

TÍTOL 1 – DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

CAPÍTOL 1 – DEFINICIÓ I ABAST

Art. 1.1.1.- Objecte.

L'objecte d'aquestes Normes Subsidiàries d'Ordenació, en endavant NS, és l'ordenació urbanística de tot el terme municipal de sa Pobla (Mallorca).

Art. 1.1.2.- Vigència.

La vigència serà indefinida, d'acord amb el que estableix l'art. 70.4. de la Llei del Sòl i Ordenació Urbana (RD 1346/1976) en relació amb l'art. 45 de la mateixa Llei.

Art. 1.1.3.- Obligatorietat.

Les Normes Subsidiàries i els Plans i Projectes que les desenvolupen obliguen o vinculen de la mateixa manera a qualsevol persona física o jurídica, pública o privada, al compliment estricte dels termes i determinacions, compliment que serà exigible per qualsevol, mitjançant l'exercici de l'acció pública.

Art. 1.1.4. Normes d'interpretació.

Les determinacions de les presents Normes Subsidiàries s'interpretaran d'acord amb els criteris que, partint del sentit propi de les seves paraules i definicions, i en relació amb el context i els antecedents, tinguin en compte principalment l'esperit i finalitat, així com la realitat social del moment en què s'han d'aplicar.

Si es produïssin contradiccions gràfiques entre plànols de diferents escales, es consideraran els que indiquin major escala (menor divisor). Si hi hagués contradiccions entre amidaments sobre plànol i sobre la realitat, prevaldran aquests darrers. I si es produïssin entre determinacions de superfícies fixes i de coeficients i percentatges prevaldran aquests darrers en la seva aplicació a la realitat concreta.

Si hi hagués contradiccions entre les propostes explícites contingudes en els Plànols d'Ordenació i Normes Urbanístiques (de caràcter regulador), i les propostes o suggeriments dels Plànols d'Informació i la Memòria (de caràcter més informatiu o justificatiu) es considera que prevalen les primeres sobre les segones.

CAPÍTOL 2 – DESENVOLUPAMENT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

Art. 1.2.1.- Revisió.

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

- a) L'aprovació d'alguna disposició legal o reglamentària que ho obligui.
- b) El transcurs de vuit (8) anys des de l'aprovació definitiva.
- c) L'elecció d'un model territorial o estructura general diferents dels previstos en les NS.
- d) L'aparició de circumstàncies exògenes sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació prevista.
- e) Previsible esgotament de la capacitat d'assentament prevista.
- f) Suma o acumulació de modificacions puntuals que amenacin de desvirtuar el model territorial adoptat o algun dels seus elements estructurals.

Art. 1.2.2.- Modificacions puntuals.

Es consideraran modificacions puntuals de les presents Normes Subsidiàries les variacions o alteracions d'algun o alguns dels elements o determinacions que no afectin l'estructura general del territori municipal ni els elements o determinacions estructurants.

Art. 1.2.3. Òrgan actuant per al desenvolupament de les NS.

El desenvolupament i execució de les Normes Subsidiàries correspon a l'Ajuntament de sa Pobla, sense perjudici de la participació dels particulars, els quals podran col·laborar en la formulació dels instruments de planejament necessaris per al desenvolupament del contingut d'aquestes Normes així com col·laborar-ne en la gestió o execució, tal i com s'assenyala en les presents, i d'acord amb el que s'estableix a la legislació urbanística vigent.

Art. 1.2.4.- Instruments d'ordenació

1.2.4.1.- Classes

En funció de la seva capacitat per qualificar el sòl o simplement detallar i precisar les determinacions de les Normes Subsidiàries o de les figures que les desenvolupen, els instruments d'ordenació poden classificar-se en dos grups:

1.Figures de planejament:

- Plans Parciais.
- Plans Especials.

2. Figures complementàries:

- Estudis de Detall.
- Normes de Protecció.
- Ordenances Especials.

1.2.4.2.- Plans Parcial.

Els plans parcials d'Ordenació es formularan d'acord amb el que determini la legislació urbanística aplicable i no podran modificar de cap manera les determinacions que sobre els mateixos plans es preveuen en aquestes NS.

Les determinacions dels plans parcials tindran la precisió suficient com per permetre'n l'execució sense necessitat de formular cap altre instrument de planejament.

Els plans parcials, desenvoluparan els sectors definits per aquestes NS, contindran, si escau, la divisió en polígons per la seva execució i determinaran el sistema d'actuació.

Cada pla parcial definirà un pla d'etapes que no podrà fixar un termini superior a cinc (5) anys per a la realització de la urbanització.

1.2.4.3.- Plans especials.

Podran formular-se plans especials amb qualsevol de les finalitats establertes a la legislació urbanística.

Aquests plans es formularan i tramitaran d'acord amb la legislació aplicable i no podran modificar, de cap manera, les determinacions d'aquestes NS.

Inicialment, no es preveu la formulació de cap Pla Especial específic, tret dels prescrits a la LEN pels ANEI.

1.2.4.4.- Estudis de detall.

Els estudis de detall hauran de respectar les determinacions fonamentals de les NS, o dels plans parcials, segons sigui el cas, i les limitacions que per a aquests estudis estableixi la legislació vigent.

A efectes de l'aplicació d'això anterior, s'entendran per determinacions fonamentals l'edificabilitat, volum i usos que configuren l'aprofitament urbanístic de la zona objecte de l'Estudi.

1.2.4.5.- Ordenances especials.

Fa referència a les disposicions que regulen aspectes determinats relacionats amb l'aplicació del planejament, usos del sòl, activitats, les obres i els edificis, i que l'Ajuntament dicti en l'exercici de les competències que la legislació li atorga i que regulen els aspectes no prevists en les presents Normes Urbanístiques.

Art. 1.2.5. Instruments de gestió.

1.2.5.1.- Elecció dels Sistemes d'Actuació

1. Els instruments de planejament que es redactin en desenvolupament de les Normes Subsidiàries determinaran expressament el sistema o sistemes d'actuació per a la seva execució d'entre els previstos a la legislació urbanística: compensació, cooperació o expropiació.

2. L'elecció haurà d'adoptar-se prèvia justificació que el sistema o sistemes escollits són els més convenients per a assegurar l'execució del planejament en els termes i condicions assenyalats, i es tindran en compte les específiques característiques de cada polígon, tals com:

- a) Estructura de la propietat i dels usos existents.
- b) Necessitats col·lectives i de dotació del sector i les de població.
- c) Mitjans econòmics i financers disponibles i tipus de col·laboració de la iniciativa privada, segons el que s'ha previst a l'article 54 del Reglament de Planejament.

3. Els Plans Parcial d'iniciativa privada s'executaran primordialment pel sistema de Compensació, tret d'aquells casos en què a causa de la dificultat o complexitat s'estableixi qualsevol altre sistema d'acord amb l'Administració Municipal.

4. El sistema d'actuació de les unitats delimitades en aquestes NS serà l'assenyalat a la fitxa corresponent.

5. Les Unitats d'Actuació no definides en aquestes Normes es desplegaran pel Sistema d'Actuació que es determini en el moment de la seva delimitació, tenint en compte que les actuacions d'iniciativa privada es desplegaran preferentment pel sistema de Compensació, tret que l'Administració mitjançant resolució justificada fixi un altre sistema.

1.2.5.2.- Unitats d'actuació

En el sòl classificat com URBÀ, i amb l'objecte de desenvolupar les previsions de les NS, es delimiten les següents unitats d'actuació: UA-1, UA-2, UA-3, UA-4, UA-5 I UA-6, totes elles en el nucli urbà de sa Pobla.

1.2.5.3. Expropiacions

L'expropiació forçosa per raó d'urbanisme s'adoptarà per al compliment d'alguna d'aquestes finalitats:

1. Per a l'execució en sòl urbà dels Sistemes Generals, així com dotacions locals no incloses en unitats d'execució quan no s'obtinguin per transferències d'aprofitament; per a l'obtenció anticipada del sòl destinat a Sistemes Generals en Sòl Urbanitzable; per a la constitució o ampliació del Patrimoni Municipal del Sòl o altres patrimonis públics de sòl, i per a l'obtenció de terrenys destinats en el planejament a la construcció d' habitatges de protecció oficial, o altre règim de protecció pública, així com a altres usos declarats expressament d'interès social.

El cost de les expropiacions podrà ser repercutit en els propietaris que resultin especialment beneficiats, mitjançant la imposició de contribucions especials.

2. Per a la urbanització de Polígons o Unitats d'Actuació completes, mitjançant l'aplicació del Sistema d'Expropiació, per a l'execució de les Normes Subsidiàries o dels Plans que el desenvolupin.

1.2.5.4. Projecte de Reparcel·lació

Els Projectes de Reparcel·lació constaran de la documentació a què es refereixen els arts. 82,83 i 84 del Reglament de Gestió o Norma que el substitueixi.

Els plànols de delimitació de les finques afectades i de les finques resultants adjudicades es grafiaran a escala 1:500, i s'hi hauran, en qualsevol cas, de reflectir la localització de l'actuació sobre cartografia oficial de les presents Normes Subsidiàries.

1.2.5.5. Projecte de Compensació

Els Projectes de Compensació contindran les determinacions de l'Article 172 del Reglament de Gestió, i s'hauran d'incorporar al projecte els plànols de delimitació de les finques afectades i de les finques resultants adjudicades, a escala 1:500, així com les Cèdules Urbanístiques de les parcel·les resultants, amb la seva superfície, ús i aprofitament.

Complementàriament a això anterior s'haurà de reflectir la localització de l'actuació sobre cartografia (a escala 1:2000) de les presents Normes Subsidiàries.

1.2.5.6. Projecte d'Expropiació. Els Projectes d'Expropiació forçosa per a l'execució dels Sistemes Generals i per a les actuacions aïllades en Sòl Urbà, s'ajustaran al que es disposa a la Llei d'Expropiació Forçosa i a allò regulat en els Articles 197 i 198 del Reglament de Gestió o Norma que el substitueixi.

1.2.5.7. Projecte de Parcel·lació

La parcel·lació, segregació o divisió material de terrenys, requerirà la redacció d'un Projecte de Parcel·lació, tret que ja fos contingut en un Projecte de Reparcel·lació o de Compensació.

El contingut serà el següent:

- Memòria d'Informació justificativa de la finalitat de la parcel·lació.
- Documentació acreditativa de la titularitat dels terrenys.
- Plànol, sobre cartografia oficial, de les Normes Subsidiàries, de delimitació de la finca matriu i de la finca segregada o de les finques resultants de la parcel·lació. En sòl rústic, la finca matriu vindrà definida a escala 1:5000 o més detallada, i la finca o parcel·les segregades a escala 1:2000. En Sòl Urbà la finca matriu es definirà a escala 1:1000 i en sòl urbanitzable a escala 1:2000 o més detallada; en ambdós casos, les parcel·les resultants es definiran a escala 1:500.

Art. 1.2.6.- Instruments d'Execució

1.2.6.1.- Projecte d'Urbanització

Els Projectes d'Urbanització contindran les determinacions fixades en la legislació vigent.

El Projecte tècnic comprendrà com a mínim els següents documents:

- Memòria descriptiva de les característiques de l'obra o servei, amb detall dels càlculs justificatius de les dimensions i dels materials projectats, la seva disposició i condicions.
- Plànol de situació de les obres i instal·lacions, en relació amb el conjunt urbà, sobre cartografia oficial de les NS.
- Plànol topogràfic, amb corba de nivell, amb equidistàncies d'un (1) metre, en el qual s'haurà d'indicar l'edificació i arbrat existents.
- Plànols de perfils dels terrenys.
- Plànols acotats i detallats de les obres i serveis projectats.
- Pressuposts separats de les obres i de les instal·lacions, amb resum general.
- Plec de condicions, economicofacultatius generals i particulars, que regirà l'execució de les obres i instal·lacions, amb indicació de l'ordre d'execució, dels terminis de les diverses etapes i del termini total.

El projecte tindrà el grau de definició suficient perquè les obres puguin ser correctament executades per un tècnic distint del redactor.

1.2.6.2.- Projectes d'edificació.

La petició de llicència sobre obres majors s'haurà d'acompanyar amb el projecte, subscrit per un facultatiu competent i visat pel corresponent col·legi professional i pel sol·licitant de la llicència, nomenament de tècnic de grau superior i mitjà que les hagin de dirigir i de l'empresa constructora. Els projectes constaran de:

Memòria que descriu i justifiqui l'obra i n'aporti els documents i les dades que no puguin representar-se numèricament o gràficament als plànols.

Plànol d'emplaçament general a escala 1:1000, damunt cartografia oficial de les NS. En aquest plànol s'indicarà l'orientació del solar o parcel·la, i la situació en relació amb les dues vies públiques més pròximes, o amb el punt quilomètric si limita amb carretera.

Plànol de situació de les obres dins el solar, amb acotament de les distàncies de l'obra als eixos de les vies públiques amb què limiti, de les amplades de les vies i de les distàncies des del contorn de l'edificació als eixos de les parets mitgeres i als paraments exteriors de les parets de façana o de tancament.

Plànol de plantes i de totes les façanes a escala 1:50 o 1:100 o excepcionalment 1:200 si les mides del dibuix ho exigissin, amb les seccions necessàries per a una completa determinació.

Pressupost de l'obra.

1.2.6.3.- Projectes d'instal·lació o activitat.

S'entén per Projecte d'activitats i/o d'instal·lacions aquells documents tècnics que vénen a definir totalment o parcialment l'organització de les instal·lacions i els elements mecànics necessaris en un local per a possibilitar-hi l'ús i desenvolupament d'una determinada activitat.

El seu contingut està regulat en el Reglament d'Activitats Classificades, aprovat pel Decret 18/1996, del 8 de febrer.

CAPÍTOL 3. LLICÈNCIES

Art.1.3.1. Actes subjectes a llicència.

Estan subjectes a llicència municipal tots aquells actes als quals es refereix l'article 2 de la Llei 10/90, de Disciplina Urbanística, que es realitzin en el terme municipal.

L'obligació d'obtenir prèvia llicència municipal afecta, així mateix, a les obres o activitats subjectes a una altra classe d'autoritzacions o concessions administratives que resultin de l'aplicació de normativa específica. En aquests casos, no podrà concedir-se la llicència municipal si prèviament no s'ha aportat, per part de la persona interessada, document acreditatiu de l'obtenció de dita autorització o concessió.

Art. 1.3.2. Actes originats en altres Administracions Públiques.

Els actes determinats per l'article anterior que siguin promoguts per òrgans de l'Estat o Entitats de Dret Públic, hauran d'obtenir igualment la llicència municipal.

En cas d'urgència o excepcional interès, es tindrà en compte allò que disposa a l'efecte la legislació vigent.

Art. 1.3.3. Contingut de les llicències

1. Les llicències s'atorgaran d'acord amb el que preveu la legislació vigent, tant urbanística com de Règim Local i allò regulat en aquestes Normes Subsidiàries.
2. La regulació general establerta per aquestes Normes urbanístiques respecte de les edificacions i els usos s'entendran incloses en el contingut de l'acte d'atorgament de llicència.
3. L'Ajuntament sotmetrà a condició la llicència que atorgui si amb això pot evitar-ne la denegació. La condició imposada, un cop hagi pres ferma, serà exigible igualment que el propi contingut de la llicència. En cap supòsit es condicionarà l'atorgament d'una llicència a la prèvia aprovació de planejament derivat o d'un projecte de Reparcel·lació o Compensació.
4. No podran concedir-se llicències d'obra, ni d'instal·lació ni d'obertura, ni declaracions d'interès general, ni de qualsevol altra classe, en terrenys i edificacions resultants de parcel·lacions il·legals.

Art. 1.3.4. Requisits de les sol·licituds de llicències

1. Tota sol·licitud de llicència requerirà la presentació d'instància, en la qual s'especificarà amb claredat i precisió l'objecte pel qual se sol·licita, i es determinarà l'emplaçament, les característiques de

les obres, activitats o actes a executar i l'ús o finalitat a què es destinaran les obres, instal·lacions i/o edificis resultants de la llicència.

La sol·licitud es presentarà per triplicat i s'acompanyarà de la documentació que resulti exigible segons la naturalesa de l'acte per al qual se sol·licita llicència i que s'especifica en els articles següents. Quan entre aquesta documentació sigui exigible un projecte tècnic subscrit per un facultatiu competent, aquest projecte haurà de venir visat pel corresponent col·legi professional.

2. Com s'ha assenyalat abans, quan, per la naturalesa de l'acte per al qual se sol·licita llicència, sigui preceptiva l'obtenció prèvia d'autorització d'altres esferes de l'Administració, s'haurà d'acompanyar la sol·licitud amb el document o documents acreditatius de la seva concessió.

L'Administració Municipal podrà requerir del sol·licitant la presentació del projecte autoritzat per les altres Administracions, a fi de comprovar-ne l'adequació del projecte per al qual se sol·licita llicència municipal.

Art. 1.3.5. Requisits del projecte tècnic.

Els projectes tècnics en base als quals se sol·licita llicència, tindran el contingut que disposa l'article 6 de la Llei 10/90, de Disciplina Urbanística i el que aquestes Normes determinin en cada cas específic.

Tota la documentació es presentarà encarpetada i s'ajustarà a la norma UNE 1027 que defineix el format i el plegat per a arxivadors A-4. Les mides dels expedients plegats seran de 210x297 mm. Tots els documents es presentaran amb la claredat de dibuix i exactitud indispensable en aquests treballs.

La documentació prevista es presentarà per triplicat. L'Ajuntament podrà requerir el peticionari perquè presenti altres exemplars per traslladar-los als organismes que preceptivament hagin d'informar sobre qualsevol aspecte de la petició de llicència formalitzada.

Art. 1.3.6. Procediment del tràmit de les llicències.

1. El procediment per tramitar les sol·licituds de llicència serà l'establert per la Llei 10/90 de Disciplina Urbanística i el Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.

2. Un cop s'hagi aprovat l'atorgament, es notificarà a la persona interessada de conformitat a les previsions de la llei 30/1992 de procediment administratiu comú.

3. Satisfeta la taxa, s'entendrà vigent la llicència de conformitat amb el que disposa l'article 9.3 de l'esmentat Reglament de Serveis de les Corporacions Locals.

Art. 1.3.7.- Documentació a l'obra.

Els documents que acreditin la concessió de llicència conformement amb la norma superior, estaran sempre en el lloc on les obres es duguin a terme i seran exhibits a l'autoritat municipal o als agents delegats, quan els demanin.

Art. 1.3.8.- Caducitat de llicències.

Les llicències d'obres caducaran:

Per desistiment del sol·licitant, formulat en escrit dirigit al batle, sempre que no hi hagi altres interessats o que l'interès general no suporti la conservació de la llicència.

Per no haver començat les obres en el terme de sis mesos, comptats a partir de la data en què va ser comunicada la llicència al peticionari.

Per haver transcorregut el termini d'execució fixat a la llicència o pròrrogues.

La llicència advertirà explícitament d'aquestes circumstàncies.

La caducitat exigeix, en tots els casos, la introducció del procediment amb audiència a la persona interessada.

Art. 1.3.9.- Seguretat de la construcció.

Tots els materials usats a les obres seran de bona qualitat i exempts de defectes visibles; tindran una resistència adequada als esforços a què hagin de ser sotmesos, s'hauran de mantenir en bon estat de conservació i seran substituïts quan deixin de satisfer aquests requisits.

Tot edifici en construcció i tot aquell en què es realitzin obres d'ampliació o reforma, hauran de reunir, en tot moment, i amb subjecció a les disposicions legals, les condicions de solidesa adequades, sota la responsabilitat de les persones que tinguin a càrrec seu la direcció tècnica dels treballs i obres que realitzin, així com del constructor o empresa que tingui, a càrrec seu, la realització d'aquests treballs i obres. A les obres menors que, per la seva índole, no requereixin direcció tècnica, aquesta responsabilitat recaurà exclusivament sobre el constructor o empresa que les executin.

Si les obres es realitzen tot afectant la façana de la propietat o es produeixen excavacions confrontants amb via pública o el seu subsòl i a una altura superior a tres metres part damunt de la rasant del vial, s'hauran de protegir amb una tanca resistent i d'aspecte decorós, situada a distància no superior a dos metres de façana i d'una altura mínima de dos metres.

Si les obres es realitzen a plantes pisos o cobertes que afecten la façana de l'edifici, la protecció haurà de ser voladissa, a partir de tres metres d'alçària sobre el punt més alt de la rasant de la vorera, amb volada que, en cap cas, estigui a menys de quatre metres d'altura de la rasant de la calçada i amb pendent cap a l'interior de l'edifici, de manera que pugui resistir l'impacte dels materials o d'eines que hi puguin caure. Des de l'extrem de la volada fins al punt més alt de l'obra es col·locarà una xarxa protectora que no es retirarà fins que no s'acabin les obres de la façana. Igual protecció s'haurà de preveure en treballs de parets mitgeres.

Art. 1.3.10.- Construcció de voreres i passos d'entrada de vehicles.

La construcció de la vorera confrontant amb la façana d'un immoble és obligació de la propietat, sempre que limiti amb via pública en què estigui prevista la construcció o existència de voreres. Aquesta obligació comprèn no només la del paviment en general sinó també la de la col·locació de la corresponent vorada.

No es podrà estendre la certificació municipal de final d'obres que autoritzi l'ús de l'immoble, sense que abans s'hagi construït la vorera corresponent a la façana de l'edifici de què es tracti.

Els passos per entrada de vehicles a edificis o solars, per damunt de les voreres, es realitzaran rebaixant la vorada i la vorera en la forma establerta al Reglament per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de les barreres arquitectòniques (Decret 96/1994).

Es prohibeix expressament omplir, de manera permanent, de formigó o altre material, el reguerot de la calçada, en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre la vorada i la calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües per mitjà de tubs o altres sistemes.

Els actuals passos d'entrada de vehicles existents i no realitzats en forma reglamentària s'hauran d'adaptar a les normes assenyalades al paràgraf 1 d'aquest article.

Art. 1.3.11.- Conclusió de les obres i inspecció final.

El titular de la llicència haurà de comunicar a l'Ajuntament, per escrit, l'acabament de les obres; hi adjuntarà certificació de la direcció tècnica i en sol·licitarà la comprovació final i l'expedició de certificació municipal d'acabament.

Un cop rebuda la comunicació a què fa referència la norma anterior, els funcionaris municipals designats per a la inspecció final, l'efectuaran i n'emetran informe on faran constar si l'obra s'ha subjectat als termes de la llicència atorgada i si, en la construcció, s'ha tingut en compte els restants aspectes prevists a les presents ordenances i si s'han reparat els danys i perjudicis causats a la via pública i si està construïda la vorera davant l'edifici de què es tracti.

Art. 1.3.12.- Llicències d'edificació per obra major.

Tindran la consideració d'obra major les definides a la Llei 10/1990 de Disciplina Urbanística..

S'exigirà la presentació d'un Projecte d'Edificació subscrit i visat per un tècnic competent, ajustat a les Normes Generals de l'Edificació d'aquest document i a les Ordenances específiques que afectin la parcel·la.

Les llicències d'edificació d'obra major no es podran concedir mentre no es compleixin els següents requisits:

1. Que la parcel·la corresponent reuneixi les condicions que assenyalen aquestes Normes, perquè pugui ser edificada.
2. Que s'hagi concedit prèviament llicència de parcel·lació o alineació oficial en les zones que així ho exigeixin les Ordenances o Normes Particulars.

Art.1.3.13. Llicències d'edificació per a obra menor.

Tindran la consideració d'obra menor les definides a la Llei 10/1990 de Disciplina Urbanística..

Qualsevol obra menor s'haurà d'ajustar a les condicions de volum i d'estètica assenyalades en aquestes Normes Urbanístiques.

Per a la sol·licitud d'aquestes obres no serà necessària la presentació de projecte tècnic. Així i tot la instància s'haurà d'acompanyar de:

1. Plànols de situació de l'obra sobre cartografia oficial de les NS.
2. Croquis acotat d'allò que es pretén realitzar en la part posterior de la sol·licitud (perfectament interpretable, indicant la situació de les obres dins de l'edificació i de la parcel·la). Quan per la classe d'obra sigui necessari, l'Ajuntament podrà exigir la presentació de plànols acotats de planta, secció i alçat d'allò que es vol fer, amb plànols annexos a la sol·licitud en què es reflecteixi perfectament la part construïda actualment i el compliment de les condicions de volum, estètiques, etc., que s'assenyalin en aquestes Normes Urbanístiques per a allò que s'ha projectat.
3. Relació de materials d'acabament que es vagin a utilitzar.
4. Pressupost real de l'obra.

Art.1.3.14. Llicències d'activitats.

S'estarà, pel que fa al 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'activitats classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions, així com a la normativa de desenvolupament que es dicti.

Art. 1.3.15. Llicències d'ocupació i ús.

1. Per a l'ocupació, ús i explotació de tota classe d'edificacions, obres i instal·lacions serà necessària l'obtenció de llicència municipal.

S'haurà d'obtenir llicència per al primer ús i ocupació, tant en els casos d'obra nova com en els supòsits que impliquin l'alteració, transformació, modificació, ampliació o reparació d'edificis, instal·lacions, locals o dependències i en els supòsits de canvi de titularitat o modificació dels subjectes beneficiaris de la corresponent llicència d'ocupació i ús.

2. No podrà atorgar-se aquesta llicència en el supòsit que l'edifici no s'ajusti a les obres en el seu dia autoritzades.

3. La llicència de primera utilització o de modificació objectiva de l'ús, és imprescindible per al subministrament de qualsevol servei: aigua potable, electricitat, telefonia, etc., etc.

4. La llicència de primera utilització dels edificis és independent de la d'instal·lació i obertura de les activitats industrials o mercantils.

5. Per a l'obtenció d'aquesta llicència serà requisit previ la presentació del certificat de final d'obra.

Art. 1.3.16. Llicència de modificació d'ús.

1. Amb la sol·licitud de llicència per a la modificació objectiva de l'ús de l'edifici, sempre que aquesta no requereixi la realització d'obres d'ampliació o de reforma, es presentaran els documents següents:

a) Memòria justificativa i detallada del nou ús, amb indicació de la normativa que resulti d'aplicació. Quan l'ús comporti l'exercici d'activitats industrials, serà necessari consignar, a més, la categoria i situació de les activitats esmentades.

b) Hauran d'acompanyar-se, a més, plànols d'emplaçament i de definició de l'ús que es proposa.

c) Certificació expedida per facultatiu competent que acrediti que l'edifici és apte al nou ús, d'acord amb la normativa aplicable i amb especial referència al compliment de les condicions d'estabilitat i aïllament tèrmic i acústic.

2. Quan la sol·licitud de llicència per a la modificació de l'ús d'un edifici comporti la realització d'obres d'ampliació o reforma, serà necessari, a més, complir les prescripcions establertes per al tipus d'obres de què es tracti.

Art.1.3.17. Cèdula Urbanística i Alineació Oficial.

La cèdula urbanística és el document escrit que, expedit per l'Ajuntament, informa sobre el règim urbanístic aplicable a una finca o sector. Qualsevol administrat tindrà dret que l'Ajuntament li lliuri la cèdula en el termini d'un mes a comptar des de la sol·licitud.

L'Ajuntament podrà exigir, en la concessió de llicències de parcel·lació, la presentació, juntament al projecte de parcel·lació, de les cèdules urbanístiques de cada parcel·la. Un cop s'hagi concedit la llicència de parcel·lació, l'Ajuntament podrà expedir-ne còpia, prèvia sol·licitud dels particulars.

L'alineació oficial es podrà sol·licitar a efectes de delimitació, parcel·lació, reparcel·lació o edificació, i tindrà per objecte que l'Ajuntament, a través dels seus serveis tècnics, assenyali les alineacions oficials de les parcel·les.

La sol·licitud haurà d'anar acompanyada d'un plànol de situació a escala 1:1000 i un plànol de solar, a escala mínima 1:500, amb totes les cotes necessàries per determinar-ne la forma, superfície i situació respecte de les vies públiques i finques confrontants, amb acotament de les amplàries actuals del carrer i les rasants, i també s'hi hauran de reflectir els antecedents i servituds que concorrin a la parcel·la, així com les servituds urbanístiques amb què compta.

En cas de trobar la informació aportada en la sol·licitud conforme a la realitat, el tècnic municipal reflectirà l'alineació damunt aquests plànols i se sotmetrà a l'aprovació de l'Ajuntament.

En cas d'haver-hi disconformitat, entre aqueixa informació i la realitat, es notificarà al sol·licitant perquè modifiqui la sol·licitud conformement amb la realitat fàctica i jurídica.

Art. 1.3.18. Ordres d'Execució i suspensió

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

2. L'incompliment de les normes d'execució i suspensió, a més de la responsabilitat disciplinària que procedeixi per infracció urbanística, donarà lloc a l'execució administrativa subsidiària, que serà amb càrrec a les persones obligades en allò que no excedeixi del límit dels seus deures.

Els fets es podran denunciar, a més, a la jurisdicció penal quan l'incompliment pogués ser constitutiu de delictes o falta.

3. L'ordre d'execució haurà de contenir obligatòriament la determinació concreta de les obres que fossin necessàries per 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 d'allò 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 de les obres implicarà per part de l'Ajuntament l'adopció de les mesures necessàries que garanteixin la total interrupció de l'activitat, per a la qual cosa podrà ordenar la retirada dels materials preparats per a ser utilitzats a l'obra, així com la maquinària, i procedir-ne a la retirada en cas de no fer-ho la persona interessada, o precintat-la i impedir-ne definitivament els usos.

TÍTOL 2 – RÈGIM DEL SÒL

CAPÍTOL 1 – RÈGIM GENERAL

Art. 2.1.1.- Règim urbanístic.

Les NS defineixen el règim urbanístic del sòl a través de:

- a) La classificació del sòl.
- b) La qualificació urbanística d'aquest sòl, amb la divisió en zones i sistemes.

Art.2.1.2. Classificació del sòl.

1. El territori ordenat per aquestes NS es classificarà, a efectes del seu règim jurídic, en urbà, urbanitzable i rústic. A cada classe de sòl, hi serà d'aplicació el règim urbanístic que estableix la legislació vigent.

2. El sòl urbà comprèn les àrees ocupades per al desenvolupament urbà i aquelles altres que, per execució de les Normes, arribin a adquirir aquesta situació.

La seva delimitació queda fixada en els plànols d'ordenació i el seu règim particular es recull en el Capítol 3 d'aquest Títol.

3. El sòl rústic és aquell que les Normes mantenen aliè a qualsevol destinació urbana en favor del seu valor agrícola, forestal o natural.

La seva delimitació queda fixada en el plànol d'ordenació corresponent i el seu règim particular es recull en el Capítol 5 d'aquest Títol.

4. El Sòl urbanitzable comprèn les àrees que per execució i desenvolupament de les Normes Subsidiàries poden ser ocupades mentre el planejament aprovat sigui vigent.

La seva delimitació queda fixada en els plànols d'ordenació i el seu règim particular es recull en el Capítol 4 d'aquest Títol.

Art. 2.1.3.- Sistemes.

Els sistemes, els constitueixen els elements fonamentals de l'ordenació del territori al servei d'un àmbit determinat, conformement al model de desenvolupament establert per les NS.

Sistemes generals són aquells que pertanyen a l'estructura general i orgànica del municipi, en el plànol del qual queden reflectits, o són d'àmbit supramunicipal.

Sistemes locals són aquells al servei d'àmbits més reduïts als que es vinculen, ja sigui en Unitat d'Actuació, ja sigui en sectors a desenvolupar per Plans Parcial.

Art. 2.1.4.- Índexs d'intensitat d'ús.

En compliment d'allò que preveu el Decret regulador de les capacitats de població, es fixen els següents índexs d'intensitat d'ús residencial a les zones en què aquest ús es permet:

Nucli antic:

No s'hi fixa índex.

Intensiva 1:

No s'hi fixa índex.

Intensiva 2:

1 habitatge/100 m² de solar o fracció superior a 50

1 plaça hotelera/60 m² de solar o fracció superior a 30

Extensiva 1:

1 habitatge/800 m² de solar o fracció superior a 400

Extensiva 2:

1 habitatge/350 m² de solar o fracció superior a 175

CAPÍTOL 2. – RÈGIM DE L'EDIFICACIÓ.

Art. 2.2.1.- Edificis o instal·lacions que s'ajusten a les condicions de la present normativa.

Són aquelles que s'ajusten, pel que fa a usos i edificació, a les determinacions establertes per a cada zona, en aquestes Normes.

En aquests supòsits serà possible qualsevol actuació d'ampliació, reforma i rehabilitació, la qual s'haurà de sol·licitar com a llicència d'obres segons es detalli per a cada classe de sòl.

Art.2.2.2.- Edificacions o instal·lacions que quedin fora d'ordenació.

1.- Queden qualificats com fora d'ordenació, els edificis i les instal·lacions definides als articles 1 i 2 de la llei 8/1988.

2- En compliment d'allò prescrit a l'art. 1.1 de l'esmentada Llei, en els corresponents plànols d'ordenació es farien expressament els edificis que queden qualificats com a "fora d'ordenació" en virtut de l'ordenació continguda a les NS., (article 1 de la llei), restant sense identificar expressament les de l'article 2.

3.- El règim d'edificació per a les edificacions anteriors serà el contemplat als articles 1 i 2 de la mateixa llei 8 / 1988.

Art. 2.2.3.- Edificis construïts a l'empara de normativa anterior a la vigent, disconformes amb les NS

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

Situació 1ª.

Quan l'edificació superi l'edificabilitat permesa, 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 fins a un 10% de la superfície edificada, exceptuant soterranis, compensant aquesta ampliació amb la demolició d'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.

Que sense excedir de l'edificabilitat en el solar, incompleix algun altre paràmetre de zona, o bé a l'edificació no existeix el xamfrà preceptiu d'1 m. Podrà fer reformes i canvi d'ús, dins dels permesos a la zona, i podrà realitzar ampliacions fins arribar al 80% de l'edificabilitat permesa a la zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona, si bé als casos als quals a l'edificació no existeixi el xamfrà preceptiu d'1 m, a les obres d'ampliació no s'haurà de preveure aquest.

També s'autoritzaran les obres permeses a la regulació de la situació 1ª i les que permetin esmenar els incompliments de paràmetres de zona.

No es considerarà incompliment de paràmetres de zona, a efectes de les obres contemplades en aquest article, les dimensions dels voladissos en façanes de vials i espais lliures públics.

2. En els edificis existents situats en zones d'ús principal residencial i destinats actualment a usos diferents a aquest ús, quan es realitzin obres de reforma per destinar-los a aquell, el nombre 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.

Art. 2.2.4.- Construccions i instal·lacions de caràcter provisional

Amb independència de la classificació de sòl podran executar-se en el terme municipal aquelles obres de caràcter provisional a què es refereix la legislació vigent, les quals s'hauran de demolir quan així ho acordi l'Ajuntament, sense dret a indemnització i en les condicions previstes en la mateixa autorització.

CAPÍTOL 3 - RÈGIM DEL SÒL URBÀ

Art.2.3.1.- Definició.

Constitueixen el Sòl Urbà els terrenys que, tot ajustant-se a la definició de la Llei del Sòl, es delimiten com a tals en el plànol general de classificació del sòl i se'n detalla la qualificació i ordenació en els plànols corresponents als nuclis de sa Pobla, Crestatx, s'Obac i Son Toni.

Art. 2.3.2.- Unitats d'actuació.

En el sòl urbà de sa Pobla es delimiten sis (6) unitats d'actuació, grafiades en els plànols d'ordenació del sòl urbà. El desenvolupament de les NS dins de cada àmbit es realitzarà mitjançant els instruments de gestió i d'execució pertinents, d'acord amb les fitxes que figuren com annex a la Memòria.

Art.2.3.3.- Dret a edificar.

Sense perjudici de les restants condicions establertes en aquestes Normes per al Sòl Urbà i en les determinacions de la legislació urbanística vigent, el dret a edificar només es podrà exercir quan els terrenys hagin adquirit la condició de solar, per a la qual cosa han de comptar com a mínim amb els següents serveis:

-Accés de vianants i accés rodat pavimentat a la via en què la parcel·la fa front i en tota la longitud del front.

-Abastament d'aigua potable.

-Evacuació d'aigües residuals.

-Subministrament d'energia elèctrica.

-Enllumenat públic.

Tots aquests serveis amb les condicions mínimes establertes en les Normes Generals d'Urbanització del títol III i en situació de prestar servei per estar connectades suficientment, si escau, amb les xarxes corresponents.

Art.2.3.4. Urbanització i edificació simultànies.

Podrà autoritzar-se en els termes assenyalats per la legislació vigent.

CAPÍTOL 4 – RÈGIM DEL SÒL URBANITZABLE.

Art. 2.4.1.- Definició.

Constitueixen el sòl urbanitzable aquells terrenys que aquestes NS classifiquen com a tals per entendre que són aptes per a contenir el previsible creixement urbà del Municipi.

La seva delimitació ve grafiada en el plànol de classificació del sòl.

Art. 2.4.2.- Classes. Sectors.

Amb caràcter general, el sòl urbanitzable es classifica en:

- Sòl urbanitzable en règim general.
- Sòl urbanitzable en règim transitori.

El primer correspon a sectors de sòl urbanitzable que no n'han iniciat encara la tramitació, mentre que el segon correspon a sectors amb pla parcial en tramitació (aprovació inicial com a mínim) o en execució sense haver obtingut encara la consideració de sòl urbà.

En règim transitori es classifiquen dos sectors: S-1 i S-2, ambdós de serveis.

En règim general es classifiquen quatre (4) sectors: S-3, S-4 i S-5 de serveis i T-1 d'activitats terciàries.

Les fitxes d'aquests sectors s'incorporen com annex a la Memòria.

Art. 2.4.3.- Desenvolupament.

L'execució de cada sector s'efectuarà pel sistema d'actuació prevista a la seva fitxa.

Els Plans Parcial de desenvolupament abraçaran la totalitat de l'àmbit de cadascun dels sectors, encara que en podran preveure la subdivisió en polígons per a l'execució.

CAPÍTOL 5 – RÈGIM DEL SOL RÚSTIC.

Art. 2.5.1.- Definició.

Constitueixen el Sòl Rústic aquells terrenys del terme municipal que, pels seus valors d'ordre ecològic, paisatgístic o agrari, o per no ser necessaris per a usos urbans, són exclosos del desenvolupament urbà per les Normes Subsidiàries, essent objecte de mesures tendents a evitar-ne la degradació i a potenciar i regenerar les condicions dels aprofitaments propis. Els terrenys que el constitueixen es delimiten en el plànol de Planejament núm. 2 i es qualifiquen en el núm. 3.

Art.2.5.2.- Legislació aplicable.

La regulació general del sòl rústic ve determinada per la Llei 1/1991, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, la Llei 6/97, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears, modificada per la llei 9/97, de 12 de desembre, la llei 6/99, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i la llei 9/99, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'Ordenació del territori i l'urbanisme a les illes Balears.

Art. 2.5.3.- Qualificació.

Dins el sòl rústic s'estableixen els següents graus de protecció:

RÚSTIC PROTEGIT:

- ANEI: Àrea Natural d'Especial Interès. Aquesta zona queda regida per la Llei 1/1991 del 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.
- AANP. Àrea d'alt nivell de protecció, segons l'article 11 de la LEN
- ZPR. Zones de possible risc
- APT. Àrees de protecció territorial, definides a l'art. 19 de les D.O.T.
- Forestal: Són zones predominantment forestals, amb gran valor paisatgístic.

RÚSTIC COMÚ:

- A.T. Àrees de transició definides a l'article 20 de les D.O.T.
- A.I.A.: Àrees d'interès agrari. Correspon a les àrees agrícoloramaderes que posseeixen aptituds notables o acceptables per a l'explotació agrícoloramadera, que s'han de preservar i protegir contra altres usos o transformacions i que no es podran dedicar a altres usos que no siguin agraris.
- S.R.G. Sòl rústic de règim general que compren:

Excedent comú: Es tracta d'àrees excedents d'escàs valor agrícola o forestal.

Excedent actiu: Es tracta d'àrees excedents d'un valor agrícola o forestal encara menor que l'excedent comú, el que pot justificar certes activitats no estrictament agràries.

Art. 2.5.4.- Regulació general de usos

La regulació general dels usos és la continguda a la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de les Directrius d'Ordenació Territorial, modificada per la Llei 9/99, que tot seguit es transcriu.

SECTOR PRIMARI			SECUNDARI		EQUIPAMENTS		ALTRES				
	Activitats Extensives	Activitats Intensives	Activitats Complem.	Indústries de trans. agrària	Indústria General	Sense Construc.	Resta Equipam.	Activitats Extractives	Infra. Estruct.	Habit. Unif.	Prot. i Educ. Ambient.
AANP	1	2	2-3	2-3	3	2-3	3	3	2-3	3	2
ANEI	1	2	2	2-3	3	2	3	2-3	2	3	1
ARIP	1	2	2	2	3	2	2	2-3	2	3	1
APR	1	2	2	3	3	2-3	3	2-3	2-3	3	2
APT	1	2	2	2	3	2	3	2-3	2	3	1
AIA	1	1	2	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1
AT	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2	1
SRG	1	1	2	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1

1. Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica
2. Condicionat segons estableix el Pla Territorial. Transitòriament, les condicions seran les d'aquestes Normes o les de la Declaració d'Interès General

2-3 Prohibit amb les excepcions que estableixi el Plan Territorial Insular transitòriament, les excepcions seran les d'aquestes Normes o les de la declaració d'Interès General.

3. Prohibit

La definició que necessita dels usos és la continguda a les Directrius d'Ordenació Territorial

TÍTOL 3 – NORMES GENERALS D'URBANITZACIÓ I EDIFICACIÓ

CAPÍTOL 1 – NORMES D'URBANITZACIÓ

Art. 3.1.1.- Àmbit.

Aquestes Normes Generals seran d'aplicació a la urbanització dels espais lliures públics o d'ús públic, en el seu cas- qualsevol que sigui la classificació del sòl en què s'ubiquin i amb les particularitats que en les mateixes Normes s'indican.

Art. 3.1.2.- Xarxa viària.

3.1.2.1.- Definicions.

La xarxa viària, la constitueixen les vies destinades a l'ús públic, condicionades per a la circulació de vehicles i/o vianants.

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

Vorera. Zona destinada al trànsit exclusiu de vianants.

Voral. Zona longitudinal de la carretera compresa entre el límit de la calçada i l'aresta corresponent a la plataforma.

Aresta exterior de l'esplanació. Intersecció de la zona rebaixada o terraplè amb el terreny natural. Quan el terreny natural circumdant estigui al mateix nivell de la carretera, el límit exterior de l'esplanació serà el caire exterior de la cuneta.

Carrer de servei. Carretera secundària, amb traçat sensiblement paral·lel a una carretera principal amb la qual és accessible només en alguns punts, per a servei dels edificis o propietats contigües.

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

Carril. Zona longitudinal de la calçada d'amplada suficient per a la circulació en fila de vehicles.

Esplanació. Zona de terrenys ocupada realment per la carretera, els límits de la qual són arestes exteriors d'esplanació.

Mediana. Zona longitudinal de la via que serveix de separació entre dos corrents de trànsit de diferents sentits.

Plataforma. Zona de la carretera destinada a l'ús de vehicles, formada per la calçada i els vorals.

Ronda. Via pública que envolta totalment o particularment una població enllaçant les carreteres que hi afluixen.

Travessia. Via pública urbana a la qual s'assigna la funció d'establir la continuïtat d'una carretera a l'interior d'una població.

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

3.1.2.2.- Xarxa viària en sòl urbanitzable.

L'esquema de la xarxa viària que reglamentàriament han de contenir els plans parcials respectarà els següents criteris de disseny:

La secció tipus es dissenyarà tenint en compte les necessitats per a circulació de vianants, circulació de vehicles i corresponent aparcament.

Les voreres tindran una amplària mínima d'1,50 m, que s'augmentarà fins a 3,00 m si s'hi vol incorporar arbrat, i una altura mínima de 17 cm. El paviment serà de rajola hidràulica sobre solera de formigó tret que l'Ajuntament estableixi un paviment distint en una Ordenança Especial. Aquesta distinció serà d'aplicació a tots els apartats següents.

Les sendes públiques per a vianants tindran una amplària mínima de quatre (4) metres, el pendent transversal no superarà el 2% i el longitudinal serà inferior al 8%; quan sobrepassi aquest darrer valor, hi haurà d'haver un itinerari alternatiu que supprimeixi aquestes barreres arquitectòniques (Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat, de la CAIB i Reglament aprovat pel Decret 96/1994, de 27 de juliol).

Els carrils de circulació tindran una amplària compresa entre 3,00 i 3,50 metres. El desnivell màxim entre vorera i calçada serà, tret de casos excepcionals, de 0,17 m.

El paviment serà d'aglomerat asfàltic sobre base de macadam i subbase granular, dels espessors i característiques que es justifiquin en el Projecte en funció del trànsit a suportar. Excepcionalment es podran admetre altres tipus de paviments adequats a l'estètica de l'entorn o del conjunt de la urbanització que es projecti.

L'aparcament en cordó tindrà una amplària de 2,00 m., el de bateria una amplària de 5,00 m més de 6,00 m de calçada i el de semibateria una amplària de 5,00 m més 5,00 m de calçada.

Accessibilitat. Tot el disseny de la xarxa viària, els seus elements constitutius i els materials de construcció tindran en compte les necessitats dels usuaris amb mobilitat reduïda o amb deficiències sensorials, respectant escrupolosament la legislació abans citada del Govern Balear en matèria d'accessibilitat.

3.1.2.3.- Xarxa viària en sòl urbà.

Amb caràcter general, seran aplicables al sòl urbà les mateixes normes que al sòl urbanitzable, mentre sigui compatible amb l'estructura urbana existent i que es vol conservar.

L'amplària serà la que correspon a les alineacions grafiades en els plànols del sòl urbà.

3.1.2.4.- Xarxa viària no urbana.

Les característiques de la xarxa viària no urbana, constitutiva del sistema general viari reflectit en el corresponent plànol d'ordenació, tindrà les seccions tipus que es grafien en aquests plànols, sense perjudici d'allò que es disposa a la legislació sobre carreteres de la CAIB.

Art. 3.1.3.- Zones verdes i espais lliures.

Correspon a activitats d'esplai en zones sense edificar, condicionades segons les característiques de cadascuna i, en general, amb una part majoritària de la superfície arbrada o amb vegetació.

S'admetrà que en una part, mai predominant, d'aquestes superfícies, es puguin desenvolupar activitats culturals o esportives a l'aire lliure.

Les edificacions hauran de quedar limitades al servei de l'activitat general: petits quioscos o vestidors.

Art. 3.1.4.- Enllumenat públic.

Elements de la xarxa.

L'enllumenat públic podrà ser de braç mural o de bàcul vertical sobre la part exterior de la vorera, essent obligatori el primer, quan la distància entre alineacions d'edificació sigui inferior a cinc (5) metres. Tant els braços com els bàculs s'entregaran pintats.

Els bàculs verticals, se situaran amb una separació mínima d'1,50 metres, de les façanes, permetent una altura lliure mínima de tres (3) metres, entre el paviment i la lluminària, adequant-se a l'edificació circumdant.

Les lluminàries seran, perfectament tancades, amb harmonia, pel que fa al disseny i grossària, amb l'emplaçament, funció i altura del muntatge.

Les xarxes de distribució del Sòl Urbanitzable i de les Unitats d'Actuació seran subterrànies i, en la resta dels casos, seran preferentment subterrànies quan la distància entre alineacions sigui superior a cinc (5) metres.

Per a amplàries inferiors, si es justifica la impossibilitat o gran dificultat de la xarxa subterrània, s'admetrà adossada a les façanes, degudament integrada.

Els components visibles de la xarxa harmonitzaran amb les característiques urbanes de la zona i el nivell d'il·luminació satisfarà els objectius visuals desitjats d'adequació al trànsit rodat, seguretat, circulació de vianants, senyalització o ambientació; i estaran subjectes, en el seu aspecte exterior, a selecció i dictamen dels serveis tècnics de l'Ajuntament.

Materials.

Els llums a utilitzar seran, preferentment, de vapor de sodi d'alta pressió o vapor de mercuri de color corregit. S'evitarà l'ús de llums de vapor de sodi de baixa pressió.

S'admetrà l'ús d'innovacions tècniques d'il·luminació, sempre que ajuntin un bon rendiment amb bones característiques cromàtiques.

En sendes per a vianants i enllumenats ambientals, s'admeten lluminàries amb baix control d'enlluernament, quan la potència instal·lada sigui reduïda.

Com alternativa a la utilització de circuits d'enllumenat reduït es valorarà, en cada cas, la inclusió de reductors de potència.

Art. 3.1.5.- Abastament d'aigua potable.

3.1.5.1.- Àmbit de la xarxa.

Totes les parcel·les edificables en sòl urbà tindran subministrament d'aigua potable a través de xarxa, xarxa que s'estendrà al sòl urbanitzable quan sigui urbanitzat.

3.1.5.2.- Característiques generals de la xarxa.

La xarxa serà de malla en les artèries principals de distribució.

La instal·lació haurà de suportar una pressió de servei de 10 atmosferes.

Totes les canonades seran subterrànies, discorreran per espais públics, preferentment davall voreres i seran de material homologat autoritzat per l'Ajuntament, el qual, així mateix, podrà dictar una Ordenança detallada sobre les característiques de tots els elements de la xarxa i condicions de disseny i càlcul.

Es prohibeix l'ús de PVC per a les canonades.

3.1.5.3.- Procedència de l'aigua a subministrar.

Les noves xarxes podrien:

- a) Connectar-se a la xarxa actual amb qualitat d'extensió. S'haurà de justificar tant la capacitat de la xarxa com la dels pous que l'alimenten.
- b) Constituir una xarxa independent però alimentada des de les artèries generals municipals. S'haurà de justificar la capacitat de l'artèria d'alimentació i dels pous de subministrament.
- c) Constituir una xarxa independent alimentada amb nous pous. S'haurà de justificar la disponibilitat de cabals en quantitat i qualitat així com l'autorització per a la seva explotació.

3.1.5.4.- Bases de càlcul.

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

El consum mitjà per habitant i dia serà de 200 litres.

El consum màxim per al càlcul de la xarxa s'obindrà multiplicant el consum mitjà per 2,5.

3.1.5.5.- Instal·lacions domiciliàries.

Tots els habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tinguin la consideració d'obra major d'acord amb la legislació urbanística i de règim local, hauran d'incloure comptadors individuals així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dipòsits estalviadors d'aigua.

L'Ajuntament establirà un programa obligatori per a les instal·lacions descrites a l'apartat anterior per als habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes ja existents, seguint les condicions que imposi la Conselleria de Medi Ambient.

Art. 3.1.6.- Subministrament d'energia elèctrica.

Els projectes corresponents a aquestes instal·lacions compliran, pel cap baix, les condicions següents:

La dotació mínima d'energia elèctrica per a ús domèstic serà de 3 kW per habitatge.

Les línies de distribució d'energia elèctrica de baixa tensió hauran de ser subterrànies.

Els centres de transformació no es podran situar a les vies públiques, però sí serà preceptiva la reserva de local en edificis d'habitatges o altres usos (subministraments de 50 a més kW).

Art. 3.1.7.- Sanejament.

3.1.7.1.- Sistema d'evacuació.

El sanejament es realitzarà pel sistema separatiu, amb xarxes absolutament independents per a aigües residuals i pluvials, i es prohibeix absolutament l'abocament de les pluvials a la xarxa de residuals encara que en aquell punt no hi hagués xarxa de pluvials.

3.1.7.2.- Característiques generals de la xarxa.

Totes les canonades seran subterrànies, aniran per espais públics i seran de material homologat autoritzat per l'Ajuntament, el qual, així mateix, podrà dictar una Ordenança especial sobre les característiques de tots els elements de la xarxa, les condicions de càlcul i disseny i les condicions d'abocament.

Per al Projecte es tindran en compte els criteris continguts a l'art. 50 del Pla Hidrològic de les Illes Balears.

3.1.7.3.- Àmbit de la xarxa per a aigües residuals.

Totes les parcel·les edificables en sòl urbà estaran dotades d'evacuació d'aigües residuals a través de xarxa, xarxa que s'estendrà al sòl urbanitzable quan sigui urbanitzat.

3.1.7.4.- Àmbit de la xarxa per a aigües pluvials.

El sòl urbanitzable i el sòl urbà inclòs en unitat d'execució es dotarà de xarxa de recollida d'aigües pluvials.

En el sòl urbanitzable en règim transitori, s'inclourà aquesta xarxa en el projecte d'urbanització encara que no estigui prevista en el pla parcial.

El sòl urbà amb urbanització consolidada es dotarà de xarxa d'evacuació d'aigües pluvials al ritme que estimi procedent l'Ajuntament.

3.1.7.5.- Evacuació d'aigües pluvials procedents de parcel·la edificada o edificable.

Si hi hagués xarxa d'aigües pluvials en alguna de les vies confrontants, la xarxa interior de recollida d'aigües pluvials connectarà amb la xarxa general, i es prolongarà si fos a menys de cinquanta (50) metres. En cas contrari s'evacuarà directament a la calçada per davall la vorera.

3.1.7.6.- Evacuació d'aigües residuals en sòl rústic.

Les edificacions en sòl no urbanitzable tindran instal·lació individual per a l'eliminació de les aigües residuals.

En el cas d'habitatges unifamiliars s'admetrà la fossa sèptica de doble cambra, anaeròbica i aeròbica, amb abocament (a través d'un pou absorbent, rasa filtrant, etc.) degudament justificat.

Qualsevol altra edificació destinada a un ús que produeixi aigües residuals en quantitat superior a un habitatge unifamiliar, haurà de tenir una instal·lació de depuració adequada a les seves necessitats, preferentment per oxidació total, degudament justificada i calculada.

Amb caràcter general, qualsevol abocament que s'hagi de fer, haurà d'estar reglamentàriament autoritzat per l'Administració Hidràulica.

3.1.7.7.- Depuració de les aigües residuals.

Per a la depuració de les aigües residuals es tindran en compte els criteris continguts en els apartats 3, 4 i 5 de l'art. 50 del PHIB.

Art. 3.1.7.8. – Abocaments provinents de Plans Parciais amb usos industriais

En la redacció dels Plans Parciais amb usos industriais i de serveis es preveuran pre-tractaments previs al abocaments de les aigües residuals, a realitzar per les indústries situades en el seu àmbit.

CAPÍTOL 2 – NORMES D'EDIFICACIÓ

Art. 3.2.1.- Objecte i contingut.

Aquestes Normes Generals tenen per objecte definir les condicions que han de regular l'edificació, amb independència de la classe de sòl en què s'assenti.

El seu contingut descriu i reflecteix les exigències físiques, que s'estableixen i quantifiquen posteriorment en les condicions particulars per a cada classe de sòl, que afecten a la parcel·la per poder considerar-la edificable i les exigències mínimes que en tots els casos haurà de reunir qualsevol construcció.

Art. 3.2.2.- Condicions de parcel·la.

3.2.2.1- Definició de parcel·la.

S'entén per parcel·la el lot de terreny, apte o no per a edificació, delimitat física i/o jurídicament pels seus límits, i inscrit en el Registre de la Propietat d'acord amb les disposicions vigents i amb la normativa de les presents Normes Subsidiàries.

3.2.2.2.- Enfront de parcel·la.

S'entén per enfront de parcel·la el límit que separa la parcel·la del vial públic que hi serveix d'accés.

Quan una parcel·la tingui accés per més d'un vial, tindrà el caràcter d'enfront de parcel·la els seus límits amb tots els vials.

S'entén per enfront mínim la longitud que determina tant el caràcter d'edificable o inedificable d'una parcel·la com la dimensió mínima en parcel·lacions i reparcel·lacions.

En les illetes d'edificació tancada, és obligatori que les edificacions ocupin tot l'enfront de la parcel·la.

3.2.2.3.- Superfície edificable de parcel·la.

S'entén per superfície edificable de parcel·la l'àrea neta de cada parcel·la, una cop descomptant-ne els terrenys destinats a vials i a espais d'ús i/o cessió públics.

3.2.2.4.- Parcel·la mínima.

S'entén per parcel·la mínima, la parcel·la de menor superfície susceptible de ser edificada que s'admet en un determinat àmbit de sòl qualificat per les Normes Subsidiàries.

S'exceptuen d'aquesta Norma, així com de l'enfront mínim definit a l'article 3.2.2.2., les parcel·les existents en sòl urbà a l'entrada en vigor d'aquestes NS.

3.2.2.5.- Parcel·la indivisible.

S'entén per parcel·la indivisible tota parcel·la de superfície menor que el doble de la parcel·la mínima establerta, o aquella que hagi esgotat l'aprofitament establert per les Normes.

Les parcel·les lliures d'edificació i que no hagin esgotat l'aprofitament volumètric establert en les presents Normes, qualsevol que sigui la seva superfície, no es consideraran indivisibles quan es fraccionin per incorporar-se i agrupar-se amb altres parcel·les confrontants, de manera que totes les parcel·les resultants siguin sempre majors o iguals a la parcel·la mínima establerta per a cada classe de sòl prevista en les Normes i la segregació/agregació es produeixi en un únic acte a efectes d'inscripció registral.

La qualitat d'indivisible s'haurà de fer constar, obligatòriament, en la inscripció de la finca en el registre de la propietat.

3.2.2.6.- Fondària de parcel·la.

S'entén per fondària de parcel·la la seva profunditat amidada en les perpendiculars de cada punt dels fronts.

Fondària mínima és la longitud de fondària que determina el caràcter d'edificable d'una parcel·la, per a la qual cosa serà exigible en una longitud mínima del 50% de cada un dels fronts.

3.2.2.7.- Solar.

És aquella parcel·la ubicada en Sòl Urbà que reuneix els requisits establerts en aquestes Normes per considerar-se parcel·la edificable i que es troba totalment urbanitzada en la forma establerta a l'article 2.3.3.

Art. 3.2.3.- Condicions de posició de l'edificació.

3.2.3.1.- Alineacions.

S'entén per alineacions tant les línies grafiades en els plànols d'ordenació com les derivades d'aquesta normativa, que separen els espais públics exteriors dels qualificats com edificables.

3.2.3.2.- Alineació exterior.

És la línia a partir de la qual es permet l'edificació de parcel·la, i es podrà establir, si escau, des d'aquesta línia, una reculada de façana.

3.2.3.3.- Alineació fixa de façana o edificació.

Serà aquella que es fixarà a les Normes d'Edificació i que assenyala el límit a partir del qual hauran de mantenir-se les construccions i que segons els casos podrà o no coincidir amb la línia oficial de vial.

Les noves construccions i aquells solars que estiguin en el moment actual edificats i s'enderroquin per tornar-se edificar, s'ajustaran a les noves normes d'alineacions i ordenació aprovada.

S'entén per edificacions enderrocades, aquelles en què hagi desaparegut, com a mínim, el cinquanta per cent del volum aprofitable de la construcció.

3.2.3.4.- Alineacions interiors.

Les alineacions interiors d'una illeta corresponen a les línies que limiten la fondària dels edificis i deixen un espai lliure denominat pati d'ileta.

3.2.3.5.- Amplària de carrer.

S'entén per amplària de carrer, o distància entre alineacions, la dimensió mínima existent o prevista entre les alineacions exteriors que defineixen l'esmentat carrer, amidada sobre la perpendicular a l'eix longitudinal del carrer en el punt més desfavorable de la parcel·la.

3.2.3.6.- Fondària màxima edificable.

És la distància màxima amidada perpendicularment a l'alineació exterior, dins la qual s'ha de localitzar l'edificació. Pot servir per establir, per tant, l'alineació interior.

Si es donen les dues alineacions, exterior i interior, la fondària màxima edificable serà la distància mínima amidada perpendicularment entre ambdues.

3.2.3.7.- Reculades.

S'entén per reculada de façana la distància mínima que ha de separar l'edificació de l'alineació de parcel·la i que ha de quedar lliure en qualsevol cas de tot tipus d'edificació sobre rasant.

S'entén per reculada a partió, la distància mínima que ha de separar l'edificació principal dels límits de la parcel·la.

3.2.3.8.- Zona d'edificació reculada.

En els tipus d'ordenació en què sigui obligatòria la separació de l'edificació dels límits de la parcel·la o solar, la zona d'edificació reculada s'amidarà des d'aquests límits fins als elements sortints de l'edifici. A l'efecte del corresponent amidament, no s'hi inclouran les parts voladisses ni les cobertes de les edificacions que tinguin una volada normal o de costum i no siguin practicables.

Quan l'edificació s'hagi de recular de vies o d'àrees públiques, la separació s'amidarà fins l'alineació de façana amb exclusió dels voladissos que sobre la zona d'edificació reculada pugui autoritzar el pla corresponent.

3.2.3.9.- Cossos sortints.

Són els cossos d'edificació que sobresurten del cos principal de l'edifici sense més suport que l'encast dins el cos principal augmentant-ne així l'ús.

Els cossos sortints poder ser.

Oberts: Quan tota la superfície és exterior al cos principal de l'edifici i totalment oberta.

Tancats: Quan tota la superfície es troba tancada per elements d'obra de fàbrica massissa o foradada o per qualsevol altre tancament fix, transparent, translúcid o opac.

Mixts: Quan la superfície comporti els criteris de tancament descrits als dos casos anteriors.

3.2.3.10.- Rasant oficial.

És el perfil longitudinal de carrers o places que serveix de nivell de referència a efectes d'amidament d'alçàries de l'edificació.

3.2.3.11.- Àrea de Moviment.

S'entendrà com Àrea de Moviment l'àrea dins de la qual pot situar-se l'edificació; es deduirà com a conseqüència d'aplicar les condicions particulars de posició de cada zona, (alineacions, reculades a límits i fondària edificable).

Art. 3.2.4.- Condicions d'ocupació i aprofitament.

3.2.4.1.- Superfície Edificable d'ocupació del Sòl.

La projecció vertical sobre un pla horitzontal de les superfícies edificada o edificable de totes les plantes, fins i tot les enterrades, determina la superfície del solar ocupat o ocupable per l'edificació.

Tots els elements voladissos de l'edificació, tret de les normals ales o cornises de les cobertes, es comptabilitzaran com a superfície d'ocupació. Però a les zones amb tipus d'ordenació en edificació contínua, amb alineació de façanes coincident amb la via pública, els voladissos que donin a la via no es comptabilitzaran com a superfície d'ocupació del respectiu solar.

La superfície d'ocupació s'expressarà amb un percentatge de la del solar o parcel·la.

3.2.4.2.- Ocupació màxima.

Es defineix com a tal la relació de la superfície projectada per totes les plantes de l'edifici sobre un pla horitzontal amb la superfície del solar, siguin obertes o tancades.

3.2.4.3.- Aprofitament.

És la quantificació del dret d'edificació corresponent a una parcel·la, en funció de la seva qualificació (ús i aprofitament), i la seva situació en una determinada zona o categoria del sòl definit per les Normes.

Els límits d'aquest dret podran venir definits per un Coeficient d'aprofitament, establert a l'efecte, o bé per la superfície màxima edificable resultant de l'aplicació directa de les condicions d'aprofitament i volum que es detallen en les presents Normes.

Coeficient d'aprofitament net és l'índex que expressa la superfície màxima construïble sobre rasant en m². per cada m². de parcel·la edificable neta o solar.

Coeficient d'aprofitament brut és l'índex que expressa la superfície màxima construïble en m². sobre rasant per cada m². de superfície de l'àmbit de referència.

3.2.4.4.- Superfície Màxima Edificable.

S'obtindrà com a producte del Coeficient d'aprofitament per la superfície edificable de la parcel·la, il·leta, Unitat d'Execució o Polígon.

Quan aquest no vingui prefixat resultarà de l'aplicació de la resta de condicions d'ordenança que, en tot cas, s'hauran de respectar.

3.2.4.5.- Superfície total edificada.

La suma de les superfícies edificades de cada una de les plantes de l'edifici, sense cap excepció, amidades dins els límits definits per les línies perimetrals de les façanes, tant exteriors com interiors, i si escau, pels eixos de les parets mitgeres, determinarà la superfície total edificada o, si es tracta de previsió, la superfície edificable.

S'entén per planta edificada tot l'espai habitable o practicable en la seva projecció horitzontal limitat per la solera inferior sobre el sòl o terreny i el forjat del sostre, per dos forjats de pisos consecutius o per forjat de pis i coberta.

Els cossos sortints de balcons terrasses, galeries o porxos i escales que estiguin coberts per altres elements, formaran part de la superfície edificada si es troben limitats lateralment per obra de fàbrica o massís continu i, en cas contrari, es computaran en un 50% de la seva superfície amidada d'igual manera.

Als efectes del que disposa aquesta Norma, s'entendrà per façana tot element de tancament fix, continu o discontinu, fet amb qualsevol material, que tingui per finalitat la separació del recinte entre els locals interiors i el medi exterior. Referent a això, les terrasses, galeries, porxos i escales sortints o entrants a l'edificació que pertanyen al medi exterior dels corresponents locals interiors i que formen part de la composició de la façana es consideren com elements constructius seus.

La façana de l'edifici es conceptuarà com a frontal, anterior o principal si dóna davant vies i altres zones de domini públic, de manera reculada o no. La façana de l'edificació es conceptuarà com a posterior o lateral, si reculada com cal, almanco tres metres, dóna a propietats privades confrontants del darrere o costat respectiu.

Art. 3.2.5.- Condicions de volum.

3.2.5.1.- Altura edificable.

L'amidament de l'altura edificable dependrà del tipus d'ordenació, segons sigui en règim d'edificació contínua o aïllada i s'establirà per distància vertical i per nombre de plantes.

3.2.5.2.- Altura d'edificació.

En cas d'edificació contínua, s'entendrà per alçària màxima d'un edifici la distància amidada entre la rasant de la via pública fins la cara inferior del forjat del sòtil de la planta més alta amidats en una mateixa vertical.

Per alçària total edificable s'entendrà la dimensió vertical o desnivell comprès entre la rasant de la via pública i la major cota de coronament de cobertes.

Per a les parcel·les que donin simultàniament davant dos vials oposats, es referirà la cota que doni a cada front, com si es tractàs de parcel·les independents la profunditat de les quals arriba al punt mitjà de l'illa.

En cas d'edificació aïllada, s'entendrà la dimensió vertical o desnivell entre la cota més baixa del trespol de la planta més baixa habitable, tret de soterranis complets i la cara inferior del forjat del sòtil de la planta més alta.

Per alçària màxima d'un edifici aïllat, s'entendrà la dimensió vertical o desnivell entre la cota més baixa del sòl de la planta més baixa habitable tret de soterranis complets i la major cota de coronament de cobertes.

El paviment de l'esmentada planta més baixa habitable podrà col·locar-se com a màxim a una altura d'un metre respecte el terreny natural en qualsevol punt considerat. En cas de superar-se aquesta dimensió, l'alçària de l'edificació s'amidarà des del terreny natural en el punt més desfavorable de la projecció de la planta fins al coronament de cobertes.

A l'efecte del conjunt del nombre de plantes es considerarà que cada planta podrà tenir desnivells de més a menys un metre (1 m) sense que deixi de considerar-se com a unitat de planta.

A la Zona de Serveis es defineix com a altura màxima la de la vertical entre el centre geomètric de la projecció de l'edificació damunt el terreny natural i el pla d'inici de la coberta, qualsevol sigui la seva forma.

Planta soterrani:

En el tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions, s'entendrà per "planta soterrani" la planta situada per davall de la planta definida com planta baixa, tingui o no obertures per causa de desnivells, en qualsevol dels fronts d'edificació.

En els restants tipus d'ordenació, serà planta soterrani tota planta o part de planta que es trobi enterrada totalment o semienterrada, sempre que el sostre estigui a menys d'un metre per damunt del nivell del sòl exterior definitiu. La part de la planta semienterrada el sostre de la qual sobresurti més d'un metre, tindrà en tota aquesta part la consideració de la planta baixa.

La planta que, conformement amb les anteriors definicions, fos soterrani i tingués a més ventilació exterior directa, podrà denominar-se semisoterrani.

Als soterranis i semisoterranis no es permetrà ni l'ús d'habitatge ni el residencial. Els altres soterranis part davall del primer no podran destinar-se a activitats diferents de la d'aparcament de vehicles, instal·lacions tècniques de l'edifici i d'altres com cambres cuirassades i similars.

L'altura lliure mínima de la planta soterrani serà de 2,20 metres.

Planta baixa: L'altura màxima serà de 4,50 metres. En cas de taller o magatzem es permetrà pujar el crestat de la coberta fins a 6,30 m, i es mantindran totes les altres limitacions.

Es permetran la construcció d'altells en una superfície màxima del 60% i tindrà una alçada mínima de 2,20 metres.

Planta pis: S'entendrà per "planta pis" totes les plantes edificables part damunt de la planta baixa. L'altura mínima de les plantes pis serà de 2,50 metres.

3.2.5.3.- Altura lliure de pisos.

És la distància de la cara del paviment a la inferior del sòtil de la planta corresponent.

3.2.5.4.- Construccions permeses part damunt de l'altura edificable.

Es permetran part damunt de l'alçària de l'edificació les següents instal·lacions: maquinàries d'ascensors, calefacció, condicionament d'aire, caixa d'escals i xemeneies. Totes aquestes instal·lacions estaran inserides dins el plànol de 45 graus des de l'altura màxima, per la façana i pels patis, sense excedir l'altura més de 3 m. sobre la permesa.

3.2.5.5.- Coeficient d'edificabilitat.

És el quocient entre el volum edificable i la superfície de la parcel·la (edificabilitat neta) o àrea (edificabilitat bruta o global) sobre la qual s'aplica.

Les Normes determinaran per a cada àrea, i si escau, per a cada ús, el coeficient d'edificabilitat màxima.

3.2.5.6.- Volum edificable.

És el comprès entre els elements constructius de tancament o coberta de totes les plantes, fins i tot les enterrades.

Se n'exclouen els dipòsits de líquids o gasos, les instal·lacions de tractament d'aigües residuals i les cobertes inclinades no practicables, amb pendents inferiors a 30°.

Els porxos, terrasses o voladissos coberts, tancats per paraments fixos de més d'1,80 m. d'altura en més de la meitat del seu perímetre, computaran en la totalitat. En la resta de casos computaran la meitat del volum.

Les pèrgoles i terrasses descobertes no computaran a efectes de volum.

Els patis en què es pugui inscriure un cercle de diàmetre major o igual a 4 m., no computaran a efectes de volum.

Art. 3.2.6.- Condicions d'habitabilitat.

Les condicions d'habitabilitat, higiene i dotació de serveis vénen regulades per la Normativa específica de la CAIB (Decret 145/1997, de 21 de novembre, o Norma que el substitueixi). Per a desenvolupar aqueixa Normativa, l'Ajuntament podrà aprovar una Ordenança específica.

Art. 3.2.7.- Condicions d'accessibilitat.

Amb caràcter general, serà d'obligat compliment la Normativa de la CAIB "per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques (Llei 3/1993, de 4 de maig i Decret 96/1994, de 27 de juliol o Norma que en el futur els pogués substituir)".

En cas de discrepància entre el contingut de l'esmentada Normativa i el d'aquestes Normes, prevaldrà allò que es disposa a la primera.

Art. 3.2.8.- Dotació d'aigua potable.

Tot habitatge, apartament o estudi haurà d'estar dotada del cabdal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants.

En el cas d'haver de connectar amb el servei de la xarxa general d'aigua, la reserva mínima, sumant les corresponents a dipòsits i aljubs, serà de 500 litres per habitant més 2000 litres per cada local, i com a mínim de 15 m³.

A més, es construirà un aljub per a l'aigua de pluja, per a l'ús potable a sòl rústic i com aigua no potable per altres usos a sòl urbà.

CAPÍTOL 3 – ORDENANCES DE COMPOSICIÓ I ESTÈTICA

Art. 3.3.1.- Condicions d'aplicació.

Les condicions generals estètiques d'aplicació es defineixen en el present Capítol amb la suficient precisió per evitar-ne la discrecionalitat en la concessió, ja que això és incompatible i aliè a un acte regulat com és el de concessió de llicència.

Però, per evitar una rigidesa en l'aplicació de les ordenances estètiques, que podrien congelar i impossibilitarien noves aportacions arquitectòniques d'especial qualitat, s'acceptaran modificacions; en aquest cas la memòria del projecte contindrà un apartat destinat a justificar suficientment, el motiu pel qual la variació proposada suposa una millora en el paisatge urbà o natural.

Amb caràcter excepcional, el ple de l'Ajuntament podrà autoritzar edificis singulars que incompleixin alguna de les limitacions quantificades en els articles següents i concordants.

Art. 3.3.2.- Composició de façanes i edificis.

És obligació dels propietaris o comunitat de propietaris dels edificis públics o particulars, la conservació decorosa de les façanes dels edificis així com de les mitgeres i parts visibles des de la via pública.

Quan fossin requerits per l'Ajuntament per realitzar obres de conservació i ornament i no ho fessin en el termini indicat, l'Ajuntament podrà realitzar-les ell mateix i a costa de la propietat, sense perjudici de les sancions corresponents.

En benefici de l'ornament públic, els paraments de les parets mitgeres, sigui del caràcter que siguin, que puguin ser visibles des de l'exterior, s'hauran de referir i pintar en harmonia amb la façana, usant colors i materials similars. Aquesta obligació recau en la propietat de l'edifici. La propietat de l'edifici o solar confrontant haurà de consentir l'execució d'aquestes obres i la reparació.

Tota l'edificació situada part damunt de l'altura màxima permesa s'haurà de tractar en harmonia amb la façana, usant colors i materials similars.

Els estenedors de roba i els dipòsits d'aigua no podran ser visibles des de la via pública.

Tampoc no podran ser visibles des de la via pública les canonades de qualsevol classe ni les connexions amb antenes de televisió o ràdio, xarxes elèctriques i telefòniques.

Les zones d'edificació reculada, tant a via pública com a mitgeres, les terrasses, galeries i cobertes, s'hauran de mantenir en perfecte estat de neteja.

Especialment les zones d'edificació reculada esmentades que siguin visibles des de la via pública o d'edificis veïns, no es podran destinar a emmagatzemar objectes o mercaderies que puguin anar en perjudici de l'ornament.

Art.3.3.3.- Façanes.

Quan l'edificació objecte de l'obra es trobi contigua o flanquejada per edificacions, s'adequarà la composició de la nova façana i s'harmonitzaran les línies de referència de la composició (cornises, ràfecs, volades, sòcols, etc.), entre la nova edificació i les confrontants, fins i tot quan aquestes tinguin diferent nombre de plantes.

De la mateixa manera s'establirà la continuïtat dels paraments verticals de les plantes superiors amb la planta baixa, de manera que els locals d'aquesta planta quedaran definits i delimitats, en materials i formes, pels elements arquitectònics propis de l'edifici.

Les testeres laterals exemptes, s'hauran de tractar amb el mateix criteri i amb materials de façana semblants als paraments de la façana principal.

Tota instal·lació d'un edifici, d'elements per condicionament d'aire, calefacció, refrigeració o de qualsevol altra classe, no podrà sobresortir del parament exterior de façana i s'haurà de situar adequadament perquè no en perjudiqui la composició i perquè no siguin visibles, des de la via pública, les cares laterals d'aquests elements

Els desguassos d'aquestes instal·lacions s'hauran de conduir a l'interior de l'edifici.

Es prohibeix, expressament, que els condicionadors o extractors d'aire, l'evacuïn a la via pública a una altura inferior de 3 m. sobre el nivell de la vorera o calçada, llevat dels casos excepcionals corresponentment justificats i autoritzats.

Art. 3.3.4.- Construccions part damunt de l'altura i instal·lacions vistes.

Les construccions i instal·lacions destinades a satisfer les necessitats tècniques i funcionals de l'edificació, hauran d'aparèixer grafiades amb claredat en els plànols de Projecte, i hauran de tenir un tractament adequat per a no desmerèixer l'estètica urbana.

Independentment del compliment de les disposicions de la Reglamentació vigent per a cada instal·lació, no es permetrà sobresortir sobre l'espai públic amb els elements d'instal·lacions, tals com: xemeneies, reixes, etc., més de trenta (30) centímetres del plànol de façana i això sempre i quan es localitzi a una altura superior als tres coma trenta (3,30) metres, amidats des de la rasant oficial del terreny.

No es permetran elements reflectors o que emetin llampegades i preferentment les instal·lacions damunt coberta s'hauran de delimitar amb gelosies o tancaments que en dificultin la visió directa.

Art. 3.3.5.- Marquesines i rètols.

Les marquesines, tant si són comercials com decoratives, podran tenir una volada màxima d'1 m. i no superior a una dècima part de l'amplada de la via pública, a partir de l'alineació oficial del carrer i només es podran col·locar a una altura no inferior a 3,50 m. des del seu pla inferior.

El contorn haurà d'estar situat a distància superior a 10 cm. de qualsevol vertical traçada pel caire exterior de la vorada.

No podran sobresortir de l'alineació en vies públiques sense vorera.

- Anuncis rètols:

1.- En cada edifici tan sols es podrà instal·lar un anunci o rètol, lluminós o no, per façana, a partir dels 3,50 m d'altura sobre el paviment de la vorera.

2.- Queda expressament prohibida la ubicació d'anuncis o rètols, qualsevol sia la seva classe, adossats a baranes o balcons.

3.- Entre els 2,50 m i 3,50 m d'altura sobre la rasant de la vorera o calçada, en el seu cas, queda lliure la col·locació d'anuncis o rètols, lluminosos o no, i els seus elements de subjecció sempre que compleixin les següents condicions:

a) Que no sobresurtin, en els carrers amb vorera inferior a 1 m, més de 0,15 m del pla de façana.

b) En els carrers amb vorera superior a 1m, que el pla vertical del contorn de l'anunci o rètol quedi separat almenys 0,50 m del caire exterior de la vorada, i no excedeixi la seva longitud, en direcció perpendicular a la façana d'1m.

c) Ni en la seva composició, forma o colors pugui tenir semblança o que es pugui confondre amb senyals de trànsit.

4.- No obstant això l'Ajuntament podrà denegar la instal·lació d'anuncis o rètols, quan pel seu contingut, forma, color o situació puguin ocasionar molèsties o resultar inadequats.

Art. 3.3.6.- Tendals.

Els tendals plegables o enrotllables, tant si són fixos com desmuntables, no es podran instal·lar a façanes de planta baixa, confrontants amb vies públiques en què no hi hagi vorera.

Els que s'instal·lin en façanes de planta baixa, confrontants amb vies públiques en què hi hagi vorera, no podran tenir una volada superior a 1 m., sense excedir d'una dècima part de l'amplada de la via pública ni estar situat a distància inferior a 20 cm. de la vertical traçada pel caire exterior de la vorada. Qualsevol dels elements de subjecció, fixos o mòbils, que sobresurtin de la paret de façana de l'edifici, ni tampoc els elements de cortina o penjats en general, no podran estar situats a altura inferior a 2,50 m. damunt la vorera, en qualsevol de les posicions.

Els que s'instal·lin a façanes de plantes pisos, no podran excedir, de volada, més d'1m. dels voladissos permesos. A l'obligatòria petició de llicència municipal per a la seva instal·lació, s'hauran d'aportar els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici que garanteixin, no només la conformitat sinó també la necessària col·locació sobre els balcons, terrasses o finestres de l'edifici de què es tracti i l'adopció d'un sistema uniforme de col·locació, de colorits i dibuixos.

Tot això sense detriment del que preveuen les ordenances de cada zona.

Art.3.3.7.- Tancaments i gelosies.

Els tancaments definitius d'espais lliures privats en Sòl Urbà i Urbanitzable, s'executaran amb els mateixos materials, entonats en color, que es facin servir en la façana de l'edifici.

L'altura màxima de massís o opac fins a 1,90 m d'alçada en edificis d'habitatges i fins a 1,50 m en edificis no residencials. Tancament amb reixat es permetrà fins a 2,50 m d'alçada.

En edificacions entre mitgeres en casc urbà que l'edificació no arribi enfront de la façana es marcarà l'alineació de l'edificació amb elements estructurals.

La concessió de llicència per a l'edificació inclourà el tancament de tota la parcel·la.

En zones d'edificació EXTENSIVA, la paret de tancament tindrà una alçada màxima de massís de 1,00 m, coronat per tancament diàfan metàl·lic o vegetal fins a 2,50 m d'alçada.

S'executaran, preferentment, gelosies per a ocultar els estenedors dels edificis residencials de la visió directa des de la via pública; les quals procuraran l'asselellament de la roba estesa. Els materials de les gelosies seran adients amb el conjunt de l'edificació, i s'haurà de prescriure l'ús de materials reflectors.

Art. 3.3.8.- Accés a coberta.

Tot edifici tindrà una sortida fàcil a la teulada o terrat de coberta.

Art. 3.3.9.- Parets mitgeres.

Les parets mitgeres tindran, com a mínim, un gruix de 20 cm.

Les parets pròpies adossades a eixos de mitgeres, siguin de càrrega o de tancament, tindran un gruix mínim de 15 cm.

Els murs, siguin de càrrega, de tancament o de contenció, així com les cimentacions se situaran sempre en terreny propi, a tot estirar, a l'eix de mitgeres o límit respecte de la via pública.

No obstant això, si hi ha un pacte previ entre les propietats confrontants, s'admetran les parets i elements mitgers de sustentació.

L'altura mínima serà de 2,00 m. i no podrà excedir de l'alcària del forjat següent.

Art. 3.3.10.- Aparcament.

L'obligació de reserva d'espais destinats a aparcaments de vehicles es regirà per les normes següents:

1. Als sectors de nova ordenació, serà obligatòria la reserva d'espais destinats a aparcaments, els quals hauran de complir les condicions estipulades a l'annex del reglament de planejament.

Aquestes reserves hauran de quedar determinades al pla parcial corresponent.

2. Als sectors classificats com a sòl urbà, regiran les regles que figuren a l'article 4.1.4. d'aquestes Normes.

Les places d'aparcament es computaran amb una superfície neta de 2,20 x 4,50 metres i una superfície bruta per vehicle de 20 m².

Quan procedeixi, s'haurà d'habilitar l'oportú accés cap als aparcaments a través de l'edificació; no obstant això, si hi hagués un accés adjacent, se'l podrà utilitzar, prèvia justificació fefaent de l'autorització del seu propietari i la inscripció registral d'aquest dret.

Els passos per a l'entrada de vehicles en edificis o solars, a través de les voreres, es realitzaran rebaixant la vorada i la vorera amb un pendent màxim del 20% i s'hi donarà la forma de gual adequada.

L'entrada des del carrer als aparcaments situats en edificació aïllada utilitzarà un màxim de dos accessos de 3,5 m i les zones pavimentades destinades a aparcament o circulació de vehicles no podran disminuir les superfícies mínimes d'enjardinament del solar.

Per a les normes constructives i de disseny s'estarà, amb caràcter general i pel que fa als aparcaments superiors a dotze places, al que es disposa a la normativa vigent dels Habitatges de Protecció Oficial i al Decret 145/97 de 21 de maig de condicions d'habitabilitat. Disposaran, en qualsevol cas, d'adequades condicions de ventilació, seguretat i senyalització, havent de presentar per a l'obtenció de llicència el corresponent projecte tècnic d'activitat, incorporant les mesures correctores d'aplicació, a partir d'una capacitat igual o major a deu vehicles. El pendent màxim de les rampes d'accés serà del 20% i en el cas d'accedir des de la via pública, hi haurà d'haver una zona de connexió de la rampa amb la via pública que tindrà un pendent màxim d'un 4% i un fons mínim de 4 m.

3. Exempció de l'obligació de reserva d'aparcament.

Es consideraran excloses de l'obligació de dotació d'aparcaments interiors a les parcel·les les edificacions compreses en els casos següents:

- a) Les situades en la zona Ciutat Antiga.
- b) Les que donin a carrers els quals les NS prevegin com per a vianants, i que no tinguin altra façana que doni a una via de circulació rodada.
- c) Les que donin a carrer d'amplària inferior a 7 m i aquest carrer sigui l'únic accés rodad.
- d) Les edificacions o instal·lacions, qualsevol que sigui la seva localització, en què es donin circumstàncies d'ordre tècnic o ambiental, ja siguin relatives a la pròpia edificació o a l'entorn urbà en què s'insereixin, quan així ho aconsellin, previ informe favorable dels serveis tècnics municipals.

L'altura lliure mínima en tots els punts serà de 2,20 metres.

L'entrada i sortida d'un aparcament estaran al projecte i es realitzaran amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació a través de les obertures serà, com a mínim, d'un 5% de la del local, quan aquestes superfícies es trobin en façanes oposades que assegurin l'evacuació de l'aire de l'interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, la superfície de ventilació serà, pel cap baix, d'un 8%.

Quan la ventilació sigui forçada o es realitzi a través d'eixides, s'haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de $15 \text{ m}^3 / \text{per m}^2$ de superfície per hora.

Art. 3.3.11.- Construcció de voreres i passos d'entrada de vehicles.

La construcció de la vorera confrontant amb la façana d'un immoble és obligació de la propietat, sempre que limiti amb via pública en què estigui prevista la construcció o existència de voreres. Aquesta obligació comprèn no només la del paviment en general sinó també la de la col·locació de la corresponent vorada.

No es podrà estendre la certificació municipal de final d'obres que autoritzi l'ús de l'immoble, sense que abans s'hagi construït la vorera corresponent a la façana de l'edifici de què es tracti.

Els passos per entrada de vehicles a edificis o solars, per damunt de les voreres, es realitzaran rebaixant la vorada i la vorera amb un pendent màxim del 20%, en forma de gual.

Es prohibeix expressament omplir, de manera permanent, de formigó o altre material, el reguerot de la calçada, en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre la vorada i la calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües per mitjà de tubs o altres sistemes.

Els actuals passos d'entrada de vehicles existents i no realitzats en forma reglamentària s'hauran d'adaptar a les normes assenyalades al paràgraf 1 d'aquest article.

Art. 3.3.12.- Tancament de solars.

Per raons de seguretat, salubritat i ornament públic, i d'acord amb la normativa vigent en matèria d'ordenació urbana, els propietaris de solars els hauran de mantenir tancats mentre no s'edifiquin.

El tancament serà d'una altura de dos (2) metres, de marès o de fàbrica de blocs o totxos, arrebossada i pintada, i haurà de seguir la línia d'edificació, o sigui, la línia que a un costat i a l'altre del carrer assenyalen el límit a partir del qual podran o hauran d'aixecar-se les construccions.

Art. 3.3.13.- Instal·lacions de serveis a través de cables.

En qualsevol edifici de nova construcció es prohibeix, expressament, la instal·lació per façana de cables per a qualsevol classe de servei: telefonia, energia elèctrica, TV, enllumenat públic... A tal finalitat, davall la vorera o davall la calçada si fos necessari i en tota la llargada de la façana, se soterraran els conductes necessaris per allotjar-hi totes les xarxes interiors amb connexió subterrània des de la xarxa general.

CAPÍTOL 4 – PRESERVACIÓ DEL PATRIMONI HISTORICOARTÍSTIC.

Art. 3.4.1.- Definició.

El Patrimoni Històric de les Illes Balears s'integra de tots els béns i valors de la cultura, en qualsevol de les seves manifestacions, que revelen un interès històric, artístic, arquitectònic, arqueològic, historicoindustrial, paleontològic, etnològic, antropològic, bibliogràfic, documental, social, científic i tècnic de les Illes Balears.

A efectes de la seva protecció, seran d'obligat compliment les disposicions de protecció del patrimoni historicoartístic que vénen regulades a la Llei 16/1985 del patrimoni espanyol, a la Llei 6/1994 d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria de patrimoni històric i a la Llei 12/1998 del Patrimoni Històric de les Illes Balears, així com les modificacions que en el futur s'hi introdueixin i altres normatives que s'estableixin al respecte i hi siguin d'aplicació.

Art. 3.4.2.- Inventari.

Inventari de monuments o conjunts historicoartístics del terme municipal de sa Pobla.

Jaciments (assenyalats als plànols d'ordenació, sèrie 1)

Talapi de Dalt (34/1) polígon 15, parcel·la 362K.
El Velar de Talapi (34/2) polígon 15, parcel·la 352-353.
El Puig des Castellot (34/3).
Crestatx Vell (34/4) polígon 2, parcel·la 59.
Cova de Crestatx Vell (34/5) polígon 2, parcel·la 59.
Crestatx (34/6) polígon 2, parcel·la 84 L, N.
Puig d'en Font (34/7) polígon 2, parcel·la 95-H.
Cova d'en Baldritjà (34/8) polígon 2, parcel·la 92.
Puig de Son Cladera (34/9) polígon 2, parcel·la 957.
Son Cladera (34/10) polígon 2, parcel·la 92.
Sa Paret des Moros, ses Cases (34/11) polígon 2, parcel·la 90 H-F.
Ses Coves des Lladres (34/12) polígon 2, parcel·la 90 C.
Sa Cova de na Quintana (34/13) polígon 2, parcel·la 91 R.
El Puig de na Vissa (34/14) polígon 2, parcel·la 37-A.
Baix des Puig de na Vissa (34/15) polígon 2, parcel·la 91-R.
Ses Cases (34/16) polígon 2, parcel·la 39-C-D.
Claper Gros o d'en Miró (34/17) desaparegut.
Santuari (34/18) Crestatx desaparegut.
Sa Pleta (34/19) Gaieta Gran, no localitzat.
Molí d'en Barraca (34/20) Garriga Tancada, desaparegut.
Son Amer (34/21) Son Amer, desaparegut.
Son Cebrià (34/22) desaparegut.
Darrera ses Cases (34/23) son Toni, desaparegut.
Puig de Maria (34/24) son Toni, desaparegut.

Molins

Molins rurals.

2A i 2B Molins urbans: C/ Molí cantonada. C/ Renou. C/ Progrés núm. 12.

Detalls constructius.

3- La capella de sant Antoni a l'edifici situat al c/ Escola cantonada c/ Muntanya.

4- Inscripció de l'arc del c/ Crestatx núm. 29.

5- Inscripció esculpida al c/ Escola núm 30 de la façana posterior de l'edifici situat al c/ Asalto núm..14

6 - Inscripció de l'arc al c/ Lluna núm. 125 de l'immoble situat al c/ Lluc núm. 15.

36- Inscripció de l'arc i finestra de l'immoble situat al c/ Renou núm. 67.

37- Inscripció de l'arc de l'immoble situat al c/ Mercat núm. 23 i 25

- Inscripció de l'arc de l'immoble situat a la parcel·la 1 del polígon 14, Paratge Es Vinyet.
- Façana c/ Església núm. 8
- Angles i balcó a c/ Capità Pere, núm. 32

Creus de Terme.

-Creu a l'edifici del c/ Major núm. 36.

-Creu de la cantonada dels carrers Antoni Maura / Major.

-Creu a la sortida del poble, a la carretera de Llubí.

-Creu a la sortida del poble, al c/ Fred cant. c/ Príncep.

-Creu al creuer de les carreteres Palma-Alcúdia i sa Pobla-Pollença.

-Creu d'en Martí Seguí, carretera de s'Albufera i camí des Vinyet.

-Creu des Sagrat c/Lourdes cantonada c/ Escola.

-Creu de sa Costa "Son Vila" – cra. sa Pobla-Pollença.

-Creu de can Fat, c/ Creu cantonada Cra. D'Inca.

Casals i Façanes

8 Casals de Gaieta, c/ Escola, núm. 2.

9 Can Galmés, c/ Escola, núm 53 (façana).

10 Can Poquet, c/ Gran, núm. 24.

11 Cas Metge Corró, c/ Gran, núm. 61.

12 Casal de la Jornada, c/ Crestatx, núm. 29.

13 Can Serra de Gaieta, c/ Crestatx, núm. 25.

14 Clínica Tugores, c/ Major, núm. 82.

15 Ca s'Apotecari Comas, c/ Major cantonada c/ Goleta.

16 Casa de Pagès, c/ Marina, núm. 41.

17 Can Bartomeu Siquier, c/ Marina, núm. 42.

18 Cas Capità Pere (casa cuna), c/ Capità Pere, núm. 42, 44 i 46

19 Ca s'enginyer Comas, c/ Tresorer Cladera núm. 15.

22 C/ Capità Pere, núm. 36, cantonada c/ Crestatx 34

23 Can Socias, Pl. Major, núm. 11.

24 Casal a la Plaça Major, núm. 8.

25 Casal a la Plaça Major, núm. 17.

26 Es Cavallets, Plaça Major, núm. 14 i 15.

27 Sa Nostra, c/ Mercat, núm. 19.

28 Can Planes. Museu, c/ Antoni Maura, núm. 1.

- 29 Casal de can Socies, Antoni Maura, núm. 2.
 30 Ajuntament, Plaça Constitució, núm. 1.
 31 S'Escola Graduada, c/ Fadrins, núm. 79.
 32 Central elèctrica piramidal, pont cra. sa Pobla-Pollença.
 33 C/ Plaça cantonada c/ Tresorer Cladera (1936).
 34 Església parroquial, Rectoria, plaça de l'Església i jardí del Roser.
 35 Capella de l'escola al carrer Lluc.
 C/ Curt, núm. 2
 C/ Mercat, núm. 23/25/27
 C/ Crestatx núm. 40
 C/ Capità Pere, núm. 28
 C/ Escola núm. 23
 C/ Fadrins núm 75
 C/ Escola núm. 31
 C/ Escola núm. 37/39
 La Caixa. Pl. Església/c/ Asalto núm. 13
 Can Flor. c/Goleta,18/c/Gran
 C/ Ric, tres habitatges entre c/ Gran y c/ Renou
 Cine Coliseum c/ Muntanya

Ermites.

- De Crestatx. (Polígon 2- Parc. 54)
 De Son Mascord. (Polígon 2- Parc. 94)
 De Son Cladera. (Polígon 2- Parc. 93)

Ponts.

- Pont de ses Jonqueres Veres.
 Pont dels Anglesos.
 Pont de la reina Isabel II.

Places commemoratives-Fills Il·lustres.

- Casa Natal del Tresorer Cladera. (c/ Tresorer Cladera, 58)
 Casa de Joan Torres Gost (c/ Muntanya, 3 i 5)
 Casa del vicari Perera (c/ Asalto, 11)

Edificis dins sòl rústic.

- Talapi (Polígon 13- Parc 2)
 Son Ferragut (Polígon 2- Parc. 109)
 Crestatx (les cases de la possessió) (Polígon 2- Parc. 75)
 Gaieta Gran (Polígon 2 –Parc. 91)
 Gaieta Petit (Polígon 2 – Parc. 90)
 Son Cladera (les cases de la possessió) (Polígon 2 – Parc. 93)
 S'Obac (Urb. s'Obac .- Parc. 13)
 Son Amer (Polígon 10 – Parc. 196)
 Sa Llebre (Polígon 8 – Parc. 43)

Son Sabater (Polígon 2 – Parc. 104)
Es Molinàs (Polígon 2 – Parc. 84)
Can Fornari (Polígon 10 – Parc. 196-197)
Sa Canova (Polígon 15 – Parc. 3/3 – 3/4)
Cas Carreixet

Molins de vent i sínies.

En el termini d'un any es procedirà al seu inventari i a la seva catalogació, si pertoca. En principi, i com mínim, hi ha:

Molins: Polígon 6 – Parc. 116
Polígon 9 – Parc. 112

Sínies: Polígon 14 – Parc. 34
Polígon 3 – Parc. 88
Polígon 3 – Parc. 78

Art. 3.4.3.- Catalogació.

En el termini d'un any es procedirà a la redacció d'un catàleg amb una fitxa individualitzada per a cada un dels elements patrimonials, que concreti els elements a protegir i els distints graus de protecció.

CAPÍTOL 5 – REGULACIÓ D'USOS.

Art. 3.5.1.- Generalitats.

1. Les Normes Subsidiàries determinen, en tots els sòls, la localització i característiques dels usos admesos. Mitjançant ordenances específiques es podran fer més restrictives les precisions d'aquestes Normes Subsidiàries.
2. En els terrenys subjectes a ordenació posterior per planejament sectorial, els Plans Parcial i Especials detallaran l'abast de cada un dels usos admesos en cada sector o zona, i podran fer més restrictives, justificadament, les previsions generals de les Normes Subsidiàries.

Art. 3.5.2.- Legislació aplicable.

Amb caràcter general, i amb prevalença sobre el que disposen aquestes Normes, serà d'aplicació tota la normativa sectorial de caràcter supramunicipal, entre d'altres:

Decret d'Habitabilitat de la CAIB. (Decret 145/1997)
Reglament d'Activitats Classificades de la CAIB (Decret 18/1996)
Reglament d'Espectacles.
Llei i Reglament d'Accessibilitat. (Llei 3/1993 i decret 96/1994)

Art. 3.5.3.- Classificació dels usos, segons la seva tolerància.

1. S'entén per ús permès aquell la implantació del qual és permès per les Normes Subsidiàries. Ús prohibit és aquell la implantació del qual no és permès per les Normes Subsidiàries.
2. Ús principal és el que es determina com a definitori de cadascuna de les zones de sòl urbà. Usos complementaris són aquells la implantació dels quals no es considera contradictòria amb l'ús bàsic.
3. S'entén per ús global aquell que defineix l'especialització d'un sector a ordenar per planejament sectorial de desenvolupament. Ús complementari és aquell que necessàriament ha d'incloure el dit planejament de desenvolupament.
4. Són usos compatibles aquells la implantació dels quals no és contradictòria amb l'ús global, i en correspondrà la definitiva acceptació al planejament sectorial i l'establiment, si escau, de mesures o limitacions que assegurin la no pertorbació dels usos globals i complementaris.
5. Amb caràcter general, excepte determinacions concretes a la Norma específica, els usos complementaris no podran superar el 25 % de l'ús principal.

Art. 3.5.4.- Classificació dels usos segons el seu règim.

1. Per raó del règim de gaudi els usos es divideixen en públics, col·lectius i privats.
2. Es consideren públics aquells usos que es desenvolupen en terrenys i instal·lacions de propietat pública i són a l'abast de tothom.
3. Es defineix com a ús col·lectiu aquell que, tot desenvolupant-se en béns de propietat privada, serveixen a un conjunt de persones en les quals la relació es defineix normalment pel pagament de quotes, taxes o similars.
4. Es consideren privats els usos, no compresos a l'apartat anterior, que es desenvolupen per particulars en béns immobles de propietat privada.

Art. 3.5.5.- Classificació dels usos segons la seva funció.

Als efectes de les presentes Normes, els usos es classifiquen funcionalment en les següents classes:

Residencial.
Hoteler.
Comercial.
Oficines.
Esportiu.
Recreatiu.
Religiós.
Cultural i educatiu.
Sanitari i assistencial.
Industrial.
Abastaments.
Administratiu.
Transports.
Infraestructures.
Espais lliures i zones verdes.
Aparcament.

Art. 3.5.6.- Ús residencial.

És el referent a allotjament familiar permanent, i s'hi distingeix entre edificació unifamiliar, plurifamiliar i plurifamiliar extensiva.

S'entén per edificació unifamiliar aquella destinada a satisfer les necessitats d'una família, qualsevol que sigui la seva disposició en la parcel·la. En funció de la seva relació amb les edificacions confrontants, pot ser adossada, aparejada o aïllada.

S'entén per edificació plurifamiliar aquella en què es localitzen diversos habitatges que disposen d'accés comú i compartit des de l'espai públic en condicions que els pot ser d'aplicació la Llei de Propietat Horitzontal.

S'entén per edificació plurifamiliar extensiva els conjunts d'habitatges en edificacions independents d'una o dues plantes amb accés independent des de la via pública o des de la superfície lliure de la parcel·la, que s'assentin sobre una parcel·la comunal, amb serveis col·lectius al seu servei (piscines,

àrea esportiva, garatge, etc.) i que té un règim de propietat semblant a l'establert per la Llei de Divisió Horitzontal.

L'ús residencial està prohibit en els soterranis.

Art. 3.5.7.- Ús hoteler.

És el corresponent a l'allotjament temporal de transeünts o turistes: hotels, residències, pensions, apartaments turístics...

Es regiran, a tots els efectes, per la normativa sectorial de la CAIB.

Art. 3.5.8.- Ús comercial.

Correspon a les activitats així definides a l'article 1 del Pla Director Sectorial d'Equipament Comercial de les Illes Balears (Decret 217/96 de 12 de desembre; BOCAIB núm. 9 de 21/1/97) o norma legal que en un futur el pugui substituir.

Art. 3.5.9.- Ús oficines.

Activitats d'ús privat, col·lectiu o públic, destinades a la realització de tasques administratives, tècniques, creatives o monetàries, excepte les incloses en els usos dotacionals.

S'hi inclouen, a manera d'exemple, les gestories, agències, seus socials o tècniques d'empreses, estudis professionals, bancs, companyies d'assegurances, etc., etc.

Art. 3.5.10.- Ús esportiu.

Correspon a espais i locals destinats a activitats esportives, d'ús tant públic com col·lectiu.

Art. 3.5.11.- Ús recreatiu.

Correspon a tota classe d'espais i locals dedicats a espectacles, sales de reunions, jocs, billars, entitats associatives de tot tipus, bars, restaurants, cafeteries, discoteques, etc..

Art. 3.5.12.- Ús religiós.

Correspon a edificis i superfícies destinats al culte o a la vida conventual.

Art. 3.5.13.- Ús cultural i educatiu.

Correspon a locals i espais destinats a activitats culturals o educatives: centre d'ensenyament, biblioteques, museus, sales de conferències, guarderies infantils, etc.

Art. 3.5.14.- Ús sanitarioassistencial.

Comprèn les activitats de tractament i allotjament de malalts i, en general, tot allò relacionat amb la sanitat, la higiene i l'assistència: dispensaris, consultoris,, clíniques, hospitals, asils, etc..

Art. 3.5.15.- Ús industrial i de serveis.

- Definició.

Comprèn els espais i establiments dedicats, tant a l'obtenció i transformació de matèries primeres o semielaborades, com al seu emmagatzemament, inclosos patis de maniobra i oficines annexes.

Inclou, així mateix, els tallers mecànics, de reparació d'automòbils...

- Categories.

Es consideren les següents categories:

- Categoria 1: Petites indústries, magatzems o tallers artesanals amb instal·lacions no molestes per a l'ús residencial, i que hi siguin compatibles totalment, que no desprendin gasos, pols ni olores, ni originin renous, ni vibracions que poguessin causar molèstia al veïnat.

- Categoria 2: Petites indústries, magatzems, tallers de serveis admissibles en contigüitat amb la residència, amb l'adopció de fortes mesures correctores en edificis exclusius, que generen un reduït nivell de trànsit i no siguin indústries insalubres, nocives o perilloses.

- Categoria 3: Indústries i magatzems incompatibles amb altres usos que no siguin industrials, bé per les molèsties pròpies, o per les derivades de la seva implantació, que obliguen a una ubicació dins els polígons industrials.

Els límits màxims per a cadascuna de les categories seran:

CATEGORIA INDUSTRIAL	FORA POLÍGON INDUSTRIAL			EN POLÍGON INDUSTRIAL	EN SÒL RÚSTIC. COMÚ	
	EDIFICI NO EXCLUSIU		EDIFICI EXCLUSIU			
	QUALSEVOL PLANTA	PLANTA BAIXA				
1º	100 0'05 5	300 0'05 10	LLIURE * 0'1 60	-----	-----	M2 CONSTR. KW/M2 DEN. POT. MAX.
2º	-----	300 0'05 10	LLIURE * 0'1 90	LLIURE * 0'1 350	-----	M2 CONSTR. KW/M2 DEN. POT. MAX.
3º	-----	-----	-----	LLIURE * IL-LIMITADA IL-LIMITADA	-----	M2 CONSTR. KW/M2 DEN. POT. MAX.

(*). Amb la limitació de volum establerta per l'Ordenança d'aplicació.

S'ha de tenir en compte que, per a l'aplicació dels límits de densitat de potència i potència mecànica, es tindrà en compte:

1. En la potència no es computarà la necessària per a accionar muntacàrregues, ascensors, climatització del local, així com eines portàtils de potència inferior a mig cavall de vapor.
2. La superfície computada no inclourà més que la destinada a producció, amb exclusió de la destinada a magatzems, oficines i altres dependències no lligades al procés.
3. Excepcionalment, els límits de potència per al total de la instal·lació, podran ser superats en aquells casos en què, previ informe favorable dels serveis tècnics municipals, s'imposin a l'activitat les mesures correctores necessàries per suprimir-ne el grau de molèsties, nocivitat o perillositat.

Art. 3.5.16.- Ús d'abastaments.

Comprèn els mercats centrals i de detall, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, centrals lleteres, locals per a fires, etc...

Art. 3.5.17.- Ús administratiu.

Correspon a tots els edificis on les Administracions Públiques presten els seus serveis.

Art. 3.5.18.- Ús transports.

Correspon a espais i locals destinats al transport col·lectiu: estacions de ferrocarrils i d'autobusos amb les instal·lacions annexes corresponents.

Art. 3.5.19.- Ús infraestructures.

Correspon a les instal·lacions necessàries per a la prestació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, aigua potable, recollida i depuració d'aigües residuals, recollida i tractament de residus sòlids, etc.

Art. 3.5.20.- Ús d'espais lliures i zones verdes.

Correspon a tots aquells espais no edificats destinats, fonamentalment, a plantació d'arbres i jardineria. S'hi admeten diversos tractaments del sòl. L'objecte és garantir la salubritat i descans de la població, la protecció i aïllament entre zones que ho requereixin i l'obtenció de millors condicions ambientals.

Els espais lliures i zones verdes de caràcter públic, podran incloure elements de mobiliari i petites construccions amb caràcter provisional (quioscos de begudes, periòdics, cabines de telèfon, parades d'autobusos, etc.), així com instal·lacions esportives de caràcter públic. Així mateix, s'hi admetrà l'aparcament subterrani.

Els espais lliures d'edificació de caràcter privat, no admeten cap tipus d'edificació dins la superfície delimitada com a tal, per bé que s'hi podran admetre sense limitació, tant instal·lacions esportives en superfície per a ús privat sense espectadors, com instal·lacions diàfanos obertes per tots els costats (glorietes, pèrgoles, etc.) limitades, aquestes darreres, fins a un màxim del 20% de la superfície de zona verda privada.

Art. 3.5.21.- Ús d'aparcament.

Comprèn els espais destinats a la detenció prolongada dels vehicles a motor, situats a les vies públiques, en les edificacions principals o en les auxiliars, i/o a l'espai interior de parcel·la.

Dins l'ús d'aparcament s'estableixen les següents categories:

- Categoria 1: Aparcaments individuals d'ús privat, localitzats a la planta baixa o soterrani de l'edificació, amb un nombre màxim de places d'aparcament no superior a tres places per 100 m2. de superfície edificada.
- Categoria 2: Aparcaments col·lectius i/o d'ús públic, localitzats en qualsevol planta de l'edificació, sense limitació de nombre de places o de superfície.
- Categoria 3: Aparcaments públics o privats a l'espai vial públic o espai lliure de parcel·la.

Art. 3.5.22.- Usos prohibits.

Es prohibeixen a tot el sòl urbà, excepte a la zona de serveis, les següents activitats:

Tallers de reparació d'automòbils i motocicletes.
Comerç i emmagatzematge de productes fitosanitaris.
Fusteries, de fusta i metàl·liques.
Ferreries.

Art. 3.5.23.- Activitats classificades.

Es consideraran activitats excloses de qualificació com a activitats molestes insalubres, nocives i perilloses les relacionades en l'annex i de la Llei 8/1995 (de 30 de març d'atribució de competències als Consells insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions), excepte quan hi concorrin una o més de les circumstàncies que també s'hi relacionen.

Es consideraran activitats subjectes a qualificació com a molestes, insalubres, nocives i perilloses les que no estiguin incloses en el llistat de l'annex i indicat a l'apartat anterior o quan hi concorrin una o més de les circumstàncies que també s'hi relacionen.

Les classificacions establertes són susceptibles de variació quan les condicions tècniques de la instal·lació i els mitjans adoptats per a l'eliminació de molèsties, insalubritat, nocivitat i perill així ho aconsellin, a judici dels serveis tècnics.

Després de la posada en funcionament de qualsevol activitat no exclosa i en funció de les verificacions corresponents, els Serveis Tècnics Municipals podran exigir l'adopció de mesures correctores complementàries.

Aquelles activitats o indústries en què les mesures correctores no permetin evitar el seu caràcter d'insalubritat, nocivitat o perillositat, a judici dels Serveis Tècnics competents, no podran instal·lar-se en el municipi de sa Pobla. Aquelles altres que sí ho permetin, podran instal·lar-se amb les limitacions que els corresponguin per la seva situació i per la categoria a les quals se les assimili, una vegada adoptades les mesures correctores i en les condicions que, en cada cas, aconsellin els Serveis Tècnics.

CAPÍTOL 6 – REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES.

Art. 3.6.1.- Definició.

Es consideren àrees extractives els sòls en què temporalment es realitzin activitats d'extracció de terres, àrids o s'exploitin graveres.

Aquestes activitats tenen sempre caràcter temporal i provisional.

Es prohibeix qualsevol activitat extractiva a les àrees que aquestes normes subsidiàries classifiquen com a sòl protegit. També es prohibeixen, qualsevol que sigui la qualificació del sòl, en àrees inferiors a 2 km. de nuclis de població i d'edificis o restes arqueològiques o elements naturals assenyalats en aquestes normes.

Les activitats extractives de qualsevol classe estan subjectes a autorització municipal prèvia, sense perjudici de la necessitat d'obtenir autorització d'altres entitats o organismes.

L'obtenció d'autorització per part d'altres autoritats o organismes no perjudicarà l'obtenció de la llicència municipal, que no podrà ser atorgada quan no es compleixin els aspectes i condicions regulats en aquest capítol i, en general, les disposicions del planejament urbanístic.

A més, l'atorgament de la llicència municipal estarà en tot cas subordinat al compliment dels requisits següents:

a) Respecte al paisatge; b) conservació de l'arbrat; c) preservació de la puresa del medi ambient; d) No desviació, minva o pol·lució de corrents d'aigua superficials o subterranis. El fet de no complir aquests requisits implicarà la denegació de la llicència.

Art. 3.6.2.- Legislació aplicable.

Endemés de la legislació específica en matèria de pedreres i explotacions mineres, serà d'aplicació el que disposa el Pla Director Sectorial de Pedreres aprovat pel Govern Balear.

Art. 3.6.3.- Sol·licitud de llicència municipal.

Haurà de concretar necessàriament els aspectes següents:

a) Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen dur a terme amb menció específica dels rebaixos previstes i de la durada estimada de l'explotació i del compliment de les condicions i requisits a què fa referència l'article.

b) Menció específica de les precaucions adoptades per no afectar la conformació del paisatge.

- c) Testimoni fefaent del títol de propietat en què es pretengui efectuar l'extracció d'àrids o moviments de terres. Si el sol·licitant del permís no fos el mateix propietari, a més del testimoni fefaent del títol de propietat, s'haurà de presentar el corresponent permís del propietari.
- d) Descripció de les operacions d'excavació o rebaix amb plànol topogràfic a escala 1:500, amb els perfils en què queden assenyalats els treballs a realitzar. Amb igual detall, s'han d'exposar l'estat en què quedarà el terreny un cop efectuats els moviments de terres i les operacions que el promotor es compromet a realitzar per integrar els sòls afectats a l'entorn i el paisatge.
- e) Indicació del volum de terra i roca a remoure i/o d'àrids a extreure.
- f) Garanties de caràcter patrimonial sobre el compliment d'allò que es preveu als apartats anteriors.

Art. 3.6.4.- Concessió i denegació de llicència municipal.

En el supòsit d'atorgar-se l'autorització, estarà en tot cas condicionada a la formulació de les garanties corresponents.

Quan l'extracció d'àrids i moviment de terres impliqui destrucció d'arbrat, s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar el repoblament de la finca amb arbres de la mateixa espècie i de tenir cura de la plantació fins que hagi aferrat i pugui desenrotllar-se normalment.

L'Ajuntament podrà dictar les normes complementàries per a l'execució de les disposicions contingudes en aquest capítol.

TÍTOL 4 - NORMES PARTICULARS DEL SÒL URBÀ I URBANITZABLE

CAPÍTOL 1 – GENERALITATS.

Art. 4.1.1.- Definició.

Les Normes desenrotllades en el present títol regulen, juntament amb les Normes Generals d'Ús contingudes en el títol anterior, les determinacions a què s'han d'ajustar, en funció de la seva localització, la totalitat de les activitats que es desenrotllen en el terme municipal.

A l'objecte de simplificar i uniformar la gestió de les Normes Subsidiàries, les presents Normes podran ser utilitzades (i com a tal se'n recomana l'ús) en els desplegaments dels futurs Plans Parcials que es puguin preveure, de manera que tenen un distint rang dins cada classe de sòl, això és:

- En el sòl urbà tenen rang d'ordenances d'acord amb el que s'estableix a l'Art.40.2 del Reglament de Planejament.

- En el sòl urbanitzable tenen rang de Normes Urbanístiques recomanades i tindrien el caràcter establert a l'Art.40.3 del Reglament de Planejament, i se les podria completar justificadament, mitjançant els propis instruments de planejament que desenrotllin aquesta classe de sòls. En el sòl urbanitzable amb Pla Parcial en tramitació, queden com a Normes Urbanístiques en vigor les Ordenances del Pla Parcial.

Art. 4.1.2.- Solar edificable.

D'acord amb la LS, el sòl urbà no podrà ser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar, tret que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació mitjançant les garanties que reglamentàriament es determinin.

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

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

Que estiguin assenyalades les alineacions i rasants. L'Ajuntament les haurà d'especificar en cada cas d'acord amb els plans d'ordenació d'aquestes NS.

Que tingui la forma i dimensions mínimes que s'estableixin a les normes urbanístiques de cada zona.

Art. 4.1.3.- Divisió en zones.

Als efectes d'aplicació de les Normes particulars objecte d'aquest Títol, s'estableixen les següents zones:

Ciutat antiga.
Intensiva 1.
Intensiva 2.
Monuments i conjunts historicoartístics.
Extensiva 1.
Extensiva 2.
Industrial i de serveis.
Equipaments.
Espais lliures i zones verdes.
Xarxa viària urbana i aparcament.
Infraestructures i serveis urbans.

Art. 4.1.4.- Aparcaments privats.

En tot edifici de nova construcció i en ampliacions, sempre que la façana total sigui superior a 9 m (excepte en cantonades, que es computarà la façana a una carrer) serà obligatori destinar espai suficient per a aparcaments en el propi solar, sense comptar amb els de via pública, de conformitat amb els següents mòduls en relació amb l'ús:

Residencial.	1 automòbil/habitatge.
Hoteler.	Segons legislació amb mínim d'1 automòbil/20 places.
Comercial.	1 automòbil/40 m ² edificats útils.
Oficines i administratius.	1 automòbil/75 m ² edificats útils.
Esportiu.	1 automòbil/50 places.
Recreatiu.	1 automòbil/50 places.
Religiós.	1 automòbil/100 places.
Cultural i educatives.	1 automòbil/100 m ² útils.
Sanitarioassistencial.	1 automòbil/15 llits.
	1 automòbil/25 m ² consultori.
Indústries.	1 automòbil/100 m ² útils.
Altres.	1 automòbil/100 m ² edificats.

Seràn d'aplicació les exempcions previstes a l'article 3.3.10. sempre i quan de l'aplicació dels mòduls anteriors no en resulti una capacitat mínima superior a dotze places d'automòbil.

En els edificis comercials, quan la superfície d'emmagatzemament i/o venda sigui superior a 300 m², serà obligatori disposar d'una zona de càrrega i descàrrega a l'interior de la propietat.

CAPÍTOL 2 – CIUTAT ANTIGA.

Art. 4.2.1.- Definició i àmbit.

Correspon al nucli antic i originari de les edificacions, delimitat als plànols sèrie 4.

Està subjecte a un règim de conservació de l'estructura urbana i de les tipologies arquitectòniques.

Art. 4.2.2.- Tipologia de l'edificació.

Edificació contínua entre mitgeres, amb manteniment de les alineacions existents, amb patis interiors formant illeta tancada.

S'atindrà a l'ordenació d'illeta que figura al plànol núm. 4 de les NS que assenyala la fondària màxima edificable a partir de l'alineació de la via pública. A les illetes en què no figura indicada la fondària edificable, s'entén que és totalment edificable amb les limitacions que imposen les ordenances.

En tot cas, la planta baixa podrà ocupar-se totalment per a ús de garatge, magatzems, indústries permeses a la zona, locals d'espectacles, sales de reunió, locals comercials, etc.

Podran construir-s'hi soterranis complets que no computaran com altura ni nombre de plantes.

Art. 4.2.3.- Condicions de l'edificació.

Tipus d'ordenació	contínua.
Superfície mínima solar	200 m ² .
Façana mínima a vial	7 m.
Fondària mínima	20 m.

Això no obstant, s'admetran dimensions més reduïdes en aquells solars en què es posi de manifest la impossibilitat física de poder complir amb els mínims citats, ja sigui perquè els solars contigus estiguin edificats o per estar escripturats amb anterioritat a la vigència de les anteriors NS.

Altura màxima i núm. de plantes	10,50 m. s,b,2 pl.
Ocupació màxima	
Planta baixa	100%
Planta alta	Fondària assenyalada als plànols o fins a esgotar el coeficient d'aprofitament assignat a la planta.

Això és que es permetrà sobrepassar aquesta fondària si el coeficient d'edificabilitat de la planta no supera el 0,6 m² sostre/ m² solar.

També es permet, independentment de l'anterior, l'edificació al fons del solar, amb un coeficient d'edificabilitat de 0,1 m² sostre/m² solar, una fondària màxima des del fons del solar de 4 m i una sola planta

Separació a línies de partió:

Front i laterals..... No es permet.
Fons..... No es limita.

Cossos i elements sortints:

Es permetran exclusivament els següents:

Balconcs (oberts per tres costats); cornises, ràfecs i altres elements decoratius clàssics o tradicionals.

Els balconcs i hivernacles no tindran volada superior a 1/10 de l'amplada de la via pública i fins 1 m El contorn haurà d'estar situat a distància superior a 10 cm de qualsevol vertical traçada per la part exterior de la vorada i no podrà sobresortir de l'alineació en vies públiques sense voreres.

S'hauran de separar de les línies de partió una distància igual a la volada i s'hauran de trobar a una altura de, almenys, 3,50 m sobre la rasant de la via pública i compliran aquesta norma a qualsevol punt de la façana.

No es permetran elements voladissos sobre el pati d'illeta.

Quan es construeixi un edifici de nova planta a una cantonada, aquest s'haurà d'aixamfrantar 1m per cada costat del cantó, així com les voreres.

No es permetran voladissos d'obra sobre els patis d'il·luminació i ventilació que incompleixin l'espai mínim exigít pel Decret 145/97.

Art. 4.2.4.- Condicions d'ús.

4.2.4.1.- Usos permesos.

Residencial, unifamiliar i plurifamiliar.

Hoteler.

Comercial.

Oficines.

Esportiu.

Recreatiu.

Religiós.

Cultural i educatiu

Sanitarioassistencial.

Industrial, categoria 1^a, en plantes baixes d'edificis no industrials.

Administratiu.

Infraestructures.

Espais lliures i zones verdes.
Aparcament.

4.2.4.2.- Usos prohibits.

Els usos ressenyats a l'article 3.5.22.

Abastaments.
Transports.

Art. 4.2.5.- Condicions d'ambient i estètica.

Amb caràcter general, s'estarà a les disposicions contingudes al cap 3 del títol 3, i s'estipulen les condicions addicionals següents:

Es prohibeix la imitació de materials de qualsevol classe. Aquests materials s'hauran d'utilitzar guardant el seu caràcter i sentit constructiu, sense falsejament de fàbriques i funcions.

El color i textura dels materials s'hauran d'inserir perfectament en la tònica ambiental que proporcionen les edificacions tradicionals.

Referent a això:

Es prohibeix qualsevol altra teula que no sigui la teula àrab de color ocre clar.

Es prohibeix, en acabats vistos, l'ús de totxos, així com els revestiments a base de rajoles, lloses de marbre o plaques metàl·liques i tancaments de vidre.

El to d'acabat estarà comprès en la gamma de terrenys naturals propis de la zona. L'Ajuntament podrà concretar la regulació mitjançant una ordenança específica.

Es prohibeix la utilització mimètica en tot edifici de nova planta, dels materials i elements decoratius tradicionals, encara que aquests elements es poden prendre com a base d'inspiració de dissenys actuals.

Les cobertes estaran formades per teulades inclinades de teula ceràmica corba almenys en un 80% de la superfície, amb presència obligatòria al primer aiguavés, que dona al carrer.

Queden prohibides les plaques de fibrociment i de qualsevol tipus de material prefabricat (planxa galvanitzada, alumini o altres materials lleugers de coberta) a la coberta

L'altura màxima de la teulada per damunt el forjat del sòtil de la darrera planta serà de 2,00 m.

A la coberta han de quedar integrats els elements que siguin necessaris d'instal·lar a la part superior de l'edifici, i en particular caixes d'escapes i dipòsits d'aigua, de manera que no siguin visibles ni des de la via pública ni a llarga distància.

El disseny dels baixos comercials haurà de quedar integrat a les plantes de composició general de la façana. S'autoritzen tendals de lona de color que entonin amb l'ambient, i queden prohibides les viseres o elements anàlegs.

La fusteria exterior serà de fusta o de ferro.

S'autoritzaran únicament les persianes exteriors del tipus tradicional de postetes pintades de colors tradicionals del poble.

Els parcs i jardins públics o privats, esplanades, places i racons típics així com edificis notables o representatius que en algun o diversos aspectes constitueixin paratges pintorescos i atractius, o siguin elements destacats per a la fesomia o caràcter de la població, s'hauran de conservar i, si escau, reparar perquè cobrin el seu autèntic valor.

Es prohibeixen els cossos sortints tancats per elements d'obra de fàbrica massissa o foradada. Només es permetran els balcons tradicionals oberts i descoberts de 60 cm d'amplària com a màxim, sempre que el carrer tingui més de 8 m d'amplària. Aquests elements s'hauran de separar de les mitgeres un mínim de 60 cm., ocupar com a màxim un 50% de la façana i estar situat a 3,50 m damunt la rasant de la via pública. Les baranes dels balcons seran de ferro.

També es permetran les volades de coberta, les cornises i altres elements decoratius clàssics i tradicionals.

Es prohibeixen les balustrades.

Es prohibeixen els baixants, canals i elements de PVC vists.

Art. 4.2.6.- Connexió al clavegueram

Només es permet una connexió per solar, tret dels edificis amb més de 30 m de façana i als qui, per exigències tècniques derivades de l'activitat que en ells es desenvolupi, així ho requereix.

CAPÍTOL 3 – INTENSIVA 1.

Art. 4.3.1.- Definició i àmbit.

Correspon a l'àrea d'extensió urbana que voreja la ciutat antiga del nucli de sa Pobla, ordenada amb criteris d'edificació contínua, l'ús principal de la qual, tal com en la ciutat antiga, és el residencial.

Art. 4.3.2.- Tipologia de l'edificació.

Edificació contínua en illetes tancades amb façanes que coincideixen amb les alineacions del vial.

S'atendrà a l'ordenació d'ileta que figura als plànols sèrie 4 de les NS que assenyalen la fondària màxima edificable a partir de l'alineació de la via pública. A les illetes en què no figura assenyalada la fondària edificable, s'entén que és totalment edificable amb les limitacions que imposen les ordenances.

En tot cas, la planta baixa es podrà ocupar totalment per garatge, magatzems, indústries permeses a la zona, locals d'espectacles, sales de reunió, locals comercials, etc.

Es podran construir soterranis complets que no computaran com altura ni nombre de plantes.

Art. 4.3.3.- Condicions de l'edificació.

Tipus d'ordenació	contínua.
Superfície mínima solar	300 m ² .
Façana mínima a vial	10 m.
Fondària mínima	20 m.

Això no obstant, s'admetran dimensions més reduïdes en aquells solars en què es posi de manifest la impossibilitat física de poder complir amb els mínims citats, ja sigui perquè els solars contigus estiguin edificats o per estar escriturats amb anterioritat a la vigència de les anteriors NS.

Altura màxima i núm. de plantes..... 10,50 m. s,b,2 pl.

Ocupació màxima	
Planta baixa.....	100%
Planta alta.....	Fondària assenyalada als plànols o fins a esgotat el coeficient d'aprofitament assignat a la planta.

Això és que es permetrà sobrepassar aquesta fondària si el coeficient d'edificabilitat de la planta no supera el 0,6 m² sostre/m² solar.

També és permet, independentment de l'anterior, l'edificació al fons del solar, amb un coeficient d'edificabilitat de 0,1 m² sostre/m² solar, una fondària màxima des del fons del solar de 4 m i una sola planta.

Separació a línies de partió.	
Front i laterals.....	No es permet
Fons	No es limita.

Quan es construeixi un edifici de nova planta a una cantonada; aquesta s'haurà d'aixamfrantar 1 m per cada costat del cantó, així com les voreres.

Cossos i elements sortints

Els voladissos admesos sobre la via pública, com balcons, terrasses o tribunes, no tindran volada superior a 1/10 de l'amplada de la via pública i fins a 1,50 m de l'entorn hauran d'estar situats a distància superior a 10 cm de qualsevol vertical de la vorera i no podran sobresortir de l'alineació en vies públiques sense vorera. S'hauran de separar de les línies de partió una distància igual a la volada i trobar-se situats a una altura d'almenys 3,50 m sobre la rasant de la via pública. Aquesta norma s'haurà de complir en qualsevol punt de la façana.

No es permetran voladissos sobre el pati d'illeta.

Art. 4.3.4.- Condicions d'ús.

4.3.4.1.- Usos permesos.

Residencial, unifamiliar i plurifamiliar
Hoteler
Comercial
Oficines
Esportiu
Recreatiu
Religiós
Cultural i educatiu
Sanitarioassistencial
Industrial, categoria 1^a, en plantes baixes d'edificis no industrials
Administratiu
Infraestructures
Espais lliures i zones verdes
Aparcament
Abastaments
Transports

4.3.4.2.- Usos prohibits.

Es prohibeixen a tot el sòl urbà, excepte a la zona de serveis, les següents activitats:

Tallers de reparació d'automòbils i motocicletes.
Comerç i emmagatzematge de productes fitosanitaris.
Fusteries, de fusta i metàl·liques.
Ferreries.

Art. 4.3.5.- Condicions d'estètica.

Els edificis a construir o reformar hauran d'adaptar-se de manera bàsica a l'ambient de la població, perquè no desentonin del conjunt mitjà en què estiguessin situats.

Les cobertes estaran formades per teulades inclinades de teula ceràmica corba de tonalitats ocre o per coberta plana, amb presència obligatòria de les primeres al primer aiguavés, que dóna al carrer, amb un mínim de 4,00 m.

Queden prohibides les plaques de fibrociment a la coberta.

L'altura màxima de la teulada part damunt el forjat del sòtil de la darrera planta serà de 2,00 m.

A la coberta han de quedar integrats els elements que siguin necessaris d'instal·lar a la part superior de l'edifici i, en particular, caixes d'escapes i dipòsits d'aigua, de manera que no siguin visibles ni des de la via pública ni a llarga distància.

El disseny dels baixos comercials haurà de quedar integrat a les plantes de composició general de la façana. S'autoritzen tendals de lona de color que entonin amb l'ambient, i queden prohibides les viseres o elements anàlegs.

L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, materials emprats i el colorit estaran en línia dels existents a l'eixample de la població i serà, en general, ordenat dins l'estil elegit.

Les façanes a via pública o visibles des de la via pública hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i com a mínim els paraments aniran referits i pintats.

Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense els corresponents referits i pintats, pel cap baix.

Queden totalment prohibides les aplicacions propagandistes d'aquestes parets mitgeres. Sense aquests requisits no es podran, de cap manera, donar-se per acabades les obres en tot o en part.

Art. 4.3.6.- Connexió al clavegueram

Només es permet una connexió per solar, tret dels edificis amb més de 30 m de façana i als quals, per exigències tècniques derivades de l'activitat que s'hi desenvolupen, així ho requereixen.

CAPÍTOL 4 – INTENSIVA 2.

Art. 4.4.1.- Definició i àmbit.

Comprèn el sòl urbà situat a l'interior de la via de ronda, poc consolidat, que completa la trama urbana de la zona intensiva 1 i que es desenrotllarà a través d'unitats d'actuació.

Art. 4.4.2.- Tipologia de l'edificació.

Edificació contínua en illetes tancades amb façanes que coincideixen amb les alineacions del vial, s'atindrà a l'ordenació d'illetes, indicant la fondària edificable, amb les limitacions que imposin les Ordenances.

Es podran construir soterranis complets que no computaran com a altura ni nombre de plantes.

Art. 4.4.3.- Condicions de l'edificació.

Tipus d'ordenació	contínua.
Superfície mínima solar	Cat. A 400 m ² Cat. B 300 m ²
Façana mínima a vial	Cat. A 12 m. Cat. B 10 m
Fondària mínima	20 m.

Altura màxima i nombre de plantes: 10,50 m. s,b,2 pl.

Ocupació màxima	
Planta baixa	100%
Plantes altes	Fondària assenyalada als plànols

Separació a línies de partió.

Front i laterals	No es permet.
Fons	No es limita.

Quan es construeixi un edifici de nova planta a una cantonada, aquesta s'haurà d'aixamfranar 1 m per cada costat del cantó, igualment que les voreres.

Cossos i elements sortints:

Els voladissos admesos sobre la via pública, com balcons, terrasses o tribunes, no tindran volada superior a 1/10 de l'amplada de la via pública i fins a 1,50 m de l'entorn hauran d'estar situats a distància superior a 10 cm de qualsevol vertical de la vorera i no podran sobresortir de l'alineació en

vies públiques sense vorera. S'hauran de separar de les línies de partió una distància igual a la volada i trobar-se situats a una altura d'almenys 3,50 m sobre la rasant de la via pública. Aquesta norma s'haurà de complir en qualsevol punt de la façana.

No es permetran voladissos sobre el pati d'illeta.

Art. 4.4.4.- Condicions d'ús.

4.4.4.1.- Usos permesos.

Residencial, unifamiliar i plurifamiliar
Hoteler
Comercial
Oficines
Esportiu
Recreatiu
Religiós
Cultural i educatiu
Sanitarioassistencial
Industrial, categoria 1ª, en plantes baixes d'edificis no industrials
Administratiu
Infraestructures
Espais lliures i zones verdes
Aparcament
Abastaments
Transports

4.4.4.2.- Usos prohibits

Es prohibeix a tot el sòl urbà, excepte a la zona de serveis, les següents activitats:

Tallers de reparació d'automòbils i motocicletes
Comerç i emmagatzematge de productes fitosanitaris
Fusteries, de fusta i metàl·liques
Ferrerries

Art. 4.4.5.- Condicions d'estètica.

Els edificis a construir o reformar hauran d'adaptar-se de manera bàsica a l'ambient de la població, perquè no desentonin del conjunt mitjà en què estiguessin situats.

Les cobertes estaran formades per teulades inclinades de teula ceràmica o de formigó, corba, o per coberta plana, amb presència obligatòria de les primeres al primer aiguavés, que dona al carrer, amb un mínim de 4,00 m. Els edificis qualificats com a equipaments públics queden exonerats d'aquesta obligació.

Queden prohibides les plaques de fibrociment i de qualsevol tipus de material prefabricat (planxa galvanitzada, alumini o altres materials lleugers de coberta) en cobertes, tret d'en peces translúcides per a lluernos o a la coberta del pati d'illeta.

L'altura màxima de la teulada part damunt del forjat del sostre de l'última planta serà de 2,00 m.

A la coberta han de quedar integrats els elements que siguin necessaris d'instal·lar a la part superior de l'edifici i, en particular, caixes d'escalas i dipòsits d'aigua, de manera que no siguin visibles ni des de la via pública ni a llarga distància.

El disseny dels baixos comercials haurà de quedar integrat a les plantes de composició general de la façana. S'autoritzen tendals de lona de color que entonin amb l'ambient, i queden prohibides les viseres o elements anàlegs.

L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, materials emprats i el colorit estaran en línia dels existents a l'exemple de la població i serà, en general, ordenat dins l'estil elegit.

Les façanes a via pública o visibles des de la via pública hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i com a mínim els paraments aniran referits i pintats.

Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense els corresponents referits i pintats, pel cap baix.

Queden totalment prohibides les aplicacions propagandistes d'aquestes parets mitgeres. Sense aquests requisits no es podran, de cap manera, donar-se per acabades les obres en tot o en part.

Art. 4.4.6.- Connexió al clavegueram

Només es permet una connexió per solar, tret dels edificis amb més de 30 m de façana en què, per exigències tècniques derivades de l'activitat que s'hi desenvolupi, així ho requereixi.

CAPÍTOL 5 – REGULACIÓ GENÈRICA DELS ELEMENTS INCLOSOS A L'ACTUAL INVENTARI DE PRESERVACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC

Art. 4.5.1. – Intervenció en els elements inventariats

Els elements inclosos a l'inventari d'aquestes Normes estaran sotmesos al règim de protecció dels articles 22 a 25 de la Llei 12/98 del Patrimoni Històric.

Fins a l'aprovació definitiva del Catàleg, qualsevol obra o intervenció en els elements inventariats haurà de comptar amb informe o, si és el cas, autorització de l'organisme supramunicipal competent amb aquesta matèria.

Pel que fa als elements inventariats en matèria arqueològica, s'haurà al que figura al Títol III "Patrimoni arqueològic i paleontològic" de dita Llei 12 / 98.

CAPÍTOL 6 – EXTENSIVA 1.

Art. 4.6.1.- Definició, àmbit i tipologia de l'edificació.

Comprèn sòls urbans ocupats per habitatges unifamiliars en edificació aïllada, amb espais lliures al voltant, de caràcter privat, i fan referència a les ordenacions urbanes de Crestatx , s'Obac i son Toni.

Art. 4.6.2.- Condicions de l'edificació.

Tipologia d'ordenació	aïllada.
Superfície mínima de solar	parcel·les aprovades per l'Ajt. el 29/1/97. Per a noves parcel·les: 2.000 m ²
Façana mínima a vial	30 m.
Fondària mínima.	30 m.
Tipus d'habitatge	unifamiliar/plurifamiliar extensiva
Nombre màxim d'habitatges per parcel·la	2 Unitats.
Índex d'intensitat d'ús	1 habitatge/800 m ² de solar.
Altura màxima	7 m.
Nombre de plantes	s,b,p.
Ocupació màxima	20% en baixa i en pis.
Separació mínima a les partions	3 m. a laterals i fons i 5 m. a front.
Coeficient d'aprofitament net.	0,25 m ² / m ² .
Separació mínima entre edificis del mateix solar.	6 m.
Percentatge mínim d'àrees enjardinades privades en el solar	40%.
Aparcaments privats dins el solar, mínim	1 plaça/habitatge.

Art. 4.6.3.- Condicions d'ús.

4.6.3.1.- Usos permesos.

Residencial unifamiliar
Residencial plurifamiliar extensiva
Esportiu
Recreatiu
Religiós
Cultural i educatiu
Infraestructures
Espais lliures i zones verdes
Aparcament

4.6.3.2.- Usos prohibits.

Els usos ressenyats a l'article 3.5.22.
Hoteler
Industrial
Abastaments
Transportes

Comercial
Oficines
Administratiu

Art. 4.6.4.- Condicions de l'edificació, tancaments i d'estètica.

Condicions d'integració estètica i ambiental: per a aquesta zona, es mantindrà el caràcter tradicional de la zona, respectant les característiques i els valors ambientals.

No es concedirà llicència d'edificació i ús del sòl als projectes ni a les obres que no respectin aquest caràcter, i tant els projectes d'obra nova com les reformes i accions de rehabilitació hauran d'acomplir les determinacions següents:

a) Façanes:

Els colors, material i acabats de les façanes hauran de correspondre als de les edificacions tradicionals, tenint en compte sobretot aquests aspectes:

- La composició de la façana procurarà el predomini dels massissos damunt les obertures.
- El color de la façana serà de la gamma d'ocres-terra. Es prohibeixen els acabats de maó vist.
- Les finestres seran, en general, més altes que amples, i de fusta. Les persianes seran de porticó o llistó.

b) Cobertes:

Les cobertes de la darrera planta habitable seran inclinades i de teula aràbiga de color ocre, cobrint un 80% de la seva superfície, sempre que quedin com a mínim 24 m² de superfície de terrat.

A la coberta hauran de quedar integrats tots els elements que calgui instal·lar a la part superior de l'edifici de manera que no siguin visibles des de la via pública ni a llarga distància.

Tancament de solars: Els tancaments de parcel·la a carrer o àrea pública sols podran ser opacs fins a una altura d'1 m sobre la rasant del carrer, havent-se de construir amb materials i acabats concordants amb els de la zona. Per damunt d'aquesta altura s'admetran únicament elements diàfans fins a una altura de 2,50 m, quedant prohibida la utilització de filferro amb pues. Aquests tancaments podran completar-se, per l'interior, amb bardisses. Quan a causa de la configuració del terreny, per ser aquest més alt que la rasant del carrer, sigui precís construir un mur de contenció de les terres, es podrà augmentar l'altura del tancament opac fins a una altura de 2 m sobre la rasant del carrer. En el cas que el mur de contenció hagi de ser de major altura, aquest adoptarà una forma escalonada, a la manera tradicional, amb una altura màxima de bancals de 2 m i reculada mínima successiva d'una vegada i mitja l'altura. Quan el terreny quedi a una cota inferior a la del carrer, serà obligatòria la construcció d'un mur de tancament de 1 m d'altura sobre la rasant del carrer. Els tancaments entre parcel·les i a les carreteres seran tractats de la mateixa manera que els tancaments a carrer o àrea pública; podran ser opacs fins a una altura d'1 m sobre la cota del terreny en cada punt, i s'hi admetrà per damunt el filferro o reixeta fins a 2 m.

Art. 4.6.5.- Connexió al clavegueram

Només es permet una connexió per solar, tret dels edificis amb més de 30 m de façana i quan les exigències tècniques derivades de l'activitat que s'hi desenvolupin, així ho requereixin.

Art. 4.6.6.- Accessos a parcel·les

Es permetran dos accessos per parcel·la, per a parcel·les de fins a 3000 m², i tres accessos per a parcel·les superiors a 3000 m².

CAPÍTOL 7 – EXTENSIVA 2.

Art. 4.7.1.- Definició, àmbit i tipologia de l'edificació.

Correspon a un sector del sòl urbà de s'Obac – Crestatx, destinat a habitatges unifamiliars, aïllats o agrupats, però sempre en edificació aïllada a l'interior de la parcel·la, o sigui, envoltada d'espais lliures privats.

Art. 4.7.2.- Condicions de l'edificació.

Tipologia d'ordenació	aïllada.
Superfície mínima de solar	parcel·les aprovades per l'Ajt. el 29/1/97. Per a noves parcel·les: 2.000 m ²
Façana mínima a vial	30 m.
Fondària mínima	30 m.
Tipologia d'habitatge	Plurifamiliar extensiva
Índex d'intensitat d'ús	1 habitatge/350 m ² de solar.
Altura màxima	7 m.
Nombre de plantes	s,b,p.
Ocupació màxima.	20% en baixa i en pis.
Separació mínima de partions	3 m. a laterals i fondo i 5 m. a front.
Coeficient d'aprofitament net.	0,25 m ² / m ² .
Separació mínima entre edificis del mateix solar	6 m.
Percentatge mínim d'àrees enjardinades privades en el solar	40%.
Aparcaments privats dins el solar, mínim	1 plaça/habitatge.

Art. 4.7.3.- Condicions d'ús.

4.7.3.1.- Usos permesos.

Residencial unifamiliar.
Residencial plurifamiliar extensiva.
Esportiu
Recreatiu.
Religiós.
Cultural i educatiu.
Infraestructures.
Espais lliures i zones verdes.
Aparcament.

4.7.3.2.- Usos prohibits.

Els usos ressenyats a l'article 3.5.22.
Hoteler.
Industrial.
Abastaments.
Transports.
Comercial.

Oficines.
Administratiu.

Art. 4.7.4.- Condicions d'estètica.

Condicions d'integració estètica i ambiental: per a aquesta zona, es mantindrà el caràcter tradicional de la zona, respectant les característiques i els valors ambientals.

No es concedirà llicència d'edificació i ús del sòl als projectes ni a les obres que no respectin aquest caràcter, i tant els projectes d'obra nova com les reformes i accions de rehabilitació hauran d'acomplir les determinacions següents:

Façanes:

Els colors, materials i acabats de les façanes hauran de correspondre als de les edificacions tradicionals, tenint en compte sobretot aquests aspectes:

- La composició de la façana procurarà el predomini dels massissos damunt les obertures.
- El color de la façana serà de la gamma d'ocres-terra. Es prohibeixen els acabats de maó vist.
- Les finestres seran, en general, més altes que amples, i de fusta. Les persianes seran de porticó o llistó.

Cobertes:

Les cobertes de la darrera planta habitable seran inclinades i de teula aràbiga de color ocre, cobrint un 80% de la seva superfície, sempre que quedin com a mínim 24 m² de superfície de terrat.

A la coberta hauran de quedar integrats tots els elements que calgui instal·lar a la part superior de l'edifici de manera que no siguin visibles des de la via pública ni a llarga distància.

Tancament de solars:

Els tancaments de parcel·la o carrer o àrea pública sol podran ser opacs fins a una altura d'1 m sobre la rasant del carrer, havent-se de construir amb materials i acabats concordants amb els de la zona. Per damunt d'aquesta altura s'admetran únicament elements diàfans fins a una altura de 2,50 m, quedant prohibida la utilització de filferro amb pues. Aquests tancaments podran completar-se, per l'interior, amb bardisses. Quan a causa de la configuració del terreny, per ser aquest més alt que la rasant del carrer, sigui precís construir un mur de contenció de les terres, es podrà augmentar l'altura del tancament opac fins a una altura de 2 m sobre la rasant del carrer. En el cas que el mur de contenció hagi de ser de major altura, aquest adoptarà una forma escalonada, a la manera tradicional, amb una altura màxima de bancals de 2 m i reculada mínima successiva d'una vegada i mitja l'altura. Quan el terreny quedi a una cota inferior a la del carrer, serà obligatòria la construcció d'un mur de tancament de 1 m d'altura sobre la rasant del carrer. Els tancaments entre parcel·les i a les carreteres seran tractats de la mateixa manera que els tancaments a carrer o àrea pública; podran ser opacs fins a una altura d'1m sobre la cota del terreny a cada punt i s'admetrà per damunt d'aquesta el filferro o reixeta fins a 2 m.

Art. 4.7.4.- Connexió al clavegueram

Només es permet una connexió per solar, tret dels edificis amb més de 30 m de façana i quan les exigències tècniques derivades de l'activitat que s'hi desenvolupin, així ho requereixin.

Art. 4.7.5.- Accessos a parcel·les

Es permetran, per parcel·les de fins a 3000 m², dos accessos, màxim, per parcel·la, per parcel·les superiors a 3000 m² es permetran 3 accessos, màxim.

CAPÍTOL 8 – INDUSTRIAL I DE SERVEIS.

Art. 4.8.1.- Definició.

La zona de serveis comprèn els sòls urbanitzables amb dedicació a l'equipament urbà, centres d'activitats i instal·lacions complementàries i activitats industrials compatibles amb els altres usos.

Art. 4.8.2.- Tipologia de l'edificació.

Els polígons de la zona de serveis adoptaran el tipus d'ordenació corresponent a l'edificació aïllada amb espais al voltant d'àmplies zones d'aparcaments.

Art. 4.8.3.- Condicions de la urbanització.

Queden recollides a les respectives fitxes.

Art. 4.8.4.- Condicions de l'edificació.

Tipologia d'ordenació	aïllada.
Superfície mínima de solar	1000 m ²
Façana mínima a vial	20 m.
Fondària mínima	20 m.
Altura màxima	8 m.
Nombre de plantes màxim	b,p.
Ocupació màxima	65% planta baixa 50% planta pis
Separació mínima a partions	3 m.
Coefficient d'aprofitament net	1 m ² /m ²
Separació mínima entre edificis del mateix solar	6 m.
Aparcament privat dins del solar	mín.1 plaça/100 m ² edificats útils.

Art. 4.8.5.- Condicions d'ús.

4.8.5.1.- Classificació.

L'ús global és l'industrial i de serveis i usos complementaris són els corresponents als equipaments exigits per l'annex del Reglament de Planejament.

Així mateix, es permeten altres usos compatibles, i en correspon al Pla Parcial la concreta acceptació i delimitació.

4.8.5.2.- Usos permesos.

Residencial, unifamiliar, exclusivament com a habitatge per a guarda annexa a la instal·lació.

Comercial.

Oficines i administratiu.

Esportiu.

Recreatiu.

Cultural i educatiu.

Sanitarioassistencial.

Industrial.
Abastaments.
Transports.
Infraestructures.
Espais lliures i zones verdes.
Aparcament.

4.8.5.3.- Usos prohibits.

Residencial.
Hoteler.
Religiós.

Art. 4.8.6.- Condicions d'estètica.

Les edificacions pròpies de l'equipament urbà civicosocial i el de les activitats i serveis, hauran de manifestar aquesta condició al desenvolupament exterior de composició, façanes i acabats. Es recomana una encertada modulació en els elements per aconseguir una coherència expressiva i, a més, una adequada ambientació amb altres zones pròximes o vinculades. Els materials s'usaran dignament, sense emmascarar-ne la condició.

CAPÍTOL 9 – EQUIPAMENTS.

Art. 4.9.1.- Definició.

Correspon als espais destinats a la localització d'equipaments dotacionals, públics o privats, necessaris per a l'adequat equipament de la ciutat i que queden reflectits en els plànols de planejament números 4, 9 i 13.

No es fixa parcel·la mínima a l'àrea de l'actual Sòl Urbà. Per als sectors del Sòl Urbanitzable serà la deduïda de l'aplicació de les condicions de reserves mínimes de sòl per a dotacions establertes en el Reglament de Planejament.

En general, i tret de determinació expressa, es respectaran les condicions estètiques i els paràmetres de l'edificació de la zona en què se situï l'equipament.

Art. 4.9.2.- Equipament escolar.

Comprèn el sòl destinat específicament a usos d'ensenyament en totes les variants i amb totes les activitats annexes o complementàries.

En general, les condicions de l'edificació son lliures a fi de permetre les exigències de la legislació vigent, amb les següents limitacions:

Ocupació màxima: 60 %

Altura màxima: s +PB+2 Pl.

Aprofitament màxim de l'ús secundari: 10% de l'aprofitament d'ús principal

A s'Obac i Son Toni regirà la normativa d'Intensiva 1 amb separació de 3m.

L'ús principal és el cultural i educatiu

Endemés, es permeten com usos secundaris:

Residencial unifamiliar, amb màxim d'un habitatge de 90 m² per parcel·la, destinat a la guarda i custòdia de les instal·lacions.

Esportiu al servei del conjunt.

Religiós al servei del conjunt.

Oficines al servei del conjunt.

Espais lliures i zones verdes.

Aparcament.

Es prohibeixen els usos:

Hoteler.

Comercial.

Recreatiu.

Sanitarioassistencial.

Industrial.

Abastaments.

Administratiu.
Transport.
Infraestructures.

Art. 4.9.3.- Equipament religiós.

Comprèn el sòl destinat a l'ús religiós tal com s'ha definit a l'article 3.5.12.

L'edifici destinat al culte serà de tipologia lliure.

El conjunt de les edificacions haurà de respectar el màxim percentatge d'ocupació del solar permès per les ordenances de la zona.

L'ús principal és el religiós.

Endemés, es permeten com usos secundaris:

Esportiu al servei de les instal·lacions.
Cultural al servei del conjunt.
Residencial al servei de les instal·lacions.
Oficines al servei de les instal·lacions.
Aparcament
Espais lliures.

El sostre construït d'ús secundari serà, com màxim, el 20% del d'ús principal

Es prohibeixen els usos:

Hoteler.
Comercial.
Recreatiu.
Sanitarioassistencial.
Industrial.
Abastaments.
Administratiu.
Transports.
Infraestructures.

Art. 4.9.4.- Equipament sanitarioassistencial.

Comprèn el sòl destinat a l'ús sanitarioassistencial tal com s'ha definit a l'article 3.5.14.

Les condicions de l'edificació seran les de la zona en què se situï l'equipament.

L'ús principal és el Sanitarioassistencial.
Endemés, es permeten com ús secundari:

Residencial unifamiliar, amb màxim d'un habitatge per instal·lació i al seu servei.
Religiós al servei de les instal·lacions.

Oficines al servei de les instal·lacions.
Aparcament.
Espais lliures.

El sostre construït d'ús secundari serà, com màxim, el 10% del d'ús principal

Es prohibeixen els usos:

Hoteler.
Comercial.
Esportiu.
Recreatiu.
Cultural i educatiu.
Industrial.
Abastaments.
Administratiu.
Transports.
Infraestructura.

Art. 4.9.5.- Equipament sociocultural.

Comprèn el sòl destinat específicament a l'ús cultural en totes les seves facetes i instal·lacions complementàries: sales de conferències, biblioteques, centres cívicosocials...

Les condicions de l'edificació seran les de la zona en què se situï l'equipament, excepte a s'Obac on regirà la normativa d'Intensiva 1 amb separació de 3m.

L'ús principal és el cultural i educatiu.

Endemés es permeten els següents usos secundaris:

Residencial unifamiliar al servei de la instal·lació, amb màxim d'1 habitatge per parcel·la.

Oficina al servei del conjunt.
Religiós al servei del conjunt.
Esportiu al servei del conjunt.
Recreatiu al servei del conjunt.
Aparcament.
Espai lliure i zona verda.
Sanitarioassistencial.

El sostre construït d'ús secundari serà, com màxim, el 10% del d'ús principal

Es prohibeixen els usos:

Hoteler.
Comercial
Industrial.
Abastaments.

Administratiu.
Transport.
Infraestructures.

Art. 4.9.6.- Equipament esportiu.

Comprèn el sòl destinat a l'ús esportiu tal com es defineix a l'article 3.5.10.

Es permeten els usos:

Esportiu.
Residencial unifamiliar amb màxim d'1 habitatge de 90 m² per parcel·la destinada a la guarda i custòdia de les instal·lacions.
Oficina al servei del conjunt.
Recreatiu al servei del conjunt.
Cultural al servei del conjunt.
Espai lliure i zones verdes.
Aparcament.
Sanitari al servei de la instal·lació.

Es prohibeixen els usos:

Hoteler.
Comercial
Religiós.
Assistencial.
Industrial.
Abastaments.
Administratiu.
Transports.
Infraestructures.

Per a l'equipament esportiu privat regiran les següents condicions de l'edificació:

Ocupació per a instal·lacions complementaries:

Fins a 3000 m².....10%

Excés de 3000 m²..... 8%

Màxim d'1 m² d'instal·lació complementària per 4 m² d'instal·lació esportiva

Aparcaments: 10% del solar

Separació a partions dels edificis tancats: 3 m

Art. 4.9.7.- Equipament administratiu.

Comprèn el sòl destinat a l'ús administratiu tal com es defineix a l'article 3.5.17.

Les condicions de l'edificació seran les de la zona en què se situï l'equipament.

L'ús principal és l'administratiu.

Endemés es permeten els següents usos secundaris:

Cultural i educatiu complementari del conjunt
Espai lliure i zones verdes.
Aparcaments.

El sostre construït d'ús secundari serà, com màxim, el 10% del d'ús principal

Es prohibeixen els usos:

Residencial.
Hoteler.
Comercial
Esportiu.
Recreatiu.
Religiós.
Sanitarioassistencial.
Industrial.
Abastaments.
Transports.
Infraestructures.

CAPÍTOL 10 – ESPAIS LLIURES I ZONES VERDES.

Art. 4.10.1.- Definició.

Aquesta zona comprèn els espais lliures públics, destinats a la creació de jardins, parcs recreatius, esplanades d'ús esportiu, passeigs per a vianants i similars dedicats a l'esplai i lleure dels ciutadans.

Art. 4.10.2.- Condicions d'ús i edificació.

Encara que l'ús principal és el de zona verda tal com es defineix a l'article 3.5.20, s'hi admeten altres usos complementaris amb les limitacions que a continuació s'expressen.

La superfície màxima edificable serà de 0,06 m²/m² de parcel·la.

Es permeten els següents usos:

Espais lliures i zona verda, inclou caseta per a eines de jardineria.

Comercial en instal·lacions desmuntables de fires, festes, etc.

Esportiu, amb instal·lacions sense espectadors asseguts, d'ús públic gratuït. Podrà incloure com instal·lació complementària un edifici destinat a serveis, vestidors, etc. de superfície no superior a 40 m².

Recreatiu limitat a bars i cafeteries amb una superfície coberta no superior a 40 m².

Aparcament en subterrani i de manera que no n'impedeixi l'enjardinament de la superfície.

Aula de Naturalesa.

Infraestructures.

Es prohibeixen els usos:

Residencial.

Hoteler.

Oficines.

Religiós.

Sanitarioassistencial.

Industrial.

Abastaments.

Administratius.

Transports.

CAPÍTOL 11 – XARXA VIÀRIA URBANA I APARCAMENT.

Art. 4.11.1.- Definició.

Comprèn l'espai reservat per a la circulació rodada i de vianants, inclosos els espais d'aparcament annexos a la calçada.

Art. 4.11.2.- Condicions d'ús i aprofitament.

Amb caràcter general no s'hi admet cap edificació.

L'esquema en què s'estructura l'espai queda definit en els corresponents plànols 1, 4, 9 i 13.

No s'admet cap altre ús llevat del de zona verda en els espais lliures resultants del disseny geomètric.

CAPÍTOL 12 – INFRAESTRUCTURA I SERVEIS URBANS.

Art. 4.12.1.- Definició.

Correspon als espais destinats a la localització de centres d'infraestructures i serveis urbans, tant en la seva consideració de sistemes generals com locals.

Art. 4.12.2.- Condicions d'ús.

Es permeten els usos:

Infraestructures.

Residencial unifamiliar, amb màxim d'1 habitatge de 90 m² per instal·lació, destinada a la seva guarda i vigilància.

Oficines al servei de la instal·lació.

Espais lliures i zones verdes.

Aparcament.

Industrial complementària de la instal·lació.

Es prohibeix qualsevol altre ús.

Art. 4.12.3.- Condicions de l'edificació.

No se n'estableix cap, sinó que seran les adequades a la tipologia d'instal·lació de què es tracti.

TÍTOL 5 - NORMES PARTICULARS DEL SÒL RÚSTIC.

CAPÍTOL 1 – GENERALITATS.

Art. 5.1.1.- Definició.

Tot el sòl ordenat per les presents Normes que no correspon a les àrees de desenvolupament urbà es classifica com a sòl rústic. Aquest sòl està regular i protegit per la Llei 6/1997 de 8 de juliol de Sòl Rústic de les Illes Balears.

Art. 5.1.2.- Infraestructures i sistemes generals.

En el corresponent plànol es grafien les infraestructures bàsiques del territori i sistemes generals que, totalment o parcialment, queden ubicats en l'àmbit del Sòl Rústic.

Per a la seva execució o ampliació s'estarà al que es disposa a l'article 24 de la Llei del Sòl Rústic.

Art. 5.1.3.- Normes concurrents.

És d'aplicació a aquesta classe de sòl, per raó de la matèria, aquella normativa sectorial i específica que afecta: les vies de comunicació, les infraestructures bàsiques del territori; ús i desenvolupament agrícola, pecuari, forestal i miner; les aigües corrents i lacustres o embassades, etc.

Les autoritzacions administratives que puguin ser exigides en aquesta normativa concurrent tenen el caràcter de prèvies a la llicència municipal i no tindran en cap cas la virtut de produir els seus efectes, ni reparar la situació jurídica derivada de la seva inexistència.

CAPÍTOL 2 – NORMES DE PROTECCIÓ.

Art. 5.2.1.- Elements tradicionals.

Són aquells característics de les zones rurals com: cases de possessió, casetes, camins, marges, etc.

Tota actuació dins l'àmbit de les presents Normes hauran de respectar aquests elements. La modificació o substitució s'haurà de justificar i no s'admetrà si no respecta el caràcter tradicional d'aquests elements, això és, la grossària, la forma, el color, els materials i l'emplaçament.

Es preservarà la panoràmica i silueta actual d'aquests elements i s'evitarà la destrucció d'obres que els anul·lin o amaguin.

Art. 5.2.2.- Tancament de finques.

Els tancaments de finques podran ser de pedra i morter tradicional o de mitjans de marès amb altura màxima d'1 m., rematada amb filferro o reixeta, amb altura màxima total de 2 m.

Queda prohibit en tot cas el bloc de formigó vist.

Art. 5.2.3.- Distàncies de la plantació d'arbres i arbusts.

L'article 591 del vigent Codi Civil determina les distàncies en què es poden situar les plantacions d'arbres i d'arbusts d'una heretat a una altra. Aquest article marca unes distàncies mínimes condicionades als costums del lloc o les disposicions de les ordenances municipals.

La inexistència d'un costum inqüestionat al terme municipal de sa Pobla, les característiques de parcel·lació i cultiu de regadiu i intensiu de les heretats aconsella d'establir unes distàncies superiors a les contingudes al precepte citat per tal d'evitar uns danys més que contrastats als conreus:

1) Com a regla general no es podrà realitzar plantacions d'arbres i arbusts, en terrenys dedicats prioritàriament a la sembra i al conreu, a una distància inferior a deu metres de la línia divisòria de les heretats.

2) Excepcionalment, es podran dur a terme plantacions d'arbres en pantalla a una distància inferior a la línia divisòria de les propietats sempre que no superin els quatre metres d'altura i s'hauran de recular de la citada línia la mateixa distància que l'altura dels arbres.

Als efectes d'aquest precepte, s'entén per pantalla d'arbres aquella plantació que tingui una línia contínua d'arbres de més de deu metres.

3) Excepcionalment, es podran dur a terme plantacions d'arbusts en pantalla a una distància inferior a la línia divisòria de les propietats sempre que aquests arbusts no superin els quatre metres d'altura i respectin el quadre de distància següent:

Altura	Distància
Fins a 2 m.	0,5 m.
Fins a 2,5 m.	1 m.

Fins a 3,5 m. 2 m.
Fins a 4 m. 2,5 m.

4) En cas d'haver-hi camins entre les distintes propietats, els seus límits exteriors tindran, a tots els efectes, la consideració de línia divisòria.

5) Per al càlcul de les alçàries de les plantacions es tindran en compte els desnivells existents entre les distintes heretats i es computarà, a l'efecte, en més o menys, l'altura del desnivell.

Art. 5.2.4.- Obertura de camins.

No podran tenir característiques urbanes tals com vorades, etc., i tindran l'amplada adequada a la finalitat agrícola a què es destinen.

Es construiran de manera que els moviments de terra siguin mínims, els terraplens, rebaixos i murs de contenció rebran el tractament adequat a l'ambient circumdant.

Art. 5.2.5.- Protecció de l'arbrat.

Queden protegides les espècies arbòries forestals. No es podran fer més extraccions que les autoritzades per la Conselleria d'Agricultura i Pesca.

Art. 5.2.6.- Instal·lació de serveis.

Els pals, casetes per a infraestructura, etc., s'instal·laran en llocs i de manera que afectin com menys millor l'entorn; així doncs, s'adoptaran les mesures escaients en l'execució, col·locació i acabat.

Art. 5.2.7.- Publicitat.

Els cartells se situaran a una distància superior a 50 m. de la xarxa viària, i només es permetrà allò la finalitat del qual sigui la localització de llocs de l'entorn.

Art. 5.2.8.- Protecció de penya-segats.

Es prohibeix l'edificació en penya-segats, penyals i roquissars. Respecte de les vores superiors i inferiors, l'edificació s'haurà de separar una distància igual a l'altura d'aquests elements, de manera que no quedin amagats per cap construcció.

Art. 5.2.9.- Condicions estètiques.

Totes les edificacions i obres tendiran a integrar-se en el paisatge i a adaptar-se al medi ambient on se situïn i amb aquest concepte fonamental hauran de ser projectades i construïdes.

La composició de les edificacions, cobertes, façanes, material i color seran els tradicionals de la zona o en concordança, i es prohibeixen aquelles innovacions que puguin comprometre o pertorbar el caràcter del medi rural en què s'insereixen.

En particular, es prescriuen les següents condicions:

L'estil serà el tradicional.

Les façanes presentaran un acabat de caràcter unitari, realitzat amb un sol tipus de material, quedant expressament prohibits els murs de bloc de formigó vist. Es permetrà la combinació de dos acabats distints quan un d'ells s'utilitzi per als sòcols o rebranques de portes i finestres, o quan es construeixin panys de paret sencers amb pedra calcària natural del lloc, col·locada segons l'aparell tradicional. Es recomana els elements petris propis de la zona.

Les cobertes estaran formades per teulades inclinades de teula àrab, tret que, per causes degudes a la funció específica de l'edificació, sigui justificable un altre tipus de solució o que la integració paisatgística així ho aconselli, a judici de l'Ajuntament, en obres de caràcter singular. Les cobertes inclinades, seran a un o dos aiguavessos, de teula àrab color ocre i amb ràfec horitzontal a la façana principal i posterior. Als llocs on sigui tradicional la coberta plana, només s'admetrà el terrat ceràmic o de formigó, restarà prohibit deixar vistes làmines impermeabilitzants d'asfalt o fibrociment, alumini o altres materials.

Els volums presentaran una estructura simple, d'acord amb els tipus tradicionals.

Es prohibeixen les edificacions i elements estranys tals com cases de fusta prefabricades d'estil forà, merlets, baluards, etc..., així com els tancaments metàl·lics o de PVC.

El to i els colors dominants en l'acabat exterior estarà comprès dins la gamma de terrosos naturals propis de la zona. Els acabats no petris i de fusteria es cuidaran pel que fa al color, tot recomanant-se els ocres, terra, en concordança amb els de l'entorn.

Les condicions estètiques estaran dins de la veracitat en l'expressió funcional i en l'ús dels materials més adequats, exigint una dignitat d'acabats que allunyi tota idea de provisionalitat.

Les casetes d'eines hauran de construir-se segons el procediment tradicional, amb murs de pedra de marès o natural de la zona i coberta inclinada de teula àrab color ocre; les portes i finestres es correspondran amb l'ús que té l'edificació.

Art. 5.2.10- Síquies

Es prohibeix tapar o obturat el curs de les síquies en qualsevol punt. Es permetrà, amb llicència municipal, l'entubament d'un tros per a la realització de passos entre finques amb una secció equivalent al cabal màxim de la síquia.

CAPÍTOL 3 – CONDICIONS DE L'EDIFICACIÓ.

Art. 5.3.1.- Disposicions comunes.

5.3.1.1.- Classes d'usos.

La definició de les distintes classes d'usos es correspon amb les definicions de la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de les DOT.

5.3.1.2.- Edificacions agrícoles.

Pel que fa als usos relacionats amb la destinació o amb la naturalesa de les finques, amb caràcter general s'estarà al compliment del Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997 de sòl rústic de la CAIB.

En concret, i amb les limitacions imposades pel dit Decret, es permet, condicionada a l'informe favorable de l'Administració competent en matèria agrària, la construcció de les necessàries edificacions agrícoles pròpies de l'explotació de la finca, amb total exclusió del seu ús com habitatge. Tret de justificació informada favorablement per l'Administració competent en matèria agrària, estarà subjecta a les següents limitacions:

La parcel·la mínima serà la que es fixa en cada zona per a l'ús agrícola.

La superfície màxima serà de 20 m² i l'altura màxima de 3,50 m.

En qualsevol construcció d'ús exclusivament agrícola, s'admetran reculades als límits de la finca inferiors a les establertes amb caràcter general per a les edificacions en sòl rústic, sempre que la superfície de la parcel·la sigui inferior a 3.600 m² i es tingui l'autorització del propietari confrontant.

Art. 5.3.1.3.- Obres en edificacions existents.

Amb caràcter general es permet la reparació i manteniment dels edificis i instal·lacions existents, en els termes admesos, si fa al cas, per la Llei de Disciplina Urbanística.

Es podrà augmentar el volum fins un 25% de l'existent, sempre i quan s'hagués edificat en compliment de la normativa vigent en aquell moment i amb l'ampliació es compleixi amb la normativa actual per a edificacions de nova construcció.

Les obres a les edificacions existents en sòl regulat per la LEN estaran sotmeses a les determinacions dels articles 17 i 18 de dita llei fins que s'elabori el Catàleg de les edificacions.

Art. 5.3.1.4.- Norma comuna a totes les zones.

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

Art. 5.3.1.5.- Superfície mínima de finca per a obres declarades d'interès general.

La superfície mínima per a construir obres o instal·lacions declarades d'interès general, serà la preceptiva per a construir habitatges en cada zona de protecció, amb les següents excepcions:

Instal·lacions per al subministrament de carburants, energia elèctrica, etc.

Instal·lacions promogudes per organismes oficials o declarats d'utilitat pública, que tinguin per finalitat d'assistència sanitària, ús recreatiu o assistencial.

Les obres o instal·lacions declarades d'utilitat pública no estan sotmeses a l'exigència d'una parcel·la mínima.

Art. 5.3.2.- Àrees Naturals d'Espècial Interès i Àrees d'Alt Nivell de Protecció.

Són les definides així a la Llei 1/1991 (LEN), grafiat que es recull, exactament, en aquestes NS.

La seva regulació vindrà definida pel Pla Especial previst a la LEN.

Mentre no estigui aprovada alguna de les figures de planejament esmentades en el paràgraf anterior, no podran autoritzar-se més obres que les de conservació de les edificacions existents.

En el cas de s'Albufera, declarada Parc Natural per Decret 4/88, s'estarà a allò disposat en el Pla d'Usos i Gestió, aprovat per Decret 19/99, i a la Normativa que en el seu dia pugui aprovar-se amb motiu de la seva declaració com a LIC i ZEPA (Acord de Consell de Govern de 28/07/00)

Art. 5.3.3.- Zones de possible risc (ZPR)

5.3.3.1.-ZPR d'inundacions

Amb caràcter general, s'estarà al que disposa l'art. 78 del PHIB.

En aquestes zones, sense perjudici de la regulació que mereixin en virtut de la qualificació del sòl, s'estableix la prohibició d'ubicar els usos residencial i turístic.

Es prohibeix la realització de qualsevol obra que pugui interrompre el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori, excloent, naturalment, les actuacions destinades a controlar els possibles processos d'inundació.

Les infraestructures lineals hauran d'incorporar en el seu disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti.

Tota obra a realitzar en sòl rústic en la franja de 100 metres a partir de l'eix dels torrents, i així senyalitzada en el pla corresponent, requerirà l'autorització administrativa prèvia de l'Administració Hidràulica fins que no s'hagin delimitat i incorporat al Planejament les APR

La dita autorització estarà sotmesa al que a l'efecte disposa el Reglament del Domini Públic Hidràulic en relació amb les zones d'ús públic, policia i servitud.

5.3.3.2.-ZPR d'incendis

En les ZPR de risc alt o molt alt, sense perjudici de la regulació que mereixin en virtut de la qualificació del sòl, s'estableixen les limitacions següents:

- a) Prohibició dels usos residencial i turístic
- b) Les construccions existents i les noves hauran de disposar d'una franja perimetral de protecció d'amplada no inferior a 30 m.

Al polígon T-1 li és aplicable el Decret 101/1993 pel que fa a mesures preventives en la lluita contra incendis en noves urbanitzacions. Així mateix, s'apliquen les mesures previstes per a les urbanitzacions rebudes amb posterioritat a la data de la seva aprovació, 11.09.93, o sigui, part de s'Obac-Crestatx i part de Son Toni.

A les zones assenyalades en els plans amb qualsevol altre nivell de risc, els projectes d'habitatges hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència així com la reducció de la vegetació en un radi de 30 metres.

5.3.3.3.- ZPR de contaminació d'aqüífers

1 - A les zones delimitades com de vulnerabilitat alta o extrema es prohibeixen en sòl rústic les instal·lacions per a les activitats següents:

- a) Abocadors de residus sòlids de qualsevol tipus (urbans, industrials, d'efectes, ferros, enderroc...)
- b) Instal·lacions de depuració d'aigües residuals i de tractament de fangs procedents d'aquestes que no utilitzin dipòsits estancs
- c) Urbanitzacions que no disposin de xarxa de clavegueram
- d) Granges de ramat boví o porcí de més de 10 o 20 caps respectivament que no disposin de recollida i tractament dels purins
- e) Escorxadors
- f) Indústries que generin abocaments
- g) Regadiu amb aigües residuals depurades amb tractament secundari

Per a la ubicació, en aquesta zona, de cementiris, hotels o apartaments i finques d'agroturisme, serà imprescindible la realització d'estudis hidrològics de detall que defineixin les possibilitats de contaminació de l'aqüífer i, si escau, les mesures correctores necessàries per preservar-ho.

En el cas d'habitatges unifamiliars es podria autoritzar la seva ubicació sempre que les aigües residuals d'aquestes s'eliminessin mitjançant fosses sèptiques que compleixin les següents exigències de qualitat de l'efluent:

DBO5	De 20 a 30 ppm
Sòlids en suspensió	De 30 a 40 ppm
Ph	Neutre
Rendiment	Igual o major de 90
Producció d'olors	Exempt

Es recomana la instal·lació de fosses sèptiques d'oxidació total i drenatge superficial.

2 - A les zones delimitades com de vulnerabilitat moderada, les activitats susceptibles de generar abocaments, més amunt relacionades, requeriran estudis justificatius de la innocuïtat dels dits abocaments basant-se en les seves característiques i a l'ús que es realitza de l'aquífer.

Es podrien autoritzar les instal·lacions relacionades amb cementiris, hotels o apartaments, finques d'agroturisme i habitatges unifamiliars.

5.3.3.4. – ZPR de lliscaments

1 – A les zones delimitades com d'alta susceptibilitat, gairebé totes incloses en ANEI, es prohibeix qualsevol mena d'urbanització. Si en algun punt fos possible urbanísticament algun tipus de construcció, haurà de realitzar-se un estudi de detall del risc real d'ocurrència de desprendiments rocósos.

2 – A les zones delimitades amb un grau mitjà, haurà de realitzar-se un estudi de detall del risc real per a l'establiment de qualsevol activitat urbanística o edificadora que comporti risc.

5.3.3.5 .- ZPR d'erosió

Els cursos dels torrents a les zones d'interès agrari, molt susceptibles als problemes d'erosió, deuran ser gradualment protegits, especialment als marges còncavos del seu traçat.

En la resta de zones delimitades com d'alt grau de susceptibilitat, per a qualsevol actuació sobre aquestes, haurà de realitzar-se un estudi de detall que n'avaluï el risc real per aquest tipus de processos.

Art. 5.3.4.- Àrees de protecció territorial (APT).

Definides a l'article 19 de la Llei de les Directrius d'Ordenació Territorial, la regulació de usos serà la fixada a la matriu continguda en dita llei. Mentre no s'aprovi un Pla Territorial Parcial, estaran sotmeses a la següent regulació:

5.3.4.1.- APT costera.

La mateixa regulació establerta per la Llei 22/1988, de Costes i el seu Reglament, per a la zona de servitud de protecció.

5.3.4.2.- APT de carreteres.

La mateixa regulació establerta per la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, per a la zona de protecció:

- a) Vint-i-cinc metres de distància a l'aresta de l'explanació, en carreteres de quatre carrils.
- b) Devuit metres, en carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària.
- c) Vuit metres, en les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural.

Art. 5.3.5.- Sòl forestal.

5.3.5.1.- Condicions d'ús

Serán les mateixes regulades en la Matriu de les DOT pel sòl qualificat com ARIP, excepte l'ús d'habitatge, que està permès.

5.3.5.2.- Condicions de parcel·lació.

Parcel·la mínima per a ús agrícola.	15.000 m ² .
Parcel·la mínima per a ús d'habitatge	42.000 m ² .
Front mínim de parcel·la.	75 m.

5.3.5.3.- Condicions d'edificació.

Superfície màxima construïble.	1%
Percentatge màxim d'ocupació.	2%
Volum màxim per edifici.	1.500 m ³ .
Reculades de partions.	10 m.
Reculades entre edificis.	5 m.
Altura màxima.	7 m.
Altura total.	8 m.
Nombre de plantes.	b, p.

Art. 5.3.6.- Àrees d'interès agrari (AIA).

5.3.6.1.- Condicions d'ús.

Serán les regulades a la matriu de les DOT.

5.3.6.2.- Condicions de parcel·lació.

Parcel·la mínima per a ús agrícola.

Secà	15.000 m ² .
Regadiu	2.000 m ² .

Parcel·la mínima per a ús d'habitatge. 28.000 m² .

Parcel·la mínima per a ús d'habitatge en el cas d'estar constituïda com entitat independent amb anterioritat al 19 de juliol de 1991 14.000 m² .

Front mínim de parcel·la. 50 m/25m.

5.3.6.3.- Condicions d'edificació.

Superfície màxima construïble.	3%
Percentatge màxim d'ocupació.	4%
Volum màxim per edifici.	1.500 m ³ .
Reculades de partions.	3 m.
Reculades entre edificis.	5 m.
Altura màxima.	7 m.

Altura total.	8 m.
Nombre de plantes.	s,b, p.

Art. 5.3.7.- Sòl excedent comú.

5.3.7.1.- Condicions d'ús.

Seran les regulades a la matriu de les DOT per al sòl qualificat com SRG

5.3.7.2.- Condicions de parcel·lació.

Parcel·la mínima per a ús agrícola.

Secà.	14.000 m ² .
Regadiu.	2.000 m ² .
Parcel·la mínima per a ús d'habitatge.	15.000 m ² .
Front mínim de parcel·la.	50 m.

5.3.7.3.- Condicions d'edificació.

Superfície màxima construïble.	3%
Percentatge màxim d'ocupació.	4%
Volum màxim per edifici.	1.500 m ³ .
Reculades de partions.	3 m.
Reculades entre edificis.	5 m.
Altura màxima.	7 m.
Altura total.	8 m.
Nombre de plantes.	s,b, p.

Art. 5.3.8.- Sòl excedent actiu.

5.3.8.1.- Condicions d'ús.

Seran les regulades a la matriu de les DOT per al sòl qualificat com SRG tot tenint en compte que es tracta d'àrees d'escàs valor agrícola o forestal.

5.3.8.2.- Condicions de parcel·lació.

Parcel·la mínima per a ús agrícola:

Secà.	15.000 m ² .
Regadiu	2.000 m ² .
Parcel·la mínima per a ús d'habitatge	15.000 m ² .
Parcel·la mínima per a ús d'habitatge en el cas d'estar constituït com a entitat independent amb anterioritat al 19 de juliol de 1991.	14.000 m ² .
Front mínim de parcel·la.	50 m/25m.

5.3.8.3.- Condicions d'edificació.

Superfície màxima construïble.	3%
Percentatge màxim d'ocupació.	4%
Volum màxim per edifici.	1.500 m ³ .
Reculades de partions.	3 m.
Reculades entre edificis.	5 m.
Altura màxima.	7 m.
Altura total.	8 m.
Nombre de plantes.	s,b, p.

Art. 5.3.9.- Àrea de transició (AT).

5.3.9.1.- Condicions d'ús.

No s'hi admetrà cap ús que requereixi la declaració d'interès general excepte estacions de servei i obres d'infraestructura.

5.3.9.2.- Condicions de parcel·lació.

Parcel·la mínima per a ús agrícola	
Secà.	15.000 m ² .
Regadiu.	2.000 m ² .
Parcel·la mínima per a ús d'habitatge.	28.000 m ² .
Parcel·la mínima per a ús d'habitatge en el cas d'estar constituït com a entitat independent amb anterioritat al 19 de juliol de 1991.	14.000 m ² .
Front mínim de parcel·la.	50 m/25m.

5.3.9.3.- Condicions d'edificació.

Superfície màxima construïble.	3%
Percentatge màxim d'ocupació.	4%
Volum màxim per edifici.	1.500 m ³ .
Reculades de partions.	3 m.
Reculades entre edificis.	5 m.
Altura màxima.	7 m.
Altura total.	8 m.
Nombre de plantes.	s,b, p.

Sa Pobla, Novembre de 2003