

TÍTOL I: DISPOSICIONS GENERALS

SECCIÓ 1ª: RÈGIM JURÍDIC DEL SÒL

Art. 9.- ÒRGANS ACTUANTS

El desenvolupament i l'execució del Pla Municipal corresponent a l'Ajuntament de Santa Marfa del Camí, sense perjudici de la participació dels particulars establerta a les Lleis a les presents Normes Urbanístiques i de la cooperació dels restants organismes de l'Administració, dintre de les seves respectives atribucions.

Art. 10.- PRIORITAT EN EL DESENVOLUPAMENT

Els instruments de planejament que s'hagin de formular per a l'aplicació i concreció de les determinacions de les Normes Subsidiàries estaran subjectes a l'ordre de prioritat i terminis que s'estableixin en els documents d'abast normatiu del present Pla.

Art. 11.- RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

1. Les facultats del dret de propietat s'exerciran dins els límits i amb el compliment dels deures establerts a la Llei del Sòl i al present Pla d'Ordenació del Sòl.

2. L'obligatorietat d'observança del Pla comportarà les següents limitacions:

Primera: L'ús dels terrenys no podrà apartar-se del destí previst, ni hi cabrà fer explotacions de jaciments, fixació de cartells i propaganda, moviments de terra, tals d'arbres o qualsevol altre ús paregut en pugna amb la seva qualificació urbanística, de la seva legislació especial o de manera diferent al regulat en el Pla.

Segona: Les noves construccions s'ajustaran a l'ordenació aprovada.

3. Si no haguessin de dificultar l'execució dels Plans, podran autoritzar-se sobre els terrenys, previ informe favorable de la Comissió Provincial d'Urbanisme, usos o obres de caràcter provisional, que hauran de prendre's quan ho acordi l'Ajuntament, sense dret a indemnització, i l'autorització acceptada pel propietari s'haurà d'inscriure, sota les condicions indicades, al Registre de la Propietat.

L'arrendament i el dret de superfície dels terrenys al qual fa referència el paràgraf anterior, o de les construccions provisionals que s'hi aixequin, estaran exclosos del règim especial d'arrendaments rústics i urbans i, en tot cas, acabaran automàticament amb

l'ordre de l'Ajuntament acordant la demolició o desallotjament, per executar els projectes d'urbanització.

Art. 12.- ESTRUCTURA DEL TERRITORI

Als efectes de l'ordenació urbanística, el territori del terme municipal s'estructura mitjançant la definició dels seus sistemes generals, la classificació urbanística del sòl i la divisió en zones segons les seves qualificacions urbanístiques per a la regulació de l'ús i l'edificació.

Art. 13.- SISTEMES GENERALS

Pertanyen als sistemes generals els sòls que el Pla afecta al sistema general de comunicacions, al sistema general d'espais lliures i equipament comunitari, o a la implantació d'instal·lacions i obres que puguin influir de forma substancial en el desenvolupament del territori, per assegurar el funcionament urbanístic del terme municipal de forma integrada. Són en definitiva, serveis d'interès per al conjunt municipal.

Art. 14.- CLASSIFICACIÓ DEL SOL

1. El sòl del terme municipal es classifica, d'acord amb la Llei del Sòl, en sòl urbà, sòl urbanitzable i sòl no urbanitzable.

2. El sòl urbà és el que, complint els requisits exigits per la Llei del Sòl, les Normes Subsidiàries assenyalen com a aptes per a ser destinats a acollir les activitats i les edificacions característiques de les concentracions urbanes. El Pla determina en aquesta classe de sòl l'ordenació física de forma detallada mitjançant el traçat dels espais viaris, la fixació de les condicions de l'edificació de sòls i locals.

3. El sòl no urbanitzable comprèn la part del territori municipal que no es destina en el Pla a ser suport de l'activitat urbanitzadora sinó a les activitats corresponents al medi rural. En aquesta classe de sòl el Pla estableix les mesures de protecció de caràcter rural, assenyalant les condicions per la no formació de nuclis de població.

SECCIÓ 2ª: RÈGIM DELS EDIFICIS EXISTENTS

Art. 15.- EDIFICIS INADEQUATS

1. Segons el que preveu el Registre d'Edificació Forçosa i Registre Municipal de Solars s'entendran com a edificacions inadequades aquelles que es trobin en alguna de les següents situacions:

- a) Aquelles el volum de les quals sigui inferior al cinquanta per cent (50%) del mínim autoritzat per les Ordenances d'edificació en relació amb la superfície aprofitable.
- b) Les que en més d'un cinquanta per cent (50%) del seu volum o de la superfície construïda, estiguin destinades a ús urbanístic contrari al previst per l'Ordenança d'Edificació vigent en el moment d'edificació.
- c) Les que a més d'estar en manifesta desproporció amb l'altura legalment autoritzada i corrent a la zona, desmereixin pel seu estat, condició o tipus de les altres del sector.
- d) Les edificacions provisionals que s'estimaran inadequades, llevat del que disposen els articles cinquanta-vuit i seixanta (58 i 60) de la Llei del Sòl (137 TRLS92).

