicions generals dels locals destinats a l'ús administratiu
- Altura lliure dels locals industrials
- Condicions d'il·luminació, ventilació i altura de sostre de la resta d'usos

Capítol IV: Espais comuns en els edificis..... (pàgs. 79,80)

- Vestíbuls
- Circulació
- Escala
- Il·luminació i ventilació d'escales
- Accessibilitat

Capítol V: Aparcaments ..... (pàgs. 81,82)

- Aparcaments

Capítol VI: Dotació de Serveis ..... (pàgs. 83,84)

- Dotació d'aigua potable
- Recollida d'aigües pluvials
- Desguàs de pluvials
- Instal·lació d'aigua calenta
- Instal·lacions lligades a l'energia
- Sanejament
- Servei de Telecomunicacions
- Evacuació de fums, bafs, gasos i aire condicionat

Capítol VII: Condicions Tècniques ..... (pàgs. 85,86)

- Parets mitgeres
- Tancat de parcel·les i solars sense edificar
- Construcció de voravies
- Passos per a entrada de vehicles
- Reserva per a recintes de contenidors a determinats edificis

Capítol VIII: Condicions generals d´estètica de l´edificació .....(pàg. 87)

- Condicions generals d'estètica
- Façanes
- Modificació de façanes

Capítol IX: Condicions particulars dels elements en façana ..... (pàgs. 88,89)

- Porxades
- Marquesines
- Tendals
- Anuncis i rètols, cartells publicitaris

DEFINICIONS .....(pàg. 90)

DEFINICIONS D'ELEMENTS TERRITORIALS .....(pàg. 90)

DEFINICIONS D'ELEMENTS D'ORDENACIÓ ..... (pàgs. 91,92)

DEFINICIONS D'ELEMENTS D'EDIFICACIÓ..... (pàgs.93,94)

DEFINICIONS D'ELEMENTS DE CÒMPUT.....(pàg. 95)

DEFINICIONS.

TÍTOL PRELIMINAR

Article 1. Naturalesa i àmbit

1. Les Normes Subsidiàries estableixen l'ordenació del Terme de Santa Maria del Camí, classifiquen el sòl establint els règims jurídics corresponents a cadascuna de les seves classes i categories

2. La redacció de les Normes Subsidiàries s'ha realitzat de conformitat amb la llei 6/98 sobre règim del sòl i valoracions i, en lo que no hagi estat derogat per aquesta llei, el Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana, aprovat pel Reial Decret Legislatiu 1/1992 de 26 de juny i la legislació supletòria continguda en el Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel que s'aprova la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana. Es d'aplicació la normativa autonòmica en vigor en matèria d'urbanisme i ordenació del territori, en particular , la Llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears (D.O.T) i altre legislació urbanística de desenvolupament.

3. Les referències a qualsevol normativa o text legal que durant la vigència d'aquestes NNSS sigui derogada , modificada o substituïda per una altra, s'entendran substituïdes per les que les corresponguin en l'esmentada concatenació normativa.

Article 2. Vigència

1. Les Normes Subsidiàries entraran en vigor una vegada publicat l'acord de l'aprovació definitiva en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears , d'acord amb l'article 70.2 de la Llei 7/85 de 2 d'abril, reguladora de les bases del règim local, en la redacció donada per la Llei 39/1994, de 30 de desembre; la seva vigència serà indefinida.

2. Aquestes NNSS. substitueixen les NNSS. de Santa Maria aprovades definitivament en data de 5 de juliol de 1988.

Article 3. Interpretació

1. L'ordenació urbana correspon a l'Ajuntament en l'exercici de les seves competències urbanístiques, sense perjudici de les facultats atribuïdes al Consell Insular de Mallorca i a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, en funció dels seus respectiu àmbits competencials, d'acord amb la legislació en vigor.

2. La interpretació de les NNSS es farà sempre en benefici i defensa de l'interès general del municipi, sobreposant-lo a l'interès particular quan hi hagi conflicte entre ells.

3. Les prescripcions de les fitxes particularitzades del Catàleg tenen preferència sobre les determinacions de la normativa general.

PUBLICITAT DEL PLANEJAMENT

Article 4. Consulta directa del planejament

1. Tota persona té dret a examinar per si mateix i gratuïtament, la documentació integrant de les Normes Subsidiàries i dels instruments del seu desenvolupament, en els llocs i amb les condicions de funcionament del servei fixades a l'efecte.

2. Pel compliment de la finalitat d'aquest article, els locals de consulta disposaran de còpies íntegres i autèntiques de tota la documentació dels plans i els seus documents annexos i complementaris, degudament actualitzats i amb constància dels respectius actes d'aprovació definitiva, així com els d'aprovació inicial i provisional de les seves eventuals modificacions en curs. Estaran així mateix disponibles relacions dels estudis de detall, dels projectes aprovats, de les llicències de parcel·lació concedides i dels expedients de reparcel·lació i compensació aprovats o en tràmit.

Article 5. Cèdula urbanística

1. S'estableix la Cèdula Urbanística com a document informatiu de les circumstàncies urbanístiques que concorren a les finques o terrenys compresos al terme municipal.

2. L'expedició de la cèdula urbanística es farà a instància de l'interessat, el peticionari descriurà detalladament la finca o terreny del qual es tracti, amb indicació de les dades necessàries per la seva localització i, en el seu cas, per la seva identificació amb els assentaments del Registre de la Propietat.

3. El valor acreditatiu de la cèdula s'entendrà sense perjudici de la ulterior subsanació dels errors materials o de fet que continguessin i en cap cas podrà alterar els drets i obligacions que recaiguin sobre la finca en virtut de l'ordenació legal i urbanística aplicable en cada moment.

Article 6. Consulta Urbanística.

1. Segons els articles 63 LS/76 i 6 LS/98, tota persona pot sol·licitar per escrit un informe sobre el règim urbanístic aplicable a una finca, unitat d'actuació o sector, el qual s'haurà d'emetre en el termini d'un mes pels serveis tècnics municipals, havent d'expressar en el seu cas , el grau d'adquisició de facultats urbanístiques al temps que es facilitarà la informació. La sol·licitud s'haurà d'acompanyar amb el plànol d'emplaçament de la finca amb referència als plànols d'ordenació de les NNSS o bé la numeració o denominació oficial precisa de la unitat d'actuació objecte de consulta. Els serveis municipals podran requerir al sol·licitant totes aquelles dades de localització o antecedents que calguin per a la informació.

2. Les consultes no seran perceptibles ni exigibles en cap cas, podent l'interessat fer l'ús directament del seu dret a que es comenci el procediment corresponent, sempre que presenti un document ajustat a dret. L'informe emès no serà vinculant per a l'Autoritat Municipal o Organisme que hagi de resoldre definitivament sobre la llicència o aprovació del planejament, sense perjudici de les conseqüències que es derivin del principi general de bona fe i del règim de responsabilitat de l'Administració.

3. Quan les consultes o cèdules urbanístiques suposin l'aclariment d'aspectes contradictoris de les determinacions del planejament, la seva emissió requerirà pronunciament previ de l'òrgan municipal competent, que resoldrà la qüestió interpretativa mitjançant dictamen motivat. Aquestes resolucions, quan tinguin abast general, seran publicades en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB) i s'incorporaran a les NNSS en la forma establerta en l'apartat 6 de l'art. 5 d'aquestes Normes.

TÍTOL I. DESENVOLUPAMENT DE LES NNSS

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 7. Òrgans actuants.

El desenvolupament i execució de les NNSS correspon a l'Ajuntament, sense perjudici de la participació dels particulars d'acord amb la legislació vigent i els documents de caràcter vinculant que conformen aquestes NNSS i de la cooperació dels restants organismes de l'Administració, dintre de les seves respectives atribucions.

Article 8. Instruments de desenvolupament del Planejament

Els instruments de Planejament, ja siguin Plans Parcials, Plans especials o Estudis de Detall, que s'hagin de formular per l'aplicació i concreció de les determinacions de les Normes Subsidiàries estaran subjectes a l'ordre de prioritat i terminis que s'estableixin en el document de l'abast normatiu del present Pla.

TÍTOL II. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL I DISPOSICIONS GENERALS

Article 12. Divisió del sòl en raó a la seva classificació

De conformitat amb la legislació urbanística vigent, les NNSS classifiquen el terme municipal de Santa Maria del Camí en Sòl urbà i Sòl rústic.

CAPÍTOL II PROTECCIÓ DEL MEDI AMBIENT

Article 13. Zones de proteccions viàries i a cursos d'aigua

Proteccions assenyalades als plànols:

La delimitació de la zona de proteccions viàries als plànols d'Ordenació de les Normes Subsidiàries és merament indicativa.

L'arranjament exacte de la protecció o siguin els reculaments obligatoris i la resta de limitacions al dret de la propietat vendran determinats per la legislació específica del viari protegit i els criteris de l'organisme de la jurisdicció de la qual depèn, a al qual l'Ajuntament remetrà les sol·licituds de la llicència d'obra i cèdula urbanística pel seu informe.

Protecció de camins i ferrocarril:

Tota edificació o construcció se separarà el que s'assenyali a la normativa de cada zona de la vorada d'un camí d'ús públic. En cas de dubtes, la definició de la vorada del camí correspondrà al Tècnic Municipal. També existirà una separació de tres metres com a mínim entre els edificis i els terrenys del ferrocarril.

Protecció de Torrents:

Sense detriment de la competència d'altres organismes oficials i d'altres delimitacions més estrictes, tota edificació o construcció haurà de deixar distància de la mare, un mínim de cinc metres.

TÍTOL II: RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

CAPÍTOL II. GESTIÓ DEL PLANEJAMENT I EXECUCIÓ

Article 13. Gestió

La direcció i control de la gestió urbanística i l'execució del planejament correspon, en tot cas, a l'Ajuntament.

Article 14. Competència urbanística municipal

La planificació urbanística es configura com a funció pública, la finalitat primordial de la qual és garantir la realització efectiva de les obres d'urbanització a través de la facultat de, dirigir, realitzar, concedir i fiscalitzar l'execució de les obres d'urbanització, així com expropiar els terrenys i construccions necessàries per a efectuar les obres.

Article 15. Sistemes d'actuació.

El desenvolupament de les unitats d'actuació delimitades pel planejament s'efectuarà per mitjà d'algun dels sistemes d'actuació previs a la legislació urbanística: compensació, cooperació o expropiació.

Article 16. Modificació del sistema d'actuació.

L'Ajuntament podrà modificar l'àmbit de les Unitat d'Actuació i dels sistemes d'execució prevists a les presents NNSS d'acord amb els tràmits prevists als arts. 38 i 155 del Reglament de Gestió Urbanística respectivament.
En tot cas serà requisit la notificació personal als propietaris dels terrenys afectats, concedint-los un termini de quinze dies per a formular al·legacions.

CAPÍTOL III RÈGIM DEL SÒL URBÀ

Article 17. Concepte de Sòl urbà

Constitueixen el Sòl urbà els terrenys que les NNSS, en compliment de la legislació urbanística, inclou en aquesta classe de sòl.

Article 18. Deures legals a Sòl urbà

1.Els propietaris de terrenys situats a sòl urbà inclosos dins l'àmbit d'una unitat d'actuació estan obligats a :

- Cedir a l'Ajuntament els terrenys destinats a dotacions públiques vials, espais lliures i zones verdes destinades a parcs i jardins públics i altres terrenys dotacionals que s'incloguin a la Unitat d'actuació, definits per la corresponent fitxa.
- Urbanitzar, conservar i mantenir els terrenys i construccions de la urbanització executada en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic; constituint-se entitats de conservació quan així ho disposin les disposicions normatives aplicables.
- Destinar efectivament els terrenys i construccions a l'ús en cada cas establert pel planejament urbanístic.
- Complir les normes sobre protecció del medi ambient.
- Complir les normes sobre protecció i rehabilitació del patrimoni arquitectònic i arqueològic.

2.Els propietaris de terrenys situats en sòl urbà consolidat per la urbanització no estiguin inclosos dins l'àmbit d'una unitat d'actuació hauran de completar la urbanització per adquirir la condició de solar, si encara no la tingués.

Article 19. Tipus d'ordenació

En funció de l'ordenació detallada s'estableixen diferents tipus d'ordenació, per a cada zona de sòl urbà, regulant-se l'aprofitament urbanístic i els usos permesos, per a cada zona.

Article 20. Condicions per poder edificar a Sòl urbà

1.El Sòl Urbà, a més de les limitacions específiques que li imposi les presents NNSS i el planejament que el desenvolupi, estarà subjecte a la de no poder ésser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar, llevat que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació per mitjà de les garanties i les previsions establertes en els articles 39.1, 40.1 i 3 i 41 del Reglament de Gestió urbanística per a cada cas, i a les presents Normes.

2.Tindran la consideració de solar, requisit indispensable per a obtenir llicència d'edificació, aquelles superfícies del Sòl urbà aptes per a l'edificació, que estiguin dotades, dels serveis que a continuació s'assenyalen:

- Abastament d'aigua potable
- Evacuació d'aigües residuals

El dimensionat de les xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals hauran de garantir el subministra i l'evacuació dels habitants a qui donin servei.

En el cas de que no sigui possible la connexió a la xarxa d'aigües residuals per no existir a menys de 100 m de distància, l'evacuació d'aigües residuals s'haurà de dur a terme mitjançant una estació depuradora que asseguri que l'afluent reuneixi les condicions sanitàries reglamentaries.

- Subministraments d'energia elèctrica.

Xarxa de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió pel límit del vial o espai lliure públics als quals dóna front la parcel·la, amb capacitat suficient per als usos existents o que puguin ésser necessaris, en tota la línia de subministrament, segons el Reglament electrotècnic de baixa tensió i instruccions complementàries.

Les Xarxes d'energia elèctrica i telefonia hauran d'enterrar-se.

?? Accés rodat o peatonal públic
La parcel·la, ha de ser accessible des de vial o espai lliure públics per a vehicles automòbils, tipus de turismes. Si dóna front a espai lliure o vial per a vianants, l'accés de vehicles podrà ésser restringit als usuaris de les corresponents parcel·les si així ho estima l'Ajuntament, com a propietari del vial o de l'espai públic.
Els paviments hauran de ser d'aglomerat asfàltic, formigó de ciment pòrtland, rec asfàltic, lloses, llambordes o rajoles, segons el cas.
Tant el ferm com la base d'explanació tindran la capacitat mecànica suficient per a resistir el pas de vehicles.
Vorada en el front de l'alineació oficial de la parcel·la si l'Ajuntament tingués previst la construcció de voreres.

3.Per autoritzar en Sòl urbà l'edificació en terrenys que no tinguin la condició de solar i no s'incloguin en polígons o unitats d'actuació el compromís d'urbanitzar comprendrà no només les obres que afectin el front de façana o façanes del terreny sobre el qual es pretengui construir, sinó a totes les Infraestructures indispensables perquè es puguin prestar els serveis públics necessaris, tals com abastament d'aigües, evacuació d'aigües residuals i pluvials, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic i pavimentació de voreres i calçada, fins el punt d'enllaç amb les xarxes generals i viàries que estiguin en funcionament, d'acord amb les característiques esmentades a l'apartat 2 segons el tipus de zona a la qual es trobi. La dotació d'infrastructura i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'obres ordinàries o projecte de dotació de serveis.

Els estàndards assenyalats a l'apartat anterior tenen el caràcter de mínims als efectes previstos en el present article, sense que puguin ésser utilitzats a efectes de dimensionalment dels serveis urbans.

Els propietaris dels terrenys hauran de formalitzar la cessió dels vials que donen front a la seva façana. En el cas de solars que donin front a dos u més vials, es deurà a cedir el sòl de tots els vials, li donin o no la consideració de solar.

4.A Sòl urbà els propietaris de terrenys inclosos en unitats d'actuació podran, així mateix, sol·licitar llicència d'edificació abans que els esmentats terrenys adquireixin la condició de solar, quan reuneixin els requisits de l'article 41 el Reglament de gestió urbanística i per tant s'hagin aprovats els projectes de compensació i d'urbanització.

La dotació d'Infraestructures i serveis es durà a terme una vegada obtinguda l'aprovació del projecte d'urbanització que inclourà el desenvolupament de les obres corresponents a l'execució de vials, abastament d'aigua, hidrats contraincendis, evacuació d'aigües residuals i pluvials, si escau, subministrament d'energia elèctrica, enllumenat públic, amb les característiques esmentades a l'apartat 2 segons el tipus de zona a la qual es trobi, si escau, zones verdes i arbrat. Així mateix, si és procedent, xarxa de telefonia, subministrament de gas, televisió per cable i etc.

CAPÍTOL IV RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE

Article 21. Definició

1.El Sòl urbanitzable comprèn els terrenys que les NNSS declaressin aptes per a ésser urbanitzats , actualment no es disposa de terrenys classificats com a sòl urbanitzable ja que d'acord amb les D.O.T de les Illes Balears 6/99 de 3 d'abril, en la seva disposició addicional dotzena els terrenys que no haguessin iniciat la tramitació del planejament parcial, queden classificats com a sòl rústic comú.

CAPÍTOL V. RÈGIM DE SÒL RÚSTIC

Article 22. Definició

Constitueixen el Sòl rústic o no urbanitzable els terrenys del terme municipal que les NNSS classifiquen com a sòl rústic; particularment els terrenys que per les seves condicions naturals, ambientals, paisatgístiques, ecològiques, valor agrícola, forestal, ramader, cinegètic i, en general, dels vinculats a la utilització racional dels recursos naturals, són així classificats a l'objecte que romanguin al marge del procés d'urbanització, per considerar-les com a terrenys inadequades pel desenvolupament urbà.

Article 23. Parcel·lacions en Sòl rústic

1. En el Sòl rústic queden prohibides les parcel·lacions urbanístiques.

2. La segregació o divisió de finques classificades com a sòl rústic estarà subjecte a llicència municipal, d'acord amb el que preveu la Llei del sòl rústic 6/1997 de 8 de juliol .

TÍTOL III SISTEMES GENERALS

CAPÍTOL I. DEFINICIONS

Article 24. Definició i estructura dels sistemes generals

1. Els sistemes generals constitueixen els elements fonamentals de l'estructura general i orgànica del territori que estableixen les NNSS conformement al model de desenvolupament urbà que adopta el municipi de Santa Maria.

2. D'acord amb el model urbà adoptat, les NNSS, estableixen els següents tipus de sistemes generals:

- Sistema general d'equipament (SGE) : Edificis públics, Equipament Escolar, Equipament Esportiu, Edificis Públics

Comprèn aquells sòls destinats a usos dotacionals públics o col·lectius al servei de tot el municipi.

- Sistema general de comunicacions i Infraestructures (SGCI): Sistema General d'Infrastructura Viària, Sistema General d'Infrastructura Ferroviària

Compren el conjunt de Terrenys, instal·lacions i reserves de sòl per a les xarxes i enclavaments de xarxa viària, transports, instal·lacions, serveis tècnics i telecomunicacions, i els espais naturals d'evacuació d'aigües pluvials i les seves canalitzacions que serveixen a la totalitat del territori.

- Sistema general d'espais lliures (SGELL)

Compren els terrenys i instal·lacions destinats a l'esbarjo de la població i a dotar de millors condicions ambientals a la ciutat.

Article 25. Regulació dels sistemes generals

1. La inclusió de terrenys i edificacions com a sistema general comporta un règim especial de protecció i/o unes especials condicions d'ús i edificació, coherents amb la importància que tenen pel municipi.

2. La regulació particular de cadascun dels usos als quals es vinculen els elements dels Sistemes generals, incloent les condicions que s'hauran de respectar a la seva execució. Aquestes condicions es respectaran, en tot cas, pels plans especials i pels corresponents projectes tècnics i d'urbanització que, per a l'execució dels esmentats elements, es puguin formular.

TÍTOL IV. INTERVENCIÓ MUNICIPAL EN L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SOL

CAPÍTOL I COMPETÈNCIA I FORMES D'INTERVENCIÓ

De les Llicències:

Article 26. Actes subjectes a llicència urbanística

1.Tot acte d'edificació requereix la preceptiva llicència municipal.

2. Estan subjectes igualment a prèvia llicència els actes d'ús del sòl i el subsòl enumerats als articles 2 i 6 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (d'ara endavant LDU), i en general, qualsevol activitat de realització d'obres i les d'us en general.

a) Les obres de construcció d'edificacions i instal·lacions de tot tipus de nova planta, incloent-hi els tancaments d'obra fixa.
b) Les obres d'ampliació, modificació o reforma afectin l'estructura, l'aspecte exterior o la disposició interior d'edificis i instal·lacions de tot tipus existents.
c) Les obres i els usos que s'hagin de realitzar amb caràcter provisional, als quals es refereix l'article 17 LS/98.
d) Els moviments de terra, com desmunts, explanacions, excavacions i terraplens, les obres d'instal·lació de serveis públics, les d'execució de vitalitat, en general, les relacionades amb la urbanització, exceptuant que aquests actes hagin estat detallats i programats com a obres a executar a un projecte d'urbanització definitivament aprovat o d'edificacions que disposin de llicència atorgada.
e) Les activitats extractives de minerals, líquids de qualsevol altre índole, així com les de vertits en el subsòl.
f) Les obres de construcció d'infrastructura civil, tals com preses, viari públic i privat, defensa i correcció de jaços públics.
g) Els actes d'edificació a les zones de serveis del ports i aeroports, així com a les zones de domini públic.
h) La primera utilització o ocupació dels edificis i les instal·lacions en general.
i) L'ús de vol sobre les edificacions i instal·lacions de tots els tipus existents.
j) La modificació de l'ús dels edificis o les instal·lacions en general.
k) La demolició de les construccions, exceptuant els casos de ruïna imminent.
l) Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcament, activitats industrials, mercantils o professionals, serveis públics o de qualsevol altre ús al que es destini el subsòl.
m) La instal·lació o ubicació de cases prefabricades i instal·lacions semblants, provisionals o permanents, exceptuant que es facin a càmpings o zones d'acampada legalment autoritzats.
n) Les tales i abatiments dels arbres que constitueixin massa arbòria, espais boscosos, arbreda o parc, hi hagi o no planejament aprovat, exceptuant les autoritzades per òrgans competents en matèria agrària.
o) La col·locació de cartells i tanques de propaganda encara que no siguin visibles des de la via pública i sempre que no estiguin en locals tancats.
p) Les parcel·lacions de les finques o terrenys (agregació o segregació), qualsevol sigui la seva finalitat i a qualsevol classe de sòl.
q) Les obres d'obertura de camins i accessos a parcel·les a sòl rústic.
r) Instal·lacions i construccions de caràcter temporal destinades a espectacles i activitats recreatives.
s) Qualsevol intervenció a edificis declarats com a béns d'interès cultural i catalogats, inventariats o protegits.
t) Qualsevol altre acte relacionat amb l'ús del sòl i l'edificació.

3.En tot cas estan sotmeses a prèvia llicència municipal totes les activitats relacionades amb l'execució d'obres de perforació de pous; les parcel·lacions, agregacions, segregacions o qualsevol altres actes de divisió de finques o predis en sòl rústic; instal·lació de xarxes de servei o la seva modificació; instal·lació, obertura, modificació o transformació d'establiments comercials, industrials i magatzems i la modificació, substitució o canvi de lloc de màquines i motors i la instal·lació de grues - torre i altres aparells industrials.
La subjecció prèvia a llicència regeix sense excepció per a totes les activitats relacionades als apartats anteriors que es realitzin en l'àmbit territorial de les Normes, amb independència de la seva pertinença al domini públic, i sense perjudici que l'acte exigeixi autorització o concessió per part del titular del domini públic.

4. Els actes relacionats als apartats anteriors que siguin promoguts per òrgans de les Administracions públiques, Comunitat autònoma o entitats de dret públic que administrin béns estatals o autonòmics sobre qualsevol classe de sòl comprès dins l'àmbit del terme municipal.

Article 27. Procediment per a l'atorgament de llicències

El procediment per a la concessió de llicències urbanístiques de tota classe s'ajustarà al que disposen la legislació aplicable, aquestes Normes i les Ordenances municipals.

Article 28.Competència i òrgan municipal competent

1. La competència per a atorgar llicències de tota classe correspon a l'Ajuntament, sense perjudici del procediment regulat a l'art. 9 del Reglament de serveis de les corporacions locals.

2. Els òrgans competents per a l'atorgament de les llicències urbanístiques són el Batle, la Comissió de Govern o el Plenari de l'Ajuntament.

Article 29. Tipus bàsics de llicències urbanístiques

Les llicències urbanístiques corresponen als següents tipus:

- Parcel·lació
- Urbanització
- Obres d'edificació, tant les de nova planta com les d'ampliació o reforma, així com les de conservació, reparació i millora.
- Obres menors
- Primera utilització de les edificacions o modificació d'ús
- Obertura
- Instal·lació

Article 30. Abast i contingut de la llicència

1. Les llicències s'entendran atorgades llevat del dret de propietaris i sense perjudici de tercers i no podran ésser invocades pels particulars per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en que incorrin en l'exercici de les activitats corresponents.

2. Les llicències s'entendran atorgades de conformitat amb les condicions generals establertes en la vigent legislació, en aquestes Normes i en les expressades en l'acte de l'atorgament, (així com les implícites definides les NNSS) segons la classe i destí del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.

3. No es podrà justificar la vulneració de les disposicions legals o normes urbanístiques amb el silenci o insuficiència del contingut de la llicència, en cas de dubte , el promotor, l'empresari o el tècnic director de les obres hauran de dirigir-se a l'Ajuntament en sol·licitud d'informació, que haurà de facilitar-la en el termini d'un mes.

4. En tot cas, l'atorgament de llicència no implicarà per a l'Ajuntament responsabilitat alguna pels danys o perjudicis que es puguin produir amb motiu i ocasió d'activitats que es realitzin en virtut d'aquelles.

5. La llicència urbanística no eximeix el seu titular de l'obligació d'obtenir-ne qualsevol altra exigible per la legislació vigent de caràcter general o municipal.

Article 31. Llicències de parcel·lació

1. Està subjecte a prèvia llicència municipal qualsevol acte d'alteració de parcel·les que es dugui a terme en els sòls classificats com a urbans, aptes per urbanitzar i rústics per les NNSS.

No es podran realitzar parcel·lacions urbanístiques en Sòl urbà sense prèvia aprovació del pla especial que es desenvolupi en les àrees en que estigui prevista la seva redacció; en sòl apte per urbanitzar fins que estigui aprovat el corresponent pla parcial.

2. Les llicències de parcel·lació es concediran sobre la base d'un projecte amb el següent contingut:

- Memòria justificativa de les raons de la parcel·lació i de les seves característiques en funció de les determinacions de les Normes sobre el qual en fonamenti. En ella es descriurà amb referència a les dades cadastrals, cada finca original existent, indicant, si escau, les servituds i càrregues que la gravin, i cadascuna de les noves parcel·les, havent-se d'acreditar la seva adequació a l'ús que les Normes li assigna i que, si és procedent, són aptes per a l'edificació.
- Plànols d'estat actual, a escala 1:500 i com a màxim a 1:1000, on s'assenyalin les finques originàries registrals representades en el parcel·lari oficial, les edificacions i arbrat existents i els usos dels terrenys.
- Plànol de parcel·lació a escala 1:500 i com a màxim a 1:1000 on es detallin tant les parcel·les divisibles com les indivisibles, indicant en el seu cas la ubicació de les zones verdes, espais lliures, dotacions per a equipaments i serveis i del sòl corresponent a la cessió de l'aprofitament a favor de l'Ajuntament.
- Determinar número màxim de vivendes en parcel·les resultants.
- Estat de les preses dels serveis d'infrastructura dels solars actuals.
- Solució per a dotar als solars resultants dels serveis d'infrastructura.
- Fotocopia dels rebuts de contribució cadastral de cada una de les parcel·les actuals.
- Dues fotografies actuals de la finca o finques objectes de la sol·licitud de la llicència.

3. Malgrat tot, la llicència de parcel·lació urbanística s'entendrà concedida amb els sectors d'aprovació dels projectes de reparcel·lació i compensació i es podrà concedir simultàniament amb els d'aprovació definitiva dels plans parcials, especials i estudis de detall que incloguin documentació suficient, fent-se constar expressament aquesta circumstància en l'acord d'aprovació.

4. La llicència de parcel·lació autoritza a partionar i fitar la parcel·la o parcel·les resultants. Tot tancament o divisió de material de terrenys que s'efectuï sense la preceptiva llicència de parcel·lació o amb infracció d'aquesta, es considerarà infracció urbanística i donarà lloc a la seva supressió i a la sanció que procedeixi, sense perjudici de la responsabilitat específica que pertoqui si la parcel·lació realitzada no fos legalitzable.

5. Les segregacions o parcel·lacions en sòl rústic, estan subjectes a les determinacions de la Llei del Sòl rústic de la CAIB i a les presents NNSS.

Article 32. Llicències d'urbanització

1. Les obres d'urbanització de caràcter complementari o puntual, no incloses en un projecte d'urbanització, i les de mera conservació i manteniment es tramiten anàlogament a les llicències d'edificació, o simultàniament amb aquestes si fossin merament complementàries d'aquelles.

2.Les obres d'urbanització s'entenen autoritzades amb els acords d'aprovació dels projectes d'urbanització corresponents, sense perjudici que en aquests es puguin condicionar l'execució dels treballs a l'obtenció d'un ulterior permís d'inici d'obres previ compliment dels requisits complementaris que restessin pendents.

3.Autoritzat l'inici de les obres d'urbanització per l'Ajuntament i notificat pel promotor amb antelació mínima de quinze (15) dies de la seva intenció d'iniciar-les, es fixarà data per a la firma de l'acta de comprovació del replanteig. El termini d'execució de les obres d'urbanització serà comptador a de l'endemà de la firma de l'esmentada acta. Durant l'execució de les obres, l'autoritat municipal exercirà les funcions d'inspecció tècnica i urbanística i de vigilància i control d'aquelles, d'acord amb la normativa municipal vigent.

Amb la sol·licitud de llicència d'obres d'urbanització s'acompanyaran els següents documents:

a) Plànols de situació a escala no inferior a 1:2.000 en els quals es determini la localització de la finca o finques a la qual o a les quals es refereix la llicència.
b) Consulta urbanística si s'hagués expedit.
c) Còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se fet l'assenyalament d'alineacions o rasants sobre el terreny.

Els conceptes als quals s'haurà de referir el projecte tècnic seran els següents, tot d'acord amb la regularització específica corresponent:

a) Moviment de Terres.
b) Obres de fàbrica.
c) Pavimentacions.
d) Proveïment i distribució d'aigua potable, de rec i contraincendis.
e) Evacuació d'aigües pluvials i clavegueram.
f) Xarxes d'energia elèctrica, enllumenat públic i comunicacions.
g) Xarxa de distribució de gas.
h) Plantacions d'arbres i jardineria.
i) Mobiliari urbà.

El projecte tècnic estarà integrat, com a mínim, pels següents documents:

a) Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials que es projecten, la seva disposició i condicions.
b) Plànol de situació de les obres i instal·lacions en relació al conjunt urbà i amb el Pla d'Ordenació al qual estiguin incloses.
c) Plànol topogràfic d'escala igual o superior a 1:1.000 amb corbes de nivell i amb equidistància d'un metre, al qual s'indiqui l'edificació i arbrat existents.
d) Plànols de perfils dels vials.
e) Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats a escala no inferior a 1:1.000.
f) Pressupostos separats de les obres i de les instal·lacions. Aquests pressupostos es compondran d'amidaments, quadre de preus i pressupostos generals de la contracta.
g) Plec de condicions que regiran en l'execució de les obres i instal·lacions amb indicació de l'ordre d'execució dels terminis de les diferents etapes i del termini total, en compliment amb el corresponent Pla d'Ordenació.

Si l'acte d'atorgament de la llicència introduís modificació substancial en el projecte, l'interessat haurà de presentar nou projecte, un dels exemplars del qual se l'hi tornarà, degudament conformat, amb la llicència.

Les modificacions no substancials del projecte s'introduiran mitjançant esmena dels plànols originals subscrita pel promotor i el seu tècnic.

Article 33.Llicències per a moviment de terres

1.Estan sotmesos a prèvia llicència municipal els moviments de terra tals com els desmunts, explanacions, excavacions i terraplens, excepte en aquells supòsits en que estiguin programats i detallats com a obres a executar en un projecte d'urbanització prèviament aprovat o d'edificacions que disposin de llicència atorgada.

2. L'activitat en qüestió no podrà modificar el relleu del sòl de forma que pugui dificultar el destí previst en les Normes o l'harmonia del paisatge. Així mateix haurà de complir les condicions tècniques de seguretat i salubritat.

Amb la sol·licitud de llicència per a moviment de terres, s'acompanyaran els següents documents:

a) Plànols d'emplaçament a escala 1:2.000.
b) Plànol topogràfic de la parcel·la o parcel·les les quals es refereix la sol·licitud, a escala no menor a 1:5.00, en el qual s'indiquin les cotes d'altimetria, l'edificació i arbrat existent i la posició, en planta i altura, de les finques o construccions veïnes que puguin ésser afectades pel desmunt o terraplè.
c) Plànol dels perfils que es considerin necessaris per apreciar el volum i característiques de l'obra a realitzar així com els detalls necessaris que indiquin les precaucions a prendre en relació a la pròpia obra, via pública i finques o construccions veïnes que puguin ser afectades pel desmunt o terraplè.
d) Memòria tècnica complementària referida a la documentació prevista en els apartats anteriors, explicativa de les característiques, programa i coordinació dels treballs a fer, que precisarà de les fases o moments en els quals és indispensable la presència a l'obra del tècnic director.
e) Dues fotografies actuals de la parcel·la objecte de la sol·licitud de llicència.
f) Pressupost.

L'Ajuntament podrà exigir, a més, una anàlisi Geotècnic del terreny o solar o la còpia del plànol oficial acreditatiu d'haver-se fet, en el seu cas, l'assenyalament d'alineacions i rasants sobre el terreny.

El peticionari assumirà l'obligació de que les obres d'excavació, desmunt o altres moviments de terres a la qual es refereix la llicència s'executin, en el seu cas, per una empresa constructora, i que, al front de les obres, hi hagi un tècnic titulat que assumeixi expressament la funció de cuidar de la correcta execució dels treballs, d'acord amb els documents presentats i amb les ordres de la direcció facultativa.

Article 34. Llicències per a obres d'edificació

1. L'atorgament de la llicència d'obres determina l'adquisició del dret a edificar, sempre que el projecte presentat fos conforme a l'ordenació urbanística aplicable.

2. Per a la sol·licitud de llicència d'obres d'edificació és suficient la presentació del projecte bàsic, al qual s'acompanyaran els estudis complementaris i geotècnics legalment exigibles. La falta d'algun d'aquests estudis o les deficiències que s'hagin observades pels serveis tècnics, s'entendrà com a documentació incompleta als efectes del còmput del termini establert per a la concessió de la llicència.

Una vegada informat favorablement el projecte sobre compliment urbanístic, amb les modificacions que siguin procedents, es notificarà a l'interessat a l'objecte de la redacció del projecte d'execució, que s'ajustarà estrictament a l'esmentat informe del serveis tècnics municipals. Per a l'autorització de l'inici de les obres s'exigirà la presentació del projecte d'execució, en el cas de que fos necessari, s'ha d'incorporar, mitjançant document públic, les possibles servituds de xarxes d'Infraestructures.
Quant el projecte bàsic i d'execució s'estirà a l'establert en els articles 6 i 7 de la LDU.

3.La concessió de les llicències d'obres d'edificació, a més de la constalació de que l'actuació projectada compleix les condicions tècniques, dimensionals i d'ús fixades pel planejament i altra normativa aplicable, exigeix la constància o acreditació dels documents següents:

- Llicència de parcel·lació o, si aquesta no fos exigible, conformitat de la parcel·la al planejament aplicable.
- En Sòl urbà s'acreditarà la prèvia conversió de la parcel·la en solar o es garantirà suficientment l'execució simultània de la urbanització i edificació en els termes de l'article 40 del Reglament de gestió urbanística.
- Fotografies de la parcel·la i les seves colindants des del vial al que dóna front, on s'apreciïn les característiques d'aquest.
- Memòria en la qual es descrigui i s'indiquin les dades que no puguin representar-se numèrica i gràficament en els plànols.
- Plànol d'emplaçament a escala 1:500, expressant la situació de la finca amb referència a les vies públiques o particulars que limitin la totalitat de la finca de la illeta a la qual estigui situada. S'acotaran les distàncies de les obres a l'eix de la via pública i a la vorera més pròximes i s'indicarà la orientació, les alineacions i rasants oficials, indicant el canals d'accés. Així mateix s'hauran d'indicar els serveis urbans, l'arbrat, faroles i mobiliari urbà, fixant els punts de connexió a les xarxes de serveis.
- Plànols de plantes i façanes de l'edifici a construir, les seccions necessàries per a la seva completa comprensió. Aquests plànols es dibuixaran a escala 1:50 o 1:100, segons la menor o major grandària de l'edifici; estaran acotats i s'hi anotarà i detallarà minuciosament de manera gràfica, i també numèrica si fos possible, tot quant sigui necessari o convenient per facilitar el seu examen i comprovació en relació amb el compliment de les ordenances que li siguin aplicables; i especialment amb referència a les façanes i totes les parts de les obres visibles des de la via pública.
- Topogràfic del solar en el que estiguin marcats els arbres existents així com la rasant de la voravia.
- Descripció, en el seu cas, de les galeries subterrànies, mines d'aigua o pous existents a la finca, encara que es trobin abandonats, juntament amb un croquis acotat en el qual s'expressi la situació, configuració i mides dels esmentats accidents del subsòl.

?? Justificació específica que el projecte compleix, en el seu cas, les següents prescripcions:

- Normes sobre prevenció d'incendis.
- Reserva per espais d'aparcaments.
- Dotació d'aigua sanitària i aljubs.
- Instal·lació comú de telecomunicacions.
- Previsió de l'antena col·lectiva de televisió.

Quan les obres projectades siguin d'ampliació o reforma, que afectin a l'estructura de l'edifici, a més dels documents assenyalats en aquest article s'hauran d'aportar amb la sol·licitud de llicència els següents documents complementaris:

- Memòria i plànols als quals es descrigui l'estructura existent. Estudi de càrregues de l'estructura existent abans de l'ampliació o reforma projectada.
- Estudi de càrregues de l'esmentada ampliació o reforma.
- Memòria descriptiva dels apuntalaments que s'hagin de verificar a l'execució de les obres.
- Certificació del tècnic director de les obres que la seva execució no implica minvament de l'estabilitat de l'edifici ni de seguretat dels residents.

Si la llicència fa referència a la reforma, restauració o ampliació d'un edifici o element inventariat, o es refereix a una obra de qualsevol tipus a realitzar a una parcel·la situada als voltants d'edificis o elements inventariats o protegits, es farà constar tal circumstància a la sol·licitud, i a més d'observar les prescripcions assenyalades en aquest article, es compliran les establertes a les normes particulars d'edificació.

4. Amb caràcter previ a l'obtenció de la llicència, es procedirà a la liquidació i abonament de les taxes municipals, corresponents, així com a realitzar tots els tràmits d'índole específica que fossin exigibles, a tenor de les presents Normes, del planejament de desenvolupament aplicable i de les ordenances municipals.

Article 35. Llicències d'obres menors

1. Només es conceptuaran com a obres menors aquelles de tècnica senzilla i escassa entitat constructora i econòmica que no suposin alteració del volum de les instal·lacions i serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges i locals, ni afectin el disseny exterior, els fonaments, l'estructura o les condicions d'habitatge o de seguretat de totes les classes d'edificis i instal·lacions.
En cap cas s'entendran com a obres menors les parcel·lacions urbanístiques i les del Sòl rústic, i les intervencions en àmbits i elements declarats com a béns d'interès cultural, catalogats o protegits, grans moviments de terra i tala en massa d'arbres.

Es consideraran ***obres menors*** les següents entre d'altres:

a) Les modificacions de buits interiors que no afectin a sobrellindes;
b) Les pavimentacions o canvis de pavimentació de voreres de vials;
c) L'execució o demolició d'envans interiors;
d) La reparació de murs no estructurals, sempre que no siguin murs de façanes;
e) La reparació o substitució d'instal·lacions que no suposin augment de la seva potència i no estiguin incloses en Normes o Reglamentacions específiques;
f) La col·locació de rètols o anuncis, llevat els situats damunt la coberta dels edificis;
g) La col·locació de tendals;
h) Instal·lació de marquesines;
i) Instal·lació de quioscs i barraques de fira per un període determinat i justificat;

j) La reparació parcial i circumstancial de forjats que exigeixin la substitució d'algunes bigues, excepte que afectin elements o edificis inclosos al *Catàleg Municipal del Patrimoni Històric*;
k) La col·locació d'antenes;
l) Els revestiments, enrajolats, aterrats, pintats, etc., sempre que no requereixin bastides, excepte que afectin elements o edificis inclosos al *Catàleg Municipal del Patrimoni Històric*;
m) Les pavimentacions o canvi de pavimentacions d'edificis;
n) La reparació de parts no estructurals de cobertes o terrats;
o) La mera reparació o substitució de la fusteria de finestres, portes, persianes o reixes, excepte que afectin edificis inclosos al *Catàleg Municipal del Patrimoni Històric;*

La formació de jardins, quan no requereixin grans moviments de terres.

Article 36. Llicència per a demolició de construccions

1.Les sol·licituds de llicència per a demolicions i enderrocament de construccions es presentaran subscrites per l'interessat per la persona que el representi i pel facultatiu designat per a dirigir-les.

2. Amb la sol·licitud de llicències s'acompanyaran els següents documents:

- Plànol d'emplaçament damunt plànol d'ordenació de les NNSS.
- Croquis de plantes, alçats i seccions, que permetin apreciar l'índole de l'enderrocament o demolició a realitzar.
- Memòria tècnica explicativa de les característiques dels treballs, amb indicació del programa i coordinació d'aquests, així com de les precaucions a prendre en relació a la pròpia obra, via pública i construccions o predis veïns.
- Fotografies a les que es pugui apreciar si a l'obra a enderrocar o demolir existeix algun element d'interès especial per a l'Ajuntament, des del punt de vista històric, artístic o tradicional. Aquestes fotografies aniran signades en el seu dors pel propietari i el facultatiu designat per a dirigir les obres.
- Comunicació de l'acceptació del facultatiu designat com a director de les obres, visada pel corresponent col·legi oficial, i
- Designació del mestre d'obres encarregat d'executar l'enderrocament.
- Pressupost.

3. Quan es tracti de demolicions d'edificis inclosos en el Catàleg o a l'Àrea de protecció del patrimoni es compliran, a més de les prescripcions assenyalades en aquest article, les específiques del títol sobre protecció del Patrimoni arquitectònic contingudes en les presents Normes.

Article 37. Control de projectes i subsanació de deficiències

1. Presentada una sol·licitud de llicència, les possibles deficiències tècniques o d'altra classe que es detectin hauran de ser comunicades a l'interessat de forma conjunta i en un únic acte. Complimentada la subsanació, els nous inconvenients que eventualment es suscitin no es podran referir a qüestions que s'haguessin d'haver apreciat anteriorment.

Article 38.Termini de resolució de llicències

1.S'atorgaran o denegaran en el termini d'un (1) mes, comptador des de la data a la qual l'expedient complet de la sol·licitud hagués ingressat en el Registre general de la Corporació, les llicències relatives a:

- Obres i instal·lacions industrials menors.
- Obertura d'activitats excloses del R.A.M.I.N.P
- Les obres menors enteses en els termes de l'article 7.2º de la LDU i art.56 de les presents Normes.

2. La resta de llicències no catalogades, d'acord amb l'article 7.2º de la LDU, com a obres menors, s'atorgaran o denegaran en el termini de dos (2) mesos, comptadors des de la data a la qual l'expedient complement de la sol·licitud hagués ingressat en el Registre general de la Corporació.

Article 43. Suspensió Dels Terminis

El còmput dels terminis al qual fa referència l'article anterior quedarà suspès:

a) Durant els dies que es torbi l'interessat a atendre el requeriment de l'Administració per completar dades de la sol·licitud, reintegrar-la degudament o aportar documents preceptius omesos.
b) Durant el període concedit a l'interessat per esmenar deficiències del projecte.
c) Durant els dies que hi hagi entre la notificació de l'import del dipòsit per garantir el compliment de les obligacions imposades en aquestes Ordenances i la seva constitució, en el cas de que fos exigible.
d) En els supòsits en que s'hagi de demanar informe preceptiu a altres administracions o organismes, durant els terminis legalment previstos per a la seva emissió.

Article 39. Silenci administratiu

1. Quan hagin transcorregut els terminis legalment establerts per a resoldre la llicència amb les pròrrogues que, si escau, s'hagin concedit, sense que per l'Autoritat municipal s'hagi adoptat resolució expressa, operarà el silenci administratiu de la següent forma:

- Si la llicència sol·licitada es refereix a activitats en via pública o en béns de domini públic o patrimonials s'entendrà denegada.
- Si la llicència es refereix a qualsevol altre tipus d'actuació urbanística s'estarà al previst a la legislació vigent.

2. Quan per a determinada actuació subjectada a llicència fossin exigibles autoritzacions o informes d'altre organisme de l'Administració o el dictamen previ de la Comissió del Patrimoni, el termini per a que operi el silenci s'entendrà ampliat en el termini legal que l'esmentat organisme tingui per a emetre la seva autorització, si aquesta ha de ser prèvia a la llicència.

3.En cap cas s'entendran adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques en contra de la legislació, del planejament urbanístic o de les ordenances municipals d'ús del sòl i edificació.

4. Encara que hagin transcorregut els terminis establerts per a resoldre, l'Autoritat municipal està obligada a dictar resolució expressa, en els termes de la Llei 30/1992, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Article 40. Transmissió de llicències d'obres

Les llicències es podran transmetre, comunicant a l'Ajuntament el canvi de titularitat, mitjançant instància subscrita tant per l'antic titular com pel nou, assumint expressament aquest totes les càrregues derivades de la llicència. Si les obres estan en curs d'execució, s'haurà d'acompanyar acta a la qual s'especifiqui l'estat en que es troben. En el supòsit de que les càrregues constin en escriptura pública, s'efectuarà el canvi de titularitat amb les mateixes formalitats.
Sense el compliment d'aquests requisits, les responsabilitats que es derivin del compliment de la llicència seran exigibles indistintament a l'antic i al nou titular de la llicència.

Article 41. Iniciació, pròrrogues, caducitat i suspensió de llicències d'obres

1. L'Autoritat municipal competent fixarà en l'acte d'atorgament de la llicència els terminis d'inici, interrupció màxima i finalització de les obres. Aquest darrer no serà superior a 24 mesos.

2.Les activitats autoritzades per llicència s'hauran d'iniciar dins els terminis fixats en l'acte del seu atorgament, que serà de sis mesos comptadors a partir de l'endemà de la notificació de l'esmentat atorgament.

3. L'interessat , prèvia la sol·licitud adient, tindrà dret a l'obtenció d'una única pròrroga de qualsevol dels terminis indicats, per un període no superior a la meitat del termini inicial. A aquests efectes la normativa aplicable serà en tots els casos la vigent en el moment de la concessió de la llicència que es prorroga.

4.Transcorreguts els terminis legals fixats, les llicències quedaran caducades i extingint el dret a edificar per incompliment d'aquells, per mitjà de la seva declaració formal, prèvia instrucció d'expedient amb audiència a l'interessat.

Una vegada extingit el dret a edificar no es podrà iniciar o reprendre cap activitat a l'empara de la llicència caducada, llevat de les obres estrictament necessàries per a garantir la seguretat de persones i béns i el valor de l'edificació ja realitzada, prèvia autorització i ordre de l'Administració.

5.Les llicències quedaran sense efecte si s'incomplissin les condicions a les quals estiguessin subordinades.

6. Les obres que s'executin trobant-se la llicència caducada o sense efecte, llevat dels treballs de seguretat i manteniment permesos per l'Autoritat municipal, es consideraran com a no autoritzades, donant lloc a les responsabilitats pertinents per realitzar obres sense llicència i a les mesures executores que procedeixin.

Suspensió d'obres per falta de Seguretat:

Si els tècnics municipals dictaminen que l'execució d'una obra o instal·lació infringeix les normes de seguretat, constitueix greu perill per les persones o coses, el Batle o, en la seva absència el Tinent de Batle, competent, si existís urgència, podrà disposar la corresponent suspensió i ordenat l'adopció de les mesures necessàries de precaució.

Article 42. Modificació de les llicències d'obres

1. Les modificacions durant l'execució de les obres que tinguin per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzat o comportin alteració de les condicions d'ús del sòl, altura, volum, edificabilitat, situació de les edificacions i ocupació màxima permesa, hauran de ser prèviament autoritzades per l'Autoritat municipal i tramitades de la mateixa forma i procediment que les sol·licituds de llicència, no podent-se iniciar les obres de modificació fins que hagi recaigut la resolució.

Si en el curs de les obres es pretenen realitzar modificacions en la disposició interior o en l'aspecte exterior que no alterin els paràmetres relacionats en el paràgraf anterior, les obres no s'hauran de paralitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte, llevat que es trobin situades a àrees de protecció del patrimoni, o es realitzin a edificis catalogats.

2.Fins que no es presenti el certificat de fi d'obra, amb el visat corresponent, totes les modificacions que es pretenguin introduir respecte del projecte aprovat, hauran de ser subscrites pel titular de la llicència i el tècnic director de les obres.

3.En tot el que no queda regulat en aquestes Normes, s'estirà a l'article 5 de la LDU.

Article 43.Llicències de primera utilització

1.Les llicències de primera utilització dels edificis tenen per objecte autoritzar la posada en ús d'aquells, prèvia comprovació que s'han executat de conformitat amb el projecte i condicions en les quals la llicència fou concedida.

Aquesta llicència serà necessària tant per a les construccions noves com per a reutilització dels edificis que hagin estat objecte d'una remodelació general, amb o sense canvi d'ús.

2.A la sol·licitud d'aquestes llicències s'hauran d'acompanyar plànols visats on s'assenyalin totes les modificacions introduïdes durant el transcurs de les obres, o manifestació expressa de la inexistència d'aquestes, així con els següents documents:

- Certificat final d'obra, subscrit pel tècnic director d'aquesta i visat pel seu col·legi oficial i, si escau, certificat final de les obres d'urbanització que s'haguessin emprès simultàniament amb l'edificació.
- Liquidació final del cost de l'obra, a la qual figurin l'execució material, el benefici industrial i els honoraris tècnics.

3.El termini per a la resolució de llicència de primera utilització serà d'un (1) mes, llevat de deficiències subsanables, comptadors des de la presentació de la totalitat de la documentació relacionada a l'apartat anterior.

4. L'obtenció de la llicència de primera utilització no eximeix els sol·licitants, constructors i tècnics de les responsabilitats de naturalesa civil o penal derivades de la seva activitat, ni de l'administrativa per causa d'infracció urbanística que derivés d'error o falsedat imputable a aquells. Tampoc els eximeix dels deures legals d'ús, conservació i rehabilitació a que referida la legislació urbanística aplicable.

Obligacions del titular de la llicència quan s'acabin les obres.

En el termini concedit per a l'execució de l'obra el titular està obligat a:

a) Retirar els materials sobrants, les bastides, tanques i barreres.
b) Construir el pis definitiu de les voravies i reparar els possibles danys efectuats sobre el domini públic.
c) Col·locar el número corresponent a la finca conforme al model aprovat.
d) Sol·licitar de l'Administració municipal la col·locació de la corresponent placa de retolació del carrer, quan es tracti de finques situades en els extrems de qualsevol tram del carrer.

Reparació de danys.

L'obtenció d'una llicència municipal d'obres o instal·lacions du implícita l'obligació de reparar els danys que es facin com a conseqüència d'obres a la via pública, a les seves voravies, paviments, passeigs, faroles, instal·lacions d'enllumenat, gas, subministrament d'aigua, xarxes de clavegueram i qualsevol altres béns públics i patrimonials que siguin deteriorats.

Article 44.Cèdules d'habitabilitat

El procediment d'expedició de cèdules d'habitabilitat es regula en el Decret 145/1997, de 21 de novembre, de la CAIB (BOCAIB de 6/12/97) o normativa autonòmica que el substitueix.

Article 45.Llicències d'activitats

S'estarà, quant al seu règim jurídic i procediment d'atorgament, a la Llei 8/1995, de 30 de març de la CAIB (BOCAIB núm.50, de 22 d'abril de 1995) d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'activitat classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions, així com a la normativa de desenvolupament que es dicti.

Amb la sol·licitud de llicència d'obres de nova planta, instal·lació o reforma, per a l'establiment de les activitats a les quals fa referència aquest article s'acompanyaran els següents documents:

- Projecte tècnic per triplicat.
- Escriptura de propietat o contracte d'arrendament del local on s'ha de dur a terme l'activitat.
- Si es tracta de persona jurídica, fotocopia de l'escriptura de constitució de la societat.
- Alta de l´I.A.E.

CAPÍTOL II

Article 46.Ordres d'execució i suspensió d'ordres

1.Mitjançant les ordres d'execució i suspensió, dictades pel Batle, l'Ajuntament exerceix la seva competència en ordre a imposar o restablir l'ordenació urbanística infringida, a exercir el compliment dels deures de conservació en matèries de seguretat, salubritat i ornament dels edificis i instal·lacions i a assegurar, eventualment, l'eficàcia de les decisions que adopti en atenció a l'interès públic urbanístic i al compliment de les disposicions generals vigents.

2.L'incompliment de les ordres d'execució i suspensió, a més de la responsabilitat disciplinària que procedeixi per infracció urbanística, donarà lloc a l'execució administrativa subsidiària, que segui amb càrrec als obligats en quant no excedeixi del límit dels seus deures. Es podran denunciar, a més, els fets a la jurisdicció penal quan l'incompliment pogués ésser constitutiu de delicte o falta.

3.L'ordre d'execució haurà de contenir obligatòriament la determinació concreta de les obres que fossin necessàries per a restablir les condicions de seguretat, salubritat i ornament públic de l'edificació o instal·lació. Així mateix, haurà de fixar el termini per al compliment voluntari de l'ordenat i, si és necessari perquè l'entitat de les obres així ho exigeix, projecte tècnic i direcció facultativa.

4.L'incompliment de les ordres de suspensió d'obres implicarà per part de l'Ajuntament l'adopció de les mesures necessàries per garantir la interrupció total de l'activitat. Amb aquesta finalitat es podrà ordenar la retirada dels materials preparats per a ésser utilitzats a l'obra i la maquinària que s'hi hagi d'utilitzar, procedir per ell mateix a la seva retirada en cas de no fer-ho l'interessat o precintar-la i impedir definitivament els usos a que doni lloc.

CAPÍTOL III. INSPECCIÓ URBANÍSTICA

Article 47.Organització i funcions de la inspecció urbanística

S'estirà al contingut i determinacions del Títol II, inspecció urbanística, de la Llei de Disciplina Urbanística 10/90 de dia 23 d'octubre.

Article 48.Delictes contra l'ordenació del territori

Constitueixen delicte, de conformitat amb el vigent codi Penal, les següents actuacions:

- Construcció no autoritzada en sols destinats a vials, zones verdes, bens de domini públic o llocs que tinguin legal o administrativament reconegut el seu valor paisatgístic, ecològic, artístic, històric o cultural, o per els mateixos motius hagin estat considerats d'especial protecció.
- L'edificació no autoritzable en sòl rústic
- L'enderrocament o alteració greu d'edifici singularment protegits per el seu interès històric, artístic, cultural o monumental.
- Els danys causats a un arxiu, registre, museu, biblioteca, centre docent, gabinet científic, institució anàloga o en bens de valor històric, artístic, científic, cultural o monumental, així com en jaciments arqueològics.
- Les emissions, abocaments, radiacions, extraccions o excavacions, enderrocaments, renous, vibracions, injeccions o dipòsits a l'atmosfera, el sòl, el subsòl, o les aigües terrestres, marítimes o subterrànies, així com les captacions d'aigües que puguin perjudicar greument l'equilibri dels sistemes naturals, tot això contravenint les lleis o altres disposicions de caràcter general protectores del medi ambient.
- L'establiment de dipòsits o abocadors d'escombreries o residus sòlids o líquids que siguin tòxics o perillosos i que puguin perjudicat greument l'equilibri dels sistemes naturals o la salut de les persones.
- Els danys greus produïts a qualque un dels elements que hagin servit per a qualificar a un espai de natural protegit.

Article 49.Infraccions urbanístiques, protecció de la legalitat urbanística i la prescripció

1. S'estarà al contingut i determinacions dels Títols III,IV i V de la LDU
2. Supletòriament, i en que no estigui regulat, regirà la legislació estatal aplicable.

CAPÍTOL IV. DEURES DE CONSERVACIÓ

Article 50.Deure de conservació de les edificacions

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

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

Article 51. Adequació a l'ambient de les obres i les edificacions

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

Article 52. Ordres d'execució i límit del deure de conservació

1.L'Autoritat municipal i, si escau, els altres organismes competents, ordenaren, d'ofici a instància de qualsevol interessat, l'execució de les obres necessàries per al compliment del deure de conservació de terrenys, urbanitzacions particulars i edificacions.
2. L'incompliment de l'ordre d'execució donarà lloc a la imposició de les sancions legalment previstes i a l'execució municipal subsidiària, a costa del propietari.

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

2. Als efectes dels apartats anteriors, s'entendran com a obres contingudes en el deure de conservació que correspon als propietaris les de manteniment, adaptació i reforma mínimes necessàries per obtenir les condicions de seguretat, salubritat i ornamentació segons els criteris d'aquestes Normes.

3. Tots els solars, mentre no estiguin edificats, s'hauran de mantenir nets i en estat decorós, estaran tancats d'acord amb l'establert a aquestes Normes.

Article 53. Supòsits legals per a la declaració de ruïna

En el cas d'imminent perill total o parcial d'un immoble, encara que es prossegueixi l'instrucció del corresponent expedient, s'adoptaran amb tota urgència, les mesures i precaucions proposades pels Serveis Tècnics Municipals, encaminades a salvaguardar la seguretat pública i, especialment, la dels ocupants de l'immoble, tot a càrrec del propietari o propietaris de l'edifici ruïnós.

Es declararà l'estat ruïnós d'una construcció o part d'ella en el següents supòsits:

- Quan en cost de les obres necessàries sigui superior al cinquanta per cent (50%) del valor actual de l'edifici o plantes afectades.
- Quan els danys no siguin reparables tècnicament pels mitjans normals.
- Quan existeixin circumstàncies urbanístiques que aconsellin la demolició del l'immoble

TÍTOL V. RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

Article 54.Edificis fora d'ordenació

1.Es consideraran exclusivament fora d'ordenació:

- Les edificacions o instal·lacions que estiguin afectats pel sistema viari i/o els espais lliures.
- Les edificacions o instal·lacions que ocupin, total o parcialment sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús actual resulta disconforme amb el previst a les esmentades zones per les NNSS
- Les edificacions situades en sòl subjecte a operacions de reforma interior que requereixin la total demolició d'aquelles.
- Les edificacions ocupades en la seva totalitat pels usos d'indústria, tallers i estacions de servei, prohibits a cada zona.
- Els edificis l'altura màxima i l'altura total (mesurades en metres i en número de plantes), i la superfície edificada dels quals excedeixi la permesa per les NNSS en més d'un 100% /cent per cent).
- Els edificis emplaçats a qualsevol classe de sòl i que s'hagin implantat sense llicència i no siguin legalitzables conformement a les determinacions de les NNSS i els que essent legalitzables no han procedit a la seva legalització mitjançant l'oportuna sol·licitud de llicència i atorgament.

2.En els edificis fora d'ordenació no es poden realitzar obres de consolidació, augment de volum, de modernització d'increment del valor d'expropiació, però si les petites reparacions que exigeixin la higiene de les persones que hagin de residir-hi o hagin d'ocupar els esmentats edificis.

3. Als edificis o instal·lacions que es construeixin a partir de l'entrada en vigor de la revisió de les NNSS, i que quedin qualificats fora d'ordenació, d'acord amb el que preveu aquest article, no podran obtenir la nova contractació dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, fems, clavegueram ni de telèfon. Per això, les empreses subministradores rebutjaran la dita contractació.

Article 55. Edificis construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent, disconformes en les NNSS

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

Situació 1ª.
Quan l'edificació superi l'edificabilitat permesa, es permetran les obres de reforma i canvi d'ús entre els permesos a les ordenances particulars de cada zona.
En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un 10% de la superfície edificada, exceptuant soterranis, compensant aquesta ampliació amb la demolició de una superfície major de l'ampliada i sempre que l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona.
També s'autoritzaran les obres que permetin adequar l'edificació a la situació següent.

Situació 2ª.

Edificis la superfície edificada no excedeixi del permès per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o algunes de les restants limitacions de les NNSS general a cada una de les zones.
Es permetran les obres referides a l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1ª, així com les d'ampliació fins el màxim de la superfície edificable permesa per les NNSS general a cada zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar a la resta de paràmetres de la zona. Es permetran així mateix les obres necessàries per adequar l'edifici a la situació següent.

Situació 3ª:

Edificis que no incompleixin cap limitació imposada per les Normes per a cada zona per a edificis de nova planta.

Les reformes i obres d'ampliació s'ajustaran als límits imposats per l'esmentada ordenança.

2.En els edificis existents situats en zones d'ús principal residencial i destinats actualment a usos distints a aquest ús, quan es realitzin obres de reforma per a destinar-los a aquell, el número màxim d'habitatges permès serà el que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel·la on estiguin construïts, havent-se de destinar, si s'escau, la superfície edificable restant a la resta d'usos compatibles en les ordenances.
En edificis actualment destinats a habitatges que superin el número màxim que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial, es podrà mantenir o reduir el número d'habitatges existent, però en cap cas es podrà augmentar.
En edificis que no el superin, es podrà esgotar aquell número màxim.

3. A les situacions 1ª i 2ª es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat exclusiva de sonar compliment a les normes de prevenció d'incendis prèvia tramitació d'un estudi de detall, fins i tot en el cas de que dites obres posin increment de la superfície màxima edificable o els paràmetres d'ocupació, separacions i altura.

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

5.Els edificis inclosos dins el Catàleg no les seran d'aplicació les normes anteriors, i es regularan per les determinacions de la fitxa particularitzada.

Article 56.Edificis existents a Sòl rústic

1. Als edificis d'habitatge existents a sòl rústic, en ús o abandonats, sense perjudici de la regulació específica que els correspongui en funció de l'àrea de sòl rústic en que s'ubiquin, podran realitzar-se petites obres de reestructuració, consolidació, rehabilitació i reforma per a fer-los habitables segons les necessitats de la vida moderna d'acord amb el Decret 145/1997, de 21 de novembre, sobre condicions d'habitabilitat, en el seu cas, per a adaptar-los a l'ús turístic de la forma contemplada a aquestes Normes. Conseqüentment, no podrà aplicar-se lo establert a aquest article a les edificacions que no hagin estat anteriorment morada habitual de persones (construccions agràries, cases d'eines, establies, etc.).

2. Als efectes de les presents Normes, es considerarà que una construcció actualment abandonada té la condició d'habitatge quan, en data 30 de setembre de 1999, tingués fefaentment totes i cadascuna de les següents característiques objectives:

a. característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívoques pròpies de l'edificació de l'habitatge, tal com es coneix a l'illa de Mallorca.
b. Superfície construïda destinada a ús d'habitatge superior a 50 m2 (cinquanta metres quadrats).
c. Cuina o llar de foc amb xemeneia.
d. Recollida d'aigües i/o cisterna.
e. Quan l'antiguitat del abandonament sigui posterior a l'any 1940, testimoni fefaent demostratiu d'haver estat destinades, quan estigueren en ús, sempre a morada humana i mai a altres usos distints d'aquest.
f. En cas d'estar abandonades o en desús, existència de murs de tancament en peu, i existència de restes suficients de teulat o coberta de tal forma que permetessin la reconstrucció hipotètica del volum original de l'edifici, sense induir a dubtes sobre la seva planta ni altura.

3. A les habitatges definides en els apartats anteriors, sempre que compleixin amb el requisit d'haver estat construïdes a l'empara de la legalitat vigent al seu moment o, en el seu defecte, sempre que haguessin estat construïdes o modificades amb anterioritat al 31 de desembre de 1989 i no tinguin cap expedient de disciplina urbanística en tramitació, es permetran ampliacions que hauran de justificar-se exclusivament en la necessitat de dotar-les o millorar les condicions d'habitabilitat, i no suposaran, en cap cas, augment de més d'un 25% (vint-i-cinc per cent) de la superfície construïda actual de l'edifici original, ni el resultat final de l'edifici ampliat superar els 150 m2 (cent- cinquanta metres quadrats) construïts.

4. En tots els casos les ampliacions hauran de respectar les condicions límit d'edificació per a cada àrea de les presents Normes, així com harmonitzar arquitectònica i paisatgísticament amb l'edifici original.

TÍTOL VI. RÈGIM DELS USOS DEL SOL I LES EDIFICACIONS

CAPÍTOL I: GRUPS D'USOS

Article 57. Grups d'usos

Als efectes del que disposen aquestes Normes i de les contingudes als plans que desenvolupin el Pla, els usos es classifiquen entres grups:

1. Usos Públics.

Són els referents a usos i serveis públics realitzats per l'Administració o per gestió dels particulars sobre bens de domini públic. Estant compresos els realitzats per l'Administració en bens de propietat particular mitjançant arrendament o qualsevol altre tipus d'ocupació.

2. Usos col·lectius.

Són els privats destinats al públic o als que s'accedeix per pertinença a una associació, agrupació, club o organització pareguda o per l'abonament d'una quota , preu o contraprestació anàloga.

3. Usos privats.

Són, els que, no estant inclosos a l'apartat anterior, es realitzen per particulars a béns de propietat privada.

Article 58. Tipus d'usos.

Als efectes del que disposen aquestes Normes i de les contingudes en els plans que desenvolupen les Normes Subsidiàries, els usos es classifiquen segons s'indiquen en el següent quadre:

CLASSIFICACIÓ D'USOS

Residencial:	I – Vivenda	1 – Unifamiliar
		2 – Plurifamiliar
Productiu:	II – Col·lectiu	3 – Comunitari
	III – Rural	5 – Agrícola
		6 – Ramadera
		7 – Forestal
		8 – Cinegètic
		9 – Extractiu
	IV – Indústries	10- Indústries
		11- Magatzems
		12 – Tallers
	V – Serveis (terc.)	13 – Administratius
		14 – Comercial
		15 – Aparcament d'automòbils
		16 – Serveis d'automòbils
	VI – Equipaments	17 – Docent
		18 – Sanitari/ Assistencial
		19 – Soci/Cultural
		20 – Esportiu
		21 – Sales de reunió
	VII- Especials i Seguretat	22 – Protecció civil
		23 – Defensa
		24 – Presons
		25 – Cementiris
	VIII – Infraestruct.	26 – serveis generals
		27 – Vials i estacions
	IX – Espais lliures	28 – Espais lliures

Article 59 .- Ús Residencial

Es l'ús que correspon a l'allotjament temporal o permanent de persones i comprèn dos usos globals: Habitatge i Col·lectiu.

Article 60. Ús d'habitatge (I)

Es l'ús residencial corresponent a l'allotjament familiar. Es subdivideix en dos usos pormenoritzats:

1. Unifamiliar (1) Corresponent a allotjament d'una família. Haurà d'estar situat a parcel·la independent amb un accés exclusiu.
2. Plurifamiliar (2) Corresponent a l'allotjament de vàries famílies.

Article 61 .- Ús Col·lectiu (II)

És l'ús residencial corresponent a l'allotjament comunitari i/o temporal de persones. Es subdivideix en dos usos pormenoritzats:

1. Comunitari (3) corresponent a l'allotjament permanent, de persones en règim de relació comunal, com són residències, asils, convents, etc.
2. Hoteler (4) corresponent a l'allotjament temporal de vianants i turistes.

Es consideraran inclosos en aquest us els allotjaments en tendes de campanya i a cabines rodants formant agrupacions.

Article 62 .- Ús Productiu

És el que correspon a l'obtenció, transformació i emmagatzemant de matèries, i a la producció de béns i serveis.

Comprèn tres usos globals: rural, industrial i serveis o terciari, que engloben altres usos detallats tal com es descriu a continuació.

Article. 63 .- Ús Rural (III)

1- Ús agrícola (5)

Compren totes aquelles activitats relacionades amb la sembra, esment, recol·lecció i emmagatzemant provisional de productes vegetals cultivats, però en cap cas l'elaboració de productes derivats.

La plantació d'espècies ornamentals sense finalitat productiva no es considera d'ús agrícola. Els espais en sòl no urbanitzable destinats a fins lúdic - estètics s'estaran lligats a l'ús residencial.

2- Ús ramader (6)

Agrupa totes aquelles activitats relacionades amb la cria i aprofitament d'espècies animals. No estan incloses, les activitats i instal·lacions destinades a la matança i trossejat d'animals, i transformació dels seus productes, que a tots els efectes són considerats com a ús industrial.

A l'objecte d'una millor regulació és distingiran dos tipus d'usos ramaders:

a) Ús ramader intensiu, és la cria, engreixament o tenència d'animals a instal·lacions especials.

b) Ús ramader extensiu, no suposa necessàriament la realització d'instal·lacions, llevat de porxades per guardar els animals.

No es considerarà d'ús ramader la cria i engreixament d'animals pel consum familiar.

3- Ús Forestal (7)

Contempla totes aquelles actuacions destinades a l'explotació dels recursos de les masses arbòries i arbustives naturals o de les repoblacions afectades en aquest sentit.

4- Ús Cinegètic

Reuneix les activitats relacionades amb l'aprofitament dels animals salvatges del territori.

No es consideraran d'ús cinegètic les instal·lacions destinades a la cria, estancia o aclimatació d'espècies destinades a la caça. A tots els efectes aquestes activitats s'integraran a l'ús ramader intensiu.

5- Ús Extractiu

Comprèn les activitats destinades a l'extracció i distribució dels recursos minerals del territori.

Article 64 .- Ús Industrial

1. Indústries (10)

És l'ús corresponent a la transformació de primeres matèries i elaboració de productes.

2. Magatzems (11)

És l'ús corresponent al dipòsit, conservació, guarda i distribució d'objectes i/o mercaderies sense Servir de venda directa al públic, però si a venedors minoristes.

3. Tallers (12)

Corresponent a les activitats de reparació i conservació de maquinària, eines i útils, la producció artesanal i les plàstiques.

Article 65 .- Ús de Serveis o Terciaris (V)

Es subdivideixen en quatre usos pormenoritzats.

1. Administratiu (13)

És el que correspon a les activitats de gestió, direcció, planificació i projecte que es desenvolupa a oficines o despatxos.

2. Ús Comercial (14)

Corresponent a l'activitat de compra o venda al detall de matèries i objectes: petits comerços, autoserveis, supermercats, mercats i hipermercats.

Es consideraran Aixa mateix inclosos en aquest grup, la prestació de serveis personals com perruqueria, rentat de roba, modistes, funeràries i similars.

3. Aparcament d'automòbils (15)

És l'ús corresponent al dipòsit o guarda de vehicles d'automòbils.

4. Serveis de l'automòbil (16)

És l'ús corresponent a l'assistència o Servir directe als automòbils, com per exemple: rentat, greixatge, canvi d'oli, subministrament d'aire i aigua i càrrega de bateries.

Article 66.- Ús d'equipaments (VI)

Són usos fonamentalment públics o col·lectius. Es subdivideixen en cinc usos pormenoritzats.

1. Ús docent (17)

És el corresponent a l'ensenyança en qualsevol dels seus graus i modalitats.

2. Ús Sanitari/ Assistencial (18)

Sanitari és el corresponent al tractament i allotjament de malalts. Es realitza a hospitals, sanatoris, clíniques, dispensaris, consultoris, centres de salut, etc.

Assistencial és el que té com a finalitat l'ajuda per part de l'administració o les entitats a persones impedides, marginades o disminuïdes. S'inclouen en aquest apartat les llars, clubs i residències d'ancians, les oficines d'assistència social, els dormitoris de vianants, etc.

3. Ús Socio - cultural (19)

És el corresponent a les activitats relacionades amb la vida de relació, associativa, religiosa i cultural, tal com: Clubs (exclosos els esportius), associacions culturals, esglésies, centres parroquials, museus, biblioteques, sales de conferències, d'exposicions, etc.

4. Ús Esportiu (20)

És el corresponent a la pràctica, ensenyança o exhibició d'esports i exercicis de cultura física, de caràcter públic o privat, amb espectadors o sense.

Es distingeixen dues subclasses:

a) En locals d'edificis, que en cap cas podran estar situats damunt un altre o altres locals destinats a l'ús de vivendes o qualsevol altre ús en el qual sigui previsible la permanència de persones

b) En espais a l'aire lliure.

5. Ús de sales de reunió i espectacles (21)

Aquest ús engloba els espectacles públics, les sales de reunió, les activitats recreatives i els establiments públics que a continuació és detallen :

a) S'entendrà per espectacle públic els locals o espais de pública assistència com teatres, cinematògrafs, teleclubs, sales d'exhibició pública de matèria audiovisual, concerts, circs, varietats i folklore, espectacles taurins, així com els espectacles ambulants i similars.

b) S'entendrà per sales de reunió els locals o espais de pública assistència, com els casinos de joc, sales de bingo, tómboles, salons recreatius, sales de màquines recreatives i d'atzar, i similars.

c) S'entendran per activitats recreatives, les atraccions i casetes de fires, els parcs d'atraccions, parcs zoològics, safari/parc, manifestacions folklòriques, sales de festa de joventut, discoteques, i sales de ball, sales de festa amb espectacles o atraccions, festivals i concerts de cançons.

d) S'entendran per establiments públics els restaurants, cafès i cafeteries, bars, cafès cantants, cafès teatre, taulat flamencs i similars.

Article 67 .- Usos especials i de seguretat (VII)

Són usos de servei públic ocupats per l'Administració. Es subdivideixen en quatre detallats:

1. Protecció Civil (22)
2. Defensa (23)
3. Presons (24)
4. Cementiris (25)

Article 68 .- Ús d'Infraestructures (VIII)

Són usos exercits per l'Administració o per societats privades controlades per elles mateixes en relació amb els Sistemes infrastructurals. Es subdivideixen en els següents usos detallats:

1. Serveis Generals (26)

És l'ús corresponent a la creació, manteniment i explotació de xarxes, centres de producció i d'emmagatzemat pel:

a) Subministrament de fluids (aigua)
b) Subministrament d'energia (gas, electricitat).
c) Evacuació de fluids (aigües fecals o pluvials)
d) Comunicació (telèfon, senyals de so o imatges, tèlex, etc.)
e) Neteja
f) Recollida i tractament de fems.
g) Subministrament de carburants.

2. Vials i estacions (27)

És l'ús relacionat amb la circulació i el transport terrestre.

S'inclouen en aquest ús els espais públics annexos a la xarxa viària destinats al dipòsit temporal de vehicles, així com les estacions de càrrega i descarragament de mercaderies i persones.

Article 69 .- Ús d'espais Lliures (IX)

És el corresponent a activitats d'esbarjo a zones sense edificar, condicionades segons les característiques de cada una i, en general, amb una part majoritària de la seva superfície arbrada o amb vegetació.

S'admetrà que en una part, mai predominant, de la seva superfície es puguin desenvolupar activitats culturals o esportives a l'aire lliure.

Les edificacions hauran de quedar licitades al servei de l'activitat general: petits quioscs vestidors.

Aquest ús es realitza a espais com parcs forestals, parcs urbans, parcs de barri o sector, jardins i espais de jocs infantils.

CAPÍTOL II: REGULACIÓ ESPECÍFICA DE L'ÚS, GRAU, TAMANY, SITUACIÓ:

Article 70. Permissivitat.

1. Son usos permesos aquells que estiguin admesos pel Pla a cada una de les zones.
2. Son usos condicionats aquells que, malgrat que estan permesos, precisen de certes correccions per ser admesos d'acord amb les limitacions expressades al Pla i a la normativa de categoria superior.
3. Són usos prohibits els no inclosos entre els permesos pel Pla a cada zona o, en general per disposicions de categoria superior promulgades per raons de seguretat, salubritat, moralitat o molèsties.

Article 71. Règim d'Usos.

1. Règim d'ús és la correcció per a cada zona de normativa diferenciada de la relació d'usos permesos així com el nivell de permissivitat de cada un d'ells. Tots els usos no inclosos com a permesos a cada règim d'usos es consideraran prohibits.

2. Els tipus o subtipus d'usos estan permesos o prohibits a cada règim en funció de graus definits segons:

a) El tamany superficial de l'activitat.
b) La situació respecte a altres usos i altres edificis.
c) Les instal·lacions que tingui i els seus efectes.
d) Les emissions sonores i de gasos.

3. Els Plans especials de Reforma Interior, els Plans Especials de Protecció i Conservació i les ordenances específiques d'usos podran regular de manera més restrictiva l'assignació d'usos a sòl urbà, en quan al seu àmbit de localització, les categories permeses i la seva distribució a l'interior de les edificacions.

4. Els Plans Especials de Reforma Interior podran admetre usos no contemplats pel Pla sempre que siguin compatibles amb els assignats per aquests.

Article 72. Usos susceptibles de ser considerats molests, nocius, insalubres i perillosos.

Qualsevol ús, per poder ubicar-se en una zona, haurà d'estar permès, complir amb les limitacions que imposi la present norma, i la normativa de categoria superior, per la qual cosa haurà de comptar amb les necessàries mesures correctores.

Article 73. Grau segons tamany.

1. El tamany es defineix per la superfície dedicada a l'ús. En el cas d'usos que es desenvolupin fonamentalment a espais coberts, la superfície a considerar serà la construïda incloent totes les superfícies auxiliars o annexes a l'ús, com cambres d'instal·lacions, distribuïdors, passadissos, serveis, etc.

2. Categories:

1) Fins a 150 m2
2) Més de 150 fins a 350 m2.
3) Més de 350 fins a 900 m2.
4) Més de 900 fins a 2.200 m2.
5) Més de 2.200 fins a 5.400 m2.
6) Més de 5.400 fins a 13.500 m2.
7) Més de 13.500 m2.

Article 74. Grau segons situació

Es defineixen sis categories :

1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2ª.

2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública, o a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a la planta de semisoterrani, soterrani o planta primera.

3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a altre de diferent ús.

4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos aliens.

5. Edifici exclusiu de l'activitat, situat a zona a on l'ús es l'activitat preferent (polígons)

6. A espai lliure.

Article 75. Nivell de pressió sonora produït per activitats o instal·lacions

Graus :

1) Fins a 75 db. (A)
2) Fins a 80 db. (A)
3) Fins a 95 db. (A)
4) Fins a 105 db. (A)
5) Més de 105 db. (A).

Com a norma general s'estableix.

Les medicions s'hauran de realitzar mitjançant la utilització de sonòmetres a escala de ponderació A, en funció ràpida, com a micròfon omnidireccional a locals tancats i de camp lliure en medicions exteriors.

A activitats o instal·lacions a locals tancats, les medicions es faran amb les finestres i portes tancades, a 1´5 m. de parets, sòtils o trespols perimetrals dirigint el micròfon cap el centre del local.

A instal·lacions descobertes les mides de nivell de pressió sonora, es faran de la manera ressenyada en el paràgraf anterior, prenent com a parets els límits dels solar o recinte on es trobi ubicada la instal·lació, apuntant el micròfon cap a les fonts sonores o direcció de la qual se suposa procedeix el renou. Si s'empra micròfon omnidireccional, aquest s'haurà de col·locar de manera que el seu diafragma quedi paral·lela la direcció de propagació del so.

En tot cas els amidaments es realitzaran amb la totalitat de les màquines de l'activitat o instal·lació en funcionament i fent aquells treballs o operacions que facin major nivell de renou.

Aquestes normes de caràcter general no exclouen el que puguin utilitzar-se altres mètodes o tècniques que garantissin una més exacta i certa medició.

Article 76. Grau segons densitat de potència.

Graus :

1) Fins a 0’05 Kw/m2.
2) Fins a 0'075 Kw/m2.
3) Fins a 0’1 Kw/m2.
4) Il·limitada.

Aquests valors s’obtindran dividint la totalitat de la potència instal·lada expressada en Kilowatts, per la superfície total construïda destinada a l’activitat expressada en metres quadrats.

No es tindrà en compte la potència elèctrica emprada en l’enllumenat, ni a resistències elèctriques per aparells de calefacció de l’edifici o locals, ni l’emprada en encalentiment d’aigua per usos sanitaris del personal.

Article 77. Grau segons nivell sonor transmès per activitats o instal·lacions.

1. Als efectes del que s’estableix en aquest article s’entendrà :

a) Per nivell sonor o renou exterior : el produït per una activitat o instal·lació, es transmet a l’exterior del local, edifici o recinte on es trobin ubicades.

   S’amidarà a l’exterior dels esmentats locals o recintes a 1´50 metres de les seves parets, trespol, sòtils o cobertes perimetrals o qualsevol altre element o partió amb la via pública o possessió veïna.

b) Per nivell sonor o renou interior: el qual, produït per una activitat o instal·lació, es transmet a l’interior del local, locals o vivendes veïnes. Es mesurarà a 1´50 m. de les parets, trespols, sòtils o cobertes perimetrals que limitin amb el local o recinte ocupat per l’activitat o instal·lació de la qual es tracti.

c) Per dia: el període de temps entre les 8 h. i les 22 h., i per nit: el comprès entre les 22 h. i les 8 h.

2. Els amidaments de nivell sonor es realitzaran com a norma general conforme al que estableix l’article 59, i estant tancades les finestres i portes del local o locals al qual es faci l’amidament.

3.

Graus		db(A) Exterior	db(A) Interior
1	Nit	35	25
	Dia	50	35
2	Nit	40	25
	Dia	55	40
3	Nit	45	25
	Dia	55	40
4	Nit	45	25
	Dia	60	40

5	Nit	50	25
	Dia	65	45
6	Nit	50	30
	Dia	65	45
7	Nit	50	40
	Dia	75	50
8	Nit	50	45
	Dia	75	60

No es tindran en compte les limitacions abans ressenyades quan el nivell sonor o de renou que l'activitat o instal·lació pugui transmetre a l'exterior del local o recinte al qual es trobi ubicada, mesurat a qualsevol hora del dia o de la nit de la manera ja indicada, no superi en més de 3 db. (A) el renou de fons que es registra en les mateixes condicions horàries i al mateix lloc.

4. Els elements constructius i d'insonorització dels locals, edificis o recintes on s'instal·lin activitats o allotgin instal·lacions, comerços, indústries, serveis, equipaments i dotacions, etc. Hauran de ser suficientment insonoritzats, per garantir que no es transmetran a l'exterior dels esmentats locals o recintes, renous que sobrepassin els límits fixats a aquest article.

No es tindran en compte aquestes limitacions quan el renou que produeixi la instal·lació a qualsevol hora del dia o de la nit sigui inferior al renou de fons abans d'instal·lar-se l'activitat.

Article 78. Grau segons emissions de gasos.

Les concentracions màximes admissibles de contaminats s'ajustaran al que estableix la vigent Llei de Protecció de l'Ambient atmosfèric i als vigents reglaments, decrets, normes i altres disposicions que la desenvolupin, amplïin o modifiquin.

Article 79. Situació d'usos a soterranis i semisoterranis.

Els usos residencials, sanitaris i docents queden prohibits als soterranis o semisoterranis, encara que aquestes situacions estiguin associades a la planta baixa, exceptuant els locals de servei d'aquests usos (excusats, trasters, instal·lacions, escales, etc.).

A les plantes semisoterranis o soterranis, es permetran els usos de magatzem i aparcament.

Article 80. Subastacions de transformació d'energia elèctrica.

Les subastacions estaran permeses a totes les zones en edificis d'ús exclusiu i a més, hauran de complir les prescripcions que li imposin normes de categoria superior i els transformadors d'energia elèctrica d'aquestes estacions hauran de projectar-se i construir-se amb els següents dispositius de seguretat:

- Fossat de recollida amb capacitat sobrada per rebre, en cas d'abocament, l'oli refrigerat del transformador.

- Base d'esquerda de més de cinquanta mil·límetres (50 mm) de tamany en quantitat suficient per produir la suficient refrigeració de l'oli en cas de vertit.

- Tancament a la renovació de l'aire de la fossa

- Sistema automàtic d'extinció d'incendis.

A més haurà de complir amb la normativa d'estètica de la zona on s'instal·li.

Article 81. Discoteques i sales de festes.

Independentment de que l'ús de sales de reunió i espectacles, està permès a determinades situacions a cada zona, i de les limitacions que puguin establir-se al vigent reglament general de Policia d'Espectacles Públics i Activitats Recreatives i a les altres reglamentacions específiques complementàries del mateix, les activitats de discoteques, sales de ball, sales de festa de joventut, sales de festa amb espectacles i/o passi d'atraccions i les sales de bingo, no es permetran a edificis destinats total o parcialment a usos docents, sanitari i assistencial, permetent-se a edificacions d'ús exclusiu per l'activitat i a edificis d'ús predominantment residencial sempre que es presenti certificat subscrit per tècnic competent i visat pel Col·legi Oficial corresponent, en el qual s'expressi concretament que al local o edifici de que es tracti s'han adoptat mesures d'insonorització que garanteixin plenament la seva eficàcia perquè amb nivells sonors a l'interior del local o locals de cent quinze db A (115) no es transmetin nivells superiors a vint-i-cinc db A (25), mesurats a l'exterior dels esmentats locals a un metre cinquanta centímetres (1´50) de les seves parets, trespols, sòtils o cobertes.

TÍTOL VII. NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL I

Article 82. Normes comuns a tots els tipus.

1. Aquest capítol conté la reglamentació de l'ordenació de les edificacions, i, per tant, de les obres de nova planta a realitzar en tot tipus de sòl.

2. L'aplicació d'aquestes Normes serà directa a tot el sòl classificat com a urbà

3. Les presents Normes seran d'aplicació supletòria a Sòl no urbanitzable en el que fa a la definició dels paràmetres edificatoris i a les medicions de terrenys i edificabilitat.

Article 83. Compliment dels paràmetres edificatoris

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

Article 84.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'aquella amb espais lliures públics o vials. Aquesta longitud es midarà sobre l'alineació oficial. Quan una parcel·la doni front a dos carrers, ambdós han de complir aquesta condició

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

La parcel·la serà edificable d'acord amb les ordenances corresponents a la zona :

- Si la parcel·la procedís d'una parcel·lació anterior a l'aprovació inicial de les presents NNSS, la parcel·la serà edificable sent la seva edificabilitat la que determinin les ordenances.
- Si la parcel·la complia les condicions de superfície o ample mínims a l'entrada en vigor de les presents NNSS i com a conseqüència d'una actuació pública posterior, o degut a 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 essent la seva edificabilitat la que determinen les ordenances particulars.
- Si la parcel·la ha estat constituïda com a unitat independent amb posterioritat a la publicació de les presents Normes, la parcel·la no serà edificable, mentre no es procedeixi a la seva regulació.

En cas de l'apartat 2 s'haurà de justificar el compliment de les condicions amb anterioritat a l'actuació pública.

Article 85. Còmputs d'edificabilitat

1. La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100%)

2. Els porxos computaran el cent per cent (100%) quan les seves obertures siguin inferiors a un terç del seu perímetre i al cinquanta per cent (50%) quan les seves obertures siguin superiors a un terç del seu perímetre.
S'entendrà que una part de l'edificació està oberta quan un paràmetre vertical només estigui tancat per baranes i aquestes tinguin una altura exterior total inferior a un metre cinquanta (1´50 m). En aquest mesurament s'inclourà la muralleta de l'obra, la gruixa del forjat i els elements d'obra penjats a la part inferior del mateix.

3. La superfície de les terrasses, balcons, patis descoberts, soterranis destinats a aparcaments o servissis d'infrastructura de l'edifici no computarà en cap tipus d'edificació.

4. La superfície dels semisoterranis computarà al cent per cent (100%), llevat del cas que estiguin integralment dedicats a aparcaments d'automòbils del tipus "turisme", podent-se ocupar un 25% de la superfície del semisoterrani per trasters i instal·lacions de l'edifici.

5. Aixa mateix computarà la superfície edificable de les plantes tancades i porxos damunt l'altura màxima.

Article 86.Construccions permeses per damunt de l'altura màxima

1. Per damunt de l'altura màxima únicament es permetran:
- El forjat del sostre de la darrera planta.
- La formació de terrats i cobertes inclinades sense sobrepassar l'altura total.
- Les baranes i parabandes amb una alçada màxima d'u trenta metres (1´30 m.) per damunt del paviment.
- La caixa d'escala sense sobrepassar l'altura total de l'edifici i amb una superfície màxima construïda del replà d'accés al terrat de vuit (8) m^2
- La maquinària de l'ascensor, si n'hi hagués, de dimensions tals que la seva superfície no superarà en dos (2) m^2 a la mínima exigida per la normativa reguladora.
- Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per a acollir les instal·lacions que, per raons tècniques, s'hagin d'ubicar l'aire lliure.
- Antenes, xemeneies, conductes d'orejament, artefactes captadors d'energia solar.
- Els paraments de tancament dels elements anteriors.
- Els armaris d'instal·lacions, amb les dimensions mínimes requerides per la companyia subministradora. La normativa tècnica vigent.

2. Les canonades, torres de refrigeració i dipòsits hauran de quedar tapats de vistes des de la via pública.

3. Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment decorats a to amb la façana de l'edifici.

4. Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici, hauran d'estar agrupats en la mesura del que sigui possible.

5. També podran situar-se sobre el terrat o Roberta general de l'edifici tots els elements esmentats si l'edifici té una altura no inferior a la mínima encara que no arribi a la màxima.

Article 87. 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 m^2 de superfície de sòl per habitatge a cada zonificació.
En el tipus d'edificació segons alineació a vial, es refereix la superfície de sòl inclosa dins de la fondària edificable.

2.Per aplicació de l'índex corresponent a cada zonificació 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.

3. El nombre màxim d'habitatges de cada solar serà la part entera del quocient resultant de dividir la superfície del solar compresa dins la profunditat edificable entre la intensitat màxima d'ús residencial corresponent, amb la següent regla d'arrodoniment:

Quan la part decimal estigui compresa entre 0 i 0.50 s'arrodonirà al nombre inferior.
Quan la part decimal estigui compresa entre 0.50 i 0.99 s'arrodonirà al nombre superior.

Article 88. Reordenació de volums

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

2. Aquesta ordenació de volums no podrà suposar increment de l'ocupació del Sòl i de l'altura màxima de cada illeta, ni de la superfície i el volum edificables , ni alterar els usos establerts amb caràcter limitatiu, exclusiu o predominant. Tampoc podrà ser incrementada la densitat de població. En aquest sentit, no es podrà transferir a l'ús residencial, superfície edificable destinada a altres usos. En tot cas s'hauran de respectar les restants determinacions de les NNSS.

3. En cap cas aquesta reordenació podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació dels predis pròxims o colindants, en aquest sentit no es podran augmentar els angles d´asolellament que formen els edificis permisos per les NNSS de la zona a reordenar.

4. Prèviament a la redacció de l'estudi de Detall es podrà presentar un Avanç del mateix el qual contindrà un esquema de la proposta a desenvolupar.

5. L'Estudi de Detall contindrà els documents suficients com plànols, perspectives, fotografies maquetes, etc., en els quals es justifiqui la solució proposada, estudiant comparativament l'esmentada solució amb la permesa per les ordenances vigents.

6. En cas d'aprovació de l'Estudi de Detall, L'Ajuntament fixarà el termini màxim que consideri adient per la presentació de la sol·licitud de llicència i del projecte corresponent.

Article 89. Cossos i elements sortints sobre la via pública o espai lliure públic

1. Cap cos element d'un edifici, tant si forma part del mateix com si es tracta d'instal·lació adossada a la seva façana, podrà volar sobre el vial o espai lliure públic altura inferior a tres metres cinquanta (3.50) metres sobre la rasant de la voravia i quatre (4) metres sobre la rasant de la via quan aquesta no tingui voravies.

2. Les persianes, portes, reixes i tot tipus d'elements de tancament, s'hauran de posar de tal manera que, en cap de les seves posicions incompleixin el que disposa l'apartat anterior.

3. Les baixants d'aigües, tant pluvials com residuals, 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 ressaltin d'aquesta ni siguin visibles des de la via pública. Podran ser vistes a partir de la primera planta pis i superiors.

4. Les volades màximes sobre vial o espai lliure públic, seran d'un màxim 1/10 de l'amplària del carrer. En qualsevol cas no sobrepassaran el vol d'un metre (1 m.).

5. Llevat de les 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 màxim permès sobre l'espai públic i, en tot cas, no inferior a un metre (1 m.).

6. Queda prohibida la instal·lació de qualsevol cos o element sortint que sobresurti del pla vertical definit per la volada permesa.

Article 90. Exigència del previ assenyalament 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, hauran desol·licitar-ho prèviament en el cas que la parcel·la objecte de llicència estigui afectada per nova alineació i no estigui suficientment definida o acotada als plànols d'ordenació.

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

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

Article 91. Edificacions davant jaços públics

1. Sense detriment de la competència que sobre la matèria tinguin altres organismes, qualsevol cos d'edificació, així com tancaments de parcel·les pròxim a llits públics, han d'estar a una distància de la delimitació o del límit físic del jaç com a mínim cinc (5) metres, d'acord amb la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües i arts 6 i 7 del Reglament del domini públic hidràulic.

2. Els usos permesos a les zones 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 desenvolupament reglamentaris, fins l'aprovació de la limitació definitiva que la substitueixi o ratifiqui.

Article 92. Edificacions davanteres a carreteres, línies elèctriques aèries d'alta tensió i oliducte de productes petrolífers

Prèviament a l'atorgament de la llicència d'obres seran preceptius els informes assenyalats a aquell.

Article 93. Mesurament d'altura

1. Altura màxima d'un edifici

L'altura màxima es mesurarà a cada punt, des de la cara superior de l'enrajolat de la planta baixa, fins la cara interior del forjat de la planta més alta, mesurats en una mateixa vertical. Es mesurarà en metres i en número de plantes.

2. Als efectes del còmput del número de plantes es considerarà que cada planta podrà tenir desnivells de més/menys un metre (1 m.) sense que deixi de considerar-se com a unitat de planta.

3. Altura total d'un edifici

L'altura total es mesurarà en cada punt, des de la cara superior de l'enrajolat de la planta baixa, fins a la cara superior de la coberta, mesurats en una mateixa vertical.

La diferència entre altura màxima i total té com a objecte permetre la formació de rosts.

En el cas que el marge d'un metre cinquanta (1´5 m.) sigui insuficient per absorbir els aiguavessos coberta desitjada, aquesta es podrà projectar de tal manera que l'altura de l'edifici sigui inferior a la màxima.

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

a. L'altura màxima permesa serà l'establerta per a cada illeta, llevat quan es realitzi la reordenació de volums.

b. Quan a 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, es permetrà que l'altura màxima de l'edifici a construir a l'esmentada parcel·la sigui la menor de les altures dels forjats de sostre de la darrera planta pis, dels dos edificis colindants.

c. No es podrà incrementar la superfície edificable, per la qual cosa s'haurà de disminuir la profunditat edificable 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 94. Ocupació per elements auxiliars

Les piscines no computaran en la superfície ocupada de la parcel·la encara que si que ho faran les construccions a les quals s'ubiquin les instal·lacions i maquinària de les mateixes.

Article 95. Separacions o entreguards a partions

1. A no ser que una NNSS específica ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents normes municipals regiran no solament per damunt del plànol de referència sinó també per davall del mateix i inclòs per davall del terreny natural. A no ser d'indicació expressa en contra es mesuraran des de l'alineació de referència fins a la vorera de qualsevol cos o element d'edificació inclosos voladissos llevat de les simples volades de menys de cinquanta centímetres (50 cm.) de vol. Les separacions indicades a les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes.

2. Quan en parcel·les inferiors a les mínimes es justifiqui la impossibilitat d'edificar amb les separacions a partions establertes, s'autoritzaran disminucions de les esmentades separacions sempre que es disminueixi en igual proporció l'altura màxima de l'edifici computada en metres i nombre de plantes.

3- Les piscines i els corresponents recintes d'instal·lacions hauran de respectar les separacions obligatòries i reculaments obligatoris per a les edificacions.

4. En els espais de separació no es permetrà realitzar construccions encara que es perpetren els paretons, "torradores" que no sobrepassin l'altura de la paret de separació o embarratge.

5. Les bombones, dipòsits, instal·lacions, comptadors, etc. no es podran posar a l'espai de reculaments (o separació). Quan s'instal·lin a l'aire lliure s'hauran de protegir de vistes.

Article 96 . Adaptació de l'edifici al terreny

1. A l'interior de les parcel·les només es permetran els moviments de terres realitzats amb la finalitat de:

a) Excavar el buit on es construiran els soterranis, semisoterranis i aljubs (o cisternes)

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 tal manera que s'evitin les grans excavacions i amuntegament de terres. Per això els desmuntaments i terraplenats que s'hagin de realitzar a cada obra seran de pareguda magnitud.

3. Les diferències de cotes mesurades verticalment entre qualsevol punt de la vorera exterior de la planta baixa mesurat des del nivell del trespol de la mateixa , ja sigui en zona tancada o en terrasses o porxos i el terreny natural serà com a màxim d'un metre (1 m.) en aquest darrer cas si es construeixen semisoterranis, aquests únicament podran tenir obertures de ventilació adossades al forjat de la planta baixa i d'una altura màxima de setanta centímetres (70 cm).

4. Es considerarà que un terreny és sensiblement pla quan la diferència de cotes expressada en centímetres entre dos punts qualsevol del terreny natural situats a la projecció de l'edifici, sigui igual o inferior al resultat de multiplicar (10) per la distància entre ambdós punts expressada en metres.

5. Quan degut a excavacions anteriors a l'aprovació inicial de la present normativa, terraplenats, o a l'existència d'edificacions antigues no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural es prendran com a cotes de mesurament les dels plànols municipals i en cas de dubte, aquestes vendran determinades per l'Ajuntament.

6. A l'espai de separació a arrambatge no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, llevat a un acord amb el propietari de la parcel·la veïna. En el cas que a l'esmentada parcel·la hi hagi terrasses terraplenades, es podran construir fins a nivell d'aquestes.

Article 97. Piscines

Les piscines no computaran com a superfície ocupada de la parcel·la, encara que si ho faran les construccions a les quals s'hi ubiquin les instal·lacions i maquinària d'aquestes, sempre que sobrepassin la rasant del terreny.

Article 98. Protecció de Torrents

Sense detriment de la competència d'altres organismes oficials i d'altres delimitacions més estrictes. Tota edificació o construcció haurà de deixar distància de la mare, un mínim de cinc metres.

Article 99. Protecció de l'arbrat

1. L'arbrat existent a l'espai viari, encara que no hagi estat qualificat com a zona verda o espai d'esplai i esbarjo, haurà de ser protegit i conservat. 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 en via pública haurà de ser reposada de forma immediata.

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

4. En els patis o espais lliures existents en l'actualitat, ja siguin públics o privats, que es trobin ajardinats, es procurarà conservar i mantenir en bon estat les seves plantacions, a no ser que per causa de força major sigui necessari eliminar alguns exemplars, procurant-se, en aquest cas, que siguin afectat els exemplars de menys edat i port.

5. Quan una obra pugui afectar a algun exemplar arbori públic o privat, s'indicarà a la sol·licitud de llicència corresponent, assenyalant la seva 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 recobrament rígid que impedeix la seva lesió o deteriorament.

6. La necessària substitució de l'arbrat a les vies públiques, quan per deteriorament o altres causes desapareixen els exemplars existents, serà obligatòria a càrrec del responsable de la pèrdua, essent substituïts, a ser possible, per espècies iguals a les antigues o altres semblants a les tradicionals.

CAPÍTOL II EDIFICACIÓ SEGONS ALINEACIÓ VIAL

Article 100. Definició del tipus d'edificació segons alineació a espai lliure públic o vial

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

Article 101. Ordenació mitjançant el tipus d'edificació en illeta tancada.

1. L'espai edificable queda delimitat per les alineacions interior i exterior d'illeta, separades entre sí 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.

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

4. En 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 es permetran obertures en ell i el seu tractament estètic serà el corresponent a tota la façana, essent d'aplicació la normativa de cossos i elements sortints corresponents a l'alineació interior al pati d'illeta.

Article 102. Ordenació d'illetes

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

Article 103. 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 allà de la profunditat edificable s'haurà de destinar a l'ús d'espai lliure privat o esportiu a l'aire lliure, admetent-se 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 es podran ubicar les rampes descobertes d'accessos a aquells, ni les sortides dels conductes d'evacuació de fums o els de ventilació forçada dels aparcaments, en els casos als quals s'utilitzi aquest sistema segons el que assenyala l'art.226, amb una altura sobre el paviment superior a dos coma quaranta (2.40) metres.

Article 104. Medició d'altura al tipus d'edificació segons alineació a vial

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

2. La determinació del punt de referència o punt d'origen per a la medició de l'altura és distinta per a cadascun dels supòsits següents:

a)Edificis amb front a una sola via:

- En parcel·les la longitud de façana de les quals sigui inferior al doble de la façana mínima establerta en les NNSS de cada zona i la rasant del carrer, presa a la línia de façana, sigui tal que la diferència de nivells entre l'extrem de la façana de major cota i el de menor cota d'aquesta és menor d'u coma cinquanta (1.50) metres, l'altura reguladora es midarà al centre de la façana, a partir de la rasant de la vorera en aquest punt.

  Si la diferència de nivells és superior a 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, aplicant a cadascun d'aquests trams la regla anterior, prenent per tant com a punt de referència la cota de la vorera en el punt mig de cada tram.
- A parcel·les la longitud de façana de els quals sigui vàries vegades superior a la façana mínima establerta a les NNSS de cada zona, així mateix es dividirà la façana en trams de longitud igual o inferior a l'esmentat paràmetre, considerat a cadascun d'ells com a punt de referència la cota de la vorera en el punt mig de cada tram, sempre que la diferència de cotes entre els extrems de cadascun d'aquests sigui igual o inferior a u coma cinquanta (1.50) metres. En el cas que no es compleixi aquesta condició es dividirà la façana en trams de longitud inferior a efectes que sigui possible el seu compliment.

Article 105. Construccions i usos permesos a l'espai de reculada

Es prohibeix expressament la ubicació en aquest espai de :

- Instal·lacions aèries i dipòsits que no estiguin soterrades
- Caixes de comptadors, llevat del cas l'habitatge unifamiliar, sempre que es situïn en les tanques de separació, disposin de nínxol individual i no superin l'altura màxima de tancament massís permesa a l'article següent.

Article 106. Tanques de Separació en el tipus d'ordenació segons alineació a vial.

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 coma int(1.20) metres sobre el punt de referència, podent-se completar fins a dos (2.00) metres amb tancaments diàfans, del tipus reixa metàl·lica o bardissa vegetal.

2. Entre parcel·les, així com a les tanques interiors de parcel·la corresponents a distints locals o habitatges les separacions podran ser d'obra fins a una altura màxima de dos (2.00) metres a tots els punts del terreny.

CAPÍTOL III NORMES D'APLICACIÓ AL TIPUS D'ORDENACIÓ PER A LES EDIFICACIONS AÏLLADES

Article 107. 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 edificabilitat net.

Article 108. Medició d'altura en el tipus d'edificació aïllada

1. L'altura màxima d'un edifici serà la dimensió vertical midada 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 en les ordenances particulars de cada zona.

2. En els casos als quals l'edificació es desenvolupi escalonament per a adaptar-se al pendent del terreny natural, fraccionant-se la planta baixa en el nombre convenient de parts, a cadascuna d'aquestes s'haurà de complir independentment l'altura màxima segons es defineix a l'apartat anterior.

3. L'altura total en cap dels casos podrà superar una línia imaginaria traçada paral·lelament al terreny natural situada a 9.5m del mateix.

4. Les cobertes inclinades podran tenir una altura de coronació dos (2) metres superior a l'altura màxima de l'edifici. La diferència de les altures màxima i total de l'edifici, per tant en cap cas podrà ser superior a dos (2) metres.

Article 109. 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 :

- Excavar el buit al qual s'han de construir soterranis, semisoterranis, aljubs (o cisternes), piscines.
- Adaptar l'edifici ó les terrasses d'un jardí al terreny natural.

2. Les adaptacions de l'edificació al terreny natural es faran de forma tal que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres. Amb aquest fi, els desmunts i terraplens a realitzar a cada obra seran de similar magnitud.

3. En aquest tipus d'edificació es denominarà planta baixa aquella planta o part de planta el paviment de la qual cosa 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 cinquanta (1.50) metres per damunt del terreny natural.

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

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

6. A l'espai de reculada a mitjana no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, llevat d'acord amb el propietari de la parcel·la colindant. En el cas de que l'esmentada parcel·la colindant existeixin terrasses terraplenades es podrà construir fins el nivell d'aquestes, sempre que no superin em més d'un (1) metre les cotes del terreny natural si és plau, i u coma cinquanta (1.50) metres si és inclinat.

7. Per a els accessos als aparcaments en soterranis o semisoterranis es permetrà un front màxim de 6 m d'amplària a nivell de les plantes abans esmentat es.

8. Excepcionalment, a les zones RU400 i RP400, es permetrà realitzar a l'espai de reculada amb la mitjera la rampa d'accés a garatges amb una pendent no superior al 20%, i una amplària màxima de 3m.

Article 110. Construccions permeses per d'amunt de l'altura màxima

1. Per damunt de l'altura màxima únicament es permetran:

- El forjat del sostre de la darrera planta
- La formació de terrats i cobertes inclinades sense sobrepassar l'altura total.
- Els paretons baranes amb una altura màxima d'u coma vint (1.20) metres sobre el paviment.
- Antenes xemeneies, conductes d'aireació, artefactes captadors d'energia solar.

TÍTOL VIII NORMES PARTICULARS A ZONES HOMOGÈNIES

PRELIMINAR

Les presents Normes Subsidiàries de Planejament subdivideixen el terme municipal en zones de normativa homogènia, a les quals l'edificació, on sigui possible edificar, es regirà per les Normes que es detallen a continuació.

CAPÍTOL I . ZONA CASC

Article 111. Zona Casc.

USOS

Es prohibeixen els següents usos:

1. Indústria incompatible amb l'habitatge. És considerarà incompatible si s'excedeix en cap dels següents paràmetres :
a) que puguin transmetre vibracions als edificis veïns o a la resta de l'edifici, si no l'ocupa sencer.
b) que produeixin renous a l'exterior o als edificis veïns o a la resta de l'edifici no destinat a ús industrial que sobrepassin els 40 decibels
c) que emetin fums, gasos o olors molestes i nocives.
d) que habitualment es realitzin més de tres càrregues o descàrregues o més de tres entrades de camions a l'edifici en un termini de sis hores de l'horari de treball.

2. Magatzems industrials o comercials de més de 1.000 m2 de superfície.

3. Tallers de reparacions, estacions de serveis.

4. Escorxadors, instal·lacions frigorífiques, sitges.

5. Instal·lacions infrastructurals (exceptuant estacions transformadores), centrals d'energia, dipòsits o subministraments d'energia, combustibles líquids o gasosos, estacions de depuració i sanejament.

6. Instal·lacions militars.

111. 1. a Subzona General

Constitueix la major part de sol del casc urbà de Sta. María, format per illetes ben delimitades per carrer. Es permet que la planta baixa quant es destini a un ús de local es pugui arriba a una profunditat edificable máxima de 20 mts. S'estableixen els següens parámetres urbanistics:

Parcel·la mínima (m^2)	**100 m^2 ò l'existent abans de les NNSS**
Façana mínima (m)	**7 m**
Profunditat edificable màxima * (m)	**14 m**
	20 m a la planta baixa si és ús de local
Ocupació màxima ** (%)	**100 % planta soterrani**
Altura Reguladora (plantes) (m)	**S+PB+1 7 m**
	S+PB+2 10 m
	Definit en el plànol d'ordenació
Separacions façana metres (m)	**0.00**
Partions Laterals (m)	**Continua**
Fons (m)	**----------**
Intensitat d'ús residencial (m^2/viv)	**1viv-local/100 m^2 solar màxim 6 unitats per solar**

?? Profunditat edificable grafiada als Plànols d'ordenació segons illeta.
Les plantes baixes amb ús de local es permetrà un profunditat edificable de 20 metres. sempre que es deixi una separació mínima al fons del solar de 3 metres.

** En planta soterrani 100 % solar sempre que es destini a garatge

El nombre màxim d'habitatges de cada solar serà la part entera del quocient resultant de dividir la superfície del solar entre la intensitat màxima d'ús residencial corresponent, amb la següent regla d'arrodoniment:

Quan la part decimal estigui compresa entre 0 i 0.50 s'arrodonirà al nombre inferior.
Quan la part decimal estigui compresa entre 0.50 i 0.99 s'arrodonirà al nombre superior.

La promoció d'edificis plurifamiliars que estiguin contigües hauran de respondre a una tipologia diferenciada en composicions de façanes completament diferents. El nombre màxim d'unitats d'aquestes promocions seran de sis per solar.

111. 1. b Subzona baixa

Constitueix el carrer Joan Josep Capó en el costat que llinda amb el limit de sol urbà i està totalment consolidat. S'estableixen els següens parámetres urbanistics:

Parcel·la mínima (m^2)	**200 m^2**
Façana mínima (m)	**7 m**
Profunditat edificable màxima (m)	**15 m** veure plànol d'ordenació corresponent
Ocupació màxima (%)	**60 %**
Altura Reguladora (plantes) (m)	**S+PB+2 10 m d'altura**
Separacions façana metres (m)	**0.00**
Partions Laterals (m)	**Continua**
Fons* (m)	**----------**
Intensitat d'ús (m^2/viv)	**1viv-local/100 m^2 solar 6 unitats per solar**

El nombre màxim d'habitatges de cada solar serà la part entera del quocient resultant de dividir la superfície del solar entre la intensitat màxima d'ús residencial corresponent, amb la següent regla d'arrodoniment:

Quan la part decimal estigui compresa entre 0 i 0.50 s'arrodonirà al nombre inferior.
Quan la part decimal estigui compresa entre 0.50 i 0.99 s'arrodonirà al nombre superior.

La promoció d'edificis plurifamiliars que estiguin contigües hauran de respondre a una tipologia diferenciada en composicions de façanes completament diferents. El nombre màxim d'unitats d'aquestes promocions seran de sis per solar.

111. 1. c Zona extensiva 1

S'estableixen els següens parámetres urbanistics:

Parcel·la mínima (m^2)	**400 m^2**
Façana mínima (m)	**13 m**
Profunditat edificable màxima (m)	**----------**
Ocupació màxima (%)	**40 %**
Edificabiliat màxima (m^2/m^2)	**0.6 m^2/m^2**
Altura Reguladora (plantes) (m)	**S+PB+1 7 m d'altura**
Separacions façana metres (m)	**5 m**
Partions Laterals (m)	**5 m**
Fons (m)	**5 m**
Intensitat d'ús (m^2/viv)	**1viv-solar**

111.1.d Zona Extensiva 2

Es tracta duna petita quantitat de parcel·les situades en el límit del casc urbà, moltes d'elles construïdes. Es permet que les edificacions es situïn a l'alineació de les altres edificacions o aïllades dins la parcel·la. S'estableixen els següents paràmetres urbanístics:

Parcel·la mínima (m^2)	**500 m^2**
Façana mínima (m)	**15 m**
Profunditat edificable màxima (m)	**----------**
Ocupació màxima (%)	**40 %**
Edificabiliat màxima (m^2/m^2)	**0.6 m^2/m^2**
Altura Reguladora (plantes) (m)	**S+PB+1 7 m d'altura**
Separacions façana metres (m)	**----------**
Partions Laterals (m)	**----------**
Fons (m)	**----------**
Intensitat d'ús (m^2/viv)	**1viv-solar**

111.1.e Bé d'interès cultural

Parcel·la mínima (m^2)	**L'existent a l'aprovació de les normes**
Façana mínima (m)	**L'existent a l'aprovació de les normes**
Profunditat edificable màxima (m)	**----------**
Ocupació màxima (%)	**20 % de l'ocupació màxima existent dins la parcel·la, adossada a l'edifici principal previ informe favorable de la comissió de Patrimoni del Consell Insular**
Edificabiliat màxima (m^2/m^2)	**----------**
Altura Reguladora (plantes) (m)	**L'existent. Per ampliacions PB+1**
Separacions façana metres (m)	**Les ampliacions s'han d'adossar a l'edifici principal**
Partions Laterals (m)	
Fons (m)	

A les parcel·les catalogades com B.I.C serà preceptiu l'informe favorable de la Comissió de Patrimoni del Consell Insular

111.1.f Zona de Serveis

Es permet l'ús d'habitatge i els usos públics, o de serveis que siguin compatibles amb l'habitatge, per la qual cosa s'estableixen les següents limitacions:

a) ús d'habitatge: es permès

b) ús públic: es permès.

c) ús industrial: es prohibeix l'ús industrial.

d) ús comercial: es permès

e) ús de serveis: es prohibeixen les instal·lacions infrastructurals següents: centrals d'energia, dipòsits o subministraments d'energia (excepte instal·lacions transformadores d'energia elèctrica), estacions de depuració i sanejament.

f) En general, es prohibirà qualsevol instal·lació que:

1. produeixi renous majors de 75 decibels mesurats a un metre del perímetre exterior de l'edifici que albergui la instal·lació, en qualsevol punt de l'esmentat perímetre.

2. produeixin vibracions en els edificis que limitin.

3. emeti fums a una distància menor de deu metres mesurada des del punt d'emissió en qualsevol sentit, vertical, horitzontal o oblics, fins al sòl destinat a via pública, o espai lliure públic, o qualsevol part d'un edifici limitant, o de l'espai que en el seu dia podrà ocupar un edifici limitant que es construeixi de conformitat amb les presents Ordenances.

4. emetre un cabdal d'aigües residuals major de deu litres per segon o que contingui productes que dificultin o encareixin el posterior tractament de depuració de les aigües.

Parcel·la mínima (m^2)	**500 m^2**
Façana mínima (m)	**15 m**
Profunditat edificable màxima *(m)	*****
Ocupació màxima (%)	**60 %**
Edificabiliat màxima (m^2/m^2)	**0.9 m^2/m^2**
Altura Reguladora (plantes) (m)	**S+PB+2 10 m d'altura**
Separacions façana metres (m)	**5 m**
Partions Laterals (m)	**3 m**
Fons (m)	**5 m**
Intensitat d'ús	**1viv/solar**

111.1.g Equipaments Públics

Parcel·la mínima (m^2)	**----------**
Façana mínima (m)	**----------**
Profunditat edificable màxima (m)	*****
Ocupació màxima (%)	*****
Edificabiliat màxima (m^2/m^2)	*****
Altura Reguladora (plantes) (m)	**S+PB+2 10 m d'altura**
Separacions façana metres (m)	**----------**
Partions Laterals (m)	**----------**
Fons (m)	**----------**
Intensitat d'ús (m^2/viv)	**----------**

A les parcel·les qualificades com a equipaments públics els paràmetres urbanístics vendran fixats pel projecte que es vulgui dur a terme . No més es regula l'altura màxima.

111.1.h Espais Lliures

Ocupació màxima (%)	**10 %**
Edificabiliat màxima (m^2/m^2)	**0.1 m^2/m^2**
Altura Reguladora (plantes) (m)	**PB 4.5 m d'altura**

Es permetran pèrgoles i edificacions auxiliars de la zona verda

111.1.i Aparcaments Públics

Ocupació màxima (%)	**10 %**
Edificabiliat màxima (m^2/m^2)	**0.1 m^2/m^2**
Altura Reguladora (plantes) (m)	**PB 4.5 m d'altura**

Es permetran pèrgoles i edificacions auxiliars

111. 1. j H.P.O de Promoció Pública

Constitueix una única parcel·la situada a l'unitat d'actuació UA-1, pensada per desenvolupar habitatges de protecció oficial promocionades per l'administració pública. Dita parcel·la queda exonerada de l'índex d'intensitat residencial.

Parcel·la mínima (m^2)	**100 m^2 ò l'existent abans de les NNSS**
Façana mínima (m)	**7 m**
Profunditat edificable màxima *(m)	**14 m**
Ocupació màxima** (%)	**100 % planta soterrani**
Altura Reguladora (plantes) (m)	**S+PB+2 10 m d'altura** **Definit en el plànol d'ordenació**
Separacions façana metres (m)	**0.00**
Partions Laterals (m)	**contínua**
Fons* (m)	**----------**
Intensitat d'ús residencial*** (m^2/viv)	**exonerada**

?? Profunditat edificable grafiada als Plànols d'ordenació segons illeta
** En planta soterrani 100 % solar sempre que es destini a garatge

111. 1. k Zona Industrial

Constitueixen una única parcel·la situat al carrer Molinets on existeix una antigüa teulera. S'estableixen els següens parámetres urbanistics:

Parcel·la mínima (m^2)	**2.500 m^2**
Façana mínima (m)	**26 m**
Profunditat edificable màxima *(m)	**----------**
Ocupació màxima (%)	**50 %**
Edificabilitat Màxima (m^2/m^2)	**----------**
Altura Reguladora (plantes) (m)	**S+PB+1 7 m d'altura**
Separacions façana metres (m)	**5 m**
Partions Laterals (m)	**5 m**
Fons (m)	**5 m**

L'ús permès serà el de teulera, queda prohibit qualsevol altre ús industrial. Cas de que desapareix dita activitat la normativa aplicable per la parcel·la serà Casc Subzona General.

111. 1. l Activitat de transformació de productes agraris.

Constitueixen una única parcel·la situat al carrer Mossen Joan Mesquida on existeix un celler. S'estableixen els següens parámetres urbanistics:

Parcel·la mínima (m^2)	**2.500 m^2**
Façana mínima (m)	**40 m**
Profunditat edificable màxima (m)	**----------**
Ocupació màxima (%)	**50 %**
Edificabilitat Màxima (m^2/m^2)	**----------**
Altura Reguladora (plantes) (m)	**S+PB+1 7 m d'altura**
Separacions façana metres (m)	**3 m**
Partions Laterals (m)	**3 m**
Fons (m)	**3 m**

L'ús permès serà el de celler, queda prohibit qualsevol altre ús industrial.

CAPÍTOL II . POLÍGON INDUSTRIAL, SON LLAUT

Article 112. Polígon Industrial

112.1.a Us industrial

Definides en el Pla Parcial del Polígon de Son Llaut

Us	**Indústria – Magatzem**
Aprofitament (m^2/m^2)	**0.91 m^2/m^2**
Ocupació (%)	**60 %**
Altura màxima* (m)	**10 m –16 m**
Nº de plantes	**PB+2P 10 m d'altura**
	PB+2P 16 m d'altura segons ús principal
Tipologia	**Aïllada**
Separacions carrer (m)	**10 m**
Lateral (m)	**5 m**
Superfície mínima solar (m^2)	**1.000 m^2**
Façana mínima (m)	**20 m**
Dimensions mínimes	**20 i 40**
Accessos	**1 accés per parcel·la < 5.000 m^2**
	2 accessos > 5.000 m^2
Aparcament	**1 aparcament / 100 m^2**
	Mínim 10 % solar

?? Quant per l'ús principal a que es destini l'edifici es justifiqui major alçada aquesta podrà arriba com a màxim als 16 m, previ informe tècnic municipal.

112.1.b Us comercial

Definides en el Pla Parcial del Polígon Son Llaut

Us	**Comerç – Magatzem**
Aprofitament (m^2/m^2)	**0.91 m^2/m^2**
Ocupació (%)	**60 %**
Altura màxima* (m)	**10 m**
Nº de plantes	**PB+2P 10 m d'altura**
Tipologia	**Aïllada**
Separacions carrer (m)	**10 m**
Lateral (m)	**5 m**
Superfície mínima solar (m^2)	**1.000 m^2**
Façana mínima (m)	**20 m**
Dimensions mínimes	**20 i 40**
Accessos	**1 accés per parcel·la < 5.000 m^2**
	2 accessos > 5.000 m^2
Aparcament	**1 aparcament / 100 m^2**
	Mínim 10 % solar

112.1.c Equipaments Públics

Parcel·la mínima (m^2)	**----------**
Façana mínima (m)	**----------**
Profunditat edificable màxima *(m)	*****
Ocupació màxima (%)	*****
Edificabilitat Màxima (m^2/m^2)	*****
Altura Reguladora *** (plantes) (m)	**S+PB+2 10 m d'altura**
Separacions façana metres (m)	**----------**
Partions Laterals (m)	**----------**
Fons (m)	**----------**
Intensitat d'ús (m^2/viv)	**----------**

A les parcel·les qualificades com a equipaments públics els paràmetres urbanístics vendran fixats pel projecte que es vulgui dur a terme . No més es regula l'altura màxima.

112.1.d Espais Lliures

Ocupació màxima (%)	**10 %**
Edificabilitat Màxima (m^2/m^2)	**0.1 m^2/m^2**
Altura Reguladora (plantes) (m)	**PB 4 m d'altura**

Es permetran pèrgoles i edificacions auxiliars de la zona verda

112.1.e Parc Esportiu

Ocupació màxima (%)	**40 %**
Edificabilitat Màxima (m^2/m^2)	**0.48 m^2/m^2**
Altura Reguladora (plantes) (m)	**PB+2 10 m d'altura**
Separacions façana metres (m)	**3 m**
Partions Laterals (m)	**3 m**
Fons (m)	**3 m**

112.1.f Serveis d'Infrestructures

Ocupació màxima (%)	**100 %**
Edificabilitat Màxima (m^2/m^2)	**1 m^2/m^2**
Altura Reguladora (plantes) (m)	**No es fitxa**

CAPÍTOL III, CAN BORREÓ

Article 113. Normativa de Can Borreó

Urbanització situada al nord de Sta Maria . S'estableixen els següents paràmetres urbanístics:

113.1.a Zona extensiva 3

Parcel·la mínima (m^2)	**800 m^2**
Façana mínima (m)	**15 m**
Profunditat edificable màxima *(m)	**----------**
Ocupació màxima (%)	**25 %**
Edificabilitat màxima (m^2/m^2)	**0.5 m^2/m^2**
Altura Reguladora ***(plantes) (m)	**S+PB+1 7 m d'altura**
Separacions façana metres (m)	**4 m**
Partions Laterals (m)	**3 m**
Fons (m)	**3 m**
Intensitat d'ús*** (m^2/viv)	**1 viv / solar**

Els murs de tancament de solars o carrers no podran tenir més de 1.20 metres sobre la rasant del carrer, podent col·locar sobre l'esmentat mur reixes, tanques, bardisses o similars fins a una altura de 2 metres.
L'altura de la mitjanera en terrenys desnivellats s'anirà adaptant al terreny de manera escalonada i mantenint sempre l'altura màxima de 1.20 metres, rematada amb bardissa fins als 2 metres.

113.1.b Equipaments Públics

Parcel·la mínima (m^2)	**----------**
Façana mínima (m)	**----------**
Profunditat edificable màxima *(m)	**
Ocupació màxima (%)	**
Edificabilitat màxima (m^2/m^2)	**
Altura Reguladora (plantes) (m)	**S+PB+1 7 m d'altura**
Separacions façana metres (m)	**----------**
Partions Laterals (m)	**----------**
Fons (m)	**----------**
Intensitat d'ús*** (m^2/viv)	**----------**

A les parcel·les qualificades com a equipaments públics els paràmetres urbanístics vendran fitxats pel projecte que es vulgui dur a terme. No mes es regula l'altura màxima.

Es permetran els següents usos:

a) Ús comercial, destinat exclusivament per a centres i Galeries Comercials, botigues, oficines i locals de negoci, així com a locals recreatius.
b) Ús esportiu, destinat a camps i instal·lacions esportives.
c) Ús cultural, destinat per a centres d'ensenyament, biblioteques, etc.
d) Ús assistencial, destinat per a dispensaris, consultoris, etc.
e) Ús administratiu, destinat per a usos administratius de l'Estat, Comunitat Autònoma o Municipi.
f) Zona equipament cívic – social: es permeten els usos, fins i tot el d'habitatge annex a l'equipament.
g) Zona cultural: es permet l'ús cultural i d'habitatge annex als serveis.

113.1.c Espais Lliures

Ocupació màxima (%)	**10 %**
Edificabilitat Màxima (m^2/m^2)	**0.1 m^2/m^2**
Altura Reguladora (plantes) (m)	**PB 4 m d'altura**

Es Permetran pèrgoles i edificacions auxiliars de la zona verda

SÒL RÚSTIC

NORMES D'EDIFICACIÓ D'HABITATGES A SÒL RÚSTIC

CAPÍTOL I DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 114. Àmbit

1. Les normes d'aquest Títol s'aplicaran en els terrenys classificats com a Sòl rústic, devent-se complir en tot cas les determinacions establertes a la Llei 6/97 de 8 de juliol de Sòl Rústic de les Illes Balears.
2. Constitueix el Sòl rústic:

a)Aquelles àrees que les NNSS delimita i qualifica com a tals, per considerar les inadequades per al desenvolupament urbà.

b)Les àrees del territori municipal a les quals s'han de complir alguna de les següents funcions:

- Desenvolupament de processos ecològics bàsics
- Suport de les activitats lligades al sector primari de l'economia a conservar, protegir o potenciar.
- Manteniment de valors paisatgístics i culturals independents

3. El sòl rústic ha de ser preservat de totes aquelles actuacions que impliquin la instauració del fet urbà. Per altra banda, en aquelles parts que siguin objecte d'especial protecció s'hauran d'aplicar les mesures tendents a evitar la pèrdua de les seves funcions o degradació dels seus valors, realitzant-se les actuacions que suposin un millor i més racional aprofitament del territori.
4. Els límits i zones vénen grafiats als plànols d'ordenació C, a escala 1:5000.

Article 115. Qualificació

Es distingeixen dues grans àrees de sòl rústic, d'acord amb les característiques que posseeixen i les funcions que han de complir:

- Sòl rústic protegit
- Sòl rústic comú

Article 116. Sòl rústic protegit

1. El sòl rústic protegit està constituït per les àrees de Sòl rústic, delimitades i qualificades com a tals en el plànol d'ordenació corresponent, que pel paper que compleixin en la conservació de l'equilibri ecològic, per la importància dels seus recursos o pels seus valors paisatgístics interès natural, han de ser preservats mitjançant l'adopció de mesures de protecció que impedeixin la implantació d'usos no compatibles amb els destins d'aquests sòls.
Al mateix temps, es prendran les mesures oportunes que permetin una potenciació i regeneració de la funcionalitat ecològica d'aquests territoris.
2. Al sòl rústic protegit es distingeixen les següents zones:

- Àrees naturals Especial interès (ANEI)
- Àrees rural d'interès paisatgístic (ARIP)

Article 117. Sòl rústic comú

1. Constituït per la resta del sòl rústic excedent, que no ha estat classificat com a sòl rústic protegit.
Les àrees de sòl rústic comú queden delimitades i qualificacions com a tals als corresponents plànols d'ordenació.
Es procuraran totes aquelles accions tendents a un millor i més racional aprofitament d'aquestes terres.
Es distingeixen dues zones

- Sòl rústic comú
- Sòl rústic comú de règim especial

2. El Sòl rústic comú de règim especial està constituït per les àrees de Sòl rústic, delimitades i qualificades com a tals en el plànol d'ordenació, sobre les quals s'han assentat usos i activitats que han suposat modificació substancial de les condicions naturals, degradació funcional del territori desaparició de les característiques rurals tradicionals. Per a cadascuna d'elles es contemplaran condicions i actuacions particularitzades.
En el sòl rústic comú de règim especial es distingeixen les següents zones:

- Zones de sistemes generals
- Àrees especials o nuclis rurals

Article 118. Nuclis rurals

El sòl rústic qualificat com a Nucli rural està constituït per les àrees de Sòl rústic, delimitades i qualificades com a tals en el plànol d'ordenació, les característiques especials de les quals respecte a implantació de l'ús residencial desaconsellen la seva inclusió en una classe de sòl susceptible de desenvolupament urbanístic.

CAPÍTOL II CONDICIONS GENERALS

Article 119. Segregacions i parcel·lacions a Sòl rústic

1. Tots els actes de parcel·lació o segregació de finques o terrenys a Sòl rústic quedaran subjectes, independentment de la seva finalitat, a prèvia llicència municipal.

2. Al sòl rústic no es podran realitzar parcel·lacions o segregacions que, emparades en la unitat mínima de cultiu, puguin ésser ocupades total o parcialment per usos temporals o permanents que impliquin transformació del seu destí o naturalesa rústica.
A Sòl rústic quedaran prohibides les parcel·lacions urbanístiques.

L'existència d'una parcel·lació il·legal a Sòl rústic comportarà la denegació de les llicències que es poguessin sol·licitar i la paralització immediata de les obres.

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

Article 120. Condicions generals d'estètica i composició de les edificacions

1. Les noves edificacions seran de volumetria senzilla.

2. Els panys de murs cecs seran un element compositiu preponderat, de manera que la superfície de buits de l'edifici serà sempre molt inferior a la dels panys massissos.

3. S'evitaran les coloracions estridents, al temps que es recomana l'ús dels materials naturals i tradicionals del país.

4. S'afavorirà l'adopció de les solucions constructives tradicionals populars. Es prohibeix la utilització d'elements constructius que denotin un destí o origen en desacord amb el de l'edificació, com per exemple, merlets o baluards.

Article 121. Volums, plantes i cobertes

1. Els habitatges i edificacions estaran constituïdes bàsicament per un cos de planta sensiblement rectangular, que tindrà cobertes inclinades a una o dues aigües.

2. Les edificacions tindran indistintament una o dues plantes, admetent-se, a més, una planta soterrani, destinada a serveis de l'edificació, quedant prohibides rampes per a l'accés de vehicles.

Articles 122. Acabat de façanes i cobertes

1. L'acabat de les façanes haurà de ser de paredat tradicional de pedra, en carreu de marès o referit sense pintar. Els acabats no petris s'hauran de tractar amb especial atenció quant al color. S'utilitzaran bàsicament els colors terra; tota altra coloració s'haurà d'estudiar en harmonia amb el conjunt paisatgístic, cercant la concordança més que el contrast. S'admeten franges de remarcat de buits en color blanc o altre color distint a l'utilitzat a les façanes.

2. Els paretons de terrassa seran massissos o bé baranes senzilles de ferro o fusta formades amb muntants verticals, similars a les tradicionals.

3. Les cobertes inclinades s'acabaran amb teula tradicional de color ocre.

4. Els tancaments exteriors seran de fusta, excepte justificació derivada de l'ús de l'edifici.

Article 123. Piscines

Es podran construir piscines s Sòl rústic amb les següents condicions:

1. Haurà de ser annexa a un habitatge unifamiliar existent, construït a l'empar de la normativa urbanística, o amb llicència municipal d'obres.

2. Podrà haver-hi com a màxim una sola piscina a cada parcel·la.

3. La parcel·la haurà de ser de superfície igual o superior a la mínima a cada zona, als efectes de poder construir-hi un habitatge.

4. La superfície de la seva làmina d'aigua no entrarà en el còmput d'ocupació de l'habitatge.

5. Serà de planta sensiblement rectangular.

Article 124. Construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca

Es consideraran construccions que guardin relació amb la naturalesa i destí de la finca les que no es destinin a l'ús d'habitatge i formin part d'una explotació agrària, entesa com el conjunt de béns i drets organitzats empresarialment pel seu titular en l'exercici de l'activitat agrària o ramadera, amb finalitats de mercat i que constitueix en si mateixa una explotació econòmica. S'estableix la següent classificació d'aquestes construccions: edificacions i instal·lacions auxiliars, hivernacles, safareigs i construccions rústiques tradicionals.
Les sol·licitud de llicència d'obres referides a aquestes construccions hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i del volum que es pretengui construir en funció de les necessitats agropecuàries de la finca, informada favorablement per la Conselleria d'Agricultura.

Article 125. Tancat de finques

Tant a les partions com a l'interior de la finca es permetran les tanques necessàries per a la seva explotació racional.
Les tanques podran ser de tres classes:

- Massisses, d'altura no superior a un coma dos metres (1.2m) realitzades en paredat tradicional de pedra. Per damunt d'elles es podrà col·locar un filferro o reixeta fins a una altura de dos metres (2 m). Es podran realitzar murs a base de peces prefabricats o materials ceràmics sempre que estiguin degudament ramatats en les seves cares vistes.
- Reixeta metàl·lica fins a una altura de dos metres (2 m).
- Amb elements vegetals.

Es prohibeixen expressament els murs realitzats a base de peces prefabricades o ceràmiques, vistes.
Les obres de reparació, recrescut, ampliació o xamfranat, etc, en murs existents es realitzaran amb idèntics materials als de la tanca original.
Les altures es consideraran a cada punt del terreny natural.

Article 126. Reculada de tanques

En aquelles finques a les quals s'hagi de realitzar un nou tancat s'hauran de complir les següents condicions:

- El pla exterior de les tanques que donin a la xarxa viària s'hauran de recular segons la taula següent:
- Xarxa de carreteres, els estipulats per la legislació vigent.
- Camins, tres metres (3.00 m) de l'eix del camí.
- En realitzar-se aquestes noves tanques s'hauran d'excavar les cunetes.

Article 127. Zona de Sistemes generals

En el Sòl rústic ocupat per equipaments o Infraestructures qualificats com a sistemes generals es regularan específicament mitjançant l'assenyalada a la legislació vigent per a cada matèria sectorial: EDAR i CEMENTIRI.

Article 128 Sòl Rústic Comú

- Règim urbanístic per a noves vivendes

Parcel·la mínima:	**3 quarterades 21.300 m^2**
Edificabilitat:	**1%**
Ocupació màxima:	**1.25 %**
Altura:	**PB+1 6 m**
Volum màxim:	**450 m^3**
Separacions a camins:	**10 m**
Separacions a mitgeres:	**10 m**
	1 viv/parcel·la

- Règim urbanístic per vivendes existents:

1. Vivenda existent dins la parcel·la de menys de 3 quarterades es podrà augmentar el seu volum fins a un 25 % de l'existent, sempre que s'haguessin edificat complint la normativa vigent en el seu moment, i amb un volum màxim de 450 m^3.
Vivenda existent dins parcel·la de 3 quarterades (parcel·la mínima)
S'aplicarà el règim urbanístic establert per a noves vivendes.

2. Les vivendes construïdes abans de 1958 que no compleixin les separacions establertes per noves vivendes podran ser objectes de reforma i ampliació d'acord amb les normes anteriors, sempre que es trobin situades fora de les franges de protecció territorial i de prevenció de risc referent a carreteres, ferrocarrils i torrents.

3. Edificis agraris es regularan per la normativa Autonòmica redactada per la Conselleria d'Agricultura i Pesca.

Article 129. Zona d'àrea rural d'interès paisatgístic (A.R.I.P)

1. Es considerarà zona d'àrea rural d'interès paisatgístic les assenyalades com a tals els plànols d'ordenació corresponents.

2. A les zones d'àrees rurals d'interès paisatgístic es permetran els usos prevists a la llei 1/1991 de 30 de Gener, publicada al B.O.C.A.I.B. nº 31 de 9-03.91, amb les següents condicions:

- Règim urbanístic per noves vivendes:

Parcel·la mínima:	**50.000 m^2**
Edificabilitat:	**1%**
Ocupació màxima:	**1.25 %**
Altura:	**PB+1 6 m**
Volum màxim:	**450 m^2**
Separacions a camins:	**10 m**
Separacions a mitgeres:	**10 m**
	1 viv /parcel·la

- Règim urbanístic per vivendes existents:

1. Vivenda existent dins la parcel·la de menys de 42.600 m^2, es podrà augmentar el seu volum fins a un 25% de l'existent, sempre que s'hagués edificat complint la normativa vigent en el seu moment, i amb un volum màxim de 450 m^3.

2. Vivenda existent dins parcel·la de 42.600 m^2 (parcel·la mínima) s'aplicarà el règim urbanístic establert per a noves vivendes.

3. Les vivendes construïdes abans de 1958 que no compleixin les separacions establertes per noves vivendes podran ser objecte de reforma i ampliació d'acord amb les normes anteriors, sempre que es trobin situades fora de les franges de protecció territorial i de prevenció de risc referents a carreteres, ferrocarrils i torrents.

4. Edificis agraris es regularan per la normativa Autonòmica redactada per la Conselleria d'Agricultura i Pesca.

Article 130. Zona d'àrea d'especial interès (ANEI)

D'acord amb l'article 3 de la Llei 99/1999 de Mesures Cautelar queda prohibit l'ús de noves vivendes unifamiliars dins les zones qualificades com A.N.E.I

1. Habitatges existents: es permetran les obres de conservació i consolidació

2. Se considerarà zona d'àrea natural d'especial interès les assenyalades com a tal als plànols d'ordenació corresponent.

3. Edificis agraris es regularan per la normativa Autonòmica redactada per la Conselleria d'Agricultura i Pesca.

Article 131. Nucli rural

Es consideren Zones de Règim especial incloses en el Sòl rústic, qualificats com a Nuclis rurals les zones assenyalades com a tals en el plànol d'ordenació corresponent, així com les que es puguin delimitar a través de Plans Especials a sòl rústic.
Les NNSS a partir de l'establert a l'art. 8 de la Llei del Sòl Rústic qualifiquen com a Nuclis Rurals les zones delimitades, corresponents a antigues parcel·lacions rústiques de regiu, establertes sobre parcel·les de 2.000 m^2 que ha sofert un procés de degradació de la seva finalitat hortícola cap a construccions d'habitatges familiars, que requereixen de implantació dels serveis i de les Infraestructures mínimes necessàries, per evitar les conseqüències negatives tant per la salubritat de les persones com del medi ambient.
Es consideren els següents nuclis rurals:

1. Nucli rural 1: situat entre el casc urbà de Sta. Maria i la urbanització de Can Borreó.
2. Nucli rural 2: situat a la zona coneguda com a Son Bieló.

Article 131.1 Nucli Rural 1

- Règim urbanístic per a noves vivendes

Parcel·la mínima:	**L'existent abans de l'aprovació de NNSS**
Edificabilitat:	**10 %**
Ocupació màxima:	**10 %**
Altura:	**PB+1 6 m**
Volum màxim:	**600 m^3**
Separacions a camins:	**10 m**
Separacions a mitgeres:	**5 m**
	1 viv/parcel·la

- Règim urbanístic per vivendes existents:

1. Vivenda existent es podrà augmentar el seu volum fins a un 25 % de l'existent, sempre que s'haguessin edificat complint la normativa vigent en el seu moment, i amb un volum màxim de 600 m^3.

2. Les vivendes construïdes abans de 1958 que no compleixin les separacions establertes per noves vivendes podran ser objectes de reforma i ampliació d'acord amb les normes anteriors, sempre que es trobin situades fora de les franges de protecció territorial i de prevenció de risc referent a carreteres, ferrocarrils i torrents.

Article 131.2 Nucli Rural 2

Es redactarà un pla especial en el que es definiran els paràmetres urbanístics.

Article 132. Condició per a la legalització de les edificacions com a vivenda unifamiliar.

Que la parcel·la no hagi estat objecte de segregació en posterioritat a 10 de juny de 1997.
Que hagin estat prèviament abonades les sancions econòmiques per infracció urbanístiques, o en el seu cas s'obtingui de l'Ajuntament un aplaçament en el seu pagament, d'acord amb el Reglament de recaptació.
Que l'edificació compleixi les condicions urbanístiques màximes següents:

- Reculada a límits de la parcel·la de tres metres.
- La reculada que no doni a via pública o camí, podrà resultar eximida si es presenta document de conformitat del propietari colindant.
- Edificabilitat màxima 0.18 m^2/m^2 amb un màxim de 250 m^2 edificats.
- Les construccions existents abans del 10-6-97 que incompleixin els paràmetres urbanístics definits a aquest article, podran realitzar les obres de reforma que no impliquin augment de volum.
- En vials inferiors a 10 m, els accessos de vehicles a les parcel·les hauran de recular-se 2.5 m amb una amplària mínima de 4.5 m, podent reduir-se en els casos degudament justificats. Es recomana unificar els accessos de parcel·les contigües.
- Hauran d'enterrar-se les línies de Mitja Tensió existents, així com tots els serveis.
- Parcel·les per usos dotacionals: A cada Nucli Rural s'haurà de preveure la dotació i cessió a l'Ajuntament d'una parcel·la destinada a usos comunitaris de 15m^2/parcel·la i un mínim de 500 m^2.
- El compliment de les condicions de dotació d'infrastructura definides a l'article 185 i de les condicions previstes en el present article, habilitaran al propietari per a obtenir la corresponent certificació municipal prèvia a l'obtenció de la cèdula d'habitabilitat, devent acompanyar a la sol·licitud davant l'Ajuntament al Certificat d'habitabilitat expedit pel tècnic competent.

TÍTOL IX. CONDICIONS D'HIGIENE, COMPOSICIÓ INTERIOR I ESTÈTICA A L'EDIFICACIÓ

CAPÍTOL I. CONDICIONS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

Article 133. Dimensions mínimes, composició i distribució de l'habitatge

1. La classificació de les dependències de l'habitatge, les seves dimensions mínimes, l'equipament mínim i l'accessibilitat es regularan pel Decret 145/97, de la CAIB i el seu Annex, o norma que el substitueix o modifiqui.
Quan la bugaderia es ventila des de la via pública o espai lliure públic o privat, llevat si es tracta de patis d'il·luminació i ventilació que no siguin el pati d'illeta, s'adoptarà un sistema de persianes o gelosies que impedeixen la visió des de l'exterior de la roba estesa.

2. L'altura útil mínima de l'habitatge haurà d'ésser de dos coma cinquanta (2.50) metres. En el cas de Cambres higièniques (C-H), Dependències auxiliars (D-A), i sota jàcenes o altres elements fixos (conduccions, etc.) que no superin l'ample de zero coma seixanta (0.60) metres, l'altura útil mínima podrà ser de dos coma vint (2.20) metres. Així mateix, en les Cambres d'estar o viure (E) es podrà disminuir l'altura útil a dos coma vint (2.20) metres en una superfície útil no superior al 30% d'aquelles.
En dependències amb el sostre inclinat l'altura útil mitja no serà inferior a dos coma cinquanta (2.50) metres.

3. En els habitatges situats en edificis on sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor, d'acord amb les presents ordenances, seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret 96/1994, de 27 de juliol, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB núm. 115, de 20-9-94)

4. composició mínima

1. L'integrada per estar –cuina - menjador de 18m^2, havent-se poder inscriure un cercle de almenys 3 metres de diàmetre mínim, dormitori capaç per dos llits de 10 m^2 havent-se poder inscriure un cercle d'almenys 2.60 metres de diàmetre mínim, i un aseo de 3 m^2, amb dutxa inodor i lavabo i un estenedor – rentador de 2 m^2. Si la instància menjador es independent de la cuina, haurà de tenir una superfície mínima de 13 m^2 i la cuina 5 m^2.
La superfície mínima de dormitori serà de 6 m^2, podent-se incribir un cercle de diàmetre no inferior a 1.8 m.
La distribució interior de l'edifici haurà d'efectuar-se de tal forma que totes les peces habitables tinguin llum, ventilació directe i capacitat indispensable.

2. Els distribuïdors i passadissos de la vivenda tindran un ample mínim de 90 cm. Podran exigir estrangulaments amb ample mínim de 80 cm en longituds màximes de 40 cm i mai situades davant una porta.

3. Si la vivenda consta de més d'un dormitori, disposarà necessàriament d'un porxo cobert i obert de, almenys 4 m^2 de S.U destinat al lavabo.

Article 134. Escales interiors

1. Les escales interiors d'un habitatge d'ús estrictament privat tindran una amplada mínima de zero coma vuitanta (0.80) metres.
2. L'altura lliure a tots els punts no serà inferior a dos (2) metres.

Article 135. Habitatges adaptats a minusvàlids

En les promocions d'habitatges de protecció oficial s'estirà a l'establert en el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret 96/1994, de 27 de juliol, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB núm. 115.de 20-9-94)

CAPÍTOL II. CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ DE L'HABITATGE.

Article 136. Il·luminació i ventilació directa

1. S'entén per il·luminació i ventilació directa d'una dependència la que es produeix a través d'un buit, provista de finestra o porta balconera, de dimensió suficient, practicat a un mur que separa l'esmentada dependència, directament o a través d'un porxo, d'un vial, espai lliure públic o privat, pati o patit.

2. Es procurarà que totes les dependències de l'habitatge estiguin dotades d'il·luminació i ventilació directa. Malgrat això, aquesta condició serà obligatòria a totes les dependències distintes a vestíbuls, rebosts, cambres higièniques, trasters o armaris i circulació.

Article 137. Buits d'il·luminació i ventilació directa

A les dependències on s'exigeixi il·luminació i ventilació directa, la superfície dels buits a través dels quals es produeixi, no serà inferior a un (1) m^2 ni a un desè (1/10) de la superfície útil de les dependències.
Quan a una dependència es projecti un estrenyiment o estrangulació d'aquesta en situació contigua als seu buit d'il·luminació i ventilació, la profunditat de l'esmentat estrenyiment com a màxim podrà ser igual a la seva amplada.
La superfície dels buits de les dependències que s'il·luminin i ventilin a través d'un porxo no serà inferior a un vuitè (1/8) de la superfície útil de la dependència. La superfície d'obertura del porxo es repartirà uniformement al llarg del seu perímetre exterior, essent necessari que davant cada buit d'il·luminació i ventilació de les dependències existeixi obertura de porxo.
En porxos que estiguin tancats per tres dels seus costats, la profunditat d'aquests com a màxim podrà ser igual a la seva amplada, en el cas que es previngui buits d'il·luminació i ventilació d'aquests.

Article 138. Penetracions a façanes

Es consideraran penetracions als entrants, de l'espai no edificat respecte a l'alineació de la façana, tant de pati com exterior, sempre que l'esmentada penetració no pugui tenir la consideració del pati.
Perquè qualsevol dependència es pugui ventilar i il·luminar des d'una penetració, la relació entre la longitud (1) del front que obre aquesta i la profunditat (P) de l'esmentada penetració, midada des del pla de façana, ha de ser major o igual a u (1) sense perjudici del que disposa l'apartat 2 de l'art. 194.

Article 139. Definicions i dimensions dels patis.

Als patis de 1ª categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a quatre (4) metres ni a un quart (1/4) de la seva altura.
Als patis de 2ª categoria s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a dos (2) metres. La superfície mínima del pati serà de sis (6) m^2
Als patiets s'haurà de poder inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a zero coma sis (0.6) metres.
Els cercles inscribibles no podran quedar afectats per cossos o elements sortints, com per exemple, conduccions.
Les superfícies mínimes no podran quedar afectades per cap cos sortint.

Article 140. Il·luminació i ventilació des d'un pati de 1ª categoria

Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de 1ª categoria qualsevol dependència de l'habitatge.

Article 141. Il·luminació i ventilació d'un pati de 2ª categoria

Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un pati de 2ª categoria exclusivament les següents dependències: vestíbul, rebost, cambres higièniques i les dependències auxiliars, excepte la galeria, així com l'escala comuna a varis habitatges.

Article 142. Il·luminació i ventilació des d'un patiet

Podran rebre il·luminació i ventilació directa des d'un patiet únicament les següents dependències: vestíbul, rebost, traster o armaris i circulació.

Article 143. Ventilació de cambres higièniques, cambres d'armaris i rebosts

1. La superfície dels buits de ventilació directa de banys, lavabos, excusats i rebosts no serà inferior a zero coma vint-i-cinc (0.25) m^2

2. S'admetrà que el rebost ventili a través de la cuina mitjançant un buit de almenys zero coma vint-i-cinc (0.25)m^2

3. Si no es pot adaptar a aquestes dependències de ventilació directa s'instal·larà un conducte independent o col·lectiu homologat de ventilació forçada estàtica o dinàmica directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.
S'ha de prestar especial atenció a la sortida exterior del col·lector. Aquesta sortida s'haurà de prolongar com a mínim un (1) metre per damunt de la carretera o per damunt de qualsevol construcció situada a menys de vuit (8) metres. En cobertes planes o amb lleuger pendent, s'haurà de prolongar u coma vint (1.20) metres per damunt del seu punt d'arrencada a l'exterior.
La part superior de la xemeneia de ventilació s'haurà de coronar amb un aspirador estàtic.

Article 144. Evacuació de fums, bafs i gasos de cuines.

A totes les cuines s'instal·larà un conducte d'extracció de fums així com un conducte de bafs i gasos per a la possible instal·lació d'escalfadors i calderes de gas, quan no es previngui un rentador estenedor del tipus porxo, en ambdós casos directament a l'exterior sobre la coberta de l'edifici.

Article 145. Condicions generals dels patis

1. Els patis de llums estaran dotats de fàcil accés per a la seva inspecció i neteja, amb paviment impermeable dotat d'un desguàs amb sifó capaç per a recollida de les aigües pluvials i de neteja.
La descàrrega d'aire d'aparells d'aire condicionat o unitats condensadores no es podrà realitzar a través de patis de 1ª categoria.

Article 146. Llums rectes d'il·luminació i ventilació

1. Es coneix com a llum recta d'il·luminació i ventilació d'un buit al menor del segments que , essent perpendiculars al buit en qualsevol dels seus punts, es talla amb el mur més pròxim existent o possible per aplicació de la normativa.

2. Als patis de 2ª categoria no s'admetrà llums rectes d'il·luminació i ventilació inferiors a dos (2) metres. A tota la resta de casos (patis de 1ª categoria, penetracions en façana...) seran com a mínim de tres (3) metres.

3. Tot buit d'il·luminació i ventilació quedarà separat lateralment del pla de mitgera una distància mínima de zero coma seixanta (0.60) metres.

Article 147. Patis mancomunats

1. Són patis mancomunats els que són comuns als volums de dos immobles colindants, quan es constitueix mancomunitat a fi de complimentar les dimensions mínimes exigides.

2. La construcció de la mancomunitat s'haurà d'establir constituint, per mitjà d'escriptura pública, un dret real de servitud sobre el solars o immobles al Registre de la propietat.

Article 148. Condicions d'il·luminació i ventilació en obres d'ampliació

Quan es pretenguin realitzar obres d'ampliació d'edificis existents els patis dels quals no compleixin les anteriors condicions, es podrà optar per:

- Dur a terme les obres necessàries per aconseguir el seu compliment.
- Si no resultés possible o aconsellable l'execució d'aquestes obres, s'augmentaran les dimensions del pati a partir de l'ampliació fins aconseguir inscriure un cercle d'un diàmetre no inferior a quatre coma cinquanta (4.50) metres ni a un terç (1/3) de la seva altura.
- En augmentar l'edificació en altura, es podran mantenir les dimensions del pati existent, però deixant lliure de nova edificació i en tota l'altura d'aquesta, a més d'un terç(1/3) del perímetre del pati. No es consideren compresos en aquest cas els patis continguts amb línies mitgeres que no tinguin legalment establerta la mancomunitat, encara que no estigui edificat el solar colindant.

Article 149. Condicions d'il·luminació i ventilació en obres de reforma

Quan es pretenguin realitzar obres de reforma en edificis existents, els patis dels quals no compleixin les anteriors condicions, només s'admetran aquestes obres si, entre altres, tenen la finalitat de millorar sensiblement les condicions d'il·luminació i ventilació de totes les peces que incompleixin els requisits mínims, ja sigui per mitjà de l'increment de la superfície dels buits, la disminució de les superfícies de les peces i, en cas necessari, de la instal·lació de xemeneies d'aspiració estàtica.

CAPÍTOL III. CONDICIONS D'HIGIENE I DIMENSIONS MÍNIMES DELS LOCALS

Article 150. Dimensions dels locals comercials

1. L'altura mínima lliure dels locals serà de dos coma cinquanta (2.50) metres, que es podrà reduir a dos coma deu (2.10) metres, a les zones de magatzem i dependències que no s'utilitzin permanentment per personal o públic, i dos coma trenta (2.30) metres en zones de serveis sanitaris.

2. El dimensionat de les escales s'ajustarà al que preveu l'art.216.

Article 151. Accessibilitat dels locals comercials.

1. Els locals comercials no podran servir de pas ni tenir comunicació directa amb cap habitatge, llevat del seu titular.

2. Als edificis de nova planta amb ús d'habitatges, els locals comercials hauran de disposar d'accessos, escales i ascensors independents.

3. Quan la cota del paviment del local sigui inferior a la rasant en el punt d'accés des de la via pública, l'entrada haurà de tenir una altura lliure mínima de dos (2) metres, comptats des de la línia inferior de la llinda des de la rasant de la voravia; el desnivell es salvarà mitjançant escala que deixi un replà d'un (1) metre d'amplada com a mínim, a nivell de batent on es pugui efectuar el gir de la porta.

4. Només s'admetran locals comercials al primer soterrani, el qual haurà de constituir una unitat amb el local de la planta immediata superior i disposarà dels elements de ventilació assenyalats.

5. Els elements d'ús comú dels edificis destinats a locals comercials es regiran pel disposat amb referència als espais comuns dels edificis.

6. Els locals comercials no es podran comunicar amb vestíbuls, passadissos o replans de distribució d'altres usos si no és a través de portes de sortida inalterables al foc, sense perjudici dels que, per a cada ús, exigeixin la normativa de prevenció d'incendis.

7. Els locals comercials amb una superfície igual o major a cinc-centes (500) m^2, no es podran comunicar amb vestíbuls, passadissos o replans de distribució d'altres usos.

8. Seran d'aplicació les disposicions contingudes en el Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret 96/1994, de 27 de juliol, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB núm.115, de 20-9-94) o norma que el substitueixi o modifiqui.

Article 152. Il·luminació i ventilació dels locals comercials.

1. Els locals amb ventilació natural hauran de disposar de buits de ventilació de superfície total no inferior a un desè (1/10) de la superfície en planta de cada dependència. La il·luminació i ventilació directa no es produirà des de patis de 2ª categoria ni patiets. S'exceptuen els locals exclusivament destinats a magatzems trasters i passadissos.
S'admetran per als serveis higiènics els sistemes de ventilació assenyalats a l'art.199.

2. Els locals podran disposar de ventilació artificial mitjançant sistema d'aire condicionat i climatitzat o bé forçada mecànicament. En aquests casos s'hauran de definir detalladament aquestes instal·lacions en el projecte d'execució objecte de la sol·licitud d'autorització d'inici d'obres.

3. A les noves edificacions i a les obres d'ampliació o reforma d'edificis, tot local comercial d'activitat indeterminada estarà dotat d'un conducte vertical d'extracció de fums, directament a l'exterior per damunt de la coberta de l'edifici, d'una secció no inferior a trenta per trenta (30x30) centímetres, per cada cent (100)m^2 de superfície útil del local o fracció.

Article 153. Serveis higiènics

El nombre i capacitat dels serveis higiènics dels locals vendrà regulat en funció de l'ús propi del local pels organismes competents a la matèria.
Les cambres higièniques hauran de complir les condicions de ventilació establertes per als habitatges o bé disposar d'un sistema de ventilació formant part del que es descriu a l'apartat 2 de l'article anterior.

Article 154. Condicions generals dels locals destinats a l'ús administratiu

1. Els locals destinats a oficines tindran una superfície útil de almenys deu (10) m^2. Les dependències que s'utilitzin permanentment per persones comptaran almenys amb sis (6) m^2

2. L'altura mínima dels locals serà de dos coma cinquanta (2.50) metres, que es podrà reduir a dos coma deu (2.10) metres a les zones de magatzem, serveis sanitaris i dependències que no s'utilitzin permanentment pel personal.

3. Les condicions d'il·luminació i ventilació són les mateixes que les disposades per als locals comercials.

Article 155. Altura lliure dels locals industrials

Els locals industrials tindran una altura mínima de tres (3) metres, llevat dels magatzems als quals no es provingui la permanència de persones, als quals serà de dos coma deu (2.10) metres i en les zones de serveis sanitaris que serà de dos coma trenta (2.30) metres.

Article 156.Condicions d'il·luminació, ventilació i altura de sostre de la resta d'usos.

1. Els usos diferents del residencial, comercial, administratiu i aparcament haurà de complir per enologia les condicions de locals similars dels usos regulats.

2. Els locals d'ús indeterminat als quals no s'instal·la excusat, s'hauran de dotar obligatòriament de les condicions necessàries per a la seva instal·lació.

3. Els locals que es pretenguin destinar a usos de espectacles públics inclosos en el grup 1er del Reglament general de policia d'espectacles públics i activitats recreatives tindran una altura lliure no inferior a tres coma vint (3.20) metres, amb les excepcions regulades en aquell.

4. A les noves edificacions i a les obres d'ampliació o reforma d'edificis, tot local destinat a l'ús d'establiment públic sense activitat determinada estarà dotat d'un conducte vertical d'extracció de fums, directament a l'exterior per damunt de la coberta de l'edifici, d'una secció no inferior a trenta per trenta (30x30) centímetres per cada cent (100) m^2 de superfície útil del local o fracció.

CAPÍTOL IV ESPAIS COMUNS EN ELS EDIFICIS

Article 157. Vestíbuls

1. Als edificis d'habitatges plurifamiliars, l'espai destinat a entrada o vestíbul haurà de comptar amb una amplada mínima de dos (2) metres, i una longitud mínima de dos (2) metres, midades perpendicularment al pla format per la porta d'accés, havent de disposar d'una altura lliure mínima de dos coma cinquanta (2.50) metres. L'amplada mínima de la porta d'accés serà d'un (1) metres.
Quan serveixi d'accés a més de set (7) habitatges haurà de disposar d'una superfície útil mínima de cinc (5) m^2, i de vuit (8) m^2 quan siguin més de deu (10).

2. Als edificis d'ús públic i en els edificis d'habitatges en els quals sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor, d'acord amb les presents ordenances, seran d'aplicació les disposicions contingudes al Reglament per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques, aprovat per Decret 96/1994, de 27 de juliol, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB núm.115, de 20-9-94) o norma que el substitueixi o modifiqui.

3. Als vestíbuls d'entrada no s'instal·laran locals comercials ni industrials, ni es permetrà a través d'ells l'accés ni del públic ni de mercaderies als que poguessin estar instal·lats a la planta baixa de l'edifici.

Article 158. Circulació

1. A tot el recorregut d'accés a l'habitatge des de la via pública o espai lliure públic les bandes de circulació limitades per paraments i altres elements tindran una amplada mínima d'u coma vint (1.20) metres i permetran el pas sense retrocés fins i tot sobre les baranes d'un rectangle horitzontal de dos per zero coma setanta (2x0.70) metres.

2. A l'espai situat front a la porta de l'ascensor, tant al vestíbul com a la resta de les plantes, s'haurà de poder inscriure un cercle el diàmetre del qual no sigui inferior a u coma cinquanta (1.50) metres, encara que la previsió de la instal·lació sigui voluntària d'acord a les ordenances.

3. Les parades dels ascensors a cada planta es produiran al mateix nivell que el de l'accés als

4. En les obres d'instal·lació d'ascensor en edificis existents amb objecte de millorar les condicions d'habitabilitat de l'immoble no serà d'aplicació l'establert en els dos apartats anteriors.

Article 159. Escala

1. L'amplada mínima de l'escala es fixa en un (1) metre. L'altura de l'escala, midada verticalment a cada punt, no serà inferior a dos coma vint (2.20) metres.

2. Els replans que donin accés a locals i habitatges tindran una amplada mínima d'u coma vint (1.20) metres, i en cas contrari, aquesta amplada no serà inferior al de l'escala. No s'admetran replans partits. La longitud mínima dels replans serà d'un (1) metre.

3. Entre replans existiran, almenys, dues (2) altures de graó, però mai més de setze (16).

4. En edificis de més de trenta (30) habitatges, es disposaran almenys dues escales o bé una sola d'una amplada mínima d'u coma trenta (1.30) metres.

5. Els graons de qualsevol escala l'ús de la qual no sigui estrictament privat compliran les següents condicions:

- La suma de la longitud d'una estesa més el doble de l'altura de la contraestesa estirà compresa entre seixanta-dos (62) i seixanta-sis (66) centímetres
- L'estesa mínima serà de vint-i-sis (26) centímetres i la contraestesa màxima de dinou (19) centímetres.
- A cada tram tots els graons seran d'iguals dimensions.

6. La distància mínima dels buits d'accés a locals, habitatges o ascensors a agafada o arrencada dels trams d'escala serà com a mínim de zero coma vint-i-cinc (0.25) metres.

7. L'altura mínima de la barana en trams i replans serà de zero coma noranta-cinc (0.95) metres.

Article 160. Il·luminació i ventilació d'escales

1. Les escales tindran necessàriament il·luminació i ventilació directa, que es podrà realitzar des de la via pública, espai lliure públic o privat, pati d'illeta o pati de 1ª o 2ª categoria, directament o a través d'un porxo.

2. A cada planta existirà un buit d'il·luminació i ventilació d'una superfície no inferior a un (1) m^2. A planta baixa aquesta condició no serà obligatòria, encara que si aconsellable.

3. En cas de ventilar-se a través d'un porxo i destinar-se aquest a rentador - estenedor, al costat inferior del buit d'il·luminació i ventilació s'haurà de situar almenys a una altura d'u coma cinquanta sobre la cota del paviment de l'esmentat porxo.

4. En edificis de fins a planta baixa i dos pisos es permetrà la il·luminació i ventilació de l'escala per mitjà de lluernes . La superfície en planta dels lluernaris no serà inferior als dos terços (2/3) de la caixa d'escala, havent de tenir l'ull de l'escala una amplada mínima de vuitanta (80) centímetres. En els casos els quals la il·luminació i ventilació es realitzi des del cos de la caixa d'escales situat en el terrat s'admetran lluernaris laterals de manera que la seva superfície s'inclogui en la superfície mínima de dos terços (2/3) però sempre s'haurà de preveure un lluernari en correspondència amb l'ull de l'escala i amb una superfície mínima en planta igual a la superfície en projecció horitzontal d'aquell.

Article 161. Accessibilitat

Als edificis d'us privat als quals sigui obligatòria la instal·lació d'un ascensor, seran d'aplicació les disposicions establertes en el Real decret 556/1989, sobre mesures mínimes d'accessibilitat als edificis o norma que el substitueixi o modifiqui.

CAPÍTOL V APARCAMENTS.

Article. 162 : Aparcaments

1. En els carrers de circulació rodada, les noves edificacions a partir de tres unitats (vivendes ò locals) hauran de reservar una plaça d'aparcament per vivenda. Podrà eximir-se d'aquesta obligatorietat si es demostra fefaentment la impossibilitat física de la seva construcció. Els aparcaments de superfície útil inferior a 100 m^2 o capacitat d'aparcament sigui un màxim de 3 places només estaran obligats a respectar les dimensions de les places i altura lliure.

2. Determinacions de disseny:

1. Places d'aparcament es denomina plaça d'aparcament a l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons mínim serà de 4 m y el seu ample de 2 m mínim.

Els vehicles a situar a cada plaça no podran sobresortir dels límits del citat rectangle.
En el rectangle de cada plaça no s'admetran mermes de la seva superfície.

2. Disposicions de les places

1º) El disseny del garatge es realitzarà de forma tal que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcat amb un màxim de tres maniobres o moviments

2º) En bateria - Es considerarà que una plaça està en bateria quan l'angle que forma l'eix de la mateixa amb el carril de maniobra sigui igual o superior a 60º sexagesimals.

3º) En diagonal – Es considerarà que una plaça està en diagonal quan l'angle que forma l'eix de la mateixa amb el carril de maniobra està comprès entre 50º i 30º sexagesimals.

4º) En cordó- Es considerarà que una plaça està en cordó quan l'angle que forma l'eix de la mateixa amb el del carril de maniobra sigui inferior a 30º sexagesimals.

En aquesta disposició les places hauran d'istanciar-se en el sentit del seu eix longitudinal 50 cm entre si, o respecta a elements constructius.

3. Portes d'accés de vehicles – La porta del garatge es situarà a una distància igual o major de 4 m de l'alineació oficial. S'eximirà d'aquesta obligació als aparcaments de menys d'onze places la qual porta estigui provista de procediment d'obertura mecànica i comandament a distància. No es permetrà els munta cotxes com a solució única d'accés de vehicles, significant-se que en cas de construir-se, la porta d'accés al mateix haurà de situar-se, a si mateix, a més de 4 m de l'alineació oficial. Les dimensions dels munta cotxes hauran de ser iguals o superiors a 2.80 m x 5.60 m.
Si els aparcaments s'instal·len en edificis amb façana a més d'una via pública, els seus accessos (tan entrades com sortides) hauran de projectar-se de forma que resulti la solució més adequada atesa la circulació rodada existent en cada una de dites vies públiques.

4. Rampes – La pendent màxima serà de 20%. Entre plànols de distinta pendent hauran de realitzar-se corbes d'acord, les quals generatrius estiguin constituïdes per plànols reglats la qual directriu sigui un segment circular de longitud igual o superior a 4 m.
En l'accés de vehicles, els 3 m contigus a l'alineació oficial hauran de ser horitzontals. A partir d'ells es podrà iniciar la corba d'acord que enllaci amb la rampa.

5. Carrils de circulació- Són aquells espais destinats únicament a la circulació, sense que des de ells s'accedeixi a cap plaça. L'ampla mínim serà de 2.50 m per sentit únic i 4.5 per sentit doble. Es permetran carrils de circulació per doble sentit amb ample mínim corresponent a un sol sentit si aquests estan regulats mitjançant semàfors, sempre i quan la longitud de dit carril no excedeixi de 40m.

6. Carrils de maniobra- Són aquells espais que a més de permetre la circulació donen accés a una o vàries places d'aparcament i, per tant, hauran de complir les limitacions corresponents als carrils de circulació
Quan els carrils de maniobra acabin en fons de sac i tinguin una longitud major de 25 m serà obligat en dit fons l'espai suficient per realitzar les maniobres de canvi de sentit.

7. Corbes- Tant els carrils de circulació com els de maniobra tindran en els trams corbs un radi interior mínim de 3.90 m i ample mínim de 2.75 m en els carrils d'un sol sentit i 4.90 en els de doble sentit.

8. Altura lliure- L'altura lliure entre paviments i sòtils horitzontals serà de 2.20 m que no es podrà reduir a menys de 2 m en cap punt de canalització, elements estructurals o qualsevol altres elements fixos, excepte en el fons de les places en que es podrà reduir-se a 1.75 m d'altura, en un ample màxim de 60 cm. En les rampes l'altura lliure vertical serà com a mínim de 2.20 m en tots els seus punts.

9. Senyalització- L'entrada i sortida d'un aparcament estarà senyalitzat amb una llum àmbar intermitent que haurà de ser visible des de ambdós costats de la calçada i acera pròxima. Aquesta llum haurà de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament.
Hauran de colocar-se en llocs ben visibles rètols llegibles com a mínim a 10 m de distància indicant "perill d'incendi, prohibit fumar i fer foc", "obligatori aparcar en sentit de la més ràpida sortida".
En la porta d'entrada exterior s'indicarà l'altura màxima dels vehicles que puguin penetrar, que serà inferior a 30 cm a l'altura lliure més petita del local. Els límits dels carrils i de les places hauran de senyalitzar-se en el paviment 10. Es deurà complimentar adequadament les normatives vigents referents a : condicions de protecció contra incendis, ventilació, il·luminació, evacuació, etc.

CAPÍTOL VI. DOTACIÓ DE SERVEIS

Article 169. Dotació d'aigua potable

1. Tot habitatge haurà d'estar dotat del cabdal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants.

2. Quan existeixi xarxa general al vial o espai lliure al qual dóna front la parcel·la serà obligatòria la presa a aquella.
A tot edifici de nova planta es disposarà un comptador per cada local a més dels corresponents als habitatges. El recinte de medició o armari on s'allotgin els comptadors d'aigua es situarà a lloc de fàcil accés i d'ús comú de l'immoble, com pot ser la pròpia façana d'aquest, el mur de tancament del solar o el vestíbul de l'edifici. El seu emplaçament es trobarà sempre a nivell de la planta baixa, sense que les seves portes puguin obrir cap a rampes de garatges o llocs de pas de vehicles.

3. La reserva mínima serà d'un (1) m^3 per habitatge o per cada cent (100)m^2 d'edificació residencial. Per a vivendes unifamiliars, parades i agrupades la reserva mínima serà de 10 m^3 per vivenda. En vivenda unifamiliar es podrà dividir l'aljub destinat com a mínim 10m^3 per a reserva d'aigua potable. Per a usos distints al residencial s'haurà de justificar en el projecte que es garanteix la continuïtat de l'activitat en cas d'interrupció del servei.
En tot cas, la reserva serà superior a cinc (5) m^3 per cada dos-cents cinquanta (250) m^2 construïts destinats a usos distints al residencial, amb un màxim de 100m^3.

4. En el cas de no existir xarxa pública de distribució d'aigua potable, es permetrà el subministrament mitjançant aljub. La reserva serà com a mínim de deu (10) m^3 per habitatge per cada dos-cents cinquanta (250) m^2 construïts destinats a altre ús.

5. Distància mínima de l'aljub als límits del solar, cinc (5) metres; a pous absorbents, deu (10) metres.
Aquestes distàncies es midaran horitzontalment des de la vora interior de l'aljub, fins la vora interior del pou absorbent o fins a la mitjera, entre els seus punts més pròxims.
En el cas de solars de poca amplada s'ubicarà sobre l'eix del solar. En cas d'existir xarxa de clavegueram no serà obligatori la reculada d'aljub respecte a mitgeres.

Article 170. Recollida d'aigües pluvials

1. En tot projecte d'edifici de nova planta que es situï en una zona amb un tipus d'edificació segons tipus aïllat, s'haurà de preveure a la parcel·la un aljub que permeti la recollida d'aigües pluvials per a usos no potables quan la superfície de l'espai lliure d'edificació en la parcel·la sigui superior a cent (100) m^2.

2. La dimensió mínima d'aquest aljub haurà d'ésser de cinc (5) m^3 per cada cent (100) m^2 de superfície d'espai lliure de parcel·la. En cap cas la dimensió mínima obligatòria serà superior a trenta (30) m^3

Article 171. Desguàs de pluvials

1. Serà obligatòria la conducció de les aigües pluvials procedents de la coberta de l'edifici al aljub destinat a tal fi.

2. En els casos en els quals no sigui obligatòria la previsió d'aljub de recollida d'aigües pluvials, segons l'art. anterior, el desguàs de les baixants es farà en albellons que les condueixen al clavegueram urbà destinat a recollir aquesta classe d'aigües, en el cas que existeixi xarxa de pluvials.

3. En cas de no existir clavegueram urbà destinat a recollir les aigües pluvials davant l'immoble de que es tracti, s'hauran de conduir per sota de la voravia fins a la cuneta.

Article 172. Instal·lació d'aigua calenta

En edificis de nova planta i en obres de reforma, rehabilitació i reestructuració, s'haurà de projectar la instal·lació d'aigua calenta a tots els aparells sanitaris destinats a la higiene de les persones, així com als utilitzats per a la neteja domèstica.

Article 173. Instal·lacions lligades a l'energia

1. Electricitat. Tots els edificis o locals de nova construcció, ampliació o reforma comptaran amb les instal·lacions elèctriques necessàries per a l'ús o usos als quals es destinin, bé connectades a la xarxa general de distribució d'energia elèctrica, bé alimentades per fonts productores d'electricitat pròpia.

Article 174. Sanejament

S'estarà a l'establert a l'article 6.c de l'annex del Decret 145/97, de la CAIB o disposicions que les substitueixen o modifiquin.
En cap cas, les aigües residuals, podran ser abocades en pous negres o vases filtrants. Serà obligatori, l'ús d'estacions depuradores.

Article 175. Serveis de telecomunicacions

Tots els edificis de nova construcció i destí diferent de l'habitatge unifamiliar, s'hauran de construir amb previsió de les canalitzacions de telecomunicacions interiors a aquell, amb independència de que es realitzi o no la connexió amb el servei d'una de les companyies existents.

Article 176. Evacuació de fums, bafs, gasos i aire condicionat

1. A tota nova construcció es prohibeix la sortida lliure de fums i l'evacuació forçada de bafs i gasos diferents de l'aire per façanes, patis comuns, balcons, finestres i altres buits de ventilació similars, encara que aquesta sortida tingui caràcter provisional.

2. Les xemeneies o conductes de fums, bafs, gasos i aire viciat hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera de tals productes un (1) metre per damunt de la part superior l'atmosfera de tals productes un (1) metre per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació de local, recinte o habitació situats a una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del mateix edifici o d'altres veïns.
Quan els conductes es situïn en la coberta o terrat d'edificis entre mitgeres de nova planta que s'ubiquin entre edificis existents de superior altura amb buits d'il·luminació i ventilació situats en els plans de façana del vial i del pati d'illeta, es considerarà una distància inferior a quatre (4) metres entre els conductes i els esmentats buits d'il·luminació i ventilació, a efectes de l'obligació de descàrrega a l'atmosfera almenys un (1) metre per damunt de la part superior d'aquests, sempre que els conductes quedin enfrontats a les mitgeres dels edificis colindants per la dimensió o situació d'aquells.

CAPÍTOL VII. CONDICIONS TÈCNIQUES

Article 177. Parets mitgeres

1. Les parets mitgeres tindran com a mínim un gruix de quinze (15) centímetres.
Les parets pròpies adossades a eixos mitgers, sigui de càrrega o de tancament, tindran així mateix com a mínim un gruix de quinze (15) centímetres i hauran de complir els mateixos requisits d'aïllament tèrmic que els murs de façana.

2. Els murs perimetrals no mitgers, siguin de càrrega, tancament o contenció, així com les seves fonamentacions, es situaran sempre al terreny propi, com a molt adossats a l'eix de mitjera o límit respecte a la via pública.

Article 178. Tancat de parcel·les i solars sense edificar

Tant els solars com les parcel·les de Sòl urbà sense edificar s'hauran de mantenir nets i en estat decorós. S'hauran de tancar mitjançant tanca de materials de picapedreratge amb tancament adequat al portal d'accés. L'altura de la tanca a tot el contorn del solar o parcel·la no serà inferior a u coma vuitanta (1.80) metres.

Article 179. Construcció de voravies

1. La construcció de la voravia contigua amb la façana d'un immoble amb llicència d'obra nova, ampliació o reforma atorgada és obligació de la propietat, sempre que existeixi o estigui prevista la seva construcció.
Aquesta obligació inclou no solament la del paviment en general, sinó també la de la col·locació de la corresponent vorada o encintat.
Les característiques de la voravia i de la vora s'hauran d'adaptar al que estableixi la NNSS municipal corresponent.
S'haurà de procedir a l'arrencada i reposició de la vora existent quan es donin les circumstàncies establertes en l'esmentada ordenança, havent-se de complir els requisits assenyalades en ella.

2. Per a la construcció de la voravia serà preceptiva la prèvia ordre de l'Autoritat municipal o l'obtenció de la corresponent llicència municipal, i en ambdós casos, que hagi estat prèviament assenyalada la rasant pels serveis tècnics municipals.
En atorgar-se llicència d'obra nova, ampliació o reforma, s'entendrà concedida també llicència per a la construcció de la voravia corresponent.

3. No es podrà estendre's la certificació municipal de terminació d'obres de nova planta, ampliació o reforma que autoritzi l'ús de l'immoble, sense abans haver-se construït la voravia corresponent a la façana de l'edifici de que es tracti.

4. Llevat que s'estipuli el contrari, la conservació i reparació de les voravies correrà a càrrec de l'Ajuntament.

Article 180. Passos per a entrada de vehicles

1. Els passos per a entrada de vehicles en edificis o solars sobre les voravies es realitzaran rebaixant la vorada i la voravia amb un pendent màxim del dotze per cent (12%) i donant a aquesta la forma de gual convenient.

2. Es prohibeix expressament omplir, de forma permanent, de formigó o altres materials, el desguàs de la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre vorada i calçada, encara que es previngui la circulació de les aigües pluvials mitjançant canons o altres sistemes.

3. Els actuals passos d'entrada de vehicles, existents i no realitzats en forma reglamentària, s'hauran d'adaptar a les normes assenyalades.

4. El paviment de la voravia dels esmentats passos de vehicles es realitzarà amb rajoles o enllosats amb resistència suficient per a suportar el pas de vehicles.

Article 181. Reserva per a recintes de contenidors a determinats edificis

1. En els edificis o locals que es destinin a l'ús comercial o d'establiments públics i disposin d'una superfície superior a tres-cents (300) m^2 i inferior a cinc - mil (5000) m^2 s'haurà de preveure un recinte accessible des de la via pública on allotjar els contenidors de residus.

2. La superfície útil mínima d'aquest recinte haurà d'ésser de dos (2) m^2 per cada tres-cents (300) m^2 de superfície de local.

3. En els locals que es destinin a l'ús diferent al residencial i disposin d'una superfície major de cent cinquanta (150)m^2 i inferior a tres-cents (300)m^2 s'haurà de preveure així mateix aquest recinte amb una superfície útil mínima de cinc (5) m^2.

CAPÍTOL VIII. CONDICIONS GENERALS D'ESTÈTICA DE L'EDIFICACIÓ

Article 182. Condicions generals d'estètica

Als sectors ja edificats, les noves construccions hauran de respondre, a la seva composició i dissenys, a les característiques dominants de l'ambient urbà al qual s'hagin d'utilitzar. A fi de garantir la deguda adaptació de les noves edificacions a la ja existents i al seu entorn, es podrà exigir l'aportació de fotografies del conjunt dels carrers o places a les quals aquelles donin front. A tal fi es posarà especial atenció en harmonitzar sistemes de cobertes, cornises, nivells de forjats, dimensions de buits i massissos, composició, materials, color i detalls constructius.

Article 183. Façanes

1. Quan l'edificació de nova planta es trobi contigua o flaquejada per edificacions objecte de protecció, s'adequarà la composició de la nova façana a les preexistents, harmonitzant les línies fixes de referència de la composició (cornises, volades, impostos, vols, sòcols, remarcats, etc) entre la nova edificació i les catalogades o protegides.

2. Als edificis de nova construcció, la planta baixa haurà de composar els seus buits i materials amb els de la resta de la façana. A les edificacions existents es procurarà que les reformes en plantes baixes i locals comercials s'ajustin a la composició de la resta de la façana i a les característiques ambientals i arquitectòniques del mateix edifici i l'entorn.

3. Les façanes laterals i posteriors es tractaran amb condicions de composició i materials similars als de la façana principal.

4. Les caixes d'escales, ascensors i recintes d'instal·lacions permesos hauran de ser tractats en harmonia amb la façana i utilitzant materials i colors semblants.

5. Cap instal·lació de refrigeració, condicionament d'aire, evacuació de fums o extractors o antenes, podrà sobresortir del pla exterior de les façanes ni perjudicar la seva estètica. En qualsevol cas, el tractament exterior haurà de ser de forma que quedin integrats compositivament en la resta de la façana.

Article 184. Modificació de façanes

1. Es podrà procedir a la modificació de les característiques d'una façana existent d'acord amb un projecte adequat que garanteixi un resultat homogeni del conjunt arquitectònic.

2. La modificació de façanes en plantes baixes requerirà la seva adequació al conjunt de l'edifici, tant en el que fa a disseny, com en materials i solució constructiva.

CAPÍTOL X CONDICIONS PARTICULAR DELS ELEMENTS EN FAÇANA

Article 185. Porxades

Si a una construcció es projecten porxades en alineació oficial de carrer, no podran sobrepassar aquesta alineació amb els elements verticals de suport.

Article 186. Marquesines

1. Es prohibeixen les marquesines a vials de circulació rodada als quals no existeixen voravies.

2. Si la marquesina no està prevista al projecte original de l'edifici es construirà en prolongació horitzontal del forjat del sostre de planta baixa i sempre a una altura lliure inferior a tres coma cinquanta (3.50) metres des de la rasant de la voravia. La part de sortint de la marquesina quedarà a una distància superior a vuitanta (80) centímetres de la vora de la voravia, sense sobrepassar mai els dos (2) metres de distància de l'alineació oficial de l'edifici.
Amb la sol·licitud de llicència s'hauran de presentar fotografies de la façana existent i la voravia, a fi de garantir que la instal·lació s'adeqüi a la configuració general de l'edifici i que no sigui lesiva per a l'arbrat públic.

Article 187. Tendals

1. No s'admetrà cap classe de tendal a les plantes baixes d'edificis alineats amb vials de circulació rodada als quals no existeixen voravies.

2. Els tendals que puguin instal·lar-se en façanes en planta baixa estaran a tots els seus punts a una altura mínima de dos coma cinquanta (2.50) metres sobre la rasant de la voravia. El seu vol serà tal que cap punt pugui resultar situat a distància inferior de vuitanta (80) centímetres de la vertical traçada per la vora exterior de l'encinat de la voravia, sense sobrepassar els dos (2) metres i respectant, en tot cas l'arbrat.

3. Els tendals que s'instal·lin a façanes de plantes pis no podran excedir en el seu vol més de zero coma vint (0.20) metres dels voladissos permesos.

4. A l'obligatòria petició de llicència municipal par a la instal·lació de tendals s'hauran d'aportar els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici que garanteixin la seva conformitat, la simultània col·locació i l'adopció d'uniformitat del sistema de col·locació, colorit i dibuixos.

Article 188. Anuncis i rètols. Cartells publicitaris

1. Entre els dos coma cinquanta (2.50) metres de l'altura sobre la rasant de la voravia o de la calçada, si escau, i l'altura total de la planta baixa queda lliure la col·locació d'anuncis, rètols, lluminosos o no, i els seus elements de subjecció, llevat del que disposin les ordenances de caràcter especial. Hauran de complir les següents condicions:

- Que no sobresurtin més de zero coma quinze (0.15) metres del pla de la façana.
- Que ni la seva composició, forma o colors, pugui tenir semblança a prestar-se a confusió amb senyals de trànsit.
- Pel seu contingut, forma, color o situació no han d'ocasionar molèsties, resultar inadequades o atemptar contra el decoro públic.

2. Per damunt de l'altura de sostre de la planta baixa a cada edifici es podrà instal·lar un sol anunci o rètol per façana, indicatiu de la propietat o l'ús d'aquest, sempre per damunt dels tres coma cinquanta (3.50) metres d'altura sobre el paviment de la voravia. La menor dimensió del rètol no superarà un coma cinquanta (1.50) metres.

3. Queda expressament prohibida la ubicació d'anuncis o rètols qualsevulla que sigui la seva classe, adossats a baranes i balcons.

4. Es prohibeix expressament la instal·lació de cartells publicitaris als edificis catalogats, al Sòl urbanitzable i rústic i als espais lliures privats dels solars edificats.

5. Per motiu de protecció del paisatge urbà, per la seva excessiva proliferació, l'Ajuntament podrà acordar la prohibició de cartells publicitaris a un sector determinat.

DEFINICIONS

DEFINICIONS D´ELEMENTS TERRITORIALS

1. TERRENY: Porció de sòl sigui quina sigui la seva classificació urbanística

2. FINCA, POSSESSIÓ: Porció de sòl no urbanitzable

3. PARCEL·LA: terreny classificat com a sòl urbà, rústic

4. TRAST: parcel·la que, per reunir, les condicions d'urbanització definides en aquestes normes urbanístiques, n'és apta per la seva immediata edificació

5. TERRENY NATURAL: Configuració del terreny, en el seu estat el dia de l'aprovació inicial d'aquestes Normes Subsidiàries.

6. ESPAI LLIURE: Terreny no susceptible de ser edificat, llevat de les excepcions explicitades en aquestes Normes Urbanístiques.

7. ESPAI LLIURE PÚBLIC: Espai lliure que és de propietat municipal.

8. ESPAI LLIURE PRIVAT : Espai lliure de propietat privada, i del qual aquestes Normes Subsidiàries no preveuen l'adquisició pels poders públics.

9. ESPAI LLIURE DE PARCEL·LA: part no edificada d'una parcel·la

10. JAÇ PÚBLIC: Porció de sòl de domini públic per on discorren les aigües superficials en el seu camí cap a la mar o cap a un altre jaç major.

11. VIAL. Espai públic inedificable destinat a la circulació o a l'aparcament de vehicles.

12. ILLETA: Porció de sòl urbà delimitat per vies o àrees públiques.

13. ILLETA INCOMPLETA: Porció de sol urbà delimitat per vies o àrees públiques i per la línia de delimitació de sòl urbà.

DEFINICIÓ D´ELEMENTS D´ORDENACIÓ

1. ÚS: És la realització d'una activitat que necessita un suport territorial consistent en un tros de sòl edificat en la seva totalitat o en una part.

2. EDIFICACIÓ EXTENSIVA O AÏLLADA: És un sistema d'ordenació de l'edificació on són obligatòries unes endinsades mínimes a les partions del solar.

3. EDIFICACIÓ INTENSIVA CONTINUA: És un sistema d'ordenació de l'edifici, on aquesta ha de ser entremitgeres, de forma que pugui estar endinsada o no de la façana de parcel·la o del seu fons.

4. PARTIÓ DE PARCEL·LA: Superfície vertical que delimita les vies, àrees públiques o altres porcions de sòl dels terrenys que constitueixen la parcel·la.

5. FAÇANA DE PARCEL·LA: Partió que delijita la parcel·la d'un vial o espai lliure públic a través de la qual es dóna accés a aquella o a les edificacions en ella construïdes.

6. MITGERA: Partió que delimita la parcel·la d'un sòl que no constitueix vial o àrea pública i que té un punt amb comú amb la façana.

7. FONS DE PARCEL·LA: Partió que delimita la parcel·la d'un sòl que no constitueix vial o àrea pública i que no té cap punt en comú amb la façana.

8. AMPLADA DE PARCEL·LA: Longitud de la façana de parcel·la.

9. ALINEACIÓ DE FAÇANA: Superfície contínua a partir de la qual podran o hauran d'aixecar-se les construccions.

10. ALINEACIÓ INTERIOR: Superfície contínua que conté el fons de les edificacions.

11. PATI: Espai inedificable delimitat pel conjunt de les alineacions interiors constituents d'una superfície horitzontalment tancada i el destí de la qual es la il·luminació, la ventilació i l'edificació.

12. PROFUNDITAT EDIFICABLE: Distància màxima permesa entre les alineacions de façana i interior.

13. ALINEACIÓ EXTERIOR D'ILLETA: Superfície contínua que conté totes les alineacions de façana d'una illeta.

14. ALINEACIÓ INTERIOR D'ILLETA: Superfície contínua que conté les alineacions interiors de totes les edificacions d'una illeta.

15. PATI D'ILLETA: Espai inedificable contingut en l'alineació interior d'illeta.

16. PROFUNDITAT INEDIFICABLE D'ILLETA: Distància màxima permesa entre les alineacions exterior i interior d'una illeta.

17. ENDINSADA: Separació mínima exigida entre una partió i la corresponent alineació de façana.

18. RASANT: Superfície horitzontal que defineix el perfil longitudinal del paviment d'un vial

19. RASANT DE CALÇADA: Rasant al llarg de l'eix del vial.

20. RASANT DE VORAVIA: Línia definida per la intersecció del paviment de la voravia amb les façanes de parcel·la. En cas de no existir-hi paviment, serà la superfície horitzontal definida per la línia paral·lela a la forma de per la projecció de la vora superior de la voreta sobre les façanes de parcel·la i separat d'aquest per amunt, una distància igual a l'u per cent (1%) de l'amplada de la voravia.

21. PUNT DE REFERÈNCIA: Punt que defineix el Plànol de referència.

22. PLÀNOL DE REFERÈNCIA: Plànol horitzontal a partir del qual es medeixen les altures.

DEFINICIONS D'ELEMENTS D'EDIFICACIÓ:

1.PLANTA: Espai que per la seva altura és susceptible, d'acord amb aquestes ordenances, de ser destinat a algun ús i que es trobà comprès entre la cara superior d'un parament de sòtil i una superfície trepitjable.

2.PLANTA TANCADA: Part coberta i tancada de l'edificació que inclou els elements constructius fixos de tancament i que compleix amb els requisits establerts al punt anterior.

3.PORXO: Part de l'edificació oberta en la seva totalitat o en part del seu perímetre, coberta per elements constructius fixos i que compleix amb els requisits establerts al punt u.

4.TERRASSA: Part de l'edificació bé descoberta, bé coberta per simples volades de manco de 50 cm. De vol.

5.PÈRGOLA: Entramat de barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o sòl en general. La relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, midats ambdós en projecció vertical sobre un plànol horitzontal; hauran de ser superiors a vint (20). Els elements sostinguts hauran de ser, així mateix, barres lleugeres.

6.FAÇANA DE L'EDIFICACIÓ : Conjunt de superfícies externes de l'edificació construïdes per ser vistes des de fora de la parcel·la on s'ubiquen.

7.FONS DE L'EDIFICACIÓ: Conjunt de superfícies externes de l'edificació construïdes per no ésser vistes des de fora de la façana on s'ubiquen, excloses les de mitjaneria.

8.COIXENT: Part de l'edificació, de caràcter fix que sobresurt de l'alineació de la façana.

9.ELEMENT IXENT : Part de l'edificació, de caràcter fix i no practicable que sobresurt de l'alineació de la façana

10.GALERIA ACRISTALLADA : Cos ixent tancat en tot el seu perímetre, que sobresurt de l'alineació de la façana, exclusivament per cristalls allotjats en elements de fusteria.

11.BALCO: Cos ixent obert en tot el seu perímetre, que sobresurt de l'alineació de la façana.

12.COBERTA: Element constructiu que cobreix les edificacions i que n'és impermeable a l'aigua.

13.VOLADA, CORNISA: Element ixent de la coberta.

14.TANCA: Element continu de tancament que delimita finques o parcel·les.

15.EDIFICACIÓ: Conjunt diferenciat de plantes tancades, porxos i cossos o elements ixents.

16.SOTERRANI: Planta, els paràmetres verticals de la qual, romanen totalment sota el plànol de referència.

17.SEMISOTERRANI: Planta, en la qual la cara superior del forjat del sòtil, es troba a manco d'un metre (1.m) per sobre del plànol de referència.

18.PLANTA BAIXA: Planta interior de l'edifici si no existeix semisoterrani o soterrani, o bé planta situada per sobre de l'existent d'aquestes dues darreres.

19.PLANTA PIS: Planta situada sobre la planta baixa.

20.PLANTA PORXO: Planta situada per sobre les plantes - pis i l'altura de la qual fins a la cara inferior del forjat del sòtil o fins l'arrencada de la coberta no supera els dos metres (2 m.)

DEFINICIONS D'ELEMENTS DE CÒMPUT:

1. SUPERFÍCIE EDIFICABLE: Superfície horitzontal de les plantes tancades i porxos que les Normes permeten construir en un terreny, inclosos els tancaments d'aquests.

2. SUPERFÍCIE ÚTIL: Diferència entre superfície construïda i superfície horitzontal dels elements verticals fixos de la construcció.

3. SUPERFÍCIE DE PARCEL·LA: Superfície de la projecció vertical de la parcel·la, midades sobre un plànol horitzontal.

4. OCUPACIÓ DE PARCEL·LA: Part de les parcel·les que poden ser ocupades per l'edificació. S'expressarà com a relació entre la superfície de la projecció vertical sobre plànol horitzontal de les plantes tancades, inclusivament soterranis o semisoterranis, porxos o voladissos i la superfície de la parcel·la corresponent. Els ràfecs i cornises de les cobertes no seran computables a efectes d'ocupació.

5. ALTURA REGULADORA DE LES EDIFICACIONS: Es la distància entre el Plànol de referència i la cara interior del forjat del sòtil de la planta més alta o fins l'arrencament de la coberta en el seu punt més elevat. Es podrà midar en metres o en nombre de plantes.

6. ALTURA TOTAL DE LES EDIFICACIONS: És la distància entre el plànol de referència i la cara superior de la coberta, en el seu punt més elevat. Es midarà en metres.

7. ALTURA MÍNIMA DE LES EDIFICACIONS: Es l'altura mínima permesa . Es midarà en cada punt de la mateixa manera que l'altura reguladora.

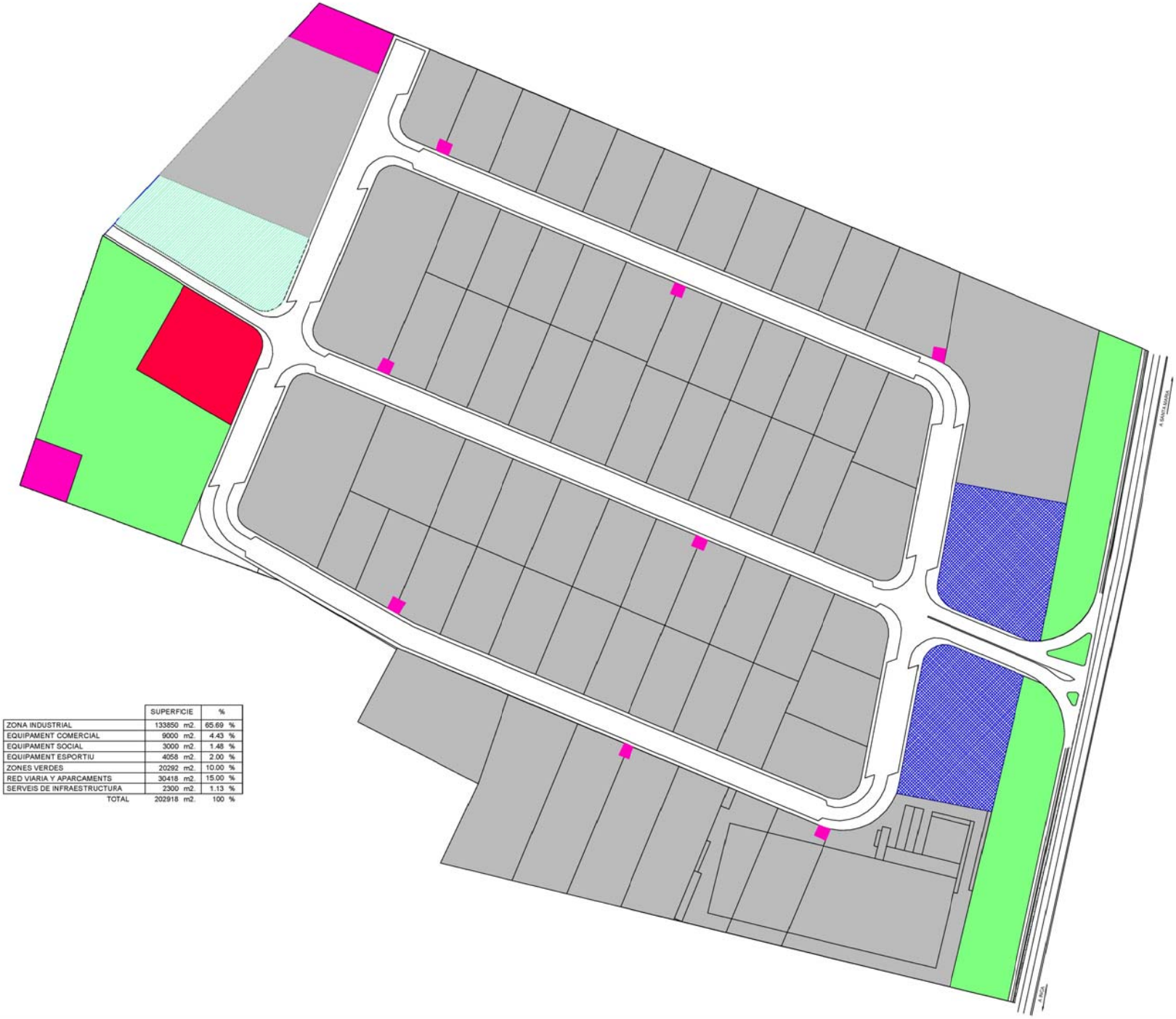
8. VOLUM EDIFICABLE: Producte de la superfície edificable per l'altura màxima reguladora.

9. COEFICIENT D'APROFITAMENT NET: Quocient entre la superfície edificable i la superfície de la parcel·la. S'expressa en metres quadrats per metre quadrat.

10. COEFICIENT D'EDIFICABILITAT NET: Quocient entre el volum edificable i la superfície de la parcel·la. S'expressa en metres cúbics per metre quadrat.

11. EDIFICABILITAT: Quocient entre la superfície edificable i la superfície de la parcel·la. S'expressa en metres quadrat per metre quadrat.

FITXES D'UNITAT D'ACTUACIÓ



	SUPERFICIE	%
ZONA INDUSTRIAL	133850 m2.	65.69 %
EQUIPAMENT COMERCIAL	9000 m2.	4.43 %
EQUIPAMENT SOCIAL	3000 m2.	1.48 %
EQUIPAMENT ESPORTIU	4058 m2.	2.00 %
ZONES VERDES	20292 m2.	10.00 %
RED VIARIA Y APARCAMENTS	30418 m2.	15.00 %
SERVEIS DE INFRAESTRUCTURA	2300 m2.	1.13 %
TOTAL	202918 m2.	100 %

SUBZONA GENERAL
ESPAIS LLIURES
EDIFICIS PUBLICS
EDIFICIS CATALOGATS
UNITAT D'ACTUACIÓ
EQUIPAMENT ESPORTIU
EQUIPAMENTS INFRAESTRUCTURA
ZONA INDUSTRIAL
H.P.O. DE PROMOCIO PUBLICA
EQUIPAMENT ESCOLAR
EQUIPAMENT COMERCIAL
ZONA EXTENSIVA 1
ZONA EXTENSIVA 2
ZONA EXTENSIVA 3 (CAN BORREC)
ZONA SERVEIS
SUBZONA BAIXA
BE INTERES CULTURAL
LÍMIT PROFUNDITAT EDIFICABLE
LÍMIT UNITAT D'ACTUACIÓ
LÍMIT CASC URBÀ
NOUS VIALS
CESSIONS
② B+PB+1
③ B+PB+2
14 m² Parcel·lari edificable en PB+PP

REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE SANTA MARIA DEL CAMI

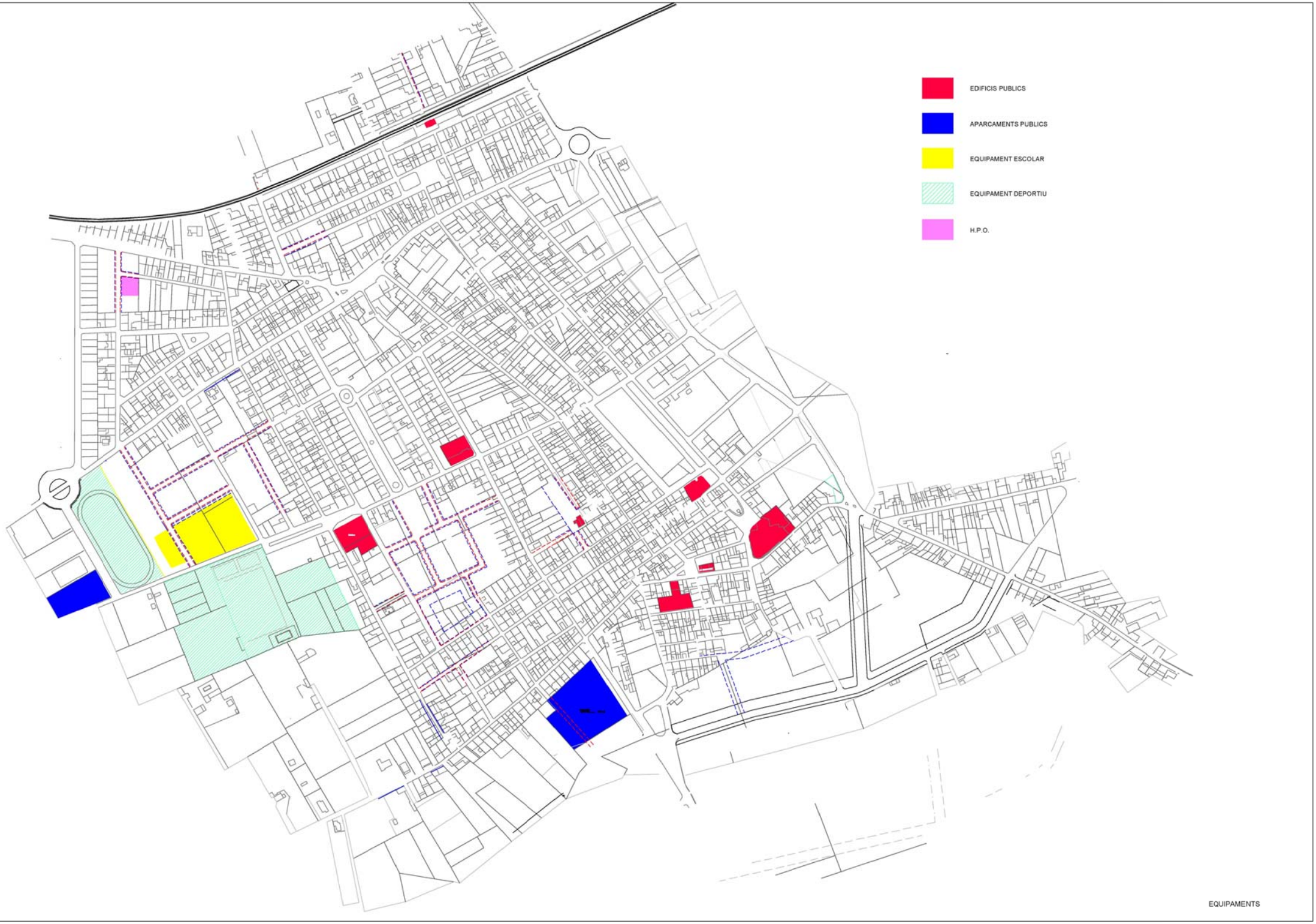
AJUNTAMENT DE SANTA MARIA DEL CAMI

ORDENACIÓ
POL. SON LLAÚT

POL1

E. 1:1.000

Arquitectes
A. Pons Cañellas E. Segrelà Ramis



EQUIPAMENTS

XARXA DE FECALS

XARXA PLUVIALS

ZONES VERDES

CREIXEMENT SOL URBA