

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT DE MANACOR

	Articles
Capítol I Disposicions preliminars	1-8
Capítol II Llicències	9-13
Capítol III Procediment per concedir les llicències	14-28
Capítol IV Obres en béns de domini públic	29-31
Capítol V Execució i conclusió de les obres. obligacions posteriors	32-43
Capítol VI Obres efectuades il·legalment i llicències errònies	44-50
Capítol VII Edificacions ruïnoses	51-53
Capítol VIII Normes d'ús	54-65
Capítol IX Normes d'edificació	66-79
Capítol X Normes d'estètica i condicions tècniques	80-97
Capítol XI Normes d'higiene i composició interior	98-128
Capítol XII Normes de seguretat	129-140
Capítol XIII Definicions	141-149
Capítol XIV Zona antiga	150-153
Capítol XV Zones intensives en sòl urbà	154-157
Capítol XVI Zones intensives D en sòl urbà	158-163
Capítol XVII Normes en zones extensives en sòl urbà	164-168
Capítol XVIII Sectors de règim especial	169-176
Capítol XIX Zona assistencial sanitària	177-178
Capítol XX Zona de serveis	179-185
Capítol XXI Zona industrial i de serveis	186-224
Capítol XXII Zona verda pública	225-226
Capítol XXIII Xarxa viària	227-228
Capítol XXIV Xarxa viària no urbana	229-232
Capítol XXV Equipaments	233-236
Capítol XXVI Zona agrícola ramadera (sòl no urbanitzable)	237-240
Capítol XXVII Zona forestal (zona no urbanitzable)	241-244
Capítol XXVIII Zona excedent (sòl no urbanitzable)	245-251
Capítol XXIX Normes generals de conservació i defensa de la natura	252-256
Capítol XXX Paisatges preservats (sòl no urbanitzable)	257-260
Capítol XXXI Normes per al desenvolupament de plans parcials en àrees de desenvolupament urbà (sòl urbanitzable programat)	261-268
Capítol XXXII Normes per al desenvolupament de plans parcials en àrees de desenvolupament turístic (sòl urbanitzable programat)	269-275
Capítol XXXIII Normes de protecció de monuments	276-285
Capítol XXXIV Normes de protecció de molins	286-293

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

NORMES SUBSIDIÀRIES I COMPLEMENTÀRIES DEL PLANEJAMENT DE MANACOR

Les presents Normes d'ordenació subsidiàries del planejament es redacten de conformitat amb les disposicions contingudes en el capítol quart del títol 1 de la Llei del sòl (Tex refós de 9 d'abril de 1976).

L'àmbit d'aplicació serà la totalitat del terme municipal de Manacor, per mitjà de la classificació del seu territori i el seu desenvolupament mitjançant la formulació dels plans especials de reforma interior, plans parcials, programes d'actuació urbanística, així com projectes d'urbanització en els supòsits i la forma igualment previstos.

Les presents normes regiran el terme municipal de Manacor fins que no es redacti, es tramiti i s'aprovi el Pla general d'ordenació municipal, el qual s'estima de primera necessitat tenint en compte la importància del municipi, segon de la Província en nombre d'habitants.

En desenvolupament de la present normativa s'hauran de redactar els plans especials el projecte dels quals s'ha de presentar a l'Ajuntament perquè s'aprovi en el termini de sis mesos comptadors des de la data d'aprovació definitiva d'aquestes Normes.

Aquests plans especials vénen especificats en les presents Normes.

També s'hauran de redactar els estudis de detall, el projecte dels quals s'ha de presentar en els mateixos terminis que els determinats per als plans especials.

CAPÍTOL I

DISPOSICIONS PRELIMINARS

Article 1

Aplicabilitat

Les presents Normes són d'aplicació a tots els actes que determinen els articles de la vigent Llei del sòl i l'article 9 d'aquestes Normes.

La modificació d'aquestes Normes s'ha de realitzar d'acord amb el procediment que estableix l'article 49 de la Llei del sòl.

Article 2

Publicitat

Tots els plans i projectes d'ordenació urbana, les normes, ordenances, catàlegs i qualsevol document d'aquests són públics i qualsevol persona pot, en qualsevol moment, consultar-los i informar-se'n a l'Ajuntament. Aquest dret és independent del dret d'informar-se'n davant un altre organisme urbanístic.

Article 3

Informació

Qualsevol persona pública o privada, natural o jurídica, té dret a ser informat per escrit per l'Ajuntament sobre el règim urbanístic o d'edificació corresponent a una finca o sector del terme municipal, per mitjà de la cèdula urbanística que preveu l'article 63 de la Llei del sòl i que desenvolupa l'article 4 d'aquestes ordenances. També es pot exigir aquesta informació sobre les alineacions i rasants d'una finca.

Article 4

Cèdula urbanística

1. Sense perjudici del dret previst en l'article 55.2 de la Llei del sòl, com a document acreditatiu del règim urbanístic d'una finca o sector del terme municipal es crea la cèdula urbanística de terreny o edifici, la qual ha d'expedir l'Ajuntament en el termini màxim d'un mes comptador des de la sol·licitud, en els casos previstos en l'article 63.3 de la Llei del sòl.
2. La cèdula urbanística s'expedirà a sol·licitud de qualsevol persona i en la petició s'hi han de descriure detalladament la finca o sector de què es tracti i la situació exacta, i s'hi adjuntarà un plànol a escala 1/2000 signat pel sol·licitant en què es concreti la superfície, la longitud de façana, profunditat del solar, amplitud del vial i amplitud de la voravia, així com la situació respecte dels vials i qualsevol altres accessos i les edificacions o arbrat existents.
3. La cèdula urbanística descriurà el règim sobre ús del sòl, indicant la data d'aprovació dels plànols urbans, normes o ordenances.

Article 5

Obligatorietat dels plans

Els particulars, igual que l'Administració, estan obligats a acomplir les disposicions sobre ordenació urbana contingudes en les lleis i en els plans, projectes, normes i ordenances legalment aprovats. Seran nul·les les reserves de dispensació que puguin contenir els plans i ordenances, així com les que es puguin concedir independentment d'aquests.

Article 6

Alineacions i rasants

Les alineacions exteriors i rasants a què han de subjectar-se les construccions seran les definides i aprovades pel municipi.

En tots els angles d'illa d'edificació contínua, l'alineació exterior aixamfranarà perpendicularment a la bisectriu de l'angle de les dues alineacions.

La longitud horitzontal del xamfrà serà sempre de tres metres, excepte si en els planejaments en vigor s'indica una longitud major que, en aquest cas, serà l'obligatòria.

Qualsevol finca ja construïda que no compleixi aquestes condicions anteriors s'ha de considerar fora d'ordenació i, s'aplicarà el que disposa l'article 8 de les presents ordenances.

L'amplària de la voravia enfront del xamfrà, quan les dues voravies que hi conflueixin siguin de distinta amplitud, ha de ser la de la major.

Article 7

Obres provisionals

Les llicències que es puguin concedir a l'empara de l'apartat 2 de l'article 58 de la Llei del sòl per a usos i obres de caràcter provisional podran atorgar-se només quan estigui absolutament justificat el caràcter de provisionalitat de les obres o usos, segons la naturalesa d'aquests, sense que sigui admissible que tenguin per objecte instal·lacions, edificacions o usos que siguin o puguin ser de caràcter permanent.

Article 8 (Modificat 10/12/1990)

A) Edificis fora d'ordenació amb caràcter general

1.- Als efectes del disposat en la Llei del Parlament de les Illes Balears núm. 8/1988, d'1 de juliol, sobre edificis i instal·lacions fora d'ordenació, s'efectua declaració expressa i exclusiva sobre dita circumstància respecte als que es trobin en les situacions següents:

a) Les edificacions i instal·lacions que estiguin afectades pel sistema viari; dels que s'exceptua els que no tenguin realitzat el xamfrà en els casos en que resulti procedent.

b) Les edificacions i instal·lacions que ocupin, total o parcialment sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús actual resulta disconforme amb el previst en les esmentades zones

per l'Instrument de Planejament General o altres instruments de planejament sectorial o especial que ho desenvolupin.

c) Les edificacions situades en sòl subjecte a operacions de reforma interior que requereixin la seva total demolició.

2.- En aquest edificis no podran realitzar-se obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o d'increment del valor d'expropiació, però sí les petites reparacions exigides per la higiene de les persones que han de residir o hagin d'ocupar els esmentats edificis.

B) Edificis que no s'ajusten a l'ordenació vigent

1.- Es denominen edificis que no s'ajusten a l'ordenació vigent a aquells edificis existents que no s'ajusten a les determinacions de la present normativa, sempre que no es trobin en cap dels supòsits previst en l'apartat anterior.

2.- En aquests edificis transitòriament, fins la seva substitució, es podran realitzar les obres regulades a continuació per a cada una de les situacions següents:

Situació 1

Edificis en que la seva alçada, superfície o volum edificats excedeixi en més d'un cent per cent (100%) la permesa per les Ordenances.

Còmput d'alçada: L'alçada s'haurà de computar tant en número de plantes com en metres. Tant en les alçades existents com en les permeses s'inclouran els àtics edificats.

En els tipus d'ordenació segons alineacions de vial i aïllada segons parcel·lació, l'alçada a considerar serà la reguladora màxima.

Còmput edificabilitat: En els tipus d'ordenació segons alineació de vial, l'edificabilitat permesa en una parcel·la serà la suma de les ocupacions màximes permeses en cada una de les seves plantes, en metres quadrats, incloent els cossos de volada permesos.

En els tipus d'ordenació en que l'edificabilitat es mesura en m²/m² l'edificabilitat serà el producte de la superfície del solar pel coeficient fixat en el Pla General per a la parcel·la en qüestió.

Regulació: Es permetran només les obres encaminades a adequar-les a alguna de les situacions següents, així com les referides a l'article primer de la Llei autonòmica núm. 8/1988, d'1 de juliol, sobre edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

Situació 2

Edificis en que la seva alçada, superfície i volum edificats no excedeixi d'un cent per cent (100%) dels permesos per les Ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o varies de les restants limitacions de les Normes Urbanístiques en cada una de les zones. Les alçades i les superfícies edificables es computaran d'igual manera que en la situació primera.

Regulació: En aquest edificis es permetran:

- a) Obres parcials i circumstancials de consolidació.
- b) Modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat.
- c) Reformes i canvis d'ús, inclús els totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació dels permesos en la zona.
- d) Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.

En aquests edificis no es permetrà augment de volum ni de superfície construïda, ni d'alçada.

Situació 3

Edificis en que la seva alçada o edificabilitat no excedeixin dels permesos per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin algun o varis dels restants paràmetres urbanístics de cada una de les zones.

Les alçades i les superfícies i volums edificables es computaran d'igual manera que en la situació 1.

Regulació: Es permetran les obres referides en l'apartat corresponent a la regulació de la situació 2, així com les d'ampliació fins un màxim del vuitanta per cent (80%) dels paràmetres d'alçada (computada en metres i número de plantes) i superfície o volum edificable permesos per les Normes Urbanístiques en cada una de les zones. Les obres esmentades d'ampliació s'hauran de realitzar adequant-se a la tipologia original de l'edifici, fins i tot en el cas de que s'incompleixin les determinacions d'ocupació, profunditat edificable o separacions, i a la correcta integració del mateix en el seu entorn. Es permetran, així mateix, les obres necessàries per adequar l'edifici a la situació següent.

Situació 4

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

Regulació: Les reformes i obres d'ampliació s'ajustaran als límits imposats per l'ordenança, havent d'adequar-se en la seva realització a la tipologia original de l'edifici i a la correcta integració del mateix en el seu entorn.

En les situacions 2, 3 i 4 es podran realitzar les obres necessàries amb la finalitat exclusiva de donar compliment a les normes de prevenció d'incendis, prèvia tramitació d'un estudi de detall, encara en el cas de que les esmentades obres suposin increment de la superfície o volum màxim edificable o incompliment dels paràmetres d'ocupació, separacions i alçades.

3.- Malgrat això, es consideren immobles exceptuats aquelles construccions destinades a ús o servei públic i les declarades de valor històric, arquitectònic o cultural que es regiran per la reglamentació específica.

Article 8 Bis

Indústries en zones no adequades

Si a tenor del disposat a l'article 61 de la Llei del Sòl resultessin Indústries emplaçades en zones no adequades i quan no estàs prevista la demolició o expropiació de la finca en el terme de 15 anys a comptar de la data amb que es pretengués realitzar-les es permetran ampliacions amb un augment de potència i superfície d'edificació que sense sobrepassar els límits fixats en l'article 59 de les presents ordenances per a les categories A i B en situacions 1a, 2a, i 3a, compleixin a més amb les ordenances de volum, estètica, condicions tècniques, higiene i seguretat vigents per a la zona en que es trobin situades.

CAPÍTOL II LLICÈNCIES

Article 9

Actes sotmesos a llicència

1. És obligatòria l'obtenció de prèvia llicència municipal per parcel·lar o reparcel·lar terrenys, realitzar moviments de terra, tala d'arbrat, en sòl urbà o urbanitzable, realitzar tota classe d'obres i construccions, modificar l'estructura o aspecte exterior dels edificis ja existents o la seva distribució, utilitzar per primera vegada els edificis, modificar-ne objectivament l'ús, demolir les construccions o fer-hi reparacions, condicionaments i decoració, col·locar cartells de propaganda visibles des de la via pública i per realitzar la resta d'actes que assenyalin els plans parcials d'ordenació urbana.

2. Cap persona, ni pública ni privada, podrà realitzar ni iniciar les execucions dels actes enunciats en l'apartat anterior sense abans obtenir les llicències municipals en la forma que estableixen aquestes Normes. L'incompliment d'aquesta obligació comportarà l'aplicació de les sancions previstes en aquests articles.

Article 10

Pagament de drets

L'expedició de llicències, de cèdules urbanístiques o d'informes sobre el règim urbanístic i d'edificació i l'assenyalament d'alineacions i rasants estaran subjectes al pagament dels drets i taxes fixats en les ordenances fiscals d'aquest Ajuntament.

Article 11

Drets de propietat i de tercers

Totes les autoritzacions i llicències s'entendran atorgades excepte el dret de propietat i sense perjudici de tercers, i no es podran invocar per excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en què hagin incorregut els beneficiaris en l'exercici de les seves activitats.

Article 12

Precari i condicions

Serà nul l'atorgament de llicències, autoritzacions o permisos a precari, així com el seu sotmetiment a condicions contràries a la llei i als plans urbanístics, normes i ordenances definitivament aprovades. L'Ajuntament podrà exigir l'acompliment de les condicions legítimes imposades a les llicències, en iguals termes i procediment que per exigir l'acompliment del contingut principal de la llicència.

Article 13

Transmissibilitat

Les llicències relatives a una obra d'edificació o construcció, a una instal·lació o a un servei seran transmissibles, però l'antic titular i el nou ho hauran de comunicar per escrit a l'Ajuntament, sense la qual cosa, ambdós quedaran subjectes a totes les responsabilitats que derivin per al titular de la llicència.

El termini per comunicar-ho a l'Ajuntament serà de 15 dies a partir de la data de la transmissió.

CAPÍTOL III

PROCEDIMENT PER CONCEDIR LES LLICÈNCIES

Article 14

Sol·licitud

Les llicències se sol·licitaran mitjançant escrit dirigit al Batle i signat pel sol·licitant o el seu representant; cas en què hauran d'adjuntar el document que n'acrediti la representació.

Article 15

Obres majors i menors

Als efectes de l'article 9 del Reglament de serveis de les corporacions locals, de 17 de juny de 1955, i als efectes d'aquestes ordenances, es consideren obres majors les d'urbanització, aixecar tota classe de construccions, edificis i indústries, qualsevol que en sigui la destinació, els de reforma de la seva estructura, els que augmentin o disminueixin el volum edificat o modifiquin l'aspecte exterior o interior dels edificis i construccions, els moviments de terra, demolició d'edificis i totes les que exigeixin la direcció d'un facultatiu titulat.

I se consideraran obres menors les senzilles de reparació i totes aquelles no incloses en la categoria de majors.

Article 16

Documents del projecte

1. La sol·licitud de llicència d'obra major ha de ser subscripta pel sol·licitant, a més ha d'adjuntar projecte subscrit per facultatiu competent i visat pel corresponent col·legi professional, i anomenament de tècnic de grau superior i mitjà que hagin de dirigir-les, i de l'empresa constructora, així com referència a la cèdula urbanística, si s'escau. Els projectes constaran dels documents següents:

A) Memòria que descrigui i justifiqui l'obra i aporti els documents i dades que no puguin representar-se numèricament o gràficament en els plànols.

B) Plànol d'emplaçament general a escala 1:2000. Aquest plànol assenyalarà l'orientació del solar o parcel·la i la seva situació en relació amb les dues vies públiques més properes, o amb el punt quilomètric si confronta amb carretera.

C) Plànol de situació de les obres en el solar, a escala 1:500, en què s'acotin les distàncies de l'obra amb els eixos de les vies públiques amb què confronta, les amplàries d'aquestes i voravies, les distàncies a la línia de delimitació de la zona maritimoterrestre, si s'escau, i 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.

S'hi assenyalarà també, si n'hi ha, el límit de profunditat edificable i l'alineació de façana. Finalment, hauran de situar-se també:

- Els punts des dels quals s'han pres les fotografies que es relacionen en el present article.
- L'arbrat existent i el que es pretén reposar.

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

- Les cotes de terreny i de les vies confrontants amb aquest, expressades en centímetres.
- La situació d'aljubs, cisternes, foses sèptiques, estacions depuradores, xarxa de clavegueram, línies d'alimentació d'aigües i energia, enllumenat exterior i aparcament en superfície.

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

E) Plànol topogràfic a escala 1:200 amb corbes de nivell de metre en metre amb la projecció de l'edifici.

F) Pressupost resumit de l'obra i les seves dades estadístiques.

En els casos que es consideri convenient, se presentaran dues fotografies en color en què puguin apreciar-se les característiques del solar i el seu entorn; essent obligades en els casos de demolició i en solars de façana i superfície inferior a la mínima.

En solars de façana o superfície inferiors a la mínima els confrontants dels quals estiguin construïts, s'hauran d'apreciar en les fotografies les façanes dels edificis veïns.

2. A la petició de llicència d'obra menor, s'hi ha d'adjuntar pressupost resumit, croquis a escala de les obres que es volen realitzar i nomenament de l'empresa constructora, podent assignar-se un tècnic competent per dirigir-les.

3. Quan les obres que es pretenen construir puguin interferir la línia de transport i distribució d'energia elèctrica d'alta tensió, haurà de presentar-se plànol en què es grafii detalladament la ubicació de la construcció així com la distància a les línies abans citades, a fi de sol·licitar informe de la Delegació Provincial del Ministeri d'Indústria, es podrà prescindir d'aquest tràmit en el supòsit que la construcció estigui, en el punt més proper, a més de vuit metres del conductor si la tensió de serveis de la línia no excedeix de 15 kW, i a quinze metres o més si excedeix de 15 kW.

4. En el supòsit que se sol·liciti llicència per construir edifici en solar que no reuneixi les mínimes condicions de superfície i façana exigides en les presents Normes, s'hauran d'aportar documents fefaents acreditatius d'una adquisició amb antelació a la vigència d'aquestes Normes.

Article 17

Profunditat màxima edificable de la illeta

En les zones d'edificació contínua s'establirà, per a cada illeta, la mateixa "profunditat màxima edificable."

En el pati d'illeta, com a mínim, s'hi ha de poder inscriure un cercle de 8 metres de diàmetre i en el supòsit que per poder complimentar la mínima dimensió del pati d'illeta s'hagués d'aplicar una profunditat màxima edificable inferior a 12 metres, es considerarà la illeta completament edificable.

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

A l'interior de la illeta, la profunditat màxima edificable establerta en els plans o projectes aprovats no pot ser augmentada per voladissos de qualsevol classe.

Perquè la peça principal habitable d'un habitatge pugui prendre llum d'un pati d'illeta, haurà d'acomplir, a més dels requisits generals que s'especifiquen en les presents ordenances per a les habitacions d'habitatges, la condició següent: que l'amplitud mitjana del pati interior de la illeta, amidada perpendicularment des de la façana de l'habitatge, no sigui inferior a l'amplitud virtual de carrer que permeti l'alçada de l'edifici.

La profunditat màxima edificable d'una illeta no pot ser superior a 20 m en zona general antiga, ni a 25 m en zones intensives i urbana jardí.

Article 18

Característiques de la documentació

1. Tota la documentació s'ha de presentar dins carpetes i s'ha d'ajustar a la norma UNE 1027 que defineix el format i plegat per a arxivadors A-4. El tamany dels expedients plegats ha de ser de 210x297 mm. Tots els documents s'han de presentar amb claredat de dibuix i exactitud indispensable en aquests treballs.

2. La documentació prevista en l'article 16 s'ha de presentar per quadruplicat d'exemplars; l'Ajuntament podrà requerir al peticionari per què presenti altres exemplars per trametre'ls a altres organismes que preceptivament hagin d'informar sobre qualsevol extrem de la petició de la llicència formulada.

Article 19

Presentació

Les sol·licituds de llicència a què es refereixen aquestes Normes, així com de qualssevol altres efectes en relació amb aquestes, s'han de presentar en el Registre d'Entrada de l'Ajuntament, d'acord amb l'article 69 de la Llei de procediment administratiu.

Article 20

Reintegrament

Totes les sol·licituds i documents que es presentin s'hauran de reintegrar de conformitat amb la legislació general aplicable i d'acord amb les ordenances fiscals d'aquest Ajuntament.

D'acord amb l'article 71 de la Llei de procediment administratiu, no es pot justificar la no admissió de l'escrit o document, la manca de reintegrament o la carència de qualsevol altre requisit, i s'ha de requerir a qui el subscrigui per a que en el termini de deu dies hàbils esmeni les deficiències o el reintegrament, amb l'apercebiment de que si no ho fa s'arxivarà la sol·licitud sense més tràmit.

Article 21

Tramitació

Les sol·licituds de llicència s'han de resoldre de conformitat amb l'article 9 del Reglament de serveis de les corporacions locals en relació amb l'article 178 de la Llei del sòl. Si, dels

informes, en resulten deficiències esmenables, s'haurà d'atenir al que disposa l'apartat 2 de l'article 22 de les presents Normes.

Article 22

Termini per indicar l'acord

1. D'acord amb l'article 178 de la Llei del sòl i l'article 9 del Reglament de serveis de les corporacions locals, les llicències per executar obres de nova construcció o reforma d'edificis i indústries, així com les d'urbanització, s'han d'atorgar o denegar en el termini de dos mesos comptadors a partir de la data de registre de la sol·licitud al registre general de l'Ajuntament. Les llicències per a l'exercici d'activitats personals, de parcel·lacions en sectors que tenguin aprovat el Pla parcial d'ordenació, obres i instal·lacions industrials menors i obres provisionals, senzilles o de reparació, s'hauran d'atorgar o denegar en el termini d'un mes, comptador a partir de la data d'entrada de la sol·licitud en el registre de l'Ajuntament.

2. Si dels informes s'esdevenen deficiències esmenables, s'hauran de notificar al sol·licitant, abans d'expirar els terminis indicats, perquè en el termini de 15 dies les esmeni. El còmput d'aquells terminis quedarà suspès durant aquest 15 dies, comptadors a partir de la data de notificació de les deficiències.

3. Si una vegada transcorreguts el terminis establerts en l'apartat 1 d'aquest article, amb la pròrroga, si s'escau, del període d'esmena de deficiències de l'apartat 2, sense que s'hagi notificat resolució expressa al sol·licitant:

a) El sol·licitant de la llicència de parcel·lació, en el supòsit expressat, construcció d'immobles o modificació de l'estructura d'aquests, podrà acudir a la Comissió Provincial d'Urbanisme i si en el termini d'un mes no es notifica l'acord exprés a l'interessat, quedarà atorgada la llicència per silenci administratiu, excepte el que s'expressa en l'article 178.3 de la Llei del sòl.

b) Si la llicència sol·licitada es refereix a activitats a la via pública o en béns de domini públic o patrimonials, s'entendrà denegada per silenci administratiu.

c) Si la llicència instada es refereix a obres d'instal·lacions menors, provisionals, senzilles o de reparació per a obertura de tota classe d'establiments i, en general, a qualsevol altre objecte no comprès en els apartats a) i b) anteriors, s'entendrà atorgada per silenci administratiu, excepte el que preveu l'article 178.3 de la Llei del sòl.

Article 23

Resolució i pagament de drets

1. Excepte quan segons aquestes Normes correspongui al Ple municipal, totes les sol·licituds de llicència, se concediran o denegaran, a proposta del tinent de Batle Delegat, per la Comissió Municipal Permanent o la Batlia, segons siguin obres majors o menors respectivament. La resolució que denegui una llicència ha de ser motivada i els informes o dictàmens tècnics només constituïran motivació de la denegació si el text consta íntegrament incorporat a la resolució.

2. Acordat per l'Ajuntament l'atorgament de llicència, s'haurà de comunicar al sol·licitant la liquidació dels drets o taxes que hagi d'abonar per raó de les obres, la llicència de les quals s'ha concedit, el qual estarà obligat a satisfer-ne l'import en el termini que s'assenyali, el qual no podrà ser inferior a 15 dies hàbils. Si no paga la liquidació, se li requerirà el pagament en un nou termini igual a l'anterior i se l'advertirà que la manca de pagament implicarà la caducitat de la llicència, sense perjudici de la facultat del municipi d'acudir a la via de constrenyiment per exigir el pagament.

Article 24

Ocupació de la via pública

1. En la sol·licitud de llicència d'obres s'expressarà si s'ha d'ocupar la via pública amb bastiments o tanques; si no, no es permetrà l'ocupació amb material, runes i d'altres impediments. L'Ajuntament ha de fixar les condicions i termini de l'ocupació, i una vegada exhaurit s'hauran de retirar els bastiments, tanques, materials i demés, restablint la via pública a satisfacció municipal.

2. L'atorgament d'aquestes autoritzacions comporta el pagament de les exaccions que fixen les ordenances fiscals de l'Ajuntament. Es podrà obtenir nou permís d'ocupació o pròrroga del concedit abonant la sobretaxa que estableixi les ordenances fiscals pertinents.

Article 25

Obres urgents

1. Quan s'hagin de realitzar obres d'urgència fundada en la necessitat d'evitar danys a persones o coses i per aquesta raó no puguin subjectar-se al procediment normal d'obtenció prèvia de llicència, es podrà obtenir l'autorització necessària per mitjà de compareixença del sol·licitant davant el Negociat d'Obres en què al·legarà els motius de la urgència i les obres que hagi de realitzar. Els Serveis Tècnics hauran d'informar de la sol·licitud amb caràcter d'urgència i el tinent de Batle o, en absència seva, un arquitecte municipal dels Serveis Tècnics podran ordenar les obres necessàries en els termes i condicions que estimin adients, donant-ne compte, en aquest darrer cas, immediatament al tinent de batle esmentat.

2. Les obres que s'ordenin a l'empara d'aquest article no poden ser de nova planta i no eximeixen la presentació, en el termini que es fixi, de la sol·licitud i la documentació ordinàries. Si no se n'indica termini exprés, aquest serà de vuit dies hàbils.

3. L'incompliment de qualsevol de les condicions establertes en l'autorització provisional comportarà la suspensió de l'obra i la imposició de la multa, seguint el mateix procediment que per a les obres executades sense llicència.

Article 26

Moviments de terra

La llicència per a moviments de terra en cap cas pot incloure l'obertura de vials, la urbanització o l'obertura de fonaments, excavació de soterranis o destrucció de jardins o tala d'arbres, sinó que s'ha de limitar a obres d'anivellament i neteja de terrenys.

Article 27

Exemplar per al sol·licitant

Una vegada concedida la llicència d'obres, s'ha de retornar al sol·licitant un exemplar de la memòria i de cada plànol presentat, degudament segellat per l'Ajuntament i una còpia fefaent de l'acord municipal que atorgui, i si s'escau, de les condicions imposades, que s'expedirà unit a l'expedient. De la mateixa manera s'ha de procedir si es denega la sol·licitud de llicència.

Article 28

Exemplar de l'obra i cartell

Els documents que acreditin la concessió de la llicència, conformement amb l'article anterior, s'hauran de tenir sempre a l'obra i s'hauran d'exhibir a l'autoritat municipal o als seus agents delegats quan ho sol·licitin.

Igualment serà obligatori col·locar un cartell, en lloc visible i llegible des de la via pública, en la forma i condicions establertes per Batlia.

CAPÍTOL IV OBRES EN BÉNS DE DOMINI PÚBLIC

Article 29

Obres a la via pública

Les obres en la via pública o en terrenys de domini públic a realitzar per particulars o empreses concessionàries, excepte la construcció de voravies, es conceptuen com a obres majors i com a tals es tramitaran, segons les presents normes i sense perjudici del que disposa la legislació vigent.

No es concedirà cap permís per a obertura de rases en paviments que no tinguin més de dos anys de realització, comptadors a partir de la data de liquidació o recepció provisional, excepte en casos d'avaria o en aquells en què es demostrï clarament l'absoluta urgència de les obres a realitzar i la impossibilitat de dur-les a terme de cap altra manera.

Article 30

Seguretat i abalisament

1. Qualsevol obra que es realitzi en terrenys de domini públic s'efectuarà de manera que produeixi el mínim de perjudicis a la circulació rodada o vianants i als veïns.

2. El contractista de l'obra serà responsable de la senyalització i abalisament tant de dia com de nit, i hi ha d'aportar, en nombre suficient a judici del tècnic municipal, els elements necessaris com ara tanques, senyals lumínics vermells, senyals de trànsit, etc. En qualsevol obra s'ha de col·locar, en lloc visible, un cartell en què consti el títol del projecte o definició de l'obra que se realitza, l'empresa o l'organisme per a qui les realitza i el nom del contractista.

Article 31

Inspecció

En les obres referides en els articles 29 i 30, la presentació del certificat facultatiu de finalització d'obres donarà dret a la seva utilització pública. Aquestes obres seran inspeccionades pels tècnics municipals i durant el termini de 12 mesos des de la presentació del certificat facultatiu de conclusió d'obres, correran a càrrec de l'entitat sol·licitant del permís la reparació de qualsevol desperfecte en la via pública, que fonamentadament pugui atribuir-se a defecte de les obres realitzades, previ informe del tècnic municipal.

Aquestes reparacions s'han de realitzar per l'obligat en el termini establert, o en cas contrari, les pot realitzar l'Ajuntament a càrrec d'aquell.

CAPÍTOL V

EXECUCIÓ I CONCLUSIÓ DE LES OBRES. OBLIGACIONS POSTERIORIS

Article 32

Subjecció a condicions de llicència

Les obres i instal·lacions s'han de realitzar amb estricta subjecció a les condicions de la llicència municipal atorgada, així com a les condicions generals d'higiene, seguretat i policia, a tot el que disposen aquestes Normes, resolucions de Batlia i normes de defensa de l'ornat públic.

Article 33

Modificacions en el decurs de les obres

Si durant l'execució de les obres es volgués introduir alguna modificació, el sol·licitant haurà de demanar a l'Ajuntament la corresponent autorització, en la mateixa forma i procediment establerts per a les sol·licituds de llicència, i no se podran realitzar les modificacions sense haver obtingut abans de l'Ajuntament la corresponent autorització.

Article 34

Reparació de danys

L'obtenció d'una llicència municipal d'obres o instal·lacions du implícita l'obligació d'abonar les despeses per danys o altres que durant les obres s'ocasionin a la via pública, voravies, paviments, passejos, faroles, instal·lacions d'enllumenat, gas, subministrament d'aigua, xarxes de clavegueram i qualssevol béns públics i patrimonials que siguin deteriorats.

Article 35

Direcció facultativa i empresa responsable

Totes les obres majors s'hauran d'executar sota la direcció dels tècnics facultatius que es trobin legalment facultats per assumir-les.

Si el director o els tècnics deixen d'exercir la intervenció a l'obra durant la seva execució, hauran de comunicar-ho per escrit a l'Ajuntament en un termini de 24 hores amb un escrit refrendat pel col·legi professional corresponent.

Les obres, en aquest cas, s'han de suspendre fins que no s'hagi comunicat a l'Ajuntament la designació del substitut o substituïts per escrit en què consti la conformitat d'aquests i visat pel col·legi professional.

D'igual manera, tant en obres majors com menors, en el moment de cessament de l'empresa constructora s'ha d'aportar immediatament el justificant del nomenament de la nova empresa; si no és així, s'hauran de paralitzar les obres.

Article 36

Comprovació i vigilància

Tota llicència d'obres, així com la respectiva sol·licitud i execució, comporta implícitament l'obligació dels sol·licitants i realitzadors de permetre, en qualsevol moment, que l'autoritat municipal, delegats i funcionaris amb missió inspectora d'obres, edificis o instal·lacions puguin reconèixer i inspeccionar l'immoble en què es duen o s'hagin de dur a terme les obres.

Durant l'execució de les obres i per comprovar-les finalment, els serveis tècnics, Negociat d'Obres o Servei d'Inspecció poden requerir la presència de les persones solidàriament responsables perquè facilitin a les oficines municipals les dades necessàries per comprovar si s'acompleix el que dicten aquestes Normes i també perquè assisteixin a les visites d'inspecció de les obres. L'incompliment de l'obligació d'assistència o de subministrament de dades, podrà ser sancionat amb la suspensió de l'obra i, si s'escau, s'interromprà el termini d'expedició de la certificació de final d'obres.

Article 37

Suspensió d'obres per manca de seguretat

Si els tècnics municipals dictaminen que l'execució d'una obra infringeix les normes de seguretat, el batle o, en absència seva, el tinent de batle delegat d'obres, si hi ha urgència, podrà suspendre-la i ordenar l'adopció de les mesures necessàries de precaució. L'autoritat municipal, a més, podrà suspendre l'obra si qualsevol organisme de l'Administració de l'Estat comunica a l'Ajuntament si considera que l'obra afecta la seguretat pública.

Article 38

Caducitat de llicències

Les llicències d'obra caducaran:

- a) Per impagament de la liquidació d'arbitris que s'hagin causat.
- b) Per desistiment del sol·licitant, per mitjà d'escrit adreçat al batle.
- c) Perquè no s'hagin iniciat les obres en el termini de sis mesos a comptar des de la data en què la llicència es comunicà al sol·licitant.
- d) Perquè no s'hagi acabat l'obra en el termini d'execució establert en la llicència o pròrrogues de la mateixa.
- e) Per haver infringit les condicions imposades en l'autorització o llicència i les determinades en aquestes Normes.
- f) Quan s'hagin comprovat errors inadmissibles o falsedat en les dades aportades pel peticionari a l'hora de sol·licitar llicència.

La caducitat de la llicència es produeix automàticament en els supòsits a), b), c) i d). La caducitat en els supòsits e) i f) requereix previ acord de la corporació municipal.

Article 39

Obres inacabades

Si les obres s'interrompen injustificadament o queden paralitzades o inacabades en haver-se exhaurit el termini d'execució concedit i no es troben en les degudes condicions de seguretat, salubritat o ornat públic, el batle podrà decretar que s'executin les mesures adients per esmenar la situació a càrrec del titular de la llicència o propietari del sòl o edifici. Si aquests no ho executen, ho podrà realitzar l'Ajuntament a càrrec dels obligats.

Article 40

Reposicions

En el termini concedit per a l'execució de l'obra s'hi entendrà comprès el temps necessari per retirar les tanques, bastiments i mitjans auxiliars i reposar els paviments i d'altres elements de la via pública que s'hagin deteriorat durant l'execució de l'obra. Els informes emesos pels organismes públics competents en relació amb mesures anticontaminants són vinculants per concedir la llicència d'obertura de les possibles indústries potencialment contaminants.

Article 41

Conclusió d'obres

El titular de la llicència ha de comunicar a l'Ajuntament per escrit la finalització d'obres, aportant la certificació de la direcció tècnica i sol·licitant la comprovació final i l'expedició de certificació municipal de finalització.

Article 42

Inspecció final

Una vegada rebuda la comunicació a què es refereix l'article anterior, els funcionaris municipals designats per a la inspecció final emetran informe on consti si l'obra s'ha subjectat als termes de la llicència atorgada i que en la construcció s'han tengut en compte la resta de previsions d'aquestes Normes i, si s'escau, se n'han reparat els danys i perjudicis causats a la via pública, i també si s'ha construït la voravia frontal a l'edifici de què es tracti.

Article 43

Certificació de finalització d'obres

Una vegada acomplerts els requisits previstos en l'article anterior, l'Ajuntament expedirà, en el termini d'un mes, la certificació de finalització d'obres, la qual serà preceptiva per utilitzar, ocupar o arrendar l'immoble, així com per obtenir els subministrament d'aigua i utilitzar la xarxa de clavegueram i d'altres serveis públics, així com també la llicència d'obertura d'establiments, posada en funcionament d'indústries i, en general, per iniciar a l'immoble qualsevol activitats d'ús públic o de serveis.

CAPÍTOL VI

OBRES EFECTUADES IL·LEGALMENT I LLICÈNCIES ERRÒNIES

Article 44

Acció d'ofici i pública

L'Ajuntament, d'ofici o a instància de qualsevol administrat, ha d'exercitar les facultats municipals previstes en els articles següents, en mèrit de l'acció pública que preveu l'article 235 de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.

Article 45

Obres i instal·lacions sense llicència

Les obres, instal·lacions i actes relacionats en l'article 9 d'aquestes Normes i en el que disposa la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana que s'executin sense llicència municipal o ordre d'execució, o sense que s'ajustin a les condicions legítimes assenyalades en aquelles, s'han d'atendre al que disposen els articles 184 i 185 de la Llei del sòl.

Article 46

Sancions

Als efectes de sancions que governativament són potestatives de l'autoritat municipal, es consideren infraccions urbanístiques els actes realitzats sense llicència municipal o ordre d'execució, que se relacionen a continuació:

- a) les parcel·lacions i reparcel·lacions
- b) les dotacions de serveis urbanístics
- c) els moviments de terres de considerable magnitud
- d) les edificacions de nova planta
- e) les reformes d'estructura o de façana d'edificis
- f) la demolició d'edificis
- g) la col·locació de cartells visibles des de la via pública
- h) la primera utilització d'edificis.

La resta d'actes sense llicència es consideren només infraccions d'ordenances municipals i, com a tals, poden ser sancionats.

En tot cas, s'estarà el que determini la Llei del sòl i els reglaments que oportunament es publiquin.

Article 47

Construccions clandestines

Tenen la consideració de construccions clandestines les següents:

- a) Les que s'han realitzat sense la corresponent llicència municipal de construcció.
- b) Les que constitueixen greu infracció de les normes vigents relatives a seguretat, salubritat i ornat públic, i s'hagin realitzat amb posterioritat a la vigència legal d'aquestes.

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

c) Les que s'utilitzin com a habitatge però s'hagin autoritzat per a altres fins, o no hagin obtingut la certificació de l'Ajuntament que n'autoritza la primera ocupació o utilització.

d) Les que s'executin en contra de les condicions legítimes imposades per la llicència municipal d'obres.

Les construccions clandestines no poden tenir, en cap cas, la consideració d'habitatge i, per consegüent, no poden cedir-se, sota qualsevol forma de contracte, per ser destinades a allotjament de persones.

L'autoritat municipal pot adoptar, respecte de les construccions clandestines, les següents mesures:

1) Inclusió en el Registre Municipal de Solars i, si s'escau, expropiació forçosa de les construccions.

2) Demolició de tot allò edificat quan sigui il·legalitzable i les circumstàncies urbanístiques així ho aconsellin.

3) Clausura de l'edifici quan no procedeixi legalment la demolició ni sigui possible dotar els habitatges o locals de les condicions mínimes establertes en la legislació vigent.

4) Multes que podran ser aplicades tant amb caràcter de sanció principal com de mesura coercitiva a fi que s'acompleixi allò ordenat, d'acord amb el que disposa la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.

Article 48

Responsabilitat

S'ha d'estar al que disposa l'article 228 de la Llei del sòl.

Article 49

Altres responsabilitats

Les prevencions de caràcter administratiu que estableixen els articles precedents respecte de les obres fraudulentament o clandestines, no seran obstacle a les responsabilitats d'altre ordre en què l'infractor o infractors puguin haver incorregut; en aquest cas l'Ajuntament passarà el tant de culpa a la jurisdicció ordinària.

Article 50

Obres autoritzades erròniament

Quan l'Ajuntament comprovi que la llicència o ordre d'execució d'obres s'hagués obtingut erròniament, la corporació municipal podrà anul·lar-les i disposar el que preveuen els articles 186 i 187 de la Llei del sòl.

CAPÍTOL VII EDIFICACIONS RUÏNOSES

Article 51

Tramitació d'expedients de ruïna

1). Quan una construcció o part d'ella es trobi en estat ruïnós, l'Ajuntament, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, en declararà i n'acordarà la demolició total o parcial, prèvia audiència del propietari i ocupants, excepte imminent perill que ho impedis.

2). S'ha de declarar l'estat ruïnós en els següents supòsits:

- a) Dany no reparable tècnicament pels mitjans normals.
- b) Cost de la reparació superior al 50 % del valor actual de l'edifici o de les plantes afectades.
- c) Circumstàncies urbanístiques que aconsellin la demolició de l'immoble.

3). Si el propietari no aconsegueix l'acord de l'Ajuntament, la corporació l'executarà a càrrec de l'obligat.

Article 52

Ruïna imminent

Si existís urgència i perill en la demora, l'Ajuntament o el batle, sota la seva responsabilitat, per motius de seguretat, disposarà el necessari respecte de l'habitabilitat de l'immoble i el desallotjament dels ocupants.

Les mateixes disposicions regiran en el supòsit que les deficiències de la construcció afectin la salubritat.

Article 53

Danys reparables

1. Els ajuntaments i, si s'escau, les diputacions provincials i les comissions provincials d'urbanisme podran també ordenar, per motius d'interès turístic o estètic, l'execució de les obres de conservació i de reforma de façanes o espais visibles des de la via pública, sense que estiguin prèviament incloses en algun pla d'ordenació.

2. Les obres s'executaran a costa dels propietaris si es troben dins el límit del deure de conservació que els correspon, i amb càrrec a fons de l'entitat que ho ordeni quan l'excedissin per obtenir millores d'interès general.

3. Els propietaris de béns inclosos en els catàlegs a què es refereix l'article 25 podran sol·licitar per conservar-los la cooperació dels ajuntaments i diputacions que la prestaran en condicions adequades.

CAPÍTOL VIII NORMES D'ÚS

Article 54

Classificació dels usos d'edificis

Als efectes del que disposen aquestes Normes, els usos de què és susceptible l'edificació es classifiquen en tres grups:

- a) habitatge
- b) indústria
- c) usos públics i serveis.

Article 55

Habitatge

L'ús d'habitatge pot correspondre a tres tipus d'edificis:

- I - Entre mitgeres, la forma habitual que es dona a solars del nucli urbà, en illetes tancades o de dues files paral·leles.
- II - Aïllades, a l'interior d'una parcel·la tancada, com és freqüent en les zones de baixa densitat i zones turístiques.
- III - En blocs aïllats o formant illetes de composició lliure, que és la forma normal en cas de terrenys urbanitzables programats que passen a ser sòl urbà per mitjà del planejament de nous conjunts urbans.

Article 56

Indústria

Les diferents instal·lacions, establiments, activitats industrials fabrils o magatzems que, en principi, es puguin considerar com a molestos, insalubres, nocius i peril·losos, consten relacionats al Decret 2414/1961, de 30 de novembre.

Aquelles indústries que no constin a l'Annex I del Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i peril·loses hauran de classificar-se, en principi, per analogia amb les semblants que consten en el citat annex.

La classificació establerta és susceptible de variació quan les condicions tècniques de la instal·lació i les mesures adoptades per eliminar les molèsties, insalubritat, nocivitat i peril·lositat així ho aconsellin a judici dels serveis tècnics competents.

Article 57

Categoria de la indústria

Als efectes de classificació de les indústries d'acord amb les seves característiques, se n'estableixen cinc categories:

A) Indústria sense molèstia per a l'habitatge. Es refereix a laboratoris o tallers de caràcter individual i familiar que utilitzen màquines o aparells moguts a mà o per motors de petita potència que no transmeten molèsties a l'exterior i no produeixen renous, ni emanacions o perills especials.

B) Indústria compatible amb l'habitatge. Comprèn els tallers o petites indústries que produeixen algunes molèsties tolerables en major o menor grau, segons la situació respecte de l'habitatge, sempre que, per les seves característiques, no produeixin desprendiment de gasos, pols i olors o molèsties amb renous excessius, vibracions, perills o acumulació de trànsit.

C) Indústria molesta, admesa contigua a l'habitatge. Aplega aquelles indústries que presenten incomoditats per als habitatges confrontants, però que es poden admetre en zones en què la barreja d'usos ja existents no justifiquin una limitació més rigorosa.

D) Indústria molesta, incompatible amb l'habitatge. Comprèn la mitjana i gran indústria en general.

E) Indústria insalubre, nociva i perillosa. Comprèn aquelles indústries o activitats en què les mesures correctores no permeten minvar el caràcter d'insalubritat, nocivitat o perillositat, a judici dels serveis tècnics competents, no poden instal·lar-se dins el terme municipal de Manacor. Aquelles indústries o activitats insalubres, nocives i perilloses en què les mesures correctores adoptades, segons el criteri dels serveis tècnics competents, permetin minvar-ne el caràcter d'insalubritat, nocivitat o perillositat, es podran instal·lar amb les limitacions corresponents per la seva situació i per la categoria a què s'assimilin, una vegada adoptades les mesures correctores i en les condicions que, en cada cas, aconsellin els serveis tècnics. Queda prohibit l'abocament d'aigües residuals a la xarxa general sense prèvia decantació i en el cas d'indústria química, és preceptiu el pretractament (*veure annex*).

Annex a l'article 57E

Característiques de l'aigua per ser abocada a la xarxa de clavegueram

Es prohibeix abocar, directament o indirecta, els següents productes:

- 1- Gasolina, benzè, naftalè, fuel oil, petroli, olis volàtils o qualsevol altre sòlid, líquid o gas inflamable o explosiu en cap quantitat.
- 2- Qualsevol sòlid, líquid o gas tòxic o verinós, ja sigui pur o mesclat amb altres residus, en quantitat que pugui constituir un perill per al personal encarregat de la neteja i conservació de la xarxa, o un molèstia pública.
- 3- Aigües residuals amb valor de pH inferior a 5,5 o superior a 9,5 que tenguin alguna propietat corrosiva capaç de causar danys o perjudicar els materials amb els què està constituït el clavegueram, l'equip o el personal encarregat de la neteja i conservació.

- 4- *Substàncies sòlides o viscoses en quantitats o mesures tals que siguin capaces de causar l'obstrucció del corrent de les aigües en el clavegueram o obstaculitzar els treballs de conservació i neteja de la xarxa, tals com cendres, plàstics, fusta, fems, sang, femada, desperdicis d'animals, pèl, vísceres, peces de vaixella, envasos de paper i altres anàlogues, ja siguin senceres o triturades.*
- 5- *Qualsevol líquid o vapor a temperatura major que 40°C*
- 6- *Dissolvents orgànics i pintures en qualsevol proporció*
- 7- *Carbur càlcic en qualsevol proporció*
- 8- *Sulfurs que excedeixin 5 ppm en S*
- 9- *Cianurs que excedeixin 2 ppm en CN*
- 10- *Formaldehids que excedeixin 20 ppm en HCHO*
- 11- *Diòxid de sofre que excedeixi 5 ppm en SO₂*
- 12- *Abocaments formats per matèries greixoses o olis minerals o vegetals que excedeixin 250 ppm com a greix total*
- 13- *Abocaments concentrats de processos de galvanitzat o àcids concentrats en tractaments de ferro*
- 14- *Gasos procedents d'escapaments de motors d'explosió*
- 15- *Líquids que contenguin productes susceptibles de precipitar o dipositar-se en la xarxa de clavegueram o de reaccionar amb les aigües de la xarxa, produint substàncies compreses en qualsevol dels apartats d'aquest annex.*
- 16- *Substàncies que puguin pertorbar el bon funcionament d'una instal·lació de depuració d'aigües residuals.*

Article 58

Situació de la indústria

Atenent a la seva ubicació, cal considerar per als establiments industrials les següents situacions:

- 1) Indústria situada en planta pis d'un edifici destinat a ús predominant no industrial.
- 2) Indústria situada a planta baixa i possibles soterranis incorporats els quals no podran excedir de la projecció vertical del local de planta baixa destinada a indústria, d'un edifici destinat a ús predominantment no industrial.
- 3) Indústria situada en locals o edificis destinats predominantment o exclusiva a indústria en zona no industrial.
- 4- Indústria situada en locals o edificis destinats exclusivament a indústria a zona industrial o mixta (industrial i serveis).

S'entendrà per predominantment no industrial quan més del 50 % de la superfície edificada està destinada a usos no industrials, suposant ja instal·lada la indústria que se sol·licita.

En aquest cas, els locals no ocupats d'un edifici sense ús determinat s'ha de presumir com a destinats a futurs usos no industrials.

Per al còmput als efectes anteriors de la superfície de la indústria, es considera la superfície total ocupada amb tots els seus annexos i dependències. En canvi, als efectes de la fórmula assenyalada a l'article 59, s'entenen per superfície industrial la de les naus o locals en què es realitzen els processos industrials de fabricació, transformació, manipulació, reparació, etc.,

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

excloent-ne, en conseqüència, les superfícies destinades a oficines, banys, magatzems, exposicions i serveis similars.

Article 59

Limitacions de categoria, situacions i condicions

Per determinar les zones de possible emplaçament d'una indústria s'han de tenir en compte el següent:

- a) La potència total a instal·lar, qualsevol que en sigui la classe d'energia emprada, sense incloure la necessària per accionar muntacàrregues, condicionament d'aire, calefacció o d'altres que es puguin considerar utilitzades pel condicionament del local.
- b) La superfície industrial de les naus o locals en què es realitzen els processos industrials de fabricació, transformació, manipulació, reparació, etc., incloses, nogensmenys, les superfícies destinades a oficines, banys, magatzems, exposicions i serveis similars.
- c) El nivell de renous quan la indústria estigui en funcionament, mesurat a l'exterior del local en què està instal·lada la indústria pertinent i junt a mitgeres i sostres de tercers.

Els límits màxims en cada categoria i per a cadascuna de les possibles situacions són els següents:

Categoria	SITUACIÓ				
	1	2	3	4	
A	0,150	0,15	0,15	Il·limitat	F
	40	600	2000	Il·limitat	m²
	40	40	40	75	Decibels
B	No	0,15	0,15	Il·limitat	F
	No	600	2000	Il·limitat	m²
	No	40	40	75	Decibels
C	No	0,15	0,15	Il·limitat	F
	No	600	2000	Il·limitat	m²
	No	40	40	75	Decibels
D	No	No	No	Il·limitat	F
	No	No	No	Il·limitat	m²
	No	No	No	75	Decibels

Potència màxima a autoritzar:

$$C_v = \frac{(F \times S) + 10}{H}$$

Cv = cavalls vapor

H = nombre d'operaris, excloent el personal administratiu

S = superfície en metres quadrats

Quan la mateixa indústria ocupi diferents plantes en la mateixa situació d'un edifici, les superfícies, potències instal·lades i nombre d'operaris s'han d'acumular. Quan la mateixa

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

indústria ocupi diverses situacions en un mateix edifici, les limitacions que corresponguin s'han de considerar independents per a cada situació.

En tots els límits de potència instal·lada s'admet, com a norma general, un augment d'un 50 % dels valors mínims establerts per a aquelles indústries que utilitzin maquinària accionada per motors acoblats directament. Als efectes de limitació de potència, no es consideren les estacions transformadores d'energia elèctrica.

Dins d'una situació determinada, en cada zona els límits màxims seran els de major categoria permesa en aquesta.

El límit màxim de potència fixada es pot superar en casos especials, sempre que les molèsties produïdes per la instal·lació, mesurades en decibels, no superin les xifres que s'indiquen en aquestes ordenances.

Article 60

Reglamentació d'instal·lacions industrials

L'ús industrial ve regulat per les diverses prescripcions que s'indiquen en aquestes ordenances, per les disposicions contingudes en les ordenances municipals sobre instal·lacions industrials i per les disposicions vigents que regulen la instal·lació de màquines, motors, generadors de vapor i, en general, dels diversos elements industrials, així com la construcció de xemeneies, forns, fargues, càmeres frigorífiques i d'altres dispositius necessaris en la indústria.

Article 61

Tallers de reparació

Els tallers de reparació d'automòbils s'han de regir íntegrament per les normes d'indústria, encara que es trobin emplaçats en un garatge o estacionament.

Article 62

Instal·lacions domèstiques

Les limitacions i normes anteriors fixades per a la indústria no regeixen les instal·lacions domèstiques d'acondiciament, les quals poden disposar dels elements i la potència necessaris, instal·lats amb les convenients precaucions tècniques a fi d'evitar molèsties als veïns. S'entenen compreses en aquest grup les instal·lacions d'ascensors, muntacàrregues, calefacció i accessoris de generadors, instal·lacions de condicionament d'aire, grups electrògens d'emergència i d'altres similars.

Article 63

Ús públic (Modificacions aprovades en data 05/09/2005)

L'ús públic es classifica en els següents grups:

1r. Residencial: Hotels i establiments similars

2n. Comercial: Tota classe de comerços que ocupin totalment o parcialment els edificis on estan instal·lats; els comerços en mercats i les instal·lacions comercials en la via pública.

3r. D'oficines: Locals amb aquest destí, que ocupin totalment o parcialment els edificis en que estan instal·lats.

4t. D'espectacles: Locals, siguin tancats o oberts, que es destinin a teatres, cinemes o representacions de tot tipus, parcs d'atraccions, zoològics i sales d'exposició.

5è. Sales de reunió: Locals tancats o oberts la finalitat principals dels quals sia la celebració de reunions o actes de relació socials entre els individus (cafès, restaurants, sales de ball i similars).

6è. Religiós: Edificis destinats al culte religiós, ja sia que pertanyin al secular o institucions religioses, esglésies, capelles, convents, centres parroquials, etc.

7è. Cultural: Edificis i locals destinats a l'ensenyament en tots els seus graus, tant de caràcter oficial com els particulars: edificis destinats a museus, biblioteques, sales de conferències, etc.

8è. Esportiu: Camps d'esports en tots els seus aspectes, locals tancats, destinats a la pràctica d'esports, piscines, gimnàs i similars, siguin de caràcter oficial, comercial o particular.

9è. Benèfic i sanitari: Edificis destinats a hospitals, sanatoris, residències d'ancians, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.

10è. Militar: Edificis o instal·lacions militars de caràcter permanent.

11è. Mediambiental: Totes les instal·lacions destinades a conservar i mantenir el medi ambient (parcs verds, recollida selectiva de residus, etc.) i que no siguin de naturalesa industrial

12è. Magatzems i Dipòsits de l'Administració Pública: Edificis per a dipòsit i custòdia dels béns mobles generats pels serveis públics de l'Administració.

Modificació de normes aprovada definitivament en data 19/07/1991

NO es permeten els usos funeraris en tots els polígons del terme de Manacor a excepció de la zona del Cementiri Municipal, segons ve definida en la documentació gràfica d'aquesta modificació, en la intel·ligència de que per a la seva autorització s'haurà de seguir el procediment previst a l'article 85 de la Llei del Sòl i 44 del seu Reglament de Gestió Urbanística, per a la declaració d'utilitat pública o d'interès social.

L'ús de dipòsits funeraris comprendrà, a més dels continguts en la definició donada per l'article 46 del Reglament de Policia Sanitària Mortuòria, totes aquelles activitats o mitjans, amb independència de l'amplitud dels que es disposi, que resultin pròpies de les empreses funeràries i que s'estableixin amb tal finalitat.

Article 64

Serveis

S'entenen per construccions destinades a serveis les que no estan enquadrades en el concepte d'ús d'habitatge, d'indústria o d'ús públic, i que fan referència a activitats o instal·lacions complementàries, com ara:

- 1.- Centres de proveïment, escorxadors ,instal·lacions frigorífiques.
- 2.- Equip comercial a gran escala, magatzems i dipòsits de mercaderies, agències i transports logístics.
- 3.- Estacions i terminals de transport públic (estacions ferroviàries i d'autobusos, aeroports, heliports, ports marítims).
- 4.- Parcs i tallers, garatges, i aparcaments col·lectius, estacions de serveis, parcs i tallers de l'Administració pública.
- 5.- Instal·lacions infraestructurals, centrals d'energia, dipòsits o subministraments d'energia, combustibles líquids i gasosos, estacions de depuració i sanejament, centrals transformadores.

Article 65

Edificis de reunions i espectacles

Els edificis i locals destinats a reunions i espectacles públics, escoles i, en general, els que posseeixin reglamentació especial, s'han d'ajustar, quant al seu funcionament i destinació, al reglament corresponent i al que disposi l'autoritat competent, a qui s'haurà de trametre l'expedient, abans d'atorgar permís, sense perjudici d'imposar-los les condicions que estimi l'Ajuntament apart de les fixades per l'autoritat governativa.

CAPÍTOL IX

NORMES D'EDIFICACIÓ I NORMES DE VOLUM APLICABLE A TOTES LES ZONES

Article 66

Edificació en solar que no compleixi el requisit de superfície o de façana mínima

A) Edificació entre mitgeres.

Quan es pretengui edificar en un solar que no aconsegueix la superfície o façana mínimes, es podrà realitzar en termes normals si es demostra, per mitjà de document expedit per organisme públic en què consti la superfície de confrontants, l'existència com a unitat independent abans de l'entrada en vigor de les presents Normes, o que els solars contigus estiguin edificats i siguin propietat de persona o entitat diferent de la propietat del solar que es pretén edificar.

En cas contrari, el solar serà edificable com a unitat independent dels solars contigus, amb una ocupació màxima de plantes pis del 70 % de la que fixin les Normes municipals per a la zona en què es trobi ubicat.

B) Edificació aïllada i blocs aïllats.

L'edificació aïllada en un solar que no aconsegueixi el mínim de superfície es podrà realitzar en termes normals si es demostra, per mitjà de document expedit per organisme públic en què consti superfície i confrontants, l'existència com a unitat independent, amb la configuració i límits del solar pertinent, abans de l'entrada en vigor de les presents Normes, o que els solars contigus són propietat de persona o entitat diferents dels propietaris del solar que es pretén edificar.

En cas contrari, el solar serà edificable com a unitat independent dels solars contigus, amb un volum màxim equivalent al 60 % del que fixin les Normes municipals per a la zona en què es trobi ubicat.

Article 67

Amidament d'alçada d'edificació entre mitgeres

Les alçades reguladores màximes i mínimes s'han de comptar, a efectes d'aquestes Normes, a la vertical situada a la cara externa de la paret de façana de l'edifici, des del punt de referència (obtingut segons els articles següents) fins al pla inferior del forjat del sostre o coberta de la darrera planta de pisos, la façana dels quals formi part íntegrament de la façana general de l'edifici.

Cas a) Solars confrontant amb una sola via d'escàs pendent.

El punt de referència serà la cota mitja d'entre la cota més alta i més baixa del paviment de la voravia (o del paviment de la calçada si no hi ha prevista voravia), davant del solar en la seva intersecció amb l'alineació del carrer, plaça o espai lliure.

Aquest procediment d'obtenció s'aplicarà sempre que el pendent de la via pública no produeixi desnivells superior a 0,60 m entre el punt de referència així determinat i qualsevol punt del paviment de la voravia, o en el seu cas del de la calçada davant del solar en la seva intersecció amb l'alineació del carrer, plaça o espai lliure.

Cas b) Solars confrontants amb una sola via d'acusat pendent.

Quan de l'aplicació del procediment exposat anteriorment resultin desnivells superiors a 0,60 m, la cota del punt de referència s'obté disminuint en 0,60 m la cota del punt més elevat de la voravia o calçada, i si amb aquest procediment s'obtinguessin diferències d'alçades a diversos punts de la façana de l'edifici superiors a tres metres, es dividirà l'ample de façana del solar en tants trams com sigui necessari, mai de longitud inferior al mínim d'amplada del solar, perquè això no succeeixi.

Cas c) Solars confrontants amb dues o més vies de distintes alçades reguladores, formant cantonada o xamfrà. En aquest cas, es pot escollir entre:

1r. Donar a l'edifici una alçada única, és a dir, construir-lo fins a un mateix pla horitzontal. En aquest cas, l'alçada vendrà determinada per la menor de les alçades reguladores màximes corresponents a les esmentades vies, sempre que aquesta alçada no resulti inferior a la mínima corresponent a la de les altres vies, cas en el qual s'hauran de donar distintes alçades a l'edifici.

n2. Donar a l'edifici alçades distintes, amb aquestes limitacions:

a) La major de les alçades reguladores màximes podrà prolongar-se per les façanes de les vies adjacents d'alçada reguladora menor fins a una longitud equivalent al doble de l'amplada d'aquest darrer carrer, comptada des del vèrtex on es tallen les prolongacions de les alineacions de façana, fins a un màxim de quinze metres, sempre que se situï a distància no inferior a 3 m dels eixos de paret mitgera respecte a la finca o finques contigües.

b) La major de les alçades mínimes haurà de prolongar-se per la façana del carrer de menor alçada reguladora fins a una longitud equivalent al doble de l'amplada d'aquell carrer amb un mínim de 10 m comptats des del vèrtex d'on es tallen les prolongacions de les alineacions de façana, sempre que se situï a una distància no inferior a 3 m dels eixos de paret mitgera respecte a la finca o finques contigües.

c) En els anteriors supòsits, la porció d'edifici compresa entre les verticals situades a la mencionada paret lateral i aquella compresa en els eixos de paret mitgera hauran de tenir l'alçada màxima sense sobrepassar l'alçada reguladora màxima del carrer de menor amplitud ni l'alçada que es prolonga.

d) La paret lateral resultant, distanciada a 3 m o més de la finca o finques contigües, s'haurà de tractar com a façana i en harmonia quant a buits i tancaments, colors, materials i composició amb la façana principal que doni enfront al carrer de menor amplitud.

Per obtenir el punt de referència, a totes les solucions que s'adoptin, les façanes s'haurà de desenvolupar com si en fossin una sola i utilitzant els procediments exposats en els casos a) i b) segons pertoqui.

Cas e) (*En la redacció original de les Normes no apareix redactat el cas d*), segurament per una confusió amb els subapartats del cas c) Solars confrontant amb dues o més vies i no situats a cantonada o xamfrà. Si el solar té façanes enfront a dos carrers i no forma cantonada o xamfrà, s'ha de prendre per a cada carrer l'alçada que li correspongui; podent arribar l'edificació de major alçada fins a la meitat de la profunditat del solar, sense sobrepassar les profunditats edificables màximes definides per a l'illa.

Cas f) Solars amb façana a places. Les alçades reguladores dels edificis que confrontin amb una plaça, designada oficialment com a tal, seran les màximes de les corresponents als carrers que hi conflueixen.

No es tindrà en compte, als efectes de determinació d'alçades edificables, aquells carrers l'amplitud dels quals sigui major que el diàmetre del cercle màxim que es pugui inscriure a la plaça, cas en el qual s'haurà de prendre com a amplada de carrer, a efectes de mesurar alçades, el diàmetre del cercle màxim que es pugui inscriure a la plaça.

Cas g) Solars amb cantonada a una plaça. L'alçada reguladora dels edificis amb cantonada a una plaça, que estigui designada com a tal oficialment, serà la determinada en el cas anterior i podrà prolongar-se el doble de l'amplada del carrer amb el qual forma cantonada.

Cas h) Prolongació de l'alçada màxima reguladora a places. L'alçada reguladora màxima dels edificis amb façana a una plaça i a un carrer podrà prolongar-se per aquest darrer amb l'alçada abans determinada una distància igual al doble de l'amplada del carrer.

Article 68

Casos excepcionals

Quan a causa de l'existència d'edificis antics o de l'aplicació d'aquestes Normes s'esdevinguin desnivells entre alçades d'edificis contigus o entre diferents parts d'un mateix edifici superiors a 6 m, l'Ajuntament podrà modificar les normes anteriors per a cada cas particular per tal d'obtenir exclusivament una millor estètica o composició, sempre que no s'augmenti el volum edificable.

Quan la Corporació municipal consideri que s'hagin de tenir en compte circumstàncies d'ordre estètic de caràcter o de proximitat a monuments o edificis rellevants, podrà fixar una ordenació especial per a un vial o conjunt de vies, previs els tràmits previstos en la legislació vigent, és a dir, per mitjà d'un Estudi de detall.

Article 69

Alineacions i reculada d'edificacions

L'alineació de façanes assenyala el límit a partir del qual podran o s'hauran d'aixecar les construccions, segons els casos.

Les alineacions de vies, places i d'altres àrees públiques fixen el límit entre els espais públics destinats a la xarxa viària o d'altres àrees públiques i les parcel·les o solars d'edificació pública o privada.

L'alineació de façanes pot o no coincidir amb la de vies i àrees públiques, segons els casos.

En els tipus d'ordenació en què sigui obligatòria la separació de l'edificació de les partions de la parcel·la o solar, la reculada s'haurà d'amidar des d'aquestes partions fins als elements més sortints de l'edifici. A efectes de la corresponent mesura, s'inclouen els voladissos i s'exclouen els ràfecs o cobertes de les edificacions que tenen vol normal o acostumat i no són practicables.

Quan l'edificació s'hagi de recular de vies o àrees públiques, s'han de comprendre entre aquestes les zones lliures o d'altres anàlogues, per titularitat o destinació, que no siguin de propietat privada.

Article 70

Superfície total edificada o edificable

La suma de les superfícies edificades de cadascuna de les plantes de l'edifici, sense excepció, amidades dins dels límits definits per les línies perimetrals de les façanes, tant exteriors com interiors, i, si s'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 que limita la solera inferior sobre el sòl o terreny i el seu forjat de sostre, per dos forjats de pisos consecutius o per forjat de pis i coberta.

S'admeten desnivells interns de 0,50 m dins d'una mateixa planta i els trams d'escala compresos entre algun dels al·ludits espais s'han d'entendre constitutius de la corresponent planta.

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

Als efectes del que es disposa en aquest article, s'entén per façana tot element de tancament, fix, continu o discontinu, qualsevol que en sigui el material, que tenguin per finalitat la separació de recintes entre locals interiors i el medi exterior. Igualment, les terrasses, galeries, porxades i escales sortints o entrants a l'edificació pertanyents al medi exterior dels corresponents locals interiors i que formen part de la composició de façana es consideren també elements constructius d'aquesta.

La façana de l'edificació s'ha de conceptuar com a frontal anterior o principal si dona enfront a vies i altres zones de domini públic, reculada o no d'aquestes. La façana de l'edificació s'ha de conceptuar com a posterior o lateral si, degudament reculada com a mínim 3 m, dona de front a propietats privades contigües del fons o costat respectiu.

Article 71

Superfície edificable o d'ocupació de sòl

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

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

Tots els voladissos de l'edificació, excepte els ràfecs normals o cornises de les cobertes, s'han de comptabilitzar com a superfície d'ocupació. Però en zones amb tipus d'ordenació en edificació contínua, amb alineació de façanes coincident amb la via pública, els voladissos a sobre la via pública no s'hauran de comptabilitzar com a superfície d'ocupació del respectiu solar.

La superfície d'ocupació s'ha d'expressar en un percentatge de la del solar o parcel·la.

Article 72

Amidament d'alçades en edificis aïllats o blocs aïllats

Per alçada edificable s'entendrà la dimensió vertical o desnivell comprès entre la cota més baixa del tancament exterior de l'edifici i la major cota de la coronació de cobertes. Per sobre d'aquesta cota, en general, sols poden sobresortir els elements definits a l'article 74 d'aquestes Normes.

Per al cas d'edificació aïllada, l'alçada total edificable s'haurà d'amidar des del punt més baix del retrobament amb el terreny resultant que comprèn la superfície edificada.

En el nombre màxim de plantes s'hauran de computar totes les que compregui la superfície edificada o edificable, excloent-se'n els soterranis complets, el cos de badalot superior de caixa d'escala i la cambra de màquines si en tingués.

Article 73

Còmput de volums en edificis aïllats o blocs aïllats

És el comprès entre els elements constructius de tancament o coberta de totes les plantes, siguin o no enterrades. Se n'exclouen del volum els dipòsits de líquids o gasos, les instal·lacions de tractament d'aigües residuals i les cobertes inclinades no practicables i amb pendents inferiors a 45°, i s'hi inclouen els soterranis o semisoterranis en general, qualsevulla que en sigui la seva destinació; sostres, mansardes, torres de remat, caixes d'ascensors, escales o trasters; cossos volats tancats per tres dels seus costats, segons la definició de superfície edificada; així com les plantes lliures, obertes o exemptes, que estiguin cobertes i que no siguin simples voladissos.

Coeficient d'edificabilitat

El quocient del volum edificable per l'àrea de la parcel·la o solar defineix el coeficient d'edificabilitat neta de la parcel·la o solar.

El coeficient d'edificabilitat podrà referir-se, a més, a una illeta, polígon, zona, sector o total superfície afectada pel planejament, cas en què s'haurà de tenir en compte el quocient de la respectiva suma de volums edificables per la superfície de la unitat urbanística considerada. I s'haurà de conèixer per edificabilitat global.

També es podrà definir el coeficient d'edificabilitat pel quocient de la superfície total edificable per l'àrea de parcel·la, solar o de la unitat urbanística considerada. Per a la seva distribució, se l'assenyala com a coeficient d'aprofitament.

El coeficient d'edificabilitat s'amidarà en metres cúbics per metre quadrat (m^3/m^2), o en metres quadrats edificats per quadrat (m^2/m^2), segons el sistema utilitzat per definir-lo.

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

Al planejament s'expressarà l'edificabilitat neta de les parcel·les o solars, així com la global dels corresponents polígons, zones, sectors i total superfície ordenada.

Article 74

Construccions permeses per damunt de l'alçada reguladora

Per damunt de l'alçada màxima, amidada segons les normes dels anteriors articles, i excepte el que es disposi a normatives especials, es podran aixecar únicament:

- El forjat de sostre de la darrera planta normal de pisos.
- Els pendents de terrat i les cobertes.
- Els ampits i baranes de terrat amb una alçada màxima d'1,30 m.
- Les sales de màquines d'ascensors i caixes d'escala i elements de calefacció i similars, compresos dins del pla a 45° recolzant en l'aresta definida per la línia de façana i el fons de forjat de la darrera planta, amb una alçada màxima de 4 m per sobre de la coberta general de l'edifici; es poden situar adossats a mitgeres.
- Es permetrà per a les sales de màquines d'ascensors que se sobrepassi aquesta alçada màxima de 4 m en aquells casos en què sigui necessari l'accés a la planta coberta per mitjà d'ascensor.
- Els dipòsits d'aigua, estenedors de roba, torres de refrigeració, sortides de fums, conductes de ventilació, excepte xemeneies, a distància no inferior de 3 m de paret de façana de l'edifici enfront a via pública i amb una alçada màxima de 2 m per damunt de la coberta general de l'edifici.
- Les antenes de televisió i de ràdio.

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

Els estenedors de roba, canonades, torres de refrigeració i dipòsits s'han d'ocultar per mitjà de paraments verticals de fàbrica de manera que no siguin visibles des de la via pública.

Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran d'estar convenientment decorats a to amb la façana de l'edifici i formar-hi conjunt, unificant convenientment els nivells de les vores superiors.

També es podran situar sobre el terrat o coberta general de l'edifici tots els elements esmentats si l'edifici té una alçada no inferior a la mínima, encara que no n'assoleixi la màxima.

Article 75

Sortints de façanes a la via pública

Cap element d'un edifici, tant si en forma part com si és una instal·lació adossada a una façana, tant si és decoratiu o arquitectònic, com fix, desmuntable o mòbil, podrà sobresortir de l'alineació, és a dir, volar sobre la via pública, a alçada inferior a 3, 20 m sobre la rasant de la voravia i a 4 m sobre la rasant de la via quan no tingui voravies, a excepció de marquesines, rètols, aparells d'il·luminació i tendals, per als quals s'estableixen les corresponents condicions en aquestes ordenances.

Queden incloses en aquesta prohibició les persianes, portes, reixes i tota classe d'elements de tancament, els quals s'hauran de disposar de tal forma que, en cap de les posicions, sobresurtin de l'alineació oficial a alçada inferior a 3, 20 m sobre la rasant de la voravia i a 4 m sobre la rasant de la via si no té voravies.

Queda prohibida la instal·lació de qualsevol element que sobresurti del pla vertical delimitat per la vorada de qualsevol tribuna, terrassa volada o galeria volada.

Els baixants d'aigües pluvials i residuals, encara que siguin de recollida de les procedents terrasses i balcons, s'hauran de col·locar per l'interior de l'edifici o encastats a la paret de la façana, de forma que no en resultin ressaltats ni visibles des de la via pública en tota l'alçada de l'edifici.

Els aparadors i mostradors, desmuntables o no, no poden sobresortir de l'alineació oficial.

Els voladissos per sobre de la via pública, balcons i terrasses no podran sobrepassar un desè de l'amplada de la via pública, ni ser superiors a 1,50 m; a més, el seu contorn no pot estar situat a distància inferior a 0,15 m de qualsevol vertical traçada pel perímetre exterior de la vorada de les voravies que hi hagi enfront de l'edifici pertinent. Igualment, s'hauran de separar dels eixos de mitgeres a una distància no inferior al vol màxim permès sobre la via.

En els carrers en què les voravies siguin inferiors a 0,50 m es permetrà un vol màxim de 0,35 m, sense sobrepassar en cap cas l'amplada de la voravia existent.

En cap cas no s'admetran voladissos a sobre de parcs o jardins públics, ni en carrers amb amplada inferior a 5 m. Quant a les marquesines, rètols, faroles i d'altres aparells d'il·luminació, d'extracció o condicionament d'aire, tendals i similars, s'ha d'aplicar el que disposen les normes d'estètica i condicions tècniques de les presents Normes, sense detriment del que prevegin les normes de cada zona.

Article 76

Edificacions frontals a jaços públics

En compliment del Decret 2508/1975, de 18 de setembre, de previsió de danys per avingudes, excepte justificació, la distància de les construccions a l'eix del jaç ha de ser de 20m.

Article 77

Edificacions confrontants amb la mar

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

En aquestes edificacions, el punt més proper a l'actual línia de delimitació de la zona marítima terrestre n'ha de distar 6 m com a mínim.

S'exceptuen d'aquesta norma les edificacions emplaçades a la ZMT corresponents als aprofitaments que es puguin atorgar en règim de concessió.

Article 78

Separacions

Excepte ordenació especial o ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis, segons les presents ordenances municipals, no només han de regir per sobre del pla de referència, sinó també per davall, fins i tot per davall del terreny natural.

Article 79

Còmput del volum mínim a efectes de l'aplicació del Reglament d'edificació forçosa i Registre municipal de solars

D'acord amb el previst en l'esmentat Reglament, es determinen les següents normes per al còmput del volum mínim edificable en funció de la superfície d'aprofitament del solar:

Cas A) Edificació entre mitgeres i en ordenacions per a tota l'illeta segons regula l'article 166.

a) Zones intensives A, B i C, D.

El volum mínim s'obtindrà sumant dos volums:

1r.- Aquell resultant de multiplicar la superfície del solar per 3,80 m d'alçada a zones intensiva A i per 3,40 m d'alçada en zones intensives B i C, D.

2n.- Aquell resultant de multiplicar la superfície edificable del solar en plantes pis (entre límits d'alineacions de façana i pati d'illetes) per la diferència entre l'alçada mínima permesa i 3,80 m o 3,40 m, segons sigui zona intensiva A o intensives B i C, D respectivament.

b) Resta de zones.

El volum mínim s'obtindrà de multiplicar la superfície edificable del solar per l'alçada mínima permesa.

c) El solar que doni enfront a dos o més carrers s'ha de considerar dividit en dues o més parts, definides per la o les bisectrius dels angles que formin els carrers, operant a cada part individualment per obtenir el volum mínim i sumant els volums mínims així obtinguts.

Cas B) Edificació en blocs aïllats o edificis aïllats a excepció dels inclosos a zones intensives A, B i C, D.

Si no es preveu una norma específica en el Pla parcial corresponent, s'entendrà per volum mínim el 25 % del volum màxim permès per sobre del pla de referència.

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

Les normes anteriors regeixen únicament per a la determinació del volum mínim a solars que es pretenguin anotar al “Registre Municipal de Solars i d’altres immobles d’edificació forçosa”.

Als efectes d’edificació, han de regeixen només les alçades mínimes assenyalades per a cada zona.

CAPÍTOL X

NORMES D’ESTÈTICA I CONDICIONS TÈCNIQUES

Article 80

Composició de façana i edificis

Dins de les condicions establertes a les presents Normes, la composició de les façanes de l’edifici és lliure, excepte quan radiquin en carrers, illetes o sectors de la ciutat on hi hagi degudament aprovada una norma especial obligatòria.

En tot cas, es recomana l’harmonització de l’edifici amb l’ambient circumdant.

L’Ajuntament pot denegar la llicència a projectes d’edifici que, per la seva composició, colors o formes estridents, estiguin a judici seu fora d’harmonia amb l’ambient circumdant.

Les línies elèctriques aèries i els seus suports en façana s’han de regir per les normes pertinents.

Article 81

Ornament d’edificis

És obligació dels propietaris o comunitat de propietaris dels edificis públics o particulars conservar en estat decorós les façanes així com les mitgeres i parts visibles des de la via pública.

Quan siguin requerits per l’Ajuntament per a realitzar obres de conservació i ornament i no les duguin a terme en el termini establert, l’Ajuntament podrà dur-les a terme amb els seus mitjans i a costa de la propietat, sense perjudici de les sancions que corresponguin.

En benefici de l’ornament públic, els paraments de les parets mitgeres de qualsevol classe que puguin ser visibles des de l’exterior s’han d’arrebossar i pintar en harmonia amb la façana, usant colors i materials similars. Aquesta obligació és de la propietat de l’edifici, i la propietat de l’edifici o solar contigu ha de consentir l’execució de dites obres i les seves reparacions.

Les caixes d’escala i ascensors, i en general tota l’edificació situada per sobre de l’alçada reguladora, s’han de tractar en harmonia amb la façana utilitzant colors i materials similars.

Els estenedors de roba i dipòsits d’aigua no han de ser visibles des de la via pública. Tampoc no han de ser visibles les canonades de qualsevol classe ni les connexions a antenes de televisió o ràdio, xarxes elèctriques i telefòniques.

Els espais de reculada, tant pel que fa a via pública com a mitgeres, les terrasses, galeries i cobertes, s'han de mantenir en perfecte estat de neteja.

Especialment els espais de reculada visibles des de la via pública o edificis veïns no es poden destinar a emmagatzematge d'objectes o mercaderies que puguin perjudicar l'ornament públic.

Article 82

Anuncis i rètols

A partir dels 3,20 m d'alçada per sobre del paviment de la voravia, només es pot instal·lar un rètol o anunci a façana, lluminós o no, per edifici excepte que a l'edifici pertinent ja estigui prevista la decorosa situació d'aquells a judici de la Corporació.

Està prohibida la ubicació d'anuncis o rètols adossats, de qualsevol classe, a baranes o balcons.

Entre els 2,50 m i els 3,20 m d'alçada per sobre de la rasant de la voravia es permet la col·locació d'anuncis o rètols, lluminosos o no, i els seus elements de subjecció, excepte per tot allò que disposin les ordenances de caràcter especial i sempre que s'acompleixin les condicions següents:

- 1) Que no sobresurtin dels carrers sense voravia més de 0,15 m del pla de façana.
- 2) A carrers amb voravia, que el pla vertical de la vora exterior de l'anunci o rètol quedi separat del perímetre exterior de la vorada de la voravia almenys tal com ho disposa l'article 74, i la longitud no excedeixi d'1 m en direcció perpendicular a la façana.
- 3) Que ni la composició ni la forma o els colors puguin confondre's amb senyals de trànsit.

No obstant això, la Corporació pot denegar la instal·lació d'anuncis i rètols quan pel seu contingut, forma, color o situació puguin causar molèsties, ser inadequats o manca de decòrum públic.

Article 83

Marquesines

Les marquesines, tant si són comercials com decoratives, tendran un vol màxim d'1,50 m i no superior a una desena part de l'amplada de la via pública, a partir de l'alineació oficial del carrer, i només es poden col·locar a una alçada no inferior a 2,50 m des del pla inferior; el seu contorn ha d'estar situat a distància inferior a un terç de l'amplada de la vorera amidada des de l'amplada de la vorera amidada des de qualsevol vertical traçada pel cantell exterior de la vorada de voravia. No pot sobresortir de l'alineació a vies públiques sense voravia.

Article 84

Faroles i suports de línies aèries

La instal·lació de faroles i d'altres elements d'il·luminació de caràcter particular que no formin part de l'enllumenat públic s'ha de regir per les següents normes:

A) A vies amb voravia: no s'hi poden col·locar faroles i d'altres elements d'il·luminació que sobresurtin de les façanes a una alçada inferior a 2,50 m per sobre del paviment de la voravia. Per sobre d'aquesta alçada se'n permet la instal·lació sempre que no sobresurtin més de 0,40 m de l'alineació de façanes i l'extrem més sortint estigui situat a distància inferior a un terç de l'amplada de la vorera amidada des de la vertical corresponent al cantell exterior de la vorada.

B) A vies sense voravia: només es poden autoritzar per sobre dels 4 m d'alçada i sempre que no sobresurtin més de 0,40 m de l'alineació de façanes.

Respecte als suports de línies aèries, línies elèctriques i telefòniques s'ha de complir la normativa que regeixi en cada moment de l'aplicació. En especial no s'admeten les instal·lacions de posts ni faroles de peu a voravies inferiors d'1,20 m.

Article 85

Instal·lacions a façanes

Tota instal·lació d'un edifici, d'elements de condicionament d'aire, calefacció, refrigeració o de qualsevol altra classe, no pot sobresortir del parament exterior de la façana i s'ha de situar convenientment per no perjudicar la composició d'aquesta i per a que les cares laterals no siguin visibles des de la via pública. Els desguassos de dites instal·lacions s'han de conduir a l'interior de l'edifici.

Es prohibeix expressament que els condicionaments o extractors d'aire evacuïn l'aire a la via pública a una alçada compresa entre 0,50 m i 2,50 m per sobre del nivell de la voravia o calçada, llevat dels casos excepcionals degudament justificats i autoritzats.

Article 86

Estenedors

No es poden instal·lar estenedors a finestres, balcons, etc., de forma que la roba sigui visible des de la via pública.

Article 87

Tendals

Els tendals plegables o enrotllables, tant si són fixes com desmuntables, no es poden instal·lar a façanes de planta baixa contigües amb vies públiques en què no hi hagi voravies.

Aquells que s'instal·lin a façanes de planta baixa contigües a vies amb voravia poden tenir un vol màxim que, en qualsevol posició, no sigui superior a 1,50 m i no excedeixi la forma prevista a l'article 75. Ni els elements de subjecció fixos o mòbils que sobresurtin de la paret de façana ni els suplementes de cortina o penjants en general no es poden situar a alçada inferior a 2,50 m per sobre de la voravia en qualsevol de les seves posicions.

En aquells que s'instal·lin a façanes de plantes pis, el vol no pot excedir de més de 0,15 m dels voladissos permesos. En l'obligatòria sol·licitud de llicència municipal per a la seva instal·lació, s'hi han d'adjuntar els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici, que garanteixi no només la seva conformitat, sinó també la

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

simultània col·locació sobre els voladissos de balcons, terrasses o finestres de l'edifici pertinent, i l'adopció d'uniformar el sistema de col·locació de colors i dibuixos.

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

Article 88

Alteracions de les façanes d'edificis construïts

Als edificis construïts i en construcció no es permet la modificació d'un element de la façana si no es garanteix la simultània modificació de tots els elements similars de l'edifici, de manera que no se n'alteri l'homogeneïtat del conjunt ni la unitat arquitectònica.

Article 89

Protecció de l'arbrat

A les àrees de protecció i a les zones Urbana Jardí i Extensives, és obligatori conservar en la quantia més ampla possible l'arbrat existent i reposar-lo quan sigui imprescindible suprimir-lo.

En aquestes zones, al moment de sol·licitar la llicència, és obligatori assenyalar al plànol topogràfic l'arbrat existent, i als plànols del projecte cal expressar l'arbrat que es conservarà i aquell que es reposarà.

En aquestes zones, els aparcaments de cotxes en superfície es protegiran preferentment del sol amb arbrat i pèrgoles amb vegetació, i només es pot usar un altre sistema de protecció quan es justifiqui degudament la impossibilitat de fer-ho d'aquella manera.

A les franges de reculada obligatòria contigües a vies públiques és preceptiu plantar-hi arbrat, fins i tot quan l'ús a què es destini l'edificació sigui comercial o públic en general.

Article 90

Cartells publicitaris

Per motius de defensa del paisatge, monuments artístics o excessiva proliferació de cartells, l'Ajuntament pot acordar prohibir-ne la instal·lació en un sector delimitat prèviament.

Article 91

Aparcament

L'obligatorietat de reserva d'espais per a aparcament de vehicles s'ha de regir per les següents normes:

1. A sectors de nova ordenació és obligatòria la reserva d'espais destinats a aparcament. Aquestes reserves s'han de determinar al Pla parcial corresponent i per calcular l'espai necessari han de servir d'orientació els mòduls que s'estableixen a continuació per a sòl urbà.
2. A sectors classificats com a sòl urbà regeixen les següents regles:

a) Zona intensiva A, B i C: a les ampliacions d'edificis existents que tinguin més d'una planta pis i en obres de reforma no és exigible la reserva d'aparcament. A tot edifici de nova construcció i ampliacions, amb les excepcions que s'assenyalin, és obligatori destinar-hi espai suficient per a aparcament, sense comptar els de la via pública, de conformitat amb els següents mòduls en relació amb l'ús a què es destini l'edifici:

- Habitatge: un cotxe per habitatge.
- Extensives: es complirà amb allò previst per la legislació específica, si bé la reserva no pot ser inferior a una plaça d'aparcament de cotxe per cada deu places hoteleres o d'apartaments.
- Ús comercial: un cotxe per cada 100 m² edificats útils.
- Oficines: un cotxe per cada 75 m² edificats útils.
- Espectacles: un cotxe per cada cinquanta places.
- Sales de reunió: un cotxe per cada cinquanta places.
- Religiosos: un cotxe per cada cent places.
- Cultural: un cotxe per cada 100 m² edificats útils.
- Esportiu: un cotxe per cada cinquanta places.
- Benèfic o sanitari: hospitals, sanatoris i clíniques, un cotxe per cada quinze llits d'hospitalitzats; la resta, un cotxe per cada 100 m² edificats útils.
- Militar: segons el destí, s'ha d'assimilar al més semblant d'entre els anteriors.

b) Zones restants: s'han de regir pels mòduls anteriors.

c) Excepcions: no obstant el disposat anteriorment, i per evitar excessius passos de vehicles per sobre de les voravies, no es permet la construcció d'aparcaments amb capacitat igual o inferior a quinze places a zones intensives.

Si de l'aplicació de la taula de mòduls anteriors, en resulta una capacitat mínima necessària superior a quinze places, la construcció de l'aparcament serà obligatòria.

Es poden permetre construccions d'aparcaments inferiors a quinze places sempre que l'accés sigui mancomanat amb el d'un altre aparcament d'un edifici contigu, de manera que la capacitat total sigui superior a quinze places.

En casos especials que justifiquin degudament que la necessitat d'aparcament és inferior a la que resulta de l'aplicació dels mòduls, l'Ajuntament podrà autoritzar la disminució del número de places exigibles.

S'entén per plaça o aparcament per a cotxe gran una superfície rectangular, de fàcil accés des d'entrades o rampes i espais destinats a circular-hi, les dimensions de la qual no siguin menors de 5x2,40 m; i per plaça de cotxe petit s'entén una superfície, d'acord amb les condicions anteriors, les dimensions de la qual no siguin inferiors a 4x2 m.

Als aparcaments projectats de conformitat amb el present article s'admet, com a màxim, que un 50 % de les places es destinin a cotxes petits.

Les zones destinades a circulació i accessos de l'aparcament no poden tenir menys de 3 m d'amplada quan siguin de sentit únic i no menys de 5, 50 m si són de doble sentit, que s'han d'augmentar fins a 6 m com a mínim en revolts el radi dels quals sigui inferior a 6 m.

Els espais destinats a maniobres d'aparcament no poden tenir una amplada inferior a 5 m.

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

Quan l'accés o rampa sigui únic tant per entrar-hi com per sortir-ne, l'amplada no pot ser inferior a 5,50 m o 6 m com a mínim en revolts el radi interior dels quals sigui inferior a 6 m, excepte que es reguli per mitjà de semàfors, cas en què la rampa o accés podrà tenir un mínim de 3 m d'amplada.

Les rampes no poden tenir més d'un 15 % de pendent i tant al principi com al final hi ha d'haver una corba d'harmonització entre el pendent i el pla horitzontal d'almenys 4 m de longitud.

L'alçada lliure mínima en tots els seus punts és de 2,20 m.

Si s'hi usen mitjans mecànics d'elevació i descens, s'ha de preveure el que disposa el Reglament corresponent del Ministeri d'Indústria.

Tant l'entrada com la sortida han d'estar senyalitzades, per ambdós costats, amb un llum ambre intermitent i visible des de la calçada i la voravia, que creuin l'accés o sortida per ambdós costats, i han de funcionar sempre que la porta de l'aparcament estigui oberta.

El sistema de ventilació s'ha de projectar amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció tal que pogués produir accidents. Quan se situïn a façanes oposades que assegurin el desplaçament de l'aire interior, la superfície de ventilació a través de les obertures serà, com a mínim, d'un 5 % de la superfície del local. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, la superfície de ventilació ha de ser, almenys, d'un 8 %. Si la ventilació és forçosa o per mitjà de patis de ventilació, s'ha d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³/hora per m² de superfície.

Article 92

Construccions de voravies

La construcció de la voravia contigua amb la façana de l'immoble és obligació de la propietat sempre que confronti amb via pública en què n'estigui prevista la construcció o existència de voravia.

Aquesta obligació comprèn tant el paviment en general com les vorades.

Per construir-la és preceptiva l'ordre de l'autoritat municipal o l'obtenció de la pertinent llicència municipal, i en ambdós casos els serveis tècnics municipals n'han d'assenyalar la rasant.

En atorgar la llicència d'obra nova, ampliació o reforma, s'entén concedida també la llicència per construir les voravies corresponents.

Si no s'ha construït la voravia corresponent a la façana de l'edifici en qüestió, no es podrà estendre la certificació municipal de finalització d'obres de nova planta, ampliació o reforma.

Excepte que se'n reguli el contrari, la conservació i reparació de les voravies anirà a càrrec de l'Ajuntament.

Si la voravia té, a l'espai comprès entre l'alineació oficial de la via pública i la vorada exterior, una amplada superior a 2 m, l'Ajuntament haurà d'abonar l'import de la part que excedeixi d'aquesta amplada al propietari o propietaris que l'hagin construït, prèvia inspecció i recepció de la mateixa per part de l'Ajuntament.

Article 93

Pavimentat de voravies

Les rajoles de voravia s'han d'adequar als models reglamentàriament aprovats. Si no se n'ha establert el model reglamentari, les rajoles han de ser, normalment, quadrades de 20 cm de costat, de ciment hidràulic i de quadrícula, assentades amb morter de ciment portland de dosificació 1:3 a sobre d'una solera de formigó de ciment portland de 10 cm d'espessor mínim i dosificació 1:4:8.

En casos excepcionals i degudament justificats, l'Ajuntament, a sol·licitud de l'interessat, pot concedir permís perquè el paviment de la voravia sigui amb pedra natural o amb rajoles especials, previ dipòsit als magatzems municipals d'almenys un 25 % de les rajoles corresponents a la voravia en qüestió, en previsió de futures reparacions i substitucions.

Les vorades han de ser normalment de pedra calcària dura, amb una longitud mínima de 40 cm; l'alçada, de 35 cm (inclòs l'encastament al terreny); l'amplada mínima, de 25 cm; la cara vertical vista no pot superar els 15 cm; les cares vistes han de ser abujardades i les arestes a cisell; assentades a sobre de formigó de ciment portland 1:4:8 i les juntes emplenades amb morter de ciment portland 1:3.

A sectors de nova urbanització, l'Ajuntament, prèvia sol·licitud dels interessats, pot autoritzar la col·locació de vorades de formigó de 350 kg de ciment portland i resistència característica no inferior a 200 kg/cm², la cara exterior de les quals, en contacte amb la calçada, formi talús l'angle del qual, amb la vertical, no sigui superior a 20°. Les dimensions mínimes d'aquestes vorades han de ser les mateixes que les establertes per a les vorades de pedra calcària.

Article 94

Passos per a l'entrada de vehicles

Els passos per a entrada de vehicles en edificis o solars per sobre de voravies s'ha de realitzar rebaixant la vorada i la voravia amb un pendent màxim del 15 %, tot donant-li la convenient forma de gual.

Està prohibit emplenar de manera permanent, de formigó o d'altre material, la rigola 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 pluvials per mitjà de canonades o d'altres sistemes.

Els passos d'entrada de vehicles ja existents que no compleixin la forma reglamentària s'hauran d'adaptar a les normes assenyalades al primer paràgraf d'aquest article en el termini màxim d'un any.

El paviment de voravia d'aquests passos de vehicles s'ha de realitzar amb rajoles i lloses de pedra de resistència superior a les de la voravia i de color diferent.

Article 95

Tanca de solars i parcel·les no edificats en sòl urbà

En benefici de l'ornament públic, els propietaris de solars i parcel·les no edificats en sòl urbà tenen l'obligació de mantenir-los en estat decorós i convenientment tancats amb material d'obra a les façanes a les vies públiques i en tot el contorn, amb tancament adequat als portals d'accés de manera que no sigui visible els seu interior des de la via pública, i d'acord amb les següents normes:

- a) A zones d'edificació aïllada les tanques han de tenir una alçada de 2 m.
- b) A la resta de zones, de 2,40 m.
- c) Les alçades anteriors s'han d'amidar des de la via pública per al tancament de l'alineació i des del terreny més alt, en el tancament de mitgeres.
- d) A terrenys amb pendent s'admet l'escalonament de la paret de tancament, sempre que les alçades anteriors no excedeixin en més de 40 cm.

L'incompliment d'aquestes obligacions se penalitzarà per l'Ajuntament, amb la sanció corresponent, amb independència de la inclusió que correspongui al padró corresponent per aplicació de l'Ordenança d'exacció, de caràcter no fiscal.

Article 96

Accés a coberta

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

Article 97

Parets mitgeres

Les parets mitgeres han de tenir com a mínim un espessor de 20 cm.

Les parets pròpies adossades a eixos de paret mitgera, siguin de càrrega o de tancament, han de tenir un espessor mínim de 15 cm.

Els murs de càrrega, tancament o contenció, així com els fonaments, s'han de situar sempre al terreny propi; com a màxim, adossats a l'eix de paret mitgera o límit respecte de la via pública.

CAPÍTOL XI

NORMES D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

Article 98

Condicions mínimes d'higiene

A més de les condicions mínimes establertes per l'Administració central o d'altres organismes superiors competents, mentre no s'hi oposin, són també obligatòries les contingudes en aquest capítol.

Article 99

Composició mínima d'un habitatge i superfícies mínimes d'habitacions

S'entén per composició mínima d'un habitatge la integrada per cuina - menjador d'almenys 14 m²; un dormitori doble d'almenys 10 m²; un bany d'almenys 3 m² amb dutxa, inodor i lavabo; i una bugaderia - estenedor d'almenys 2 m² (*veure article 118*).

Si la sala - menjador és independent de la cuina, ha de tenir una superfície mínima de 10 m² i la cuina, una superfície mínima de 5 m².

Els dormitoris han de tenir una superfície mínima de 6 m² i n'hi ha d'haver sempre, com a mínim, un de 10 m².

Els passadissos han de tenir una amplada mínima de 80 cm.

La cambra higiènica amb lavabo i inodor ha de tenir una superfície mínima d'1,10 m² i el costat mínim interior ha de ser de 80 cm.

La superfície dels banys s'ha de justificar amb la distribució dels aparells disposats per a un ús còmode i no pot ser inferior a 3 m² útils.

Els estenedors s'han d'instal·lar de manera que la roba no sigui visible des de la via pública.

La superfície mínima útil d'un habitatge és de 32 m².

Article 100

Distribució

La distribució interior d'un edifici ha de permetre que totes les peces habitables, de dia i de nit, tinguin llum i ventilació directes, a més de capacitat indispensable per a la salut dels ocupants.

Les habitacions han de ser independents entre sí, de manera que cap d'elles utilitzi com a únic pas possible un dormitori.

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

L'accés al lavabo col·lectiu ha de ser independent per mitjà d'un distribuïdor de com a mínim 1 m².

A dormitoris, cuines i, almenys, un lavabo, no es permet que l'única comunicació possible amb la resta de l'habitatge sigui exterior o per mitjà de terrasses, tant si estan cobertes com si no. S'exclouen d'aquesta prohibició els dormitoris independents dotats del corresponent bany.

Article 101

Alçades interiors mínimes

Les alçades mínimes exigibles són les següents:

- Habitatge: 2,50 m.
- Comercial a planta baixa: 3,00 m.
- Comercial a d'altres plantes: 2,50 m.

Aquestes alçades s'han d'amidar verticalment entre el paviment i el sostre o cel ras acabats.

Article 102

Escales d'edificis destinats a habitatges i oficines

Les escales comunes a diversos habitatges o oficines, o ambdós usos a la vegada, han de reunir les següents condicions:

- Amplada mínima de l'estesa: 0,27 m.
- Alçada màxima de l'escaló: 0,19 m.
- Amplada mínima amb barana lliure: 0,80 m.
- Amplada mínima entre murs: 1 m.
- Número màxim d'escalons o alçades a cada tram: 16.
- Longitud mínima de replà: 0,90 m.
- Distància mínima entre arrancada d'escala i portal d'entrada: 1,20 m.
- Les baranes de protecció d'escales han de tenir una alçada mínima de 0,90 m, construïdes de tal manera que en cap dels buits es pugui inscriure un cercle de diàmetre superior a 0,15 m.
- No es permeten replans partits, i entre dos replans hi ha d'haver, com a mínim, dues alçades d'un escaló.
- En escales de planta corba, l'amplada de l'estesa, amidada a 40 cm de la corba interior, ha de ser igual o major de 25 cm, sense excedir a la part més ampla de 40 cm.
- Les escales han de tenir necessàriament il·luminació i ventilació directes a la via pública o pati, per mitjà de tants de buits com plantes tingui l'edifici, a excepció de planta baixa, i amb una superfície mínima, cadascun, d'1 m².
- En edificis de planta baixa i dos pisos es permet la il·luminació i ventilació zenitals d'escales per mitjà de claraboies que tinguin, almenys, una superfície en planta dels dos terços de la caixa d'escala; l'ull d'escala ha de tenir una amplada no inferior a 80 cm.

Article 103

Ascensors

Als edificis en què el paviment del darrer pis destinat a habitatges o oficines se situa a 11 m o més per sobre de la cota de la voravia respectiva del portal d'entrada, serà obligatori instal·lar-hi un ascensor o amb arrancada a la planta baixa i darrera parada a nivell de paviment del darrer pis destinat a habitatges o oficines. La capacitat de transport de persones de l'ascensor no pot ser inferior al número resultant de sumar el número de plantes pis de l'edifici amb el número d'habitatges per planta (a les plantes tipus), menys dos.

A partir d'una capacitat superior a sis places és preceptiu instal·lar, almenys, dos ascensors.

Article 104

Il·luminació i ventilació

S'entén per llum i ventilació directes les que es prenguin des de la via pública, espais lliures públics, espais lliures en ordenació d'edificis aïllats i patis que acompleixin les condicions que defineixen els articles següents.

No s'accepta com a il·luminació i ventilació directes les que es prenguin des de caixes d'escala ni galeries o terrasses cobertes que no estan obertes almenys un terç del seu perímetre.

La ventilació directa es pot substituir per mitjà d'un sistema que reuneixi les condicions suficients per a renovar l'aire de qualsevol dependència en menys de 15 minuts.

Article 105

Dimensió de buits

La superfície dels buits de ventilació i d'il·luminació no ha de ser inferior a un octau de la superfície útil de la planta de la respectiva dependència.

Les dependències d'un habitatge que no disposin de llum i ventilació directes no poden tenir en planta costats majors d'1,70 m, a menys que, per la forma i disposició de la cambra, sigui impossible col·locar-hi un llit.

Article 106

Ventilació a través d'altres dependències

Les habitacions que rebin llum i ventilació directes per façana o pati d'illa exclusivament, sense interposició de galeries ni terrasses cobertes, poden servir de ventilació o il·luminació d'habitacions o d'altres dependències sempre que l'amplada del buit de comunicació entre ambdues peces no sigui inferior a la meitat de la major dimensió de l'habitació interior ni el fons total de les dues peces sigui superior a 8,50 m.

Article 107

Patis, classificació

Els patis es divideixen en dues categories segons la ventilació i il·luminació que proporcionen:

- 1a) Comprèn els patis que donen llum i ventilació a sales d'estar, menjadors, cuines, dormitoris i despatxos.
- 2a) Comprèn els patis que donen llum i ventilació a la resta de dependències.

Quan en un habitatge hi hagi quatre o més dormitoris es permetrà que un d'ells ventili i s'il·lumini a través d'un pati de segona categoria.

Article 108

Ventilació de cambres higièniques

Les cambres higièniques han de tenir ventilació directa o per mitjà de patiets o xemeneies de ventilació, oberts per la part superior, la superfície i forma dels quals permeti inscriure un cercle de 0,60 m de diàmetre i la seva superfície en planta no sigui inferior a 0,60 m².

Aquests patiets o xemeneies de ventilació han de ser registrables.

En els casos de ventilació forçada s'ha de tenir en compte allò preceptuat a l'art. 108 d'aquestes Normes.

S'admeten xemeneies de ventilació per col·lector general o unitari i conductes independents sempre que reuneixin les condicions següents:

- a) Un únic conductor només pot servir per a un màxim de set plantes.
- b) Tots els conductes (col·lectors o individuals) han de ser totalment verticals, sense desviaments, i de materials incombustibles.
- c) la secció mínima del col·lector ha de ser de 400 cm² i la dels conductes individuals de 150 cm².
- d) La longitud mínima del conducte individual des de la presa fins a la desembocadura al col·lector general ha de ser de 2 m.
- e) L'entroncament del conducte individual amb el col·lector general s'ha de fer amb un angle de menys de 45° i no és permet la sortida perpendicular a l'eix vertical del col·lector.
- f) El conducte individual només ha de servir per ventilar un sol local; si se'n necessita ventilar més d'un, s'hauran de menester conductes individuals independents per a cada local.
- g) La relació entre ambdós costats del col·lector o conducte individual, en cas de ser de secció rectangular, ha de ser, de com a màxim, 1:1,5. S'admeten també, i s'ha de donar preferència, en igualtat de secció, als conductes de secció circular.

h) La secció útil de ventilació del local ha de ser, almenys, igual a la secció del conducte individual. Si es inclou un sistema de regulació per reixa, en posició de tancament ha de quedar garantida una obertura mínima permanent de 100 cm² de secció. Les reixes han de tenir les lames orientades en el sentit de la circulació de l'aire.

i) L'orifici de ventilació del local s'ha de col·locar a una alçada per sobre del paviment de com a mínim 2,20 m.

j) Cada local ventilat ha d'estar dotat com a mínim d'una entrada inferior d'aire de 200 cm² de secció, situada a la menor alçada possible.

k) Cal prestar especial atenció a la sortida exterior del col·lector. Aquesta sortida s'ha de prolongar com a mínim 1 m per sobre de l'anguila o per sobre de qualsevol construcció situada a menys de 8 m. A cobertes planes o amb lleuger pendent, s'ha de prolongar 1,20 m per sobre del punt d'arrencada a l'exterior. La part superior de la xemeneia de ventilació s'ha de coronar amb un aspirador estàtic.

l) Tant el col·lector com els conductes individuals han d'estar degudament protegits de l'ambient exterior per evitar pèrdues de temperatura que dificultin el tiratge correcte de la xemeneia.

m) A un mateix col·lector no es poden escometre conductes individuals de ventilació i de sortida de fums de combustió.

Article 109

Estrangulació de patis

Als patis, qualsevol que sigui la seva categoria, no es permeten estrangulacions de la seva planta que suposin dimensions inferiors a 1 m, preses perpendicularment des de qualsevol de les cares.

Tampoc no es permeten les zones de penetració del pati cap als edificis en què la relació entre la dimensió comuna i la profunditat de penetració sigui inferior a dos terços (2/3).

Article 110

Llums rectes

Tots els patis han de tenir la forma i dimensió necessàries perquè les llums rectes mínimes de ventilació o d'il·luminació que fixa l'article 104 d'aquestes Normes, preses al centre dels buits i perpendicularment a aquests, siguin de 3 m als patis de primera categoria i de 2 m als de segona, sempre que no existeixi interposició de galeries o terrasses; en cas que existeixi galeria o terrassa entre el buit i el pati, s'han d'amidar a sobre de la perpendicular a partir del límit exterior de la terrassa o galeria.

Queden exempts del compliment de la condició fixada al paràgraf anterior els buits no necessaris (per a la superfície mínima exigida de ventilació o il·luminació) pel fet que en la mateixa habitació o local ja n'existeixin d'altres que aconsegueixen aquest requisit.

Article 111

Dimensions de patis de primera categoria

Per als patis de primera categoria és indispensable que al seu interior es pugui inscriure un cercle de diàmetre igual a 1/5 de la seva alçada total, però aquest diàmetre mai no pot ser inferior a 3 m. La superfície del cercle no pot quedar afectada per galeries, bugaderies en voladissos ni sortints de cap classe al llarg de tota la seva alçada.

Article 112

Dimensions de patis de segona categoria

La superfície mínima per als patis de segona categoria és de 6 m² si l'alçada és igual o inferior a 20 m. Si l'alçada supera els 20 m, la superfície mínima s'ha d'eleva a 10 m².

A la superfície dels patis sempre s'ha de poder inscriure un cercle de diàmetre no inferior a 2 m.

Article 113

Alçada de patis

L'alçada dels patis a la que es fa referència als articles precedents s'ha d'amidar des del paviment fins a la vora de la cornisa, ampit o coronament massís del parament que defineixi, almenys, les dues tercers parts de la longitud del seu perímetre.

Article 114

Característiques de patis

A tots els patis, el paviment s'ha de situar a l'alçada o per sota del paviment de la primera planta d'habitatge que ventili a aquest pati i s'hi ha de poder accedir fàcilment per tal de netejar-lo i inspeccionar-lo, a més, ha de comptar amb un desguàs o sifó per recollir les aigües pluvials i de neteja.

Els paraments han d'estar impermeabilitzats i es obligació inexcusable dels propietaris de les finques mantenir-los degudament nets i arranjats, per mitjà de les obres de conservació que siguin necessàries.

Excepte a l'espai corresponent a la planta situada a nivell del sòl del pati, està prohibit qualsevol instal·lació (estenedors, marquesines, etc.) que envaeixin la superfície.

Article 115

Patis mancomunats

S'accepten patis amitgers mancomunats, per al compliment de les anteriors condicions però amb l'obligació de la inscripció al Registre de la Propietat de la correlativa servitud que en derivi.

Article 116

Patis en ampliació o reformes

Quan es tracti d'obres d'ampliació i reforma en edificis el pati de llums dels quals no compleixin les condicions anteriors, s'hi hauran de fer les obres necessàries per aconseguir-les. Si no és possible o no se n'aconsella la modificació precisa, en augmentar l'edificació en alçada s'haurà d'exigir l'acompliment d'una les condicions següents:

- a) Augmentar i variar les dimensions del pati a partir de l'ampliació per aconseguir que s'hi pugui inscriure un cercle de 4,50 m de diàmetre o, en tot cas, aconseguir una superfície en planta de 20 m² per als patis de primera categoria i de 10 m² per als de segona.
- b) Mantenir les dimensions del pati existent però deixant lliure de nova edificació i a tota l'alçada un dels costats la longitud del qual superi els 3 m. No s'hi consideren compresos a aquest cas els patis contigus a línies mitgeres que no tinguin legalment establerta la mancomunitat, encara que no estigui edificat el solar contigu.

Article 117

Aparells sanitaris

Cada habitatge independent ha de tenir, com a mínim, un bany amb dutxa, lavabo i vàter. Tots els vàters han d'estar dotats de sifó hidràulic amb la corresponent ventilació i disposaran de descàrrega automàtica.

Article 118

Bugaderies

Les bugaderies es poden instal·lar a l'interior de l'habitatge, a galeries, terrats, soterranis i semisoterranis sempre que disposin de desguàs i ventilació adients.

Està prohibida la instal·lació de bugaderies a entrades, caixes d'escala o envaint, a plantes altes, les superfícies mínimes dels patis.

Article 119

Estenedors

Tot habitatge de més d'un dormitori ha de comptar amb una superfície coberta i oberta d'almenys 4 m² destinada a estenedor, la qual no ha de ser visible des de la via pública; o, si ho fos, s'ha d'adoptar un sistema de persianes o gelosies que no permeti la visió de la roba estesa.

Article 120

Dotació d'aigua potable

Tot habitatge ha de comptar amb el cabal d'aigua suficient per als usos domèstics dels ocupants.

En cas d'haver de connectar l'escomesa a la xarxa general d'aigua, la reserva mínima existent, sumant les corresponents a dipòsits i aljubs, ha de ser de 500 l per habitatge.

En cas que no hi hagi escomesa a xarxa general d'aigua potable, la reserva d'aigua existent, sumant els dipòsits i aljubs, ha de ser de 1000 l per habitatge (a les instal·lacions interiors s'ha de preveure el que regula l'Ordre Ministerial de 09/12/1975).

Article 121

Desguassos pluvials

A zones d'edificació entre mitgeres, el desguàs de les baixants d'aigües pluvials s'ha de fer per mitjà d'albellons que les condueixin al clavegueram urbà destinat a recollir aquesta classe d'aigües.

Si no hi ha clavegueram urbà davant l'immoble de què es tracti, s'hauran de conduir per sota de la voravia fins a la cuneta.

Es prohibeix expressament el desguàs per sobre de la voravia i entroncar a aquests conductes tota classe d'aigües residuals, incloses les procedents de piques de cuines i bugaderies, així com l'entroncament al clavegueram sanitari i el seu abocament a foses sèptiques en les càmeres de llot.

A les restants zones, quan no existeix clavegueram urbà, les aigües pluvials es poden recollir, en tot cas, a cisternes, aljubs o pous d'absorció.

Article 122

Evacuació d'aigües residuals

Les aigües residuals s'han de conduir a la xarxa de clavegueram sanitari per mitjà d'albellons, instal·lant en els seus extrems un sífo hidràulic inodor.

Els pous absorbents s'han de suprimir i inutilitzar sempre que hi hagi la corresponent xarxa a una distància no superior a 100 m de l'eix del portal d'entrada a l'habitatge en planta baixa o d'entrada a l'escala per a edificis de diverses plantes, i sigui possible la connexió o entroncament a la xarxa general i el consegüent desguàs per gravetat.

Es tindrà en compte la prohibició d'abocament d'aigües residuals en la forma que exposa l'article 57 de les presents Normes.

Article 123

Abocament d'aigües residuals a pous absorbents

Per poder abocar aigües residuals a pous absorbents és necessari l'informe vinculant de l'Institut Geològic i Miner d'Espanya, que s'haurà de sol·licitar a través de la Delegació Provincial del Ministeri d'Indústria, que fixarà les condicions d'abocament per a cada cas concret.

Article 124

Abocament d'aigües residuals a jaços públics o a la mar

Està prohibit abocar aigües residuals no depurades a jaços públics o a la mar.

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

Els nivells d'emissió de contaminants de les aigües residuals depurades, els fixaran els Ministeris d'Obres Públiques, Agricultura i Indústria d'acord amb l'article 9 del Decret 3382/73 de la Presidència del Govern i d'acord amb els paràmetres que s'assenyalen en l'ANNEX d'aquestes Normes.

Annex a l'article 124

Sobre característiques de l'aigua per ser abocada a un jaç públic

Característiques organolèptiques

Color	Grup 1	Incolor i transparent
Gust	Grup 1	Agradable
Olor	Grup 1	Inodor

Característiques físico-químiques

Temperatura	Grup 1	Menor de 25°C
pH	Grup 1	Comprès entre 6,5 i 8,7
Enterboliment	Grup 1	Menor que 1° de sílice
Duresa	Grup 1	Menor que 20°F
Matèria en suspensió	Grup 1	Menor que 30mgr/l
Radioactivitat	Grup 1	Negativa
Resistivitat	Grup 1	Major que 1.500cm3/cm a 18°1

Característiques químiques

Agressivitat	Grup 1	Negativa
D.B.Os	Grup 1	Menor que 10mgr/l d'oxígen
Oxigen dissolt	Grup 1	Major que 5mgr/l
Nitrogen (NH3)	Grup 1	Menor que 0,5 mgr/l
Nitrogen (nitrats)	Grup 1	Menor que 100 mgr/l de NO3
Clorurs	Grup 1	Menor que 250 mgr/l de CL

Substàncies tòxiques i indesitjables

Arsènic	Grup 1	Menor que 0,2 mgr/l de As
Crom	Grup 1	Menor que 0,05 mgr/l de Cr
Cianurs lliures	Grup 1	Menor que 0,01 mgr/l de CN
Florurs	Grup 1	Menor que 1,5 mgr/l de Fl
Plom	Grup 1	Menor que 0,1 mgr/l de Pb
Seleni	Grup 1	Menor que 0,05 mgr/l de Se
Coure	Grup 1	Menor que 0,05 mgr/l de Cu
Manganès	Grup 1	Menor que 0,05mgr/l de Mn
Ferro	Grup 1	Menor que 0,1 mgr/l de Fe
Zinc	Grup 1	Menor que 5 mgr/l de Zn

<u>Putrescibilitat</u>	Grup 1	Sense decolorar el blau de metilè als 7 dies a 30°C
------------------------	--------	---

<u>Matèria orgànica</u>	Grup 1	Menor que 2 mgr/l
-------------------------	--------	-------------------

<u>Fenols</u>	Grup 1	Menor que 0,001 mgr/l de fenol
---------------	--------	--------------------------------

<u>Olis i grasses</u>	Grup 1	Negatiu
-----------------------	--------	---------

Característiques biològiques Grup 1 Exempta de gèrmens patògens

Article 125

Pous

La perforació de pous es regula per les disposicions legals vigents que regeixen la matèria i, en tot cas, la distància es fixarà pel Ministeri d'Indústria a través de l'informe vinculant de l'Institut Geològic i Miner d'Espanya.

En cap cas poden situar-se a una distància inferior a 10 m de qualsevol pou absorbent d'aigües residuals.

L'aigua que se n'extregui es podrà destinar a usos agrícoles o industrials, i, en conseqüència, no es pot utilitzar per al consum sense prèvia anàlisi municipal que en determini l'aptitud i les depuracions a què s'hagi de sotmetre.

Article 126

Sortida de fums

Està prohibida la sortida de fums lliures per façanes, patis comuns, balcons i finestres, encara que sigui provisional.

Qualsevol tub o conducte de xemeneia ha d'estar proveït d'aïllament i revestiment suficients per evitar que la radiació de calor es transmeti a la propietat contigua i que el pas o sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers.

Els conductes s'han d'eleva com a mínim 1 m per sobre de la coberta més alta situada a distància no superior a 8 m.

És preceptiu l'ús de purificadors a les sortides de fums de xemeneies Industrials, instal·lacions col·lectives de calefacció i sortides de fums i bafs de cuines de col·lectivitats, hotels, restaurants o cafeteries.

L'Ajuntament pot imposar les mesures correctores que estimi pertinents quan una sortida de fums, al seu judici, pugui causar molèsties o perjudicis a tercers.

Quant a sortides de fums en instal·lacions industrials, s'ha de preveure el que regula el Decret 833/1975, de 6 de febrer (Ministeri de Planificació del Desenvolupament), i la resta de disposicions que regulin la matèria, com l'Ordre del Ministeri d'Indústria de 18/10/76.

Article 127

Cambra de comptadors

La ubicació dels comptadors elèctrics i d'aigües en edificis s'ha de regir per les normes corresponents i sempre ha de tenir fàcil accés per a la seva inspecció.

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

Article 128

Aïllament acústic i antena col·lectiva

Els envans de separació entre dos habitatges contigus han de tenir un espessor de 15 cm, que es pot reduir si s'utilitza un material que garanteixi un major aïllament acústic.

Els locals destinats a ús públic han d'adoptar les mesures d'insonorització suficient per no transmetre renous molestos, de manera que no sobrepassin el nivell sonor mitjà de la via pública circumdant.

L'Ajuntament pot imposar aquelles mesures correctores que consideri pertinents quan consideri que es poden causar molèsties o perjudicis.

En edificis de més de tres plantes o de més de deu habitatges és obligatòria la instal·lació d'antenes col·lectives de ràdio i televisió.

CAPÍTOL XII

NORMES DE SEGURETAT

Article 129

Solidesa de la construcció

Tot edifici en construcció o en què es realitzin obres d'ampliació o reforma ha de reunir, en tot moment i amb subjecció a les disposicions legals, les condicions de solidesa necessàries per garantir-ne la seguretat, sota la responsabilitat de les persones encarregades de la direcció tècnica dels treballs i obres, així com del constructor o empresa que tenguí encarregat la seva realització.

A les obres menors que no necessitin de direcció tècnica, la responsabilitat recau exclusivament sobre el constructor o empresa que les executi.

Tots els materials utilitzats en les obres han de ser de bona qualitat i exempts de defectes visibles; han de tenir una resistència adequada als esforços a què s'hagin de sotmetre, mantenir-se en bon estat de conservació i ser substituïts quan deixin de satisfer aquests requisits.

Article 130

Tanques de protecció en obres majors

La façana d'edifici o solar on es duuguin a terme obres, ja siguin de modificació, ampliació o nova construcció s'ha de protegir de manera que s'eviti per complet, el perill dels vianants i el detriment de la via pública.

Si les obres es realitzen a planta baixa o soterrani i no afecten la façana, no serà preceptiu col·locar-hi tanques i serà suficient que els buits que donin a la façana estiguin proveïts de tancaments sòlids o convenientment tapiats.

Si les obres afecten la façana de la propietat o excavacions contigües a via pública o subsòl d'aquesta i a una alçada inferior a 3 m per sobre de la rasant del vial, s'hauran de protegir amb tanques resistents i d'aspecte decorós situades a una distància no superior a 2 m de la façana, i d'una alçada mínima de 2 m. Si hi ha voravia, s'haurà de deixar expedit un pas sobre la mateixa de 80 cm com a mínim comptadors des del cantó exterior de la vorada de la voravia fins a la tanca. Si no hi ha voravia s'haurà de deixar lliure un pas a la calçada d'amplada mínima de 4 m, sense que l'espai tancat excedeixi del màxim assenyalat.

Si les obres es realitzen a plantes pisos o cobertes que afectin la façana de l'edifici, la protecció haurà de sortir en voladís a partir de 3 m d'alçada per sobre del punt més alt de la rasant de la voravia, amb un vol que en cap cas estigui a menys de 4 m d'alçada de la rasant de la calçada. Aquesta protecció ha d'estar feta amb taulons o elements metàl·lics que resistixin l'impacte dels materials o utensilis que hi puguin caure, amb pendent cap a l'interior de l'edifici i rematat amb sòcol vertical de 40 cm d'alçada al qual s'ha de subjectar una xarxa consistent fins al punt més alt on es realitzin les obres i passamans a 90 cm d'alçada des de l'entaulat.

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

Si les obres es realitzen a mitgeres de l'edifici o solar o en espais propers a elles, s'hauran de protegir també en voladís de sortint no superior a 2 m, d'iguals característiques anteriors i amb xarxa, que impedeixin la caiguda de materials o utensilis a sobre de les finques contigües; la propietat contigua les ha de consentir i facilitar l'execució.

Si s'ocasionen desperfectes a les finques contigües per motiu d'una obra, s'hauran de reparar immediatament pels causants.

En cas que les obres en planta baixa no estiguin totalment acabades i no hi hagi tanca de protecció perquè no s'hi fan treballs en aquesta planta, els buits hauran d'estar dotats de tancaments sòlids o convenientment tapiats.

En casos excepcionals, prèvia inspecció dels serveis tècnics competents, es pot autoritzar una major ocupació de la via pública per mitjà de tanques que se separin més de 2 m de l'alineació i per un temps limitat.

En autoritzar-se la llicència d'obres corresponent, també s'entén concedida la llicència per col·locar tanques i elements de protecció, amb les limitacions que s'estableixen en el present article.

Article 131

Tanques de protecció en obres menors

Les tasques de referir, reparacions i obres de menor importància, qualsevol que en sigui la classificació de la via, segons les Ordenances d'Exacció Municipals vigents, s'han de protegir amb tanques de precaució d'aspecte decorós, d'alçada mínima de 2 m amb les característiques que es regeixen segons les normes de l'article anterior.

Article 132

Bastiments i elements auxiliars

Quant als bastiments, es fa especial remissió a les normes vigents i obligatòries de seguretat i higiene en el treball.

Les bastides i passarel·les situades a més de 2 m d'alçada per sobre del sòl o pis han de tenir una amplada mínima de 60 cm, un pis únic i una barana a 90 cm d'alçada, amb rodapeu de 20 cm d'alçada.

Als buits i caires de forjats dels pisos en construcció i al contorn d'escaleres també s'hi han de disposar baranes sòlides a 90 cm i sòcols de 20 cm.

Les escaleres que comuniquin els diferents pisos d'una obra en construcció poden salvar únicament l'alçada entre dos pisos immediats i han de ser d'una sola peça d'amplada no inferior a 50 cm i de longitud adequada, de manera que en estar distanciades en el seu recolzament superior sobresurtin 50 cm per sobre del nivell superior del pis a què donin accés.

Tant la disposició dels elements anteriors com la maquinària que s'utilitzi en la construcció han d'estar disposats de manera que, en tot moment, quedi garantida la seguretat pública, la

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

dels ocupants de l'immoble veí, així com la dels operaris i funcionaris que n'hagin d'inspeccionar i comprovar els treballs que es realitzen.

Article 133

Excavacions sota rasant

Quan s'excavi un solar per sota de la rasant del carrer o per sota del pla d'assentament de fonaments d'edificis contigus i aquesta excavació es faci a menys de 3 m de distància del carrer o mitgera, serà obligatori construir el mur de contenció perimetral abans d'excavar-ne la totalitat; o, com a màxim, es podrà construir el mur per trams alhora que s'excavi, sense que en cap moment l'excavació pugui estar més de tres metres més baixa que el mur de contenció de terres.

Quan es pretenguin efectuar murs ancorats a la via pública, s'hauran de presentar plànols detallats i estudi complet dels mateixos per tal de procedir a la seva autorització

Article 134

Ocupació de la via pública amb materials i runes

El constructor d'una obra ha de deixar expedit el pas als vianants i el carrer net de materials i runes, una vegada haver-los carregat o descarregat, i els ha de retirar immediatament de la via pública excepte permís especial i autorització, en el seu cas, dels distints organismes competents.

Article 135

Senyalització de tanques i obres de la via pública

Si una obra, amb tanca o sense, ocupa part d'un carrer o plaça, s'haurà de senyalitzar i abalisar en condicions de seguretat, a judici dels tècnics municipals, tant de dia com de nit, essent responsable dels accidents que poguessin ocórrer a vianants o vehicles a causa de la inadequada senyalització i protecció.

Article 136

Forma de realitzar els enderrocs

Els enderrocs s'han de fer de manera que redueixin tant com sigui possible les molèsties a vianants i veïns.

Està prohibit abocar, en qualsevol classe d'obra, les runes des de dalt directament a la via pública, a patis comuns o propis, o a espais propers a finques contigües.

Es necessària la llicència municipal especial per poder enderrocar per mitjà d'estrebades de tractor o amb buldòzers o pènduls, així com per utilitzar qualsevol classe d'explosius.

Quan pugui existir perill per als vianants difícilment evitable per mitjà de tanques o altres elements de protecció, el propietari o propietaris de l'immoble a enderrocar hauran de sol·licitar i obtenir prèviament de Batlia la prohibició de trànsit per les vies contigües i l'adequada senyalització.

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

Quan la ruïna i el perill siguin imminents, la direcció facultativa de les obres o els Serveis Tècnics Municipals podran ordenar el tancament del trànsit pels carrers contigus i prendre les precaucions necessàries, i han de donar compte, sense demora, a l'Autoritat Municipal.

Article 137

Seguretat d'edificis

Els propietaris de qualsevol classe d'edificis estan obligats a conservar-ne totes les parts en perfecte estat de solidesa a fi que no comprometin la seguretat pública ni en perjudiquin els ocupants ni puguin causar danys als edificis contigus o posar en perill als seus ocupants.

En cas que els propietaris dels immobles en la situació citada no acompleixin les ordres de reparació i condicionament, emanades de Batlia, previ informe dels serveis tècnics municipals i en el termini establert per l'Ajuntament, aquest podrà dur-les a , expenses de la propietat de la finca, que n'haurà de facilitar l'execució.

Article 138

Denúncia de ruïna

Qualsevol particular té dret a denunciar a l'autoritat municipal els edificis que amenacin ruïna total o parcial.

Els ocupants, els arquitectes municipals, els seus auxiliars o els membres de la Policia Local tenen l'obligació de formular denúncia, en tenir-ne coneixement, al propietari de la finca.

Article 139

Grues i d'altres aparells d'elevació

Tota la maquinària que s'utilitzi en una obra per elevar materials o retirar runes, tant si és una grua de braç giratori, un muntacàrregues o un altre tipus, s'ha de col·locar de tal manera que el seu gir no traspassi en cap de les parts els plans verticals traçats per les línies mitgeres del solar o edifici en el que se realitzin les obres.

En cas de col·locar aquells aparells en l'espai de la via pública, convenientment acotat, o que, encara que la base se situï a l'interior del solar o edifici, algun dels seus elements, en el seu radi de gir, puguin situar-se per sobre de la via pública, els propietaris o constructors de l'immoble hauran d'obtenir prèviament una especial llicència municipal per a la seva instal·lació i s'haurà de subjectar a les condicions que s'hi estableixin.

En tot cas la instal·lació de la grua i el seu ús no poden interferir les línies elèctriques ni telefòniques, respectant les distàncies reglamentàries de seguretat amidades des de l'extrem més proper de la grua o de la càrrega que pugui moure.

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

Article 140

Utilització d'explosius

La utilització d'explosius en enderrocs, desmuntatges i excavacions requereix la prèvia concessió d'expressa llicència municipal per a l'efecte a què s'ha adjuntar fotocòpia de la guia i permís d'utilització d'explosius expedit per l'autoritat competent.

L'Ajuntament, atesos els informes dels serveis tècnics municipals, pot denegar la llicència o subjectar-la a les condicions que consideri pertinents, a fi de garantir, en tot moment, la seguretat pública i, en especial, la dels immobles propers i els seus ocupants.

CAPÍTOL XIII DEFINICIONS

Article 141

Alineació actual

S'entén per alineació actual la línia que delimita les propietats particulars de les vies o espais lliures públics.

Article 142

Alineació oficial

S'entén per alineació oficial la línia que ha de delimitar les propietats particulars dels vials o espais lliures públics segons els plans o projectes aprovats oficialment.

Article 143

Alineació de façanes

S'entén per alineació de façanes el límit a partir del qual s'han d'aixecar o es poden aixecar les construccions segons que la reculada sigui mínima o obligatòria.

Article 144

Reculada

La separació entre l'alineació oficial de vies, places i espais lliures i la de façanes s'anomena reculada de façana. Pot ser mínima o fixa.

D'igual manera, la separació entre l'edificació i les mitgeres s'anomena reculada de mitgeres, que també pot ser mínima o fixa.

Aquesta distància s'ha d'amidar perpendicularment a l'alineació o mitgera.

Si no s'especifica el contrari s'entén que aquestes separacions es compten des del punt més sortint de l'edifici inclosos els voladissos que no siguin ràfecs o cornises no practicables amb un sortint màxim de 0,40 m.

Article 145

Alineació interior o de pati d'illeta

L'alineació interior o de pati d'illeta és la senyalada en els plànols o projectes oficials a què puguin subjectar-se les façanes interiors o posteriors; o sigui, en general, aquella oposada a la de la façana de la via pública i que en illetes tancades en determina el pati central d'illeta.

Article 146

Profunditat màxima edificable

S'entén per profunditat màxima edificable la distància entre l'alineació de façana i l'alineació interior o de pati d'illeta que no pot ser sobrepassada per l'edificació.

Text consolidat de la normativa urbanística municipal aprovada. El present document recull les Normes aprovades el 14/05/1980 i les modificacions posteriors excepte els nous creixements.

Article 147

Superfície de solar

S'entén per superfície d'un solar la delimitada per la projecció vertical del perímetre del solar a sobre d'un pla horitzontal.

Article 148

Amplada de solar a efectes d'amidament de façana mínima

En solar enfront d'un sol carrer o formant cantonada o xamfrà, la seva amplada a efectes d'amidament de façana mínima és la longitud del segment poligonal de la projecció, descrita en l'article anterior, que delimita el solar amb la via pública o espai lliure públic.

En solar enfront a dos o més carrers sense formar cantonada o xamfrà s'ha de prendre com a amplada mínima cada una de les longituds definides a l'apartat anterior.

Article 149

Soterrani complet

S'entén per planta soterrani completa aquella en què, sense ser habitable, els paraments verticals de tancament queden sempre per davall de la superfície del terreny.

Se'n prohibeix l'ús comercial i industrial, excepte els aparcaments.

CAPÍTOL XIV ZONA ANTIGA

Article 150

Concepte

Comprèn tota l'àrea antiga de la ciutat assenyalada com a tal en els plànols de zones homogènies.

Dins el nucli antic es destrien dues zones:

- a) Zona singular antiga: comprèn la zona més antiga de la ciutat que, per les seves condicions tant de xarxa viària com d'edificacions donen caràcter a la població.
- b) Zona general antiga: comprèn la resta del nucli antic de Manacor.

Article 151

Condicions d'ús

1. L'ús d'habitatge a zona antiga queda limitat al tipus I i no s'admet aquest ús a planta baixa.
2. L'ús industrial queda limitat a la categoria A en situacions 1 i 2. (*Inclou les prescripcions de l'acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de 19/05/1980*).
3. Només es permeten els garatges i aparcaments a les situacions 1a, 2a i 3a.
4. Només s'autoritzen els edificis d'ús públic dels grups 1r al 10è, restringint el 4t a locals tancats destinats a cinemes, teatres i sales d'exposició; el 8è a locals tancats destinats a gimnasos i similars; el 9è a instal·lacions de consultoris i similars; i el 10è a edificis de caràcter administratiu.

Article 152

Condicions de volum

- a) L'alçada màxima de les noves edificacions a zona singular antiga és de 9,15 m, excepte en edificis amb façana al carrer Amargura on l'alçada màxima pot arribar als 12,25 m per raó de l'amplada del carrer i de les edificacions existents.
- L'alçada màxima de les noves edificacions a zona general antiga s'assenyala a l'article 155
 - Per a zones intensives A, sense sobrepassar els 12,25 m, amb les següents excepcions:

Av. General Mola (Baix des Cós)	= 12,20 m
Plaça José Antonio (Sa Bassa)	= 12,20 m
C/ des Cós	= 12,20 m
Plaça Ramon Llull	= 12,20 m
Av. 4 de Septiembre (Es Torrent)	= 15,25 m
Av. Mn. Alcover	= 15,25 m
Av. Salvador Juan	= 15,25 m
C/ Lleó XIII	= 12,20 m
Pl. Sant Jaume	= 12,20 m
Av. Antoni Maura	= 12,20 m

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

b) L'ocupació màxima no pot excedir d'un percentatge de la superfície total de la parcel·la el valor de la qual s'ha d'ajustar al que disposa el Pla provincial vigent en cada moment, sense sobrepassar una profunditat màxima edificable de 20 m.

En cas que en aplicar l'ocupació màxima, aquesta sigui inferior a $12 \times F$ (F = longitud de façana), el solar serà totalment edificable.

c) A planta baixa i amb una alçada màxima de 4 m es permet l'edificació de tot el solar, inclosa la part que excedeixi de la profunditat edificable.

d) S'han de mantenir les actuals amplades de façanes si una finca té una façana menor de 7 m. En aquest cas serà necessari que la composició concordi amb la del veí, sempre que no estigui escripturada amb posterioritat a la vigència d'aquestes Normes.

Article 153

Condicions estètiques

En obres de nova planta o reforma s'ha de mantenir el caràcter de les edificacions del carrer, tant en la composició exterior com en l'ús de materials, quedant especialment prohibit l'ús de fusteria metàl·lica i recomanant per a les façanes l'ús de colors neutres i folres de pedra del país.

Els edificis s'han d'acabar amb ràfec o cornisa amb un vol no superior al determinat per als voladissos.

A tota la zona singular antiga i a carrers de 6 o menys metres d'amplada de la zona general antiga no es permeten les tribunes tancades.

No es permet que la situació, massa o alçada dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, limitin el camp visual per contemplar les bel·leses naturals, trencar l'harmonia del paisatge o en desfigurar la perspectiva pròpia.

ZONES INTENSIVES EN SÒL URBÀ

Article 154

Concepte

La zona d'edificació intensiva comprèn aquells sectors d'intensiu desenvolupament urbà i densitats elevades que als polígons ja edificats constitueixen la zona urbana per excel·lència. Se'n distingeixen cinc grups: A-1, A-2, B-1, B-2 i C-1 de diferent intensitat, els límits territorials dels quals s'han senyalat al plànol de zones homogènies de les presents Normes. Per a aquestes zones, els tipus d'ordenació corresponent poden ser d'illetes tancades d'edificació alta amb patis interiors d'illeta, o bé la d'edificació en blocs aïllats (illetes obertes).

En queden prohibides les edificacions de tipus aïllat, en què és obligació que ocupin tota l'amplada del solar fins a l'alçada mínima, excepte quan es presenti i s'aprovi una ordenació per a tota la illeta (estudi de detall) que asseguri el conjunt si la illeta està situada a zona urbana. En aquest cas, es podrà dispensar de l'obligació d'edificar en tota l'amplada i de l'acompliment de les alineacions interiors i exteriors, però no de la resta de condicions.

Article 155

Condicions de volum

La superfície mínima del solar ha de ser de 400 m² a zones intensives A-1 i A-2, i de 200 m² a zones intensives B-1, B-2 i C-1.

Les longituds de façana mínima seran de 12 m a zones intensives A-1 i A-2, i de 10 m a zones intensives B-1, B-2 i C-1.

S'admetran solars de dimensions més reduïdes si es demostra la impossibilitat física per aconseguir els mínims citats anteriorment, amb les condicions previstes a l'article 66 d'aquestes Normes, o per estar escripturats amb anterioritat a aquestes.

A les zones intensives A-1, A-2 i B-2 l'ocupació màxima no ha d'excedir d'un percentatge de la superfície total de la illeta, el valor de la qual s'ha d'ajustar al que disposa el Pla provincial vigent en cada moment; aquests percentatges han de servir per assenyalar la profunditat màxima edificable. (*Article 103 del Pla Provincial 4.1 Intensiva mitja pel nucli de Manacor: 9m³/m²*)

A les zones intensives B-1 i C-2 l'ocupació màxima no ha d'excedir d'un percentatge de la superfície total del solar, que ha de ser d'un 60 % per a la zona B-1 i d'un 60 % (*Inclou les prescripcions de l'acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de 19/05/1980*) per a la zona C.

Les alçades màximes i mínimes de les edificacions vénen determinades en funció de l'amplitud dels vials o espais públics a què confrontin.

L'alçada màxima i el número de plantes són màxims i no es poden sobrepassar ni tan sols en cas que compleixin un dels dos paràmetres.

	fins a 6m	més de 6m fins a 10m	més de 10m fins a 20m	més de 20m	Amplada de carrer
	9,15	12,20	15,25	18,30	Alçada màx.

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

Intensiva	9,15	12,20	15,25	18,30	Alçada màx.
	Pb + 2 pl.	Pb + 3 pl.	Pb + 4 pl.	Pb + 5 pl.	N. plantes
Intensiva B-1	6,25	6,25	6,25	6,25	Alçada màx.
	Pb + 1 pl.	Pb + 1 pl.	Pb + 1 pl.	Pb + 1 pl.	N. plantes
Intensiva B-2	10	10	12,20	12,20	Alçada màx.
	Pb + 2 pl.	Pb + 2 pl.	Pb + 3 pl.	Pb + 3 pl.	N. plantes
	9,15	12,20	15,25	15,25	Alçada màx.
	Pb + 2 pl.	Pb + 3 pl.	Pb + 4 pl.	Pb + 4 pl.	N. plantes
	Pb	Pb + 1 pl.	Pb + 2 pl.	Pb + 2 pl.	N. mín. pl.

Modificació puntual de data 19/12/2003:

La illeta 1, compresa entre la Via Majòrica, Av. Salvador Joan, Pg. de l'Estació i carrer Lope de Vega queda regulada com a Intensiva A-2 amb una edificabilitat de 8,40m³/m², una façana mínima de 12ml, una parcel·la mínima de 400m², les mateixes alçades que per zona Intensiva A2, ocupació en planta baixa del 100% i en plantes pisos 16m de profunditat excepte la zona del Pg. Estació propera a l'edifici catalogat (es determinarà mitjançant un Estudi de Detall), una densitat d'un habitatge per cada 66m² de solar. Els usos permesos són habitatges: I; industrial: A-B (1-2-3); públic de l'1 al 12; i serveis només aparcaments.

Article 156

Condicions d'ús

L'ús d'habitatge queda limitat als tipus I i III.

A les zones intensives A-1 i A-2 queda prohibit l'ús d'habitatge a planta baixa, que només es poden destinar com a aparcament o activitats terciàries.

L'ús industrial queda limitat a les categories A 2 en zones intensives A-1 i A-2; prohibit en zona intensiva B-1; i limitat a A,B 2 i 3 en intensiva B-2 i intensiva C. *(Inclou les prescripcions de l'acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de 19/05/1980).*

S'autoritzaran els edificis d'ús públic dels grups 1r, 2n, 3r, 4t, 5è, 6è, 7è i 8è, i s'han de restringir els corresponents al 9è a instal·lacions de consultoris, dispensaris, clíniques i locals similars, i el 10è a edificacions de caràcter administratiu.

L'ús de serveis queda restringit als garatges i aparcaments col·lectius, amb les condicions assenyalades a l'article 91 d'aquestes Normes.

Modificació puntual de data 19/12/2003:

En la illeta compresa entre la Via Majòrica, Av. Salvador Joan, Pg. de l'Estació i carrer Lope de Vega hi ha una zona de 620m² que anteriorment estava grafiada com a zona de serveis ferroviaris i passa a tenir la qualificació d'Intensiva A-2. Aquesta zona la densitat d'ús residencial serà de un habitatge per cada 66m² de solar.

Article 157

Condicions d'higiene

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

En cas d'ordenació d'illeta oberta, la disposició de volum ha de permetre que els locals destinats a habitatge rebin una hora de sol durant el solstici d'hivern, entre les 10:00 i les 14:00 h solars, temps mitjà. Aquesta condició s'ha de demostrar per mitjà d'estudi gràfic inclòs a l'element urbanístic oportú.

CAPÍTOL XVI

ZONES INTENSIVES D EN SÒL URBÀ

Article 158

Concepte

La zona urbana - jardí D-1 i D-2 comprèn aquells sectors dels nuclis antics agregats o exteriors a la ciutat en què hi ha un tipus arquitectònic de casa plurifamiliar en fila entre mitgeres amb breu jardí al davant.

Article 159

Ordenació

Als efectes d'aquestes Normes, s'autoritza la construcció d'edificis en fila entre mitgeres amb la condició específica, a més de les següents, de recular la façana un mínim de 3 m de l'alineació oficial.

Article 160

Condicions de volum

Les condicions de volum són les següents:

- a) L'ocupació màxima autoritzable, amidada en percentatge de la superfície total de la parcel·la en què s'inclouen també les parts no edificables, queda limitada al 50 % a les zones D-1 i 60 % a les zones D-2.
- b) L'alçada lliure de planta baixa ha de ser, com a mínim, de 2,50 m.
- c) No es permet l'edificació a planta baixa i soterrani de la part de la parcel·la que excedeixi de la profunditat edificable, que s'ha de conservar enjardinada i amb tanques que no excedeixin d'1,60 m d'alçada.
- d) Les alçades màximes i mínimes de l'edificació vénen determinades en funció de l'amplada del vial o espai lliure públic a què confrontin, amb subjecció al quadre següent i a excepció del polígon 3-4 (Cala Morlanda), l'alçada màxima del qual ha de ser de 7 m, corresponent a planta baixa més una planta:

C	$C < 10$	$C \geq 10$
Al. màx.	9,15	12,20
N. pl.	Pb + 2 pl.	Pb + 3 pl.
Al. mín.	3	3

L'alçada màxima i el número de plantes són ambdós nombres màxims que no es poden sobrepassar ni tan sols en cas d'acomplir amb un dels dos.

Es permeten voladissos oberts fins a un màxim d'1,50 m per sobre de la zona de reculada de l'alineació de façana respecte del carrer.

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

Article 161

Condicions de les parcel·les

La parcel·la mínima edificable és de 200 m² per a la zona D-1 i D-2.

La façana mínima és de 10 m per a la zona D-1 i D-2.

S'admeten solars de dimensions més reduïdes quan es demostrï la impossibilitat física per acomplir els mínims, pel que s'ha de preveure el que disposa l'article 66 anterior, o bé per estar escripturats amb anterioritat a aquestes Normes;

Article 162

Condicions d'ús

L'ús d'habitatge s'admet en el tipus I.

L'ús d'indústria queda limitat a les categories A i B en situacions 2a i 3a. (*Inclou les prescripcions de l'acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de 19/05/1980*)

S'autoritzen els edificis d'ús públic dels grups 1r al 9è, inclòs.

L'ús de serveis queda restringit a garatges, estacionaments i aparcaments col·lectius, amb les condicions assenyalades en l'article 91 d'aquestes Normes.

Es permeten també les estacions de serveis i petits tallers de reparació, lubricat i rentat de cotxes, amb superfície no superior a 400 m², sempre que no ocupin amb vehicles la zona de reculada ni la zona interior no edificable.

Article 163

Condicions estètiques

Les parets de tancament dels jardins o terrasses davanteres d'habitatges no poden tenir una alçada superior de massís d'1,20 m i de mitgeres d'1,60 m; es poden completar fins a una alçada de 2 m amb reixat.

Aquestes alçades s'han de comptar a partir de la rasant de la voravia per als tancaments a façanes, i a partir del terreny natural a les mitgeres.

CAPÍTOL XVII

NORMES EN ZONES EXTENSIVES EN SÒL URBÀ

Article 164

Concepte

La zona d'edificació extensiva comprèn aquells sectors de desenvolupament predominantment turístic i d'habitatge de temporada, amb edificació aïllada envoltada de jardí i de poca densitat, excepte a les extensives hoteleres. S'hi ubiquen edificacions unifamiliars, blocs aïllats d'apartaments i hotels.

Se'n distingeixen set graus: E, F-1, F-2, G-1, G-2, H i I, de densitat variable, els límits territorials dels quals s'han senyalat al plànol de zones homogènies de les presents Normes.

Article 165

Ordenació

Tant per al cas de l'edificació que completi zones ja ordenades com per al cas de polígons de primera ordenació, la regulació ha de distingir entre un tipus d'edifici preferiblement dedicat a habitatge unifamiliar o petits hotels i un altre de major volum edificat apte per ser destinat a ús turístic o hotelier.

Article 166

Condicions de volum, parcel·lació i edificació

Parcel·la mínima: 400 m² (*Inclou les prescripcions de l'acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de 19/05/1980*) per a la zona extensiva E; 400 m² per a les zones extensives F-1 i F-2; 600 m² per a les zones extensives G-1 i G-2; 1000 m² per a la zona extensiva H i 2000 m² per a la zona extensiva I (hotelera).

Les parcel·les mínimes assenyalades anteriorment són preceptives per a tota nova construcció o parcel·lació del sòl edificable, ja sigui propietat d'una o de diverses persones, i encara que les posseeixin mancomunades, individualment, en societat o en altra forma jurídica associativa.

La parcel·la màxima és de 15.000 m² per a totes les zones extensives.

La façana mínima exigible és, a carrers de trànsit rodat, de 15¹ m per a l'extensiva E; de 15 m per a les extensives F-1 i F-2; de 15 m per a l'extensiva G-1; de 20 m per a l'extensiva G-2; de 20 m per a l'extensiva H; i de 30 m per a l'extensiva I. Mides que podran ser menors si les parcel·les confronten a places en cul-de-sac, sempre que aquestes tinguin 18 m de diàmetre.

Les distàncies mínimes a les partions¹ han de ser de 5 m a façana i 3 m a fons i mitgera a les zones extensives E, F-1, F-2, G-1, G-2 i H; i de 6 m a totes les partions en la zona extensiva I. Aquestes distàncies s'han de respectar fins i tot per als voladissos.

L'ocupació màxima autoritzable amidada en percentatge de la superfície total de la parcel·la, en què s'han d'incloure les parts no edificables, queda limitada (*inclou les prescripcions de l'acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de 19/05/1980*) al 40 % a les zones extensives E, 30% per zones extensives F-1, F-2, G-1, G-2 i I; al 20 % en la zona extensiva H.

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

L'alçada màxima és la següent:

E	= 9,15 m = Pb + 2 pl.
F-1, G-1	= 9,15 m = Pb + 2 pl.
F-2, G-2, H	= 7,00 m = Pb + 1 pl.
I	= 12,50 m = Pb + 3 pl.

Aquestes alçades i plantes s'han d'amidar sobre el pla horitzontal de referència.

L'edificabilitat màxima no pot excedir de 3 m³/m² per a la zona extensiva E; 2 m³/m² per a les zones extensives F-1 i G-1; 1 m³/m² per a les zones extensives F-2, G-2 i H; i 3 m³/m² per a la zona extensiva I.

Article 167 **Condicions d'ús**

Els espais de solar no edificats s'han de destinar a jardins, terrasses o usos esportius, procurant conservar o augmentar l'arbrat existent. Un màxim del 20 % de la superfície del solar es pot destinar a aparcament a cel obert per a vehicles de turisme, que s'ha de protegir del sol per mitjà d'arbrat o de pèrgoles amb vegetació.

En ús d'habitatge queda prohibit el tipus d'edifici entre mitgeres. L'ús industrial queda prohibit a qualsevol situació i categoria. L'ús públic s'admet a totes les categories i situacions, excepte locals oberts. L'ús públic esportiu s'admet en locals oberts i tancats. L'ús públic militar queda restringit a les edificacions de caràcter administratiu. No es permeten les instal·lacions comercials a la via pública.

Article 168 **Condicions d'estètica**

A les zones extensives estan prohibits els cartells publicitaris i els anuncis, lluminosos o no, que no facin referència a establiments comercials, instal·lacions o edificis situats en el sector; aquests anuncis no poden tenir més d'1,50 m a qualsevol dimensió.

Els murs de tancament de solars a carrers no poden tenir, com a norma general, més d'1 m d'alçada per sobre de la rasant del carrer; damunt aquesta paret massissa es poden posar reixes o gelosies fins a una alçada de 2 m per sobre d'aquella rasant, però no filferros d'espines.

Quan a causa de la configuració del terreny, per ser més alt que la rasant del carrer, sigui necessari construir un mur de contenció de terres, es podrà augmentar l'alçada del mur citada en el paràgraf anterior fins als 2 m per sobre de la rasant del carrer.

Quan el mur de contenció hagi de tenir alçada major, se separarà un mínim de 3 m de l'alineació oficial del solar.

Quan el terreny quedi a una alçada inferior a la del carrer, serà obligatòria la construcció d'un mur de tancament d'1 m d'alçada per sobre de la rasant del carrer.

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

Les portes, reixes, tanques i qualsevol altra classe de tancament s'han de disposar de manera que, en cap cas, els seus elements traspassin l'alineació oficial del solar.

El propietari d'un solar contigu a un altre no pot tancar la seva propietat assentant a la respectiva línia divisòria sense el consentiment documental del propietari de l'altre solar, en què s'indiquin les condicions que s'estipulin entre ambdós per evitar futurs conflictes de domini.

Als tancaments, tota alçada que tingui relació amb un o diversos solars contigus s'ha de comptar a partir del nivell del terreny natural més alt. La tanca ha de tenir 1 m i s'hi poden posar a sobre reixes o gelosies, però no filferro d'espines, fins a una alçada de 2 m.

CAPÍTOL XVIII

SECTORS DE RÈGIM ESPECIAL

Article 169

Concepte

Són sectors que per les seves característiques especials queden qualificats com a tals en aquestes Normes i s'han de desenvolupar segons Plans Especials d'acord amb el que preveu l'article 17 de la Llei del sòl.

Aquests Plans Especials s'han de presentar a l'Ajuntament perquè s'aprovin en el termini de sis mesos a comptar des de la data d'aprovació definitiva d'aquestes Normes.

Article 170

Classificació

Per al seu estudi i desenvolupament els podem classificar segons la naturalesa de l'ordenació en els grups següents:

a) Ordenació de conjunts artístics:

- Molins de Fartàritx
- Illeta protecció claustre de Sant Vicenç Ferrer

b) Reforma interior:

- Illeta compresa entre els carrers Joan Lliteres, Francesc Gomila, Llaurador i Amistat

c) Ordenament especial:

- Polígon coves
- Polígon terrasses Porto Cristo
- Sector Cales de Mallorca (Exclòs per l'acord d'aprovació definitiva)
- Sector 12 illetes
- Puig de Son Talent

Article 171

Molins de Fartàritx

Són objecte d'un pla especial per atendre'n la conservació i integració dels molins existents en el medi urbà; igualment per atendre l'equipament col·lectiu de la zona i l'entorn proper.

El coeficient d'edificabilitat neta és de 2 m³/m², i la densitat de 150 habitants/hectàrea.

El tipus d'edificació és el resultant del desenvolupament de Pla Especial, en què s'han de conservar, sempre que sigui possible, les edificacions existents.

S'ha de reservar, com a mínim, el 15 % del sostre edificable per a equipaments.

Article 172

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

Illeta protecció claustre Sant Vicenç Ferrer

S'hi ha de preveure, principalment, una ordenació que respecti el conjunt historic-artístic existent i que alhora contempli la ubicació d'un nou Ajuntament, així com zona d'aparcaments i equipaments col·lectius per aquesta zona.

El tipus d'ordenació és aïllat envoltat de zones verdes.

El coeficient màxim d'edificabilitat neta és de $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ de la superfície total a ordenar.

L'alçada màxima és de 9,15 m, i l'ocupació màxima d'un 50 %.

Article 173

Illeta compresa entre els carrers Joan Lliteres, Francesc Gomila, Llaurador i Amistat.

Comprèn l'ordenació d'usos i volums d'aquesta illeta creant una zona d'equipaments col·lectius central i adaptant-la a les noves alineacions assenyalades al plànol de zones homogènies d'aquestes Normes, com a conseqüència de l'eixamplament dels carrers Joan Lliteres i Amistat.

El coeficient màxim d'edificabilitat neta és de $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$; l'alçada màxima, de 12 m; i s'ha de reservar un 30 % del sostre edificable per a equipaments col·lectius.

Article 174

Polígon coves

Correspon als recintes de les coves del Drach i dels Hams. Han de ser objecte d'un Pla Parcial i d'un Pla Especial d'Ordenació d'usos i volums que ha de contenir la totalitat del polígon.

Volum global màxim =	0,2 m^3/m^2
Densitat màxima =	25 habitants/Ha

Els usos permesos són un local per a bar, habitatges de servei per cobrir les necessitats del personal al servei de les coves, equipaments no lucratius i una avantsala a l'entrada de la gruta per a exposició i acomodament visual dels visitants.

A la zona verda "Entrada recinte coves", a més de les limitacions generals de les zones verdes públiques, no es permeten instal·lacions, obres o serveis que no siguin merament d'arbrat o enjardinament.

Article 175

Polígon terrasses Porto Cristo

Ha de ser objecte d'estudi de detall sota les condicions següents:

Alçada màxima = 4 m des de la rasant.

Usos permesos = Ús públic (comercial, oficines, cultural, benèfic o sanitari). La resta d'usos estan prohibit.

Article 176

a) **Sector Cales de Mallorca:** comprèn el sector que conté el Centre d'Interès Turístic Nacional, el qual, per les seves característiques, s'ha de regir per les ordenances pròpies del sector. (Exclòs per l'acord d'aprovació definitiva)

b) **Sector 12 illetes:** (Regulat mitjançant Estudi de Detall 30/12/1980 i ED modificat 08/05/2000) Qualificat com a zona intensiva en illa oberta, ha de ser objecte d'un Pla Especial amb un volum màxim de $9 \text{ m}^3/\text{m}^2$, alçada màxima de 15,25 metres i ocupació d'illa d'un 50 %. Només es permeten usos industrials en situació A i categoria 2a en edificació entre mitgeres; i usos públics de l'1 al 10 en edificació entre mitgeres i només els usos existent en edificació aïllada excepte l'ús comercial en PB de Ronda Port i Av. Parc. Es prohibeixen els usos de serveis excepte aparcaments.

c) **Puig de Son Talent:** (Modificació NS 23/09/2004)

Zona residencial

- Condicions de parcel·lació: Superfície mínima de parcel·la 2.000m^2 . Façana mínima 25m, que es pot reduir fins a 15m quan la parcel·la confronti amb un vial en cul de sac.
- Ús: un habitatge unifamiliar aïllat per parcel·la
- Alçada 8m, dues plantes.
- Volum $0,3\text{m}^3/\text{m}^2$
- Ocupació 10%
- Separacions a partions 5m
- Aparcament: una plaça coberta o no per habitatge.

Zona comercial, esportiva i zona d'equipament

- Condicions de parcel·lació: Superfície mínima de parcel·la 2.000m^2 . Façana mínima 25m, que es pot reduir fins a 15m quan la parcel·la confronti amb un vial en cul de sac.
- Ús comercial esportiu: comerços i instal·lacions esportives amb un mínim d'un 20% de la superfície total destinada a ús comercial.
- Ús equipaments:
 - o Espectacles: Locals tancats per a teatres, cinemes o representacions de tot tipus, parcs d'atraccions, zoològics i sales d'exposicions.
 - o Sales de reunió: locals tancats per cafès, restaurants, sales de ball i similars.
 - o Religiosos: locals tancats per esglésies, convents, capelles, centres parroquials, etc.
 - o Cultural: locals tancats per a la docència en tots els seus graus, museus, biblioteques, sales de conferències, etc.
 - o Esportius: locals tancats o oberts per a instal·lacions esportives de qualsevol classe, siguin de caràcter oficial, comercial o particular.
 - o Benèfic sanitari: locals tancats per a hospitals, sanatoris, llars d'ancians, clíniques, dispensaris, consultoris i similars.
- Alçada 4m, una planta.
- Volum $0,5\text{m}^3/\text{m}^2$
- Ocupació 15%
- Separacions a partions 5m
- Aparcament: una plaça coberta o no per cada 100m^2 d'edificació.

Zona docent

- Condicions de parcel·lació: Façana mínima 25m, que es pot reduir fins a 15m quan la parcel·la confronti amb un vial en cul de sac.
- Ús: edifici destinat a ensenyament pre-escolar i guarderia infantil
- Alçada 4m, una planta.
- Volum $0,5\text{m}^3/\text{m}^2$
- Ocupació 15%
- Separacions a partions 5m.
- Aparcament: una plaça coberta o no per cada 100m^2 d'edificació.

Zona de serveis d'infraestructura

- Condicions de parcel·lació: Superfície mínima de parcel·la 150m^2 . Façana mínima 10m.
- Ús per a estacions depuradores i dipòsits d'aigua.
- Alçada 8m.
- Volum $1\text{m}^3/\text{m}^2$
- Ocupació 50%
- Separacions a partions 3m.
- Condicions d'estètica: Les construccions per a serveis d'infraestructura tendran una composició i un tractament de materials d'acord amb l'establiment residencial en el que s'ubiquen, procurant la màxima adaptació a l'entorn.

Zona recreativa esportiva

- Ús: instal·lacions esportives a l'aire lliure.
- Alçada 4m, una planta.
- Volum $0,08\text{m}^3/\text{m}^2$
- Ocupació 5%
- Separacions a partions 10m.

Zona verda privada

- Condicions de parcel·lació: Superfície mínima de parcel·la 10.000m^2 .
- Ús: instal·lacions esportives a l'aire lliure o construccions derivades de l'explotació agrícola del terreny.
- Alçada 4m, una planta.
- Volum $0,07\text{m}^3/\text{m}^2$
- Ocupació 2,5%
- Separacions a partions 10m.

CAPÍTOL XIX

ZONA ASSISTENCIAL SANITÀRIA

Article 177

Concepte

La zona assistencial sanitària comprèn aquells sectors destinats a allotjar o rebre les instal·lacions hospitalàries, assistencials i sanitàries que depenen de l'Administració pública.

Article 178

Ordenació

La nova edificació a les zones assistencials - sanitàries requereix la prèvia formació d'un projecte d'ordenació de volums que ha d'atendre, a més, la connexió amb la resta d'elements de l'estructura urbana.

L'edificabilitat global no pot sobrepassar de $0,8 \text{ m}^3/\text{m}^2$, l'edificació ha de ser aïllada i la densitat, de 20 habitants/Ha.

CAPÍTOL XX

ZONA DE SERVEIS

Article 179

Concepte

Comprèn aquells sectors destinats a allotjar o rebre grans instal·lacions per a l'equipament urbà i que per les seves dimensions no es pot ubicar a la trama urbana residencial.

Article 180

Identificació

- a) Zones destinades a l'equipament cívic-social.
- b) Zones destinades a activitats i instal·lacions complementàries.

Article 181

Ordenació

Els polígons de zona de serveis han d'adoptar el tipus d'ordenació corresponent a l'edificació aïllada amb grans zones d'aparcament.

Article 182

Edificació

L'edificació a zona de serveis s'ha d'ajustar, quant a usos, al que regulen aquestes Normes. El projecte d'ordenació serà lliure, però en cap cas no pot superar una edificabilitat d'1,2 m³/m² de la totalitat de la zona condicionada. Els carrers han de tenir una amplada mínima de 15 m i els passatges per a vianants, de 6 m.

Article 183

Zones verdes

El mínim percentatge d'àrea destinada a zones verdes públiques ha de ser del 10 % de la superfície total a ordenar.

Article 184

Condicions de parcel·lació

L'extensió mínima dels solars es fixa en 1000 m²; la reculada, 4 m des de totes les parts del solar; l'alçada, 13 m excepte la de la façana; el volum, 3 m³/m² excepte la zona de serveis "Cala Murada", que és de *(inclou les prescripcions de l'acord de la Comissió Provincial d'Urbanisme de 19/05/1980)* 2m³/m²; i l'ocupació, del 50 %.

Article 185

Usos

Es permeten els usos públics de 1r al 10è, i els usos de serveis 1, 2, 3, 4 i 5.

CAPÍTOL XXI

ZONA INDUSTRIAL I DE SERVEIS

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

Article 186

Concepte

Comprèn aquella àrea d'edificació destinada a indústries i serveis totalment aïllats.

Article 187

Condicions de l'ordenació (Modificacions aprovades en data 13/06/1989)

Els Plans Parcial es desenvoluparan segons l'especificat a l'article 13 de la vigent Llei del Sòl.

Per al desenvolupament urbanístic d'aquests sectors d'iniciativa particular es seguirà el procediment següent, l'incompliment del qual s'entendrà com a infracció urbanística:

- 1) Redacció i aprovació del Pla Parcial corresponent.
- 2) Redacció i aprovació del Projecte de Parcel·lació.
- 3) Redacció i aprovació del Projecte d'Urbanització complint amb el sistema d'execució fixat al Pla Parcial, així com la determinació de serveis i equipaments, que s'han d'entregar a l'Ajuntament.
- 4) Cessió del pas públic de la urbanització.
- 5) Cessió d'aprofitament mitjà d'acord amb l'article 84 de la Llei del sòl.
- 6) Assenyalament, en cada cas, del percentatge per a la recepció de la urbanització per part de l'Ajuntament, que no li sigui oneros tant econòmicament com social.

La superfície mínima a desenvolupar per un Pla Parcial serà de 20 Ha.

La densitat màxima serà de 20 habitants/Ha.

El coeficient d'edificabilitat global serà de 3 m³/m² de la superfície total a ordenar.

Els percentatges de zones verdes i equipaments seran els que determina el Reglament de Planejament de la Llei del sòl.

Modificació puntual de data 14/11/2003:

L'edificabilitat dels polígons I i II de l'ampliació del Polígon Industrial de Manacor es fixa en 3,9m³/m².

Article 188

Condicions de volum

A la zona de polígon industrial i de serveis, la parcel·la mínima s'estableix en 1.200 m², amb un frontal mínim de façana a via pública de 20 m, si bé a efectes d'utilització s'assenyalen dos tipus de parcel·les:

- Parcel·la I mitjana de 3.500 m², divisible a 1.750 m².
- Parcel·la II petita de 2.500 m², divisible a 1.250 m².

No es fixa limitació per a l'agrupació de parcel·les amb l'objecte de formar-ne una de major cabuda.

Article 189

Edificació

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

Les parcel·les es poden edificar conforme a les normes establertes a les presents ordenances i es poden usar com a mòduls edificats més petits de caràcter uniforme en règim de comunitat.

Els espais lliures (sense construir que resultin d'aquestes partides) han de ser d'ús comú de tots els propietaris i hauran d'estar inscrits degudament com a tals al Registre de la Propietat.

Cada cos d'edifici ha de tenir, com a mínim, una superfície de 1.200 m² de parcel·la.

No obstant això, i a tots els efectes, les parcel·les seran indivisibles.

Article 190

Alineacions i rasants

Les edificacions s'han de recular 10 m de la via pública i 5 m de la resta de partions.

Als efectes de reculada, les partions amb zona verda pública s'han de considerar com a carrer, és a dir, que la reculada ha de ser en tots els casos de 10 m.

Article 191

Façanes

Tenen la consideració de façanes tots els frontals dels edificis que siguin visibles des de la via pública a zones verdes públiques.

Article 192

Voladissos

A tots els edificis s'autoritzen voladissos de cornises, ràfecs i impostes de 0,50 m sobre l'alineació de la façana sempre que formin part integrant de la composició de l'edifici.

Igualment, es permeten ràfecs volats o marquesines a planta baixa amb un vol no superior a 2 m respecte de la línia de façana de l'edifici i a una alçada compresa entre els 2,50 m i els 4 m respecte de la rasant de la voravia.

Aquests ràfecs volats o marquesines no s'han de comptabilitzar a efectes d'ocupació de solar.

Article 193

Alçades

L'alçada de les edificacions és lliure. No obstant això, les edificacions no poden excedir del volum que resulti d'aplicar el coeficient net d'edificabilitat per la superfície de la parcel·la.

Article 194

Reculada

A les zones de reculada està prohibida tota classe d'edificació, ja que han d'estar enjardinades.

Article 195

Soterranis

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

Es poden construir soterranis i semisoterranis que en cap cas es poden utilitzar com a locals de treball. Els soterranis no computen com a volum edificable, entenent que els paraments verticals de tancament d'aquests queden sempre per davall de la superfície del terreny.

Article 196

Superfícies edificables

A la parcel·lació industrial i de serveis, la superfície edificable ha de ser com a màxim del 60 % de la totalitat del solar.

Article 197

Classificació

A efectes d'aquestes ordenances les edificacions en les zones determinades en l'article anterior es classifiquen en principals i auxiliars. Són construccions auxiliars aquelles de tal caràcter que són necessàries per a l'adequat funcionament de les indústries, com ara dipòsits elevats, torres de refrigeració o destil·lació, xemeneies, habitatges per al personal de vigilància i similars. La seva forma és lliure, prèvia justificació de l'adequació, i s'han de situar a l'interior de les parcel·les a una distància mínima de 15 m de les alineacions oficials de cadascun dels carrers o zones verdes públiques, i a 15 m de les mitgeres.

Article 198

Aparcaments

Dins de cada parcel·la s'ha de destinar una superfície per a aparcaments no inferior al 10 % de la destinada en planta a naus de fabricació i emmagatzematge.

Article 199

Edificis adossats

Es permeten construir edificis adossats en una mateixa parcel·la; en cas que es construeixin separats, la distància mínima entre els punts més sortints de la façana, inclosos els voladissos, ha de ser de 5 m.

Article 200

Ocupació

A totes les parcel·les, en iniciar-se la construcció, s'ha d'ocupar com a mínim un 25 % de la superfície màxima aprofitable i la resta es pot conservar per a futures ampliacions quan els programes de desenvolupament de les seves instal·lacions així ho exigeixin.

Als efectes d'una edificació homogènia, s'ha de presentar projecte complet de les façanes, al qual s'hauran de subjectar les possibles ampliacions.

En aquest supòsit, s'entenen per façana totes les parts de l'edificació, a fi d'evitar que durant el termini entre la primitiva construcció i l'ampliació hi puguin quedar murs cecs al descobert.

El 25 % fixat inclou la superfície d'edificació en planta i la dels patis al descobert.

Article 201

Patis

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

S'entén per pati de parcel·les la superfície no edificada dins de la zona edificable i destinada a permetre la ventilació o il·luminació de les dependències de l'edifici.

Si aquest pati s'estableix per a la il·luminació o ventilació de locals de treball o habitatge ha de permetre que s'hi pugui inscriure un cercle d'igual diàmetre a l'alçada del cos més alt de l'edifici que el limita.

Si els patis s'estableixen per a la il·luminació o ventilació de locals d'emmagatzematge el diàmetre anterior es pot reduir a la meitat.

En cap cas, però, el diàmetre pot ser inferior a 4 m.

Article 202

Paraments

Els paraments dels patis s'han de tractar com a façanes.

Article 203

Projectes

Els projectes d'adició de plantes en edificis ja construïts han d'acomplir una de les següents condicions:

- 1) Que la superfície dels patis de l'edifici existent de permís concedit, en relació a l'alçada que tindrà després de la seva ampliació, compleixi les disposicions d'aquestes ordenances, o que es reformi perquè les compleixi.
- 2) Que s'adopti per als patis que constitueixi l'ampliació en alçada, una superfície al menys del 20% superior a les disposicions d'aquestes ordenances.

Article 204

Deduccions

No es permeten deduccions de la superfície mínima dels patis interiors amb galeries, voladissos ni sortints diversos.

Article 205

Patis mancomunats

En el supòsit de l'article 115 d'aquestes Normes s'admeten patis mancomunats, entesos com aquells la superfície dels quals pertany a dues finques contigües a les qual donen llum i ventilació.

És indispensable que aquesta mancomunitat de patis s'estableixi en escriptura pública i s'inscriuin al Registre de la Propietat.

Article 206

Condicion de volum (Modificacions aprovades en data 13/06/1989)

El coeficient net màxim sobre la parcel·la serà de 5 m³/m².

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

En les parcel·les destinades a equipaments, el coeficient net sobre parcel·la serà de 4,46 m³/m², amb separació mínima de 3 m de la façana i les mitgeres; la resta de condicions d'edificabilitat queden a expenses d'un projecte d'ordenació.

Article 207

Zones verdes

Queden prohibides les edificacions en zones verdes públiques que puguin desvirtuar el seu caràcter. No obstant això, es poden permetre construccions destinades a usos culturals o recreatius d'accés públic i gratuït, sense que puguin sobrepassar d'0'1 m³/m² i del 10 % d'ocupació.

Article 208

Condicions d'ús

Es permeten construccions de caràcter industrial i de serveis, aquestes darreres enteses com aquelles no enquadrades dins el concepte d'habitatge i indústria, i que fan referència a activitats o instal·lacions complementàries, com poden ésser:

- 1.- Centre de proveïment, escorxadors i instal·lacions frigorífiques.
- 2.- Equip comercial a gran escala en què s'inclouen magatzems i dipòsits de mercaderies, agències i transports distributius.
- 3.- Estacions i terminals de transports públics.
- 4.- Parcs i tallers, garatges i aparcaments col·lectius, estacions de serveis i parcs i tallers administratius.
- 5.- Instal·lacions infraestructurals, centrals d'energia, dipòsits i subministrament d'energia, combustibles líquids i gasosos, estacions de depuració i sanejament, centrals transformadores.
- 6.- Equipaments culturals.
- 7.- Equipaments per a espectacles de masses, tant d'explotació privada com pública.
- 8.- Equipaments per a serveis assistencials.
- 9.- Equipaments per a l'Administració municipal. S'hi inclouen bombers, estacions depuradores, de bombeig...
- 10.- Habitatges per al personal de vigilància.

Modificació puntual de data 14/11/2003:

Pel que fa als polígons I i II de l'ampliació del Polígon Industrial de Manacor, dins el conjunt del sector urbanitzable industrial i de serveis es permetran coma usos públics els d'oficines, espectacles, sales de reunió, cultural, esportiu i l'1% màxim de la superfície del sector destinat a equipament comercial.

Article 209

Indústries

S'admeten totes les indústries sense limitació de superfície ni potència, a excepció de les perilloses que manufacturen amb explosius i les relacionades amb energia nuclear o materials radioactius per sobre dels límits que fixen les disposicions específiques.

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

La resta d'indústries classificades com a molestes, insalubres, nocives i perilloses han d'adoptar les mesures correctores per suprimir la causa de la seva classificació.

S'admeten com a màxim dos habitatges per parcel·la destinats exclusivament al personal de vigilància; aquests habitatges no poden estar adossats als edificis destinats a fabricació o emmagatzematge.

Article 210

Venda

S'autoritzen els edificis, o parts d'ells, destinats a exposició i venda a l'engròs de productes fabricats o emmagatzemats només a comerços especialitzats, però es prohibeix la venda al detall, exclusiva dels comerços del ram pertinent.

Article 211

Condicions d'higiene

Les condicions mínimes d'higiene que han d'acomplir els locals són les previstes en l'Ordre general de seguretat i higiene en el treball (Orde Ministerial de 9 de març de 1971).

Article 212

Activitats molestes

D'acord amb l'annex 2 del Decret sobre activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, de 30 de novembre de 1961, i atenent les posteriors modificacions, són preceptives les concentracions màximes permeses que s'hi especifiquen, tant en l'àmbit interior com en els fums despresos a la boca de les xemeneies.

Article 213

Abocaments

No es permet l'abocament a la xarxa general de clavegueram d'olis, greixos, fangs, àcids, bases o combustibles líquids en concentracions que puguin perjudicar la conservació de la xarxa. En tal cas, la indústria pertinent ha de preveure les mesures correctores adequades, com ara filtres, cambres de dilució o neutralització i, si escau, estacions depuradores completes.

Article 214

Renous

No es permet superar un nivell de renous de 60 decibels, mesurat en un eix del carrer o carrers contigus a la indústria que es consideri.

Article 215

Aigües residuals

Està prohibit vessar aigües residuals a la xarxa d'aigües pluvials.

Article 216

Dipòsits

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

Qualsevol construcció ha d'estar proveïda de dipòsits d'aigua potable que durant cinc dies n'assegurin el proveïment segons els mínims establerts, així com per l'eventualitat d'un incendi.

Article 217 **Maquinària**

Qualsevol tipus de maquinària s'ha de muntar a l'interior de l'edifici, sempre que les seves característiques ho permetin.

Així mateix, han d'anar ancorades amb foses dimensionades adequadament i proveïdes d'amortidors anti-vibracions.

Article 218 **Tancament de parcel·la**

És obligatori construir tancaments a carrers o zones verdes públiques i mitgeres amb murs de fàbrica de 0,40 m d'alçada.

Article 219 **Característiques dels tancaments de parcel·la**

Aquests tancaments poden arribar als 1,50 m d'alçada com a màxim, per mitjà de materials no massissos com ara reixes, tanques de fusta, closos vegetals, etc. Aquest tipus de tancament ha de formar part del projecte d'edificació i s'ha de subjectar a l'oportuna llicència.

Article 220 **Composició**

La composició estètica és lliure, per bé que s'ha d'adaptar a l'ambient corresponent a un conjunt industrial modern i de qualitat.

Article 221 **Façanes**

Totes les façanes (noves indústries, magatzems, etc.) s'han de tractar d'acord amb els actuals conceptes d'estil arquitectònic industrial i han de mantenir la qualitat exigible en un polígon de nova creació.

Article 222 **Materials**

Està prohibit falsejar els materials, que sempre s'han de presentar amb el seu vertader valor.

Article 223 **Sortida de fums**

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

Es prohibeix la sortida de fums per façanes, patis comuns i finestres, encara que sigui provisional.

Els tubs i conductes de xemeneies han d'estar aïllats i revestits de manera que evitin que la radiació es transmeti als locals per on discorre i que el pas o sortida de fums pugui causar molèsties o perjudicis a tercers.

Aquests conductes s'han d'eleva com a mínim 1 m per sobre de la coberta més alta, situada a una distància no superior a 20 m.

Igualment, a les sortides de fums s'han de col·locar els purificadors adients.

L'Ajuntament pot imposar les mesures correctores que escaiguin quan consideri que una sortida de fums pot causar molèsties i perjudicis.

Article 224

Condicions de seguretat, boques contra incendi

A totes les parcel·les és obligatori instal·lar-hi una boca contra incendis, de fàcil accés des de la via pública, per cada 1.000 m³ edificats, amb un mínim de dues boques per façana.

Aquestes boques han de tenir un diàmetre i rosca normalitzats del mateix tipus que els adoptats per a les boques de rec o incendi de la xarxa viària.

CAPÍTOL XXII

ZONA VERDA PÚBLICA

Article 225

Concepte

Comprèn tots els espais lliures públics amb proporció gran de vegetació destinats a crear-hi jardins, parcs, arbrat i similars per a l'oci i gaudi dels ciutadans.

No computen com a tals els illots separadors de trànsit, franges de protecció de vials i similars.

Article 226

Condicions d'ús

Es prohibeixen tota classes d'edificacions que desvirtuïn el seu caràcter.

Als parcs de més de 5 Ha. es permeten construccions destinades a usos culturals o recreatius d'accés públic i gratuït, amb situacions i volums projectats d'acord amb el desenvolupament d'un Pla Parcial i projecte d'urbanització consegüent, sense sobrepassar de 0,1 m³/m² i del 10 % d'ocupació.

Aquesta ordenança s'entendrà encaminada, a més, a la conservació d'arbres i arbusts, així com a l'increment de la població forestal i en general a la creació i conservació del tapissos de vegetació de les zones de caràcter urbà.

En general, els usos permesos són els recreatius infantils, serveis higiènics i refugis contra la intempèrie de reduïdes dimensions, gloriets o escenaris per a concerts a l'aire lliure.

CAPÍTOL XXIII

XARXA VIÀRIA

Article 227

Xarxa viària urbana

El sistema té una gran importància en el desenvolupament dels nuclis urbans i de la vida diària. Per aquest motiu se n'han d'establir unes directrius mínimes de traçat i construcció.

Article 228

Classificació

Les diferents classes de vials de nuclis urbans s'agrupen en els tres sistemes següents:

2.1: V1. Sistema general o primari: està constituït per les vies que enllacen el nucli amb l'exterior i n'asseguren la circulació fonamental. S'hi comprenen les grans avingudes amb calçades separades de 2x7 m (amplada calçada). En aquests vials no s'admeten els aparcaments en vorada; a tal efecte, s'han de crear els aparcaments necessaris i completament independents de manera que no obstaculitzin el trànsit.

2.2: V2. Sistema urbà o secundari: el formen els vials que permeten la circulació normal dins el nucli, incloses les vies de penetració que arranquen del sistema general o primari. Vials de circulació intensa de 2x4,50 m (amplada calçada) i de circulació normal de 2x3,50 (amplada calçada).

2.3: V3. Sistema restringit o terciari: és el conjunt de vials destinats al servei d'usos particulars d'una categoria o nombre reduït d'habitants, com ara accessos a immobles o petits grups de 6 m (amplada calçada), passos de vianants, vials per a ciclistes, etc.

Cadascun d'aquests sistemes comporta, a més, el seu sistema d'aparcaments, espais lliures, zones verdes, etc.:

2.4: Vies en cul de sac. Les vies amb cul de sac han de tenir al final un eixamplament per maniobrar-hi en què es pugui inscriure un cercle de 25 m de diàmetre.

2.5. Amplada suplementària per a aparcaments. Per als aparcaments en vorada es requereix una amplada de 2,20 m per cada banda d'aparcament amb línia, i de 5 m a 5,50 m per banda per als aparcaments en bateria.

En els vials del sistema primari no s'admet l'aparcament en la vorada, s'han de crear els aparcaments necessaris i completament independents de forma que no obstaculitzin el trànsit.

En els vials del sistema secundari s'admet l'aparcament en vorada, però en els de circulació intensa només es permet l'aparcament en línia.

2.6. Calçades per a vianants. L'amplada mínima de la calçada per a vianants és de 4 m.

3. Pendants

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

3.1. Pendent longitudinal. El pendent longitudinal mínim és de 0,5% i el màxim aconsellable és de 6%, que pot assolir els 8% en terrenys molt abruptes. L'Ajuntament pot autoritzar pendents superiors amb l'informe previ dels serveis tècnics municipals quan les circumstàncies molt excepcionals ho requereixin i sigui aconsellable. En les calçades per a vianants poden assolir el 10%.

3.2. Pendent transversal. El pendent transversal de les calçades ha de ser aproximadament del 2% i per a les calçades de fins a 5 m d'amplada un pendent d'un sol costat. En amplades superiors el pendent ha de ser cap als dos costats excepte circumstàncies especials. Si excepcionalment l'Ajuntament autoritza un pendent longitudinal menor de 0,5%, el pendent transversal haurà de ser del 3%.

4. Rígoles i cunetes

Si la calçada està limitada lateralment per vorada o murets, s'hi han de construir rígoles perfectament traçades a fi de facilitar la construcció del paviment i que recullin les aigües pluvials i en garanteixin l'evacuació. Aquestes rígoles han de ser de formigó de 300 kg de ciment pòrtland per metre cúbic, amb una amplada de 30 cm i una alçada de 20 cm. Per a calçades amb pendent longitudinal menor de 1% es recomana una major amplada de rigola per assegurar-ne la bona evacuació de les pluvials. Si les calçades no tenen limitació lateral que sobresurti del seu nivell, es construiran cunetes per recollir i evacuar les pluvials. El tipus de cuneta ve determinat pels models establerts pel Ministeri d'Obres Públiques.

5. Paviment

El paviment de les calçades pot ser de qualsevol sistema i material sancionats per la pràctica eficaç i la durabilitat. A més, ha de ser agradable, còmode, impermeable, resistent, antilliscant i ben executat. Serà adequat per al terreny on s'ubica, per al trànsit, els pendents del vial i les condicions ambientals. En calçades de trànsit rodat, el paviment mínim s'ha de construir amb una capa de pedra picada de 15 cm d'espessor i rec asfàltic a penetració i segellat.

6. Andanes

Les andanes dels vials que en tenguin han d'estar ben consolidats i pavimentats o enjardinats, de manera que siguin segurs, agradables, nets, sense pols, fang ni vegetació espontània que resulti molesta o que en dificulti la neteja.

7. Voravies

7.1. Paviment. El paviment de les voravies ha de ser agradable, còmode, impermeable, resistent, antilliscant i de bona qualitat. La seva classe, color, forma i altres qualitats aparents han de ser les que més convenguin al lloc, a la seva funció i integració en l'entorn. A més, la superfície ha de permetre l'evacuació de les pluvials sense provocar bassiots.

7.2. Vorada. Les voravies han d'estar limitades en la part exterior per vorades de pedra natural dura i apropiada per a tal finalitat o prefabricada. En cas de pedra calcària, les cares vistes han d'estar abuixardades i les arestes a cisell. El talús del plint ha de ser d'1:3.

Les dimensions mínimes han de ser les següents:

Amplada de la cara horitzontal	15 cm
--------------------------------	-------

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

Amplada de la base	25 cm
Alçada	35 cm
Longitud	40 cm
Alçada del plint	15 cm

7.4. Canalitzacions. Les canalitzacions dels diversos serveis públics s'han de regir pels reglaments pertinents. En casos no previstos o en circumstàncies especials l'Ajuntament acordarà el que estimi oportú amb informe previ als organismes competents.

7.5. Amplada. L'amplada de les voravies dependrà de la importància del vial i dels serveis que hagi d'allotjar, prèvia justificació de les amplades projectades. En els plans parcials s'ha de justificar l'amplada de les voravies projectades en cada vial en funció dels esquemes de serveis que en formin part. És recomanable com a amplada mínima de voravies la d'1,50 m, que permetin encreuar-se dos vianants sense necessitat de davallar-hi i que igualment permetin allotjar les canalitzacions dels serveis més indispensables.

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

CAPÍTOL XXIV XARXA VIÀRIA NO URBANA

Article 229

Definició general

Són aquelles vies no urbanes o carreteres no situades en sòl urbà i que, si hi estan, formen part d'una xarxa arterial o tenen caràcter de travessia.

Article 230

Classificació de les carreteres

S'estableix la següent classificació:

VA - Autopistes i autovies
VCN - Carreteres nacionals
CCM - Carreteres municipals
VCP - Carreteres provincials
VCE - Carreteres estatals

Article 231

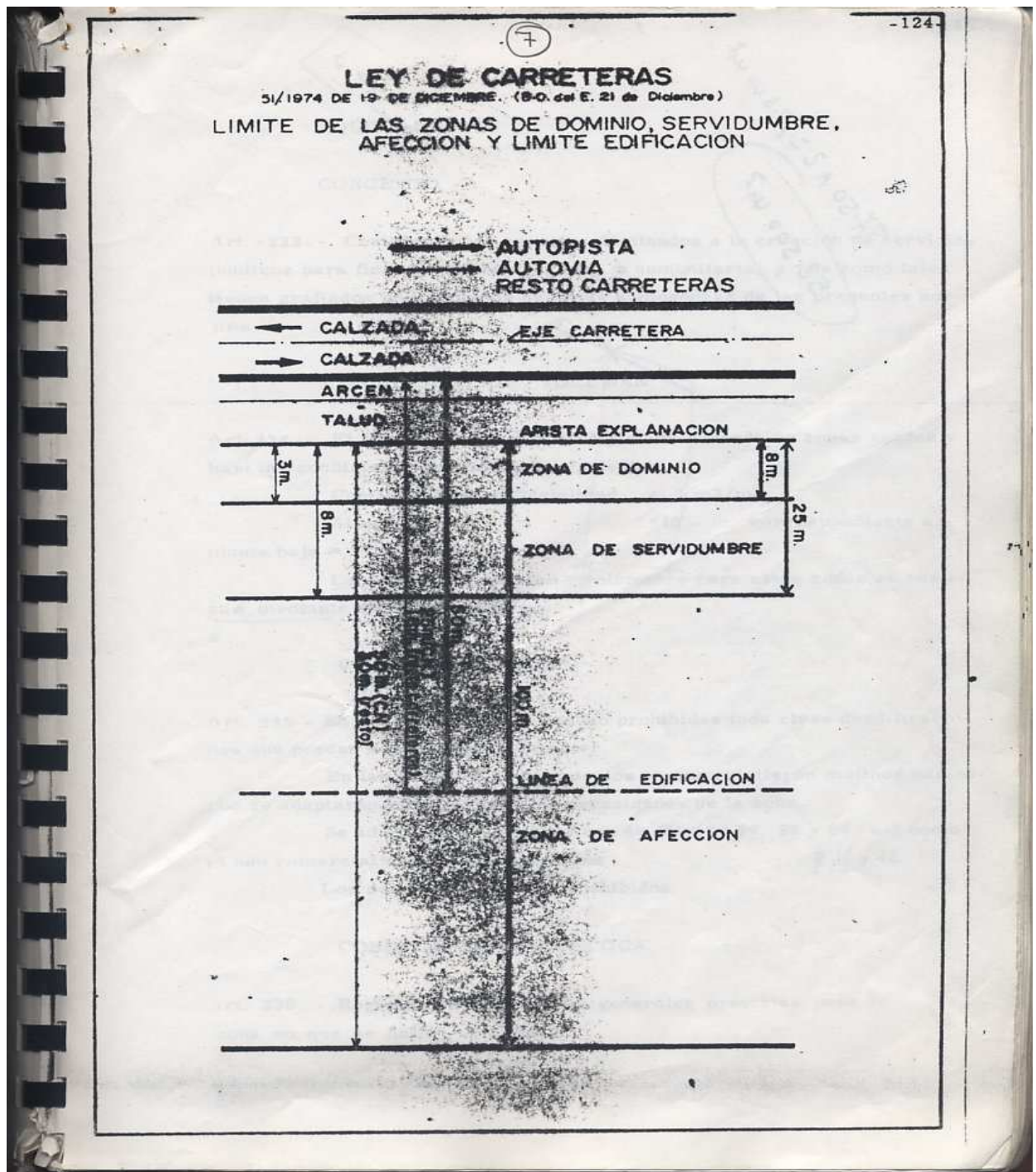
Límit de les zones de domini, servitud, afecció i límit d'edificació

Tots vénen regulats per la Llei de carreteres, de 19 de desembre de 1974 (*veure croquis adjunt*)

Article 232

Aresta d'explanació

És la intersecció de l'excavació o terraplè amb el terreny natural en projecció horitzontal. En el cas que la carretera estigui al mateix nivell que el terreny natural, es considerarà com a aresta la vora exterior de la cuneta. (*veure croquis adjunt*)



CAPÍTOL XXV EQUIPAMENTS

Article 233

Concepte

Comprèn els espais destinats a la creació de serveis públics per a fins d'interès general o comunitari, i com a tals estan senyalats en els plànols de zones homogènies de les presents Normes.

Article 234

Condicions de volum

El tipus d'edificació és aïllat envoltat de zones verdes i sota les condicions volumètriques següents:

Coeficient d'edificabilitat	3 m ³ /m ²
Alçada màxima	10 m (Pb + 2 pl.)

L'ordenació d'usos i volums s'ha de realitzar per mitjà d'estudis de detall.

Article 235

Condicions d'ús(Modificacions aprovades en data 05/09/2005)

En aquestes zones està prohibida qualsevol edificació que en desvirtui el seu caràcter.

Si hi ha molins fariners, s'hauran d'adaptar a les necessitats de la zona.

S'admeten els usos públics 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 i 12, així com l'ús comercial destinat a mercats.

La resta d'usos estan prohibits.

Article 236

Condicions d'estètica

Regeixen les condicions generals previstes per a la zona on es trobin situats.

CAPÍTOL XXVI

ZONA AGRÍCOLA RAMADERA (SOL NO URBANITZABLE)

Article 237

Concepte

Es consideren àrees agrícoles ramaderes, d'una banda, les àrees de sòl que contenen aptituds notables o acceptables per ser explotades i, de l'altra, els sectors susceptibles de cultiu que interressi conservar i protegir com a àrees obertes agràries i que no es puguin dedicar altres usos, excepte que, per excés de roturació del terreny originalment forestal, sigui escaient la reconversió en zona boscosa.

Article 238

Condicions de zonificació

El tipus d'ordenació és aïllat amb règim disseminat.

La densitat global normalment admissible és de 2 habitants/Ha.

L'ús exclusivament permès és el d'agrícola i ramader, i d'habitatges annexos a l'explotació. No s'admet la ubicació d'usos residuals, públics, industrials o de serveis, excepte que aquests últims siguin infraestructurals que prestin servei a l'explotació.

En l'aspecte ambiental i estètic, s'han d'adaptar a les condicions pertinents que estableixen aquestes Ordenances.

Article 239

Condicions de parcel·lació

En aquestes àrees s'han d'acomplir les unitats mínimes de cultiu assenyalades pel Ministeri d'Agricultura en 1,5 Ha per a terreny de secà i 0,2 Ha per a terrenys de reguiu.

No se n'admeten segregacions o fragmentacions que rebaixin o rompin les unitats mínimes.

D'acord amb la Llei 15/07/1974, les segregacions de les unitats mínimes establertes per a construccions permanents han de ser exclusivament agràries i només s'admeten en parcel·lació mínima de 2000 m², a més d'acomplir la resta de condicions que assenyalen les normes per a aquestes zones.

L'amplada mínima de la parcel·la ha de ser normalment de 50 m i 25 m respectivament per als terrenys de secà i reguiu. No obstant això, se n'admeten amplades més reduïdes en aquelles parcel·les que no puguin acomplir els mínims per estar escripturades amb anterioritat a la vigència de les presents Normes.

Article 240

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

Condicions d'edificació

En general per les parcel·les o finques l'edificabilitat permesa és la que determina l'article 86 de la Llei del sòl.

La construcció s'ha de situar com a mínim a una distància de 10 m respecte de les partions de la parcel·la.

L'alçada màxima és de 12 m amb un total de 3 plantes, excepte els elements que exigeixin per naturalesa una major alçada, com ara molins, sitges, etc.

El volum màxim admès per a un sol edifici és de 5000 m³. S'admet un conjunt d'edificacions dins la mateixa finca sempre que entre una i altra hi hagi una distància mínima de 5 m i de manera que no puguin consolidar un nucli de població.

També s'admeten les casetes d'eines, enteses com aquelles construccions ubicades en sectors no urbanitzables que no excedeixen de 20 m² i d'ús exclusiu agrícola, en què no es poden obrir buits ni xemeneies.

CAPÍTOL XXVII

ZONA FORESTAL (ZONA NO URBANITZABLE)

Article 241

Concepte

Es consideren àrees forestals, d'una banda, el sòl necessari que actualment formen els boscos, muntanyes o terrenys aptes per a la repoblació forestal, incloses les muntanyes d'utilitat pública, els boscos protectors i els assentats a sobre de sòls poc profunds; i, de l'altra, els cims de les serralades i muntanyes a pesar de la composició rocosa o erma, i els terrenys muntanyosos en pendents de més del 20 %.

Article 242

Condicions de zonificació

El tipus d'ordenació és aïllada amb règim disseminat.

La densitat global normalment admissible és de 2 habitants/Ha.

L'ús exclusiu permès és el forestal, excepte que per disposició del Ministeri d'Agricultura se n'autoritzi la transformació en àrea agrícola ramadera, cas en què s'hauran de preveure les condicions pertinents recollides en les Normes. Se n'admet l'habitatge unifamiliar en règim singular, però no d'altres usos residencials, públics, industrials o de serveis, excepte de l'equipament col·lectiu en cas de parcs naturals.

Quant a l'aspecte ambiental i estètic, s'ha de regir per les condicions d'estètica previstes en aquestes Normes.

Article 243

Condicions de parcel·lació

En general s'ha de procurar mantenir l'actual parcel·lació forestal tot evitant-ne la fragmentació, per tal d'estimular la integració de zones rocoses per a l'adequada defensa paisatgística, explotació i per atendre les emergències i sinistres que es puguin produir, especialment per a la lluita contra incendis.

La unitat mínima de segregació és d'1,5 Ha.

En cas de parcs naturals i els respectius serveis col·lectius, la parcel·lació mínima ha de ser de 500.000 m².

L'amplada mínima de parcel·la ha de ser de 50 m. No obstant això, s'admeten amplades més reduïdes en parcel·les on no es puguin acomplir els mínims per estar escripturades amb anterioritat a la vigència d'aquestes Normes.

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

Article 244

Condicions d'edificació

L'edificabilitat permesa és la que determina l'article 86 de la Llei del sòl.

La construcció s'ha de situar com a mínim a 10 m de les partions de la parcel·la.

L'alçada màxima de l'edificació ha de ser de 8 m, amb soterrani i 2 plantes, excepte els elements que per pròpia naturalesa exigeixin una alçada major, com ara molins, sitges, etc.

El volum màxim admès per a un sol edifici és de 2.500 m³.

S'admet tot un conjunt d'edificacions dins la mateixa finca sempre que entre una i altra hi hagi una distància mínima de 20 m i de manera que no puguin consolidar un nucli de població.

CAPÍTOL XXVIII

ZONA EXCEDENT (SÒL NO URBANITZABLE)

Article 245

Concepte

En sòl no urbanitzable, la parcel·la mínima en terrenys qualificats de secà és de 15.000 m², excepte en aquells supòsits en què es demostrï fefaentment una superfície inferior per divisió o segregació realitzada amb anterioritat a l'entrada en vigor de l'OM de 2 de maig de 1958, sobre unitats mínimes de cultiu.

Article 246

Edificació

La normativa bàsica per edificar habitatges unifamiliars en qualsevol tipus de sòl no urbanitzable (de secà o reguiu) és la següent:

- a) Parcel·la mínima: 7.000 m².
- b) Separació a parts de 10 m.
- c) En cap cas es permeten construir habitatges en parcel·les que no compleixin les condicions expressades anteriorment, a excepció d'instal·lacions indispensables per al treball agrícola i ramader.
- d) L'edificabilitat màxima és de 0,1 m³/m² i una alçada màxima de 2 plantes.
- e) El volum màxim permès en un sol edifici és de 5.000 m³.
- f) En aquells cossos d'edificis superiors a una superfície de 250 m², en planta baixa més porxos, es permet una alçada de 3 plantes.
- g) L'ús dels habitatges serà unifamiliar.

Article 247

Camins

Qualsevol obertura de camins en finques rústiques està sotmesa a llicència municipal en què es demostrï l'amplada prevista en funció de l'ús agrícola.

Article 248

Aplicació

L'aplicació i entrada en vigor del sòl no urbanitzable en règim general es produeix de manera automàtica en aprovar-se les normes complementàries i subsidiàries del planejament d'aquest terme municipal.

Article 249

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

Condicions de zonificació

El tipus d'ordenació és aïllat amb règim disseminat.

L'edificabilitat global normalment admissible és de 5 habitants/Ha.

S'admet l'ús agrícola, ramader o forestal, així com d'altres aliens com l'habitatge unifamiliar sense formar nucli de població i els usos industrials i serveis vinculats al camp i els jaciments, o pedreres i casetes d'eines. La resta d'utilitzacions no seran permeses.

L'aspecte ambiental i estètic s'ha d'ajustar a les condicions respectives previstes en aquestes Normes.

Article 250

Condicions de parcel·lació

Anàlogament, en aquestes àrees s'han d'acomplir les unitats mínimes de cultiu fixades pel Ministeri d'Agricultura en 1,5 Ha per a terrenys de *(reguiu, terme erroni en la redacció original de les normes)* secà. En aquest cas, l'amplada mínima de parcel·la ha de ser de 50 m.

Article 251

Condicions d'edificació, caseta d'eines

Les casetes d'eines són construccions ubicades en sòl no urbanitzable que no excedeixen de 20 m² i d'ús exclusivament agrícola, en què no es poden obrir buits ni xemeneies.

CAPÍTOL XXIX

NORMES GENERALS DE CONSERVACIÓ I DEFENSA DE LA NATURA

Article 252

Trajectes pintorescos

En general, en carreteres i camins de trajecte pintoresc no es permet que la situació, massa o alçada de les construccions o de les seves tanques o murs limitin excessivament el camp visual per contemplar la bellesa del paisatge, o en trenquin l'harmonia.

S'entén que constitueixen trajecte pintoresc tots els paratges subjectes a protecció del paisatge i el sòl rústic de qualsevol qualificació, excepte en casos en què per perillositat del lloc o per la índole de les instal·lacions s'hagin d'adoptar mesures de protecció suficients.

Instal·lacions de serveis

Els postes que serveixin de suport a línies d'alta o baixa tensió, casetes transformadores d'energia elèctrica i altres postes o estacions de línies de telecomunicació s'han emplaçar en llocs i amb formes que no desentonin amb l'entorn natural, tan en la previsió del traçat, com en la construcció i acabat sempre que no afecti les condicions de seguretat.

Publicitat

En general els anuncis publicitaris o cartells de propaganda quan incideixin amb vies de comunicació sempre es regiran per les normes del bon gust i adequació a la idiosincràsia de la població i a la dignificació del paisatge, però mai pel seu insult. Per tant, no poden desentonar de l'entorn on s'ubiquin. Mai han de sobresortir de la projecció o silueta del paisatge des del punt de vista de l'espectador, ni per amagar elements dignes de ser visibles, encara que siguin construccions en sòl rústic. La cara posterior dels cartells ha de presentar un bon acabat.

Protecció de la vegetació

Igualment, el respecte pel paisatge també exigeix la protecció de l'arbrat i de la vegetació, i el seu manteniment, eliminant periòdicament les males herbes.

Moviment de terres

Els elements rocosos també s'han de preservar i es prohibeixen les grans excavacions a cel obert o grans desmunts i terraplenats que modifiquin les característiques topogràfiques del lloc.

Abocadors de runa i fems

Els municipis han de senyalar en cada cas els punts destinats a escombraries i abocadors. Per tant, queda prohibit llençar els fems fora d'aquests punts.

Aquests abocadors no poden afectar terrenys agrícoles ni ramaders, forestals, passos d'aigües, zones costaneres i paisatges pintorescos, llocs visibles des de la carretera, immediacions d'àrees de població o turístiques, paratges preservats o singulars i, en general, llocs que puguin perjudicar la salubritat o malmetin la vegetació, contaminin les aigües o provoquin trastorns en obres o instal·lacions.

Construccions

Les construccions han de manifestar clarament el sentit funcional a que estan adscrites amb una escrupulosa veracitat constructiva

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

Article 253

Prevenició d'incendis forestals

S'hi han d'aplicar les mesures preventives previstes en la Llei 81/1968, de 5 de desembre; la Llei de *Montes*, de 8 de juny de 1957, i el seu Reglament aprovat per Decret 485/1962, de 22 de febrer.

Entre aquestes mesures preventives, hi consta la determinació dels treballs d'obertura i conservació de tallafocs, neteja d'arbrat i eliminació de material o de pastura, així com els de construcció de vies d'accés, dipòsit i punts de preses d'aigua, o d'altres que n'evitin incendis.

Article 254

Lluita contra la contaminació atmosfèrica

Les activitats que produeixin fums, pols en suspensió, boira, vapor o gasos que alterin les condicions normals de l'atmosfera han de comptar amb instal·lacions adequades i eficaces de supressió d'aquests element nocius. En cap cas la concentració d'aquests en l'àmbit interior de les explotacions industrials pot sobrepassar les xifres que consten en l'annex 2 del Reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, aprovat pel Decret 2.414/1961, de 30 de novembre, a més d'atendre les disposicions del Decret 833/ 75, de 6 de febrer, que desenvolupa la Llei 38/72, i l'OMI de 18 d'octubre de 1976.

Article 255

Depuració d'aigües residuals

Les aigües residuals no es poden evacuar directament a la mar sense prèvia depuració que en garanteixi les condicions de salubritat organolèptiques de les aigües marines.

Així mateix, els nuclis de població no costaners han de comptar amb les instal·lacions depuradores convenients.

El sistema de depuració s'ha de preveure en els esquemes de serveis dels plànols d'ordenació, especialment en els de zones costaneres.

Article 256

Prevenició d'altres perjudicis per al medi ambient

Per defensar la natura i la protecció del medi ambient s'han d'aplicar el reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses i d'altres disposicions vigents respecte de les següents matèries:

- a) Pertorbacions produïdes per renous i vibracions.
- b) Riscos d'explosions i d'incendis.
- c) Emissió incontrolada de radiacions tèrmiques, lluminoses, electromagnètiques, etc.
- d) Riscos mecànics.
- e) Destrucció i esgotament dels recursos naturals.

PAISATGES PRESERVATS (SÒL NO URBANITZABLE)

Article 257

Concepte

Comprèn aquells terrenys delimitats en les Normes l'ordenació i utilització dels quals és la pròpia de parcs en què no es poden ubicar obres i instal·lacions que n'atemptin la tradicional dedicació.

Article 258

Condicions de volum

La tipologia d'edificació ha de ser aïllat. La superfície mínima de la parcel·la ha de ser de 100.000 m² i l'amplada mínima, de 200 m lineals.

El coeficient d'edificació màxim ha de ser de 0,2 m³/m², amb una ocupació màxima del 2 %, una separació a partions de 10 m com a mínim i una alçada màxima de 8 m.

El màxim volum permès en un sol edifici és de 2.500 m³ i la separació entre edificis ha de ser, com a mínim, de 20 m.

Article 259

Condicions d'ús

S'hi admet de forma dispersa l'habitatge unifamiliar; per tant, hi queden prohibits:

- a) Els edificis situats a menys de 100 m de penya-segats.
- b) Pedreres, jaciments, indústries i serveis, excepte els merament recreatius.
- c) Cartells i anuncis propagandístics.
- d) Tala d'arbrat.
- e) La destrucció d'elements naturals o vegetals que suposin un perjudici per a l'ambient.
- f) Les línies o conduccions que en pertorbin el valor paisatgístic.

Article 260

Condicions d'estètica

Les vies o camins s'han de restringir i han de quedar justificats a fi que els moviments de terra siguin els menors possibles i permetin seguir els traçats propis de la topografia del terreny.

En tot cas, s'han d'enjardinar les zones de desmunt i terraplens, i no s'hi admeten els murs de contenció.

ANNEX AL CAPÍTOL XXX: NORMES A APLICAR A LES ÀREES PROTEGIDES DEL TERME MUNICIPAL DE MANACOR

(Modificació puntual aprovada amb prescripcions en data 12/11/1999. Es transcriu l'aprovació amb les prescripcions ja incloses)

1. Normes de parcel·lació

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

La parcel·lació mínima en les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic (ARIP) serà de 50.000m² i en les Àrees Naturals d'Especial Interès (ANEI) serà de 200.000m².

Les noves parcel·lacions s'hauran de regir pels elements preexistents tals com camins, marges de pedres, torrenteres, etc.

2. Normes d'obertura de camins

L'obertura de nous camins s'haurà de justificar en funció de l'ús i destí de la finca, havent de conservar els camins existents.

L'amplada dels nous camins serà com a màxim de 4,20 metres i el seu tractament superficial i acabats s'haurà de justificar en funció de la seva funcionalitat.

Els moviments de terres dels nous traçats seran mínims. S'admeten només petits murs de contenció de 1,20m d'alçada folrats de pedra.

3. Normes de tancament de finques

- De paret de pedra tradicional de 1,20m d'alçada.
- De bardissa
- De fil de ferro o reixa fins a 2m d'alçada amb pals de fusta
- S'haurà de col·locar malla d'un tamany suficient que permeti el pas de la fauna silvestre o bé deixar obertures amb aquesta finalitat.

4. (Eliminat per les prescripcions de l'aprovació definitiva)

5. Normes d'instal·lació de serveis

No es permet la instal·lació de noves esteses aèries telefòniques o elèctriques, a no ser aquelles que pel seu interès general corresponguin a esteses generals i es justifiqui convenientment la seva necessitat.

Normalment les escomeses tan elèctriques com telefòniques seran soterrades i discorreran coincidint amb el traçat dels camins existents o de nova creació.

Els transformadors s'instal·laran en llocs que afectin el mínim possible l'entorn i els seus acabats i tractaments seran similars a la resta de construccions.

6. Normes de protecció d'arbrat

Queden protegides les zones arbòries actuals. No es permeten més tales que les autoritzades per la Conselleria d'Agricultura i Pesca.

La repoblació es realitzarà únicament amb espècies autòctones de les illes.

7. Normes de publicitat

No es permetran els cartells publicitaris, a excepció dels indicatiu per a la localització de paratges i edificis de l'entorn.

8. Normes de construccions

- Tendran una composició d'acord amb l'estètica tradicional.

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

- La volumetria serà compacta, amb un cos principal predominant, amb coberta de teula mallorquina amb un pendent no superior al 30%. Es permetrà coberta plana en aquells cossos d'edifici tals com torres i terrasses.
- La superfície dels forats de façana (portals i finestres) serà sempre molt inferior a la superfície de paret massissa.
- Els acabats seran de pedra de la zona o d'aterracat tradicional i colors naturals (ocre, terra).
- L'alçada màxima dels edificis no podrà superar les dues plantes i els vuit metres des del nivell de la planta baixa fins al coronament de la coberta.
- El nivell de la planta baixa no podrà estar situat en cap punt a més d'un metre del nivell del terreny natural.
- Les plantes soterrani i semisoterrani no estan permeses, a excepció de petites dependències destinades únicament a magatzems que sense superar el 10% de la superfície total construïda es trobin situades sota el nivell natural del terreny.

9. (Eliminat per les prescripcions de l'aprovació definitiva)

CAPÍTOL XXXI

NORMES PER AL DESENVOLUPAMENT DE PLANS PARCIAIS EN ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ (SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT)

Article 261

Concepte

Correspon al desenvolupament de sectors d'eixample i àrees d'extensió urbana en què s'han adoptat ordenacions, característiques de l'edificació aïllada, amb espais lliures a l'entorn de caràcter privat. Aquestes zones apareixen grafiades com a extensives d'alta densitat i de baixa densitat (sòl urbanitzable programat) en els documents gràfics de les presents Normes.

Article 262

Condicions generals

Els plans parcials s'han de desenvolupar d'acord amb l'article 13 de la Llei del sòl i en cas de promoció per iniciativa particular, d'acord també amb el que disposen els articles 52, 53 i 54 de la mateixa Llei.

Article 263

Desenvolupament urbanístic

Per al desenvolupament urbanístic d'aquests sectors d'iniciativa particular s'ha de seguir el següent procediment, que si no s'acompleix se sancionarà com a infracció urbanística:

- 1.- Redacció i aprovació del pla parcial corresponent.
- 2.- Redacció i aprovació del projectes de parcel·lació.
- 3.- Redacció i aprovació del projecte d'urbanització, amb acompliment del sistema d'execució fixat en el pla parcial, així com la determinació de serveis i equipaments per entregar a l'Ajuntament.
- 4.- Cessió del pas públic de la urbanització.
- 5.- Cessió d'aprofitament mitjà d'acord amb l'article 84 de la Llei del sòl.
- 6.- Assenyalament, en cada cas, del percentatge per a la recepció de la urbanització per part de l'Ajuntament, que en cap cas li sigui oneros econòmicament ni socialment.

Article 264

Condicions d'ordenació

La superfície mínima a desenvolupar per un pla parcial és de 5 Ha.

Les densitats màximes admeses són de 150 hab./ha per a les zones extensives mitjanes i 100 hab./ha per a les zones extensives baixes, sense sobrepassar els límits fixats en l'article 75 de la Llei del sòl.

Els coeficients d'edificabilitat global són d'1,5 m³/m² en l'extensiva mitjana i d'1 m³/m² en l'extensiva baixa. Aquest coeficient s'ha d'aplicar sobre la superfície total a ordenar, inclosa la superfície destinada a vials i zones verdes.

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

S'hi ha de destinar, com a mínim, un 5% del volum a equipaments col·lectius públics i un 7 % del volum a activitats terciàries de la zona en àrees específiques exclusives per a aquestes finalitats en el polígon.

La vialitat s'ha d'ajustar en dimensions i característiques a les normes establertes per a la xarxa viària urbana.

Article 265

Condicions de parcel·lació

La superfície mínima dels solars es fixa en 800 m² per a la zona extensiva mitjana i en 600 m² per a la zona extensiva baixa, amb una façana mínima de 20 m en zona extensiva mitjana i de 15 m en la baixa.

Article 266

Condicions d'edificació

En la zona extensiva mitjana s'estableix una alçada màxima de 12 m, corresponent a planta baixa més 3 plantes; i en la zona extensiva baixa, de 10 m corresponent a planta baixa més 2 plantes.

El volum màxim permès en cada parcel·la és de 3 m³/m² en l'extensiva mitjana i d'1,5 m³/m² en l'extensiva baixa.

Les separacions mínimes a partions és de 5 m per a la zona mitjana i de 3 m per a la zona baixa.

Les plantes baixes han de servir per ubicar-hi únicament caixes d'escala, ascensors i aparcaments.

Article 267

Condicions d'usos

En planta baixa només s'admeten els usos especificats en l'article anterior.

En l'ús com a habitatge queda prohibit el tipus d'edificació entre mitgeres.

L'ús industrial queda igualment prohibit.

L'ús de serveis es restringeix a garatges, estacionaments i aparcaments.

L'ús públic s'admet en àrees específiques destinades a tal finalitat en el desenvolupament del polígon i sota les condicions que a continuació s'assenyalen: L'ús públic s'admet en tots els graus i categories a excepció de locals oberts. L'ús públic esportiu s'admet en locals oberts i tancats.

No es permeten instal·lacions comercials en via pública.

Article 268

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

Condicions d'estètica

En les zones extensives es prohibeixen els cartells publicitaris i els anuncis lluminosos, o no, que facin referència a establiments comercials, instal·lacions o edificis situats en el sector. Aquests anuncis no poden tenir més d'1,50 m en qualsevol dimensió.

Els murs de tancament de solars o carrers no poden tenir, com a norma general, més d'1 m d'alçada per sobre de la rasant del carrer, però s'hi poden col·locar a sobre reixes o gelosies fins a una alçada de 2 m per sobre de la rasant, però no filferros d'espina.

Quan a causa de la configuració del terreny, per ser més alt que la rasant del carrer, sigui necessari construir un mur de contenció de terres, es podrà augmentar l'alçada citada en el paràgraf anterior fins a 2 m per sobre de la rasant del carrer.

Quan el mur de contenció hagi de tenir alçada major, se separarà un mínim de 3 m de l'alineació oficial del solar.

Quan el terreny quedi a una alçada inferior a la del carrer, serà obligatòria la construcció d'un mur de tancament d'1 m de l'alçada per sobre de la rasant del carrer.

Les portes, reixes, tanques i qualsevol altra classe de tancament s'han de disposar de manera que, en cap cas, els seus elements traspassin l'alineació oficial del solar.

El propietari d'un solar contigu a un altre no pot tancar la seva propietat assentant en la respectiva línia divisòria sense el consentiment documental del propietari de l'altre solar, en què s'indiquin les condicions que s'estipulin entre ambdós per evitar futurs conflictes de domini.

En tancaments, tota alçada que tenguin relació amb un o diversos solars contigus s'ha de comptar a partir del nivell del terreny natural més alt. La tanca ha de tenir 1 m i s'hi poden posar a sobre reixes o gelosies, però no filferro d'espines, fins a una alçada de 2 m.

CAPÍTOL XXXII

NORMES PER AL DESENVOLUPAMENT DE PLANS PARCIAIS EN ÀREES DE DESENVOLUPAMENT TURÍSTIC (SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT)

Article 269

Concepte

Correspon al desenvolupament d'àmbits residencials, turístics, d'edificació aïllada amb espais lliures a l'entorn de caràcter privat, normalment enjardinats. Aquestes zones apareixen com a extensives (sòl urbanitzable programat) en els documents gràfics de les presents Normes.

Article 270

Condicions generals

Els plans parcials s'han de desenvolupar d'acord amb l'article 13 de la Llei del sòl i en cas de promoció per iniciativa particular, d'acord també amb el que disposen els articles 52, 53 i 54 de la mateixa Llei.

Article 271

Desenvolupament urbanístic

Per al desenvolupament urbanístic d'aquests sectors d'iniciativa particular s'ha de seguir el següent procediment, que si no s'acompleix se sancionarà com a infracció urbanística:

- 1.- Redacció i aprovació del pla parcial corresponent.
- 2.- Redacció i aprovació del projecte de parcel·lació.
- 3.- Redacció i aprovació del projecte d'urbanització, amb acompliment del sistema d'execució fixat en el pla parcial, així com la determinació de serveis i equipaments per entregar a l'Ajuntament.
- 4.- Cessió del pas públic de la urbanització.
- 5.- Cessió d'aprofitament mitjà d'acord amb l'article 84 de la Llei del sòl.
- 6.- Assenyalament, en cada cas, del percentatge per a la recepció de la urbanització per part de l'Ajuntament, que en cap cas li sigui oneros econòmicament ni socialment.

Article 272

Condicions d'ordenació

La superfície mínima a desenvolupar per un pla parcial és de 7 Ha.

Les densitats màximes admeses són de 75 habitants/Ha, sense sobrepassar els límits fixats en l'article 75 de la Llei del sòl.

El coeficient d'edificabilitat global és de 0,75 m³/m² de la superfície total a ordenar, inclosa la superfície destinada a vials i zones verdes.

S'ha de destinar, com a mínim, un 8 % del volum a equipaments col·lectius del polígon a desenvolupar.

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

Les ordenacions resultants del desenvolupament del pla parcial s'han d'ajustar als graus G-1, G-2; H i I prevists en les normes per a les zones extensives en sòl urbà (en les condicions de volum, parcel·lació, edificació...).

La vialitat s'ha d'ajustar en dimensions i característiques a les normes establertes per a la xarxa viària urbana.

Article 273

Condicions d'ús

En l'ús com a habitatge queda prohibit el tipus d'edificació entre mitgeres.

L'ús industrial queda igualment prohibit.

L'ús de serveis es restringeix a garatges, estacionaments i aparcaments, en les condicions assenyalades en l'article 91 d'aquestes Normes.

L'ús públic s'admet en àrees específiques destinades a equipament del polígon a desenvolupar i sota les condicions que a continuació s'assenyalen:

- a) L'ús públic s'admet en tots els graus i categories a excepció de locals oberts.
- b) L'ús públic esportiu s'admet en locals oberts i tancats.
- c) No es permeten instal·lacions comercials en via pública.

Article 274

Condicions d'estètica

En les zones extensives es prohibeixen els cartells publicitaris i els anuncis lluminosos, o no, que no facin referència a establiments comercials, instal·lacions o edificis situats en el sector. Aquests anuncis no poden tenir més d'1,50 m en qualsevol dimensió.

Els murs de tancament de solars o carrers no poden tenir, com a norma general, més d'1 m d'alçada per sobre de la rasant del carrer, però s'hi poden col·locar a sobre reixes o gelosies fins a una alçada de 2 m per sobre de la rasant, però no filferros d'espina.

Quan a causa de la configuració del terreny, per ser més alt que la rasant del carrer, sigui necessari construir un mur de contenció de terres, es podrà augmentar l'alçada citada en el paràgraf anterior fins a 2 m per sobre de la rasant del carrer.

Quan el mur de contenció hagi de tenir alçada major, se separarà un mínim de 3 m de l'alineació oficial del solar.

Quan el terreny quedi a una alçada inferior a la del carrer, serà obligatòria la construcció d'un mur de tancament d'1 m de l'alçada per sobre de la rasant del carrer.

Les portes, reixes, tanques i qualsevol altra classe de tancament s'han de disposar de manera que, en cap cas, els seus elements traspassin l'alineació oficial del solar.

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

El propietari d'un solar contigu a un altre no pot tancar la seva propietat assentant en la respectiva línia divisòria sense el consentiment documental del propietari de l'altre solar, en què s'indiquin les condicions que s'estipulin entre ambdós per evitar futurs conflictes de domini.

En tancaments, tota alçada que tengui relació amb un o diversos solars contigus s'ha de comptar a partir del nivell del terreny natural més alt. La tanca ha de tenir 1 m i s'hi poden posar a sobre reixes o gelosies, però no filferro d'espines, fins a una alçada de 2 m.

Article 275

Zones costaneres

Per atendre la protecció de la costa s'han de tenir en compte les següents condicions, segons sigui zona de platja o zona de penya-segat, en els nous planejaments.

Zona 1. Comprèn la zona terrestre marítima i zona de servitud de salvament de 20 m.

En Platja. Destinat completament a espai lliure públic, que pot computar coma zona verda.

En Penya-segat. S'hi permet un volum global màxim de 0,2 m³/m² aplicat a l'extensió de la zona. S'hi pot edificar una sola planta en edificació aïllada i reculada de 6 m com a mínim respecte de partions, i s'hi admeten usos residencials d'habitatge unifamiliar, hotelers, culturals, esportius i recreatius, així com obres complementàries com ara passejos marítims, obres de defensa, aparcaments, etc. Per a qualsevol tipus d'obra és necessària l'autorització de la Comissió Provincial d'Urbanisme.

Zona 2. Comprèn la faixa, de 20 m com a mínim, exterior a la zona 1.

En platja. Es permet una edificació global màxima de 0,2 m³/m² aplicats a l'extensió de la zona. S'hi pot edificar una sola planta en edifici aïllat i reculada de 6 m com a mínim respecte a les partions, i s'hi admeten els usos residencials d'habitatge unifamiliar, hotelers, culturals, esportius i recreatius, així com obres complementàries de passejos marítims, obres de defensa, aparcaments, etc., per a les quals és necessària l'autorització de la Comissió provincial d'Urbanisme.

En penya-segats. S'hi admet una edificabilitat global màxima de 0,4 m³/m² aplicada a l'extensió de la zona i s'hi poden edificar dues plantes amb una ocupació total del 25 % respecte de l'àrea de la zona, la qual admet els usos residencials,, hotelers i públics.

Zona 3. Comprèn la faixa, de 20 m com a mínim, exterior a la zona 2.

En platja. Es permet una edificació global màxima de 0,4 m³/m² aplicats a l'extensió de la zona. S'hi poden edificar dues plantes amb una ocupació total del 10 % respecte de l'àrea de la zona i s'hi admeten els usos residencials, hotelers i públics.

En penya-segats. Regeixen les mateixes condicions d'edificació que en la resta del polígon a ordenar que inclou aquesta zona.

CAPÍTOL XXXIII

NORMES DE PROTECCIÓ DE MONUMENTS

Article 276 (Modificacions aprovades en data 22/05/1998)

Les normes que sobre protecció del patrimoni històric es contenen en les Ordenances de les Normes Subsidiàries s'apliquen amb independència de la protecció que es pugui derivar de l'aplicació de les disposicions estatals o autonòmiques que sobre el règim jurídic del patrimoni històric siguin vigents.

Article 277

El catàleg del patrimoni històric artístic està compost d'aquells immobles i/o elements que constitueix una empremta de la cultura del poble en la seva vessant arquitectònica, i que es considera que mereix una protecció pels mitjans de la legislació sobre el règim del sòl i ordenació urbana. Així mateix el catàleg, incorpora aquells immobles i/o elements que han rebut una protecció de la legislació específica sobre protecció del patrimoni històric artístic, com un instrument jurídic que possibilita un coneixement més accessible, per part dels ciutadans, de quins són els que han merescut un reconeixement des dels Organismes encarregats de preservar-los i conservar-los.

Article 278

El catàleg dels immobles i/o elements a protegir que s'incorpora a les Normes Subsidiàries és un document exemplificatiu dels que s'aprecien circumstàncies dignes de protecció, però que serà revisat cada 8 anys, sense perjudici de la seva possible modificació puntual si s'aprecien en els immobles del terme municipal de Manacor, circumstàncies que demanden d'una actuació conservacionista immediata dels valors d'aquells.

Article 279

Als efectes de determinar quines són les obres permeses en cada una de les situacions en que es troben els immobles catalogats s'entén per:

A) RESTAURACIÓ: Són obres la finalitat de les quals és la de reposar o tornar a l'edifici o una part d'ell les seves característiques originals, científicament conegudes tant en les seves estructures, com en el seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui reconeixible.

B) CONSERVACIÓ: Són obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i elements de l'edifici en perfecte estat de salubritat i ornament exterior i interior, és a dir, obres la finalitat de les quals és la de complir les obligacions de la propietat en quant es refereix a les ja esmentades condicions d'ornament i higiene a l'edificació. Es consideren dins aquest apartat les eventuais reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es considerin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries, etc.) i estrictes obres de manteniment com reparacions d'enrajolat, referit o pintures.

C) CONSOLIDACIÓ: Són obres de recuperació d'elements de les estructures resistents, o el seu reforç o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per assegurar l'estabilitat de l'edifici i de les seves parts resistents. En els edificis de protecció integral les obres s'hauran de

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

realitzar amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, havent de quedar reconeixadors.

D) REHABILITACIÓ: Són obres de rehabilitació les d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'edifici (estructura portant) i els aspectes fonamentals. No es podrà augmentar la volumetria de l'edifici.

E) REESTRUCTURACIÓ: Són obres de reestructuració les d'adequació o transformació de l'espai interior i exterior de l'edifici, incloent-hi la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals. Només es podrà afectar la façana en aquells casos als quals les noves obertures segueixin els ritmes compostius de la tipologia de buits del llenç de façana. El cas extrem de l'obra de reestructuració serà el buidat de l'edifici, entenent per tal la demolició interior generalitzada amb el manteniment de la façana o façanes exteriors i els seus remats.

F) RECONSTRUCCIÓ: Són obres la finalitat de les quals és aixecar una construcció de nova planta sobre un solar o espai no construït que reproduïx l'edifici o construcció que el va precedir en l'ocupació de l'esmentat solar o espai.

Les obres de reconstrucció, en estar vinculades a les condicions d'un edifici preexistent, s'han d'ajustar a aquelles, almenys quant als elements definitoris de les característiques arquitectòniques, tipològiques o ambientals essencials que varen determinar la seva protecció.

En la reconstrucció s'eliminaran els afegits que desvirtuin la tipologia edificatòria, segons les definicions contingudes en les presents normes.

G) AMPLIACIÓ: Són obres que consisteixen en un increment de la superfície edificable de l'edifici catalogat amb un màxim d'un 12% o 25% de la superfície edificada d'aquell, segons la situació en que es trobi l'edifici.

En aquest supòsit l'ampliació haurà de respectar la tipologia arquitectònica de l'edifici i ser harmoniosos amb aquest.

Article 280

Requisits de la documentació de la sol·licitud d'obres en immobles catalogats

1) PER A LES OBRES MAJORS:

Plànol de l'estat actual de l'edifici a escala 1/50 dels plànols de planta, alçat i secció, i a escala 1/100 de les cobertes, fonaments i forjats, així com estudi fotogràfic comprensius de les façanes i demés elements d'interès als efectes del patrimoni.

Així mateix el projecte tècnic inclourà certificat de solidesa en el que s'acreditarà que l'edifici catalogat està en condicions de suportar les actuacions definides en el projecte tècnic. Si en el transcurs de les obres, es posés de manifest que l'edifici no disposa de la solidesa a que fa referència el certificat que s'incorpora al projecte tècnic, es suspendran immediatament les obres per part del contractista i dels Tècnics directors, sense que en cap cas hi sigui d'aplicació el disposat pel règim de modificacions en el transcurs de les obres (art. 5.4 Llei 10/1990). En aquest cas, es posarà en coneixement de l'Ajuntament les circumstàncies apuntades als efectes que aquest doni les oportunes ordres en quant a la conservació de l'edifici.

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

En la memòria i pressupost del projecte tècnic s'inclourà descripció de l'actuació proposada i descripció dels materials a utilitzar. S'han de presentar els plànols a escala 1/50.

2) PER A LES OBRES MENORS:

La sol·licitud de llicència inclourà plànol cadastral d'ubicació de l'edifici catalogat, descripció de l'actuació objecte de llicència amb detall exhaustiu dels materials a utilitzar i reportatge fotogràfic dels valors protegits en l'edifici. Tots aquest documents hauran de ser signats pel promotor i contractista de les obres. Si la sol·licitud de llicència afecta al valor protegit a l'edifici s'haurà d'adjuntar projecte tècnic signat per Arquitecte.

Article 281

Graus de protecció

1.- Els immobles catalogats disposen d'una fitxa particularitzada en la que es descriu quin són els valors a protegir en aquells, i que hauran de ser respectat en tot cas.

2.- Els immobles catalogats, i als efectes de la determinació del seu grau de protecció s'inclouen en qualcuna de les situacions que es descriuen a continuació, i que incorpora les obres autoritzables.

Els immobles urbans es troben en la situació 1, 2 o 3. Els immobles rurals en les situacions 4 i 5, els eclesiàstics en la situació 6, els jaciments arqueològics en la situació 7.

La situació 1 inclou immobles urbans amb una protecció integral, i en els que hi seran permeses les obres de: restauració, conservació, consolidació i rehabilitació.

La situació 2 inclou immobles urbans amb una protecció sobre la façana de l'edifici, i en els que hi seran permeses les obres de: restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració i ampliació.

La situació 3 inclou immobles urbans amb la protecció sobre qualque element descrit en la fitxa particularitzada, i en els que hi seran permeses les obres de: restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració i ampliació.

La situació 4 inclou immobles rurals amb una protecció global de l'edifici i dependències annexes, i en el que hi seran permeses les obres de: restauració, conservació, consolidació, rehabilitació i ampliació en un 12% de la superfície edificada.

La situació 5 inclou immobles rurals amb una protecció parcial de l'edifici i dependències annexes, i en el que hi seran permeses les obres de: restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració i ampliació en un 25% de la superfície edificada.

La situació 6 inclou els immobles eclesiàstics, i en el que hi seran permeses les obres de: restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració, reconstrucció i ampliació per finalitzar les estructures arquitectòniques inacabades.

La situació 7 referent al règim jurídic dels jaciments arqueològics i de les edificacions confrontants serà el que es preveu amb posterioritat.

Article 282

Regulació genèrica de la protecció integral o global

1) TIPUS D'OBRES I INTERVENCIONS

Les obres permeses en els béns catalogats de categoria integral o global seran les de consolidació, conservació, restauració, rehabilitació i ampliació. S'ha de protegir prioritàriament el que apareix a la fitxa normativa particularitzada del Catàleg.

2) CONDICIONS DE VOLUM I APROFITAMENT

Si per qualsevol causa aquests immobles fossin objecte de destrucció o demolició l'aprofitament urbanístic de la parcel·la subjacent consistirà en la facultat de reconstruir l'immoble originari.

3) HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

En edificis catalogats no serà d'obligat compliment l'ordenança general d'higiene i composició interior, en el que fa referència a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació de les escales, etc. si les obres tinguessin per objecte respectar la tipologia de l'edifici i el motiu pel qual ha estat catalogat, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al decret 111/1986, de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, o norma que el substitueixi o modifiqui, i les obres suposassin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

4) ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EXTERIOR

S'utilitzaran en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals i serà d'obligat compliment el que prescriu la fitxa del catàleg.

Article 283

Regulació genèrica de la protecció parcial

1) TIPUS D'OBRES I INTERVENCIONS

Es podran realitzar les obres de Restauració, Conservació, Consolidació, Rehabilitació, Reestructuració, Ampliació en un 25% de l'edificació i Reconstrucció en cas de ruïna.

2) CONDICIONS PARTICULARS D'HIGIENE I COMPOSICIÓ INTERIOR

En aquests edificis no serà d'obligat compliment l'ordenança general d'higiene i composició interior, en el que fa referència a superfícies d'il·luminació, dimensions i ventilació d'escales, etc. si les obres tinguessin per objecte respectar la tipologia de l'edifici, sempre que quedin assegurades les condicions mínimes de salubritat i higiene, regulades al decret 111/1986, de la CAIB, o norma que el substitueixi o modifiqui, i les obres suposassin una millora de les condicions actuals d'higiene i composició interior de l'edifici a intervenir.

3) ESTÈTICA I COMPOSICIÓ EXTERIOR

En els edificis de protecció parcial, a més de l'indicat en el punt 1 d'aquest article, s'autoritzaran:

a) L'obertura de porta per a garatge a la planta baixa, d'amplària igual o inferior a 3 m. d'acord amb les altres normes d'aquest article.

Recull de les ordenances aprovades de les normes subsidiàries i les seves modificacions. La informació completa consta en el conjunt de documents originals diligenciats amb segell d'aprovació.

b) Quan es dugui a terme una reestructuració de façana s'autoritzarà l'obertura de finestres i mostradors sempre que es mantinguin els ritmes de buits i eixos de composició, si n'hi hagués. El tipus de buits i les seves solucions seran semblants a les existents a la façana que es reestructura.

c) Sobre el pla del terrat no s'autoritzarà cap construcció llevat de:

- La caseta de protecció de la caixa d'escala i de l'ascensor, que no sobrepassarà en cap cas una superfície horitzontal coberta de 15 m² i una alçada total de 3 m.
- Altres instal·lacions, al servei de l'habitatge o l'edificació, que per raons tècniques s'hagin d'ubicar a l'aire lliure. Aquestes instal·lacions hauran de justificar l'ocupació de la superfície estrictament necessària i quedaran ocultes a la vista des de l'exterior.

d) Materials i acabats. S'utilitzaran en general els materials d'acabats i solucions constructives característiques de les tipologies tradicionals. Es prohibeixen les cobertes d'uralita.

Article 284

Limitacions a la publicitat exterior i de disseny dels locals comercials

1) S'hauran de mantenir els eixos verticals de composició dels buits generals de la façana.

2) La separació entre buits i la separació d'aquests al límit de la parcel·la o cantonada, si escau, no serà mai inferior a 50 cm.

3) L'amplària dels buits serà inferior o igual a 2 m.

4) Els rètols han de quedar completament embotits en els buits de mostrador o d'accés, amb un voladís màxim de 6 cm.

Els elements d'il·luminació del rètol, en cas de ser independent d'aquest, no sobresortiran així mateix del pla de façana més de sis (6) centímetres.

L'alçada màxima del rètol serà de quaranta (40) centímetres.

5) La il·luminació del rètol no podrà ser intermitent ni mòbil, i la font d'il·luminació no podrà quedar vista en cap cas, havent d'estar protegida per una pantalla opaca o translúcida. Es prohibeix qualsevol tipus d'il·luminació directa sobre la visual del vianant.

6) Es permetran rètols dels tipus següents:

- Lletres separades de llautó, ferro o fusta sobre bastidor de fusta o xapa pintada o aplicades directament sobre el pla de façana. En aquest darrer cas s'exceptua la condició de mantenir el rètol en els buits de façana.
- Lletres pintades sobre bastidor de vidre, fusta o xapa de ferro fus.
- Lletres pintades o gravades sobre el vidre del mostrador.

- Lletres gravades sobre bastidor de vidre o xapa.
- Lletres separades de llautó o fusta adossades al vidre del mostrador.
- Lletres lluminoses de tub de gas, de diàmetre de secció inferior a 1 cm.

7) No s'autoritzen les marquesines. S'autoritza l'existència de tendals de lona d'estructura mòbil, segons el que disposen les Normes generals, mantenint el caràcter individualitzat dels buits de façana.

8) Es prohibeix l'ús de qualsevol material plàstic vist en façana.

9) Es prohibeix la instal·lació de plafons publicitaris.

10) Es prohibeix la instal·lació d'aparells musicals i de propaganda sonora a la via pública.

Article 285

Usos dels immobles urbans catalogats

En els immobles urbans catalogats en les situacions 1, 2 i 3 hi seran permesos, i sempre amb respecte dels valors protegits, els usos autoritzats per les Ordenances que siguin d'aplicació a la zona en que s'ubiquin.

Article 285 bis

Usos dels immobles rurals catalogats

1.- En els immobles rurals catalogats en les situacions 4 i 5, sempre amb respecte dels valors protegits, hi seran permesos l'ús de vivenda familiar, d'hotel rural, agroturisme, bar - restaurant, culturals (edificis destinats a l'ensenyança en tots els seus graus, oficials o privats, o que siguin destinats a museus, biblioteques i salons de conferències) i benèfics - sanitaris (edificis destinats a hospitals, sanatoris, llar d'ancians, clíniques, dispensaris, consultoris i similars) que precisaran de l'obtenció amb caràcter previ a la llicència d'obres, de l'autorització de l'organisme autonòmic o insular competent per a l'atorgament de l'autorització d'edificis o instal·lacions d'utilitat pública o interès social.

2.- Les condicions a les que s'hauran de sotmetre els immobles en que sigui autoritzat l'activitat d'hotel rural agroturisme seran les que estableixi la normativa sectorial sobre el desenvolupament d'aquella activitat i les que siguin d'aplicació segons les Normes Subsidiàries de Manacor.

3.- Les condicions a les que s'haurà de sotmetre els immobles que siguin autoritzats per l'activitat de bar-restaurant seran les que fixi la normativa sectorial d'aplicació. La parcel·la mínima per destinar un edifici catalogat a l'ús de bar-restaurant serà de dues quarterades i aportar certificat d'indivisibilitat.

4.- Les condicions a que s'hauran de sotmetre els immobles que siguin autoritzats per l'activitat cultural, seran les que fixi la normativa sectorial d'aplicació. La parcel·la mínima per destinar-hi un edifici catalogat a ús cultural serà de 50.000 m².

5.- Les condicions a que s'hauran de sotmetre els immobles que siguin autoritzats per l'activitat benèfica - sanitària, seran les que fixi la normativa sectorial d'aplicació. La parcel·la mínima per destinar-hi un edifici catalogat a l'ús benèfic o sanitari serà de 100.000 m²

6.- En els edificis catalogats en sòl no urbanitzable li seran d'aplicació la resta de limitacions urbanístiques que es preveuen en les Ordenances de les Normes Subsidiàries, que regulin els aspectes no regulats específicament en aquest Capítol sobre la protecció del patrimoni històric artístic.

7.- En les parcel·les que s'hi ubiquin edificis catalogats en situació 4 i 5 hi seran permeses edificacions destinades a l'explotació agrícola de la finca o edificacions subsidiàries de l'ús principal, i en tal cas les mateixes s'hauran d'ubicar a una distància mínima de 30 metres de l'edifici catalogat.

Article 285 ter

Autoritzacions en zones properes a jaciments arqueològics

1.- S'entén per zona monumental pròpiament dita la formada pel polígon circumscribit a les restes visibles o raonadament suposades, i a un anell exterior de 2 metres d'amplària. Aquest anell que determina un altre polígon similar, el qual als efectes d'aquestes normes es denominarà polígon envoltant. Quan es tracti de coves es considera que les restes visibles estan constituïdes per la projecció vertical en el sòl exterior de la planta de la cova.

En els jaciments inventariats a aquestes normes, la zona de protecció ambiental o zona d'aspecte serà la constituïda per un segon anell exterior formant un altre polígon. L'amplària d'aquest segon anell exterior serà equivalent al promig de les diagonals major i menor del polígon envoltant amb un límit mínim de 10 metres i un màxim de 70 metres.

2.- Qualsevol sol·licitud de llicència d'obra, d'autorització o d'informe, a emetre per l'Ajuntament de Manacor haurà d'incloure plànol a escala 1/10.000 d'ubicació dels jaciments arqueològics de la zona en la que s'ubica la parcel·la en la que sol·licita la llicència, autorització o informe.

3.- En el supòsit que l'actuació objecte de l'autorització, llicència d'obra o informe s'ubiqui en una parcel·la en la que consti un jaciment arqueològic catalogat, o en aquelles parcel·les confrontants que prudencialment puguin trobar-se emparades per les zones de protecció definides en aquestes normes, hauran d'aportar estudi arqueològic, ratificat per l'organisme competent en matèria de Patrimoni històric, en la que es defineixi la zona monumental i la zona de protecció segons venen definits en les presents normes i la ubicació de les obres o activitat a autoritzar.

CAPÍTOL XXXIV

NORMES DE PROTECCIÓ DE MOLINS

Article 286

Concepte

Les zones afectades per aquestes normes són tant les pròpiament ocupades pels molins com els seus entorns propers i que com a tals venen assenyalats en els documents gràfics d'aquestes normes.

Article 287

Classificació

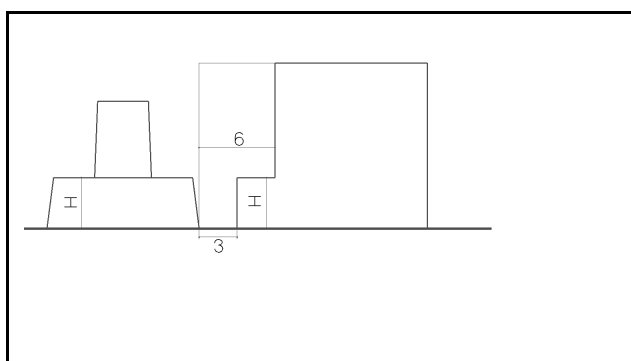
Es poden definir tres tipus d'actuacions segons la seva ubicació:

- a) Molins en sòl urbà (inclosos dins la trama urbana general): Per a les possibles actuacions en ells mateixos o en el seu entorn es seguiran les disposicions generals que es detallen a continuació.
- b) Molins en sòl urbanitzable: Es resoldrà incloent-los amb el seu entorn com a elements condicionants del planejament que els inclogui, atenent a la seva conservació i restauració, qualificant-los primordialment com a equipaments.
- c) Zona de molins de Fartàritx: El desenvolupament d'aquestes zones ve especificat en l'Art. 171 d'aquestes Normes.

Article 288. (Modificacions aprovades en data 22/05/1998)

1.- Els molins situats dins el sòl classificat urbà tindran una zona de protecció lateral de 6 metres a comptar des de la base del molí en la que no es permetran noves edificacions.

2.- En el supòsit d'edificis adossats a la base del molí o a una distància inferior a 6 metres es fixen dues zones de protecció: una zona de protecció lateral de 3 metres i en tota l'alçada de la base del molí, i una altra de 6 metres fins a l'alçada màxima permesa pel planejament urbanístic. En aquest tipus d'edificis solsment es permetran obres menors o les obres majors que suposin l'adequació de l'edifici projectat a la normativa referenciada anteriorment.



Article 289

Els propietaris dels molins els han de mantenir en bon estat de conservació.

Article 290

Quant un molí presenti estat deteriorat o existeixin construccions afegides, serà d'aplicació l'article 182 de la Llei del sòl.

Article 291. (Modificacions aprovades en data 22/05/1998)

En la resta de molins situats en sòl no urbanitzable o apte per a la urbanització s'estarà al disposat a l'article 287 b).

Article 292

Condicions d'ús

Es permeten els següents usos:

- ús cultural: (ensenyament, museus, biblioteques)
- ús cívic social: (clubs d'associacions, sales de reunió)
- ús recreatiu: (bars)
- ús indústria artesanal
- ús d'habitatge unifamiliar

es prohibeixen la resta d'usos.

Article 293

Es prohibeixen els tendals, marquesines, anuncis que pel color, tamany o forma desentonin amb els molins.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA de la Modificació puntual aprovada en data 22/05/1998.- En les sol·licituds de qualsevol llicència d'obra ja afecti o no a edificis catalogats, s'haurà d'incorporar la ubicació correcta dels terrenys en que es sol·licita l'autorització municipal. En el supòsit que la ubicació de l'obra a autoritzar sigui en terrenys no urbanitzables provinents de parcel·lacions o segregacions, a la sol·licitud, i en el seu cas en el projecte tècnic, hi haurà de figurar com a ubicació aquella que hagi estat atorgada per l'Oficina Cadastral corresponent, havent d'adjuntar a l'expedient de llicència d'obra la resolució d'aquella Oficina sobre assignació d'ubicació.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA de la Modificació puntual aprovada en data 22/05/1998.- Els promotors de qualsevol llicència d'obra en tot el sòl no urbanitzable hauran d'aportar, i en un termini màxim de DOS MESOS comptats des de la notificació de l'atorgament de la llicència d'obres, certificat d'indivisibilitat a efectes urbanístics de la parcel·la on s'autoritzi l'obra, en tots els supòsits en que les Normes Subsidiàries o la legislació urbanística així ho exigeixi. A aquest efectes no es podrà començar l'execució de les obres sense la prèvia aportació d'aquella documentació a l'Ajuntament de Manacor, i l'incompliment d'aquest deure donarà lloc a l'inici d'expedient de caducitat de la llicència atorgada. Als efectes del termini d'execució de les obres no es computarà el termini de DOS MESOS per a la presentació del certificat d'indivisibilitat.

Text consolidat de les normes subsidiàries i complementàries de planejament de Manacor a data 1 de gener de 2012.

Manacor, 25 de maig de 2012
El Cap de servei d'Urbanisme

L'arquitecte municipal

Joan Antoni Salom Fullana

Joan Pascual Femenías