2. No es consideraran edificis inadequats aquells que per resultar compresos dins els articles sis i set (6 i 7) del Reglament d'Edificació Forçosa, han d'ésser exceptuats o exclosos.

3. L'aprofitament del sòl, en el seu cas, s'haurà de realitzar amb subjecció a les condicions d'edificabilitat establertes en aquestes normes.

Art. 16.- EDIFICIS FORA D'ORDENACIÓ

Es consideren exclusivament fora d'ordenació les edificacions o instal·lacions que es trobin dins els supòsits de la Llei 8/1988 de 1 de Juliol.

A les edificacions o instal·lacions qualificades fora d'ordenació no es podrà realitzar cap tipus d'obra. Els edificis o instal·lacions que es construeixin a partir de l'entrada en vigor de les N.N.S.S., i que quedin qualificats com a fora d'ordenació, d'acord amb el que preveu aquest article, no podran obtenir la contractació dels Serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, clavegueram i telèfon.

Art. 17.- OBRES A REALITZAR ALS EDIFICIS EXISTENTS

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

Situació 1ª:

Edificació que l'altura o la superfície edificada de la qual excedeixi en més d'un cent per cent (100%) la permesa per les ordenances.

Còmput altura: l'altura s'haurà de computar tant en número de plantes com en metres. Tant en les altures existents com en les permeses s'inclourán els àtics edificats o permesos. L'altura a considerar serà la reguladora.

Còmput edificabilitat: l'edificabilitat permesa a una parcel·la serà la suma de les ocupacions màximes permeses a cada una de les seves plantes, més la amplada sortint permesa. No s'inclouran al còmput de superfícies edificables, les plantes situades per davall de la baixa ni, en qualsevol tipus d'ordenació, els soterranis destinats a qualsevol ús permès o els semisoterranis exclusivament destinats a aparcament.

Regulació: es permetran únicament les obres encaminades a la seva adequació per a les següents situacions.

Situació 2ª:

Edificis que l'altura o la superfície edificada dels quals no excedeixi d'un cent per cent (100%) els permesos per les Ordenances de cada zona, encara que incompliquin alguna o varies de les restants limitacions de l'ordenança general a cada una de les zones. Les altures i les superfícies edificables es computaran d'igual manera que a la situació 1ª.

Regulació: en aquests edificis es permetrà:

- a) Obres parcials i circumstancials de consolidació.
- b) Modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat.
- c) Reformes i canvis inclús totals del seu ús, sempre que el nou ús previst estigui inclòs a la relació dels permesos a 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'altura.

Situació 3ª:

Edificis que l'altura o l'edificabilitat dels quals no excedeixin els permesos per les ordenances de cada zona, encara que incomplisquin alguna o varies de les restants limitacions de l'ordenança general a cada una de les zones.

Les altures i les superfícies edificables es computaran de la mateixa manera que a la situació 1ª.

Regulació: es permetran les obres que fan referència a l'apartat corresponent a la regulació de la situació 2ª, així com les d'ampliació fins a un màxim de vuitanta per cent (80%) dels paràmetres d'altura (computada en metres i numero de plantes) i superfície edificable permesos per l'ordenança general a cada una de les zones.

Les esmentades obres d'ampliació s'hauran de realitzar adequant-se a la tipologia original de l'edifici, encara que s'incomplisquin les determinacions d'ocupació, profunditat edificable o separacions, i a la correcta integració del mateix al seu entorn. Així mateix es permetran les obres necessàries per adequar l'edifici a la situació següent.

Situació 4ª:

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

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

2. A 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, així i tot en el cas que les esmentades obres suposin increment de la superfície màxima edificable o els paràmetres d'ocupació, separacions i altura.

SECCIÓ 3^a: NORMES APLICABLES A TOTS ELS TIPUS D'ORDENACIÓ DE LES EDIFICACIONS

Art. 18.- ÀMBIT D'APLICACIÓ

1. Aquesta secció conté la reglamentació de l'ordenació de les edificacions i per tant de les obres de nova planta a realitzar en tots els tipus de sòl.
2. L'aplicació d'aquestes normes serà directa a tot el Sòl classificat com a urbà.
3. Les presents Normes seran d'aplicació a sòl no urbanitzable en el que fa referència a la definició dels paràmetres edificatòris i a les mediacions de terrenys i edificabilitats.

Art. 19.- COMPLIMENT DELS PARÀMETRES EDIFICATORIS

A cada projecte d'edificació s'han de complir tots i cada un dels paràmetres - límits fixats a les Normes Generals i a les específiques de la zona -. El compliment d'un d'ells no justifica la transgressió d'un altre o d'altres, i així condicionarà l'edificació, el o els que resultin més estrictes per a cada cas particular.

Art. 20.- CÒMPUT DE SUPERFÍCIES EDIFICABLES

1. La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100%).
2. Els porxos computaran al cent per cent (100%) quan les seves obertures siguin inferiors a un terç del seu perímetre i al cinquanta per cent (50%) quan les seves obertures siguin ~~inferiors~~ ^{superiors} a un terç del seu perímetre.

S'entendrà que un part de l'edificació està oberta quan un paràmetre vertical només estigui tancat per baranes i aquestes tinguin una altura exterior total inferior a un metre cinquanta (1'5 m.). En aquest mesurament s'inclourà la muralleta de l'obra, la gruixa del forjat i els elements d'obra penjats a la part inferior del mateix.

3. Quan en el planejament es garantitzi l'ús públic i gratuït d'un porxo realitzat damunt sòl de propietat privada, aquest no computarà.

4. La superfície dels soterranis no computarà, a no ser que es destini a usos diferents d'aparcament i trasters ó instal.lacions de l'edifici.

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

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

Art. 21.- EDIFICACIONS A SOLARS QUE INCOMPLESQUIN REQUISITS DE SUPERFÍCIE O AMPLÀRIA MÍNIMA

1. Quan una parcel.la incompleixi alguna de les condicions de superfície mínima o amplària, les seves condicions d'edificabilitat seran les següents:

a) Si la parcel.la procedeix d'una parcel.lació anterior a l'aprovació inicial del present Pla, la parcel.la serà edificable essent la seva edificabilitat la que determinin les ordenances.

b) Si la parcel.la ha estat construïda com a unitat independent amb posterioritat a la publicació de les presents Normes, la parcel.la no serà edificable, mentre no es procedesqui a la seva regulació.

2. Quan se sol.liciti llicència de construcció a un solar que es trobi en la situació prevista a l'apartat 1 s'haurà d'acreditar fefaentment que la parcel.lació és anterior a l'aprovació de les presents Normes, i que les parcel.les confrontants eren propietat de persona o entitat diferent a la titular del solar en el qual es pretén edificar.

Art. 22.- VOLADES A FAÇANES A VIA PÚBLICA

1. Cap cos o element d'un edifici, tant si forma part del mateix, com si es tracta d'instal.lació adossada a la seva façana podrà volar sobre el vial o espai lliure públic, a l'altura inferior a tres metres cinquanta (3'5 m.) sobre la rasant de la voravia i quatre metres (4 m.) damunt la rasant de la via quan aquesta no tingui voravies.

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

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

4. Les baixants d'aigües tant pluvials com residuals, encara que siguin de recollida

de les procedents de terrasses i balcons, s'hauran de col·locar per l'interior de l'edifici o empotrades dins la paret de la façana, de manera que no ressaltin de la mateixa ni siguin visibles des de la via pública en tota l'altura de l'edifici. S'exceptuen d'aquesta obligatorietat les zones on les façanes son reculades respecte a l'alineació oficial.

5. Els aparadors i mostradors, siguin o no desmontables, no podran sobresortir de l'alineació oficial.

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

7. Llevat de les gornises, a cada propietat el pla límit lateral de vol serà un pla perpendicular a la façana i separat de la mitgera una distància igual o superior al vol màxim permès sobre l'espai públic i, en tot cas, no inferior a un metre (1m.).

Art. 23.- CONSTRUCCIONS PERMESES PER DAMUNT L'ALTURA MÀXIMA

1. Per damunt de l'alçada màxima només es permetrà:

a) El forjat del sòtil de la darrera planta.

b) La formació de terrats i cobertes inclinades sense sobrepassar l'altura total.

c) Les baranes i parabandes amb una alçada màxima d'u trenta metres (1'30 m.) per damunt del paviment.

d) La caixa d'escalas d'accés al terrat o replà tindrà una superfície màxima de vuit metres quadrats (8 m².).

e) La maquinària de l'ascensor, si n'hi ha, serà de tals dimensions que la seva superfície no superarà en mes de dos metres quadrats (2 m².) la mínima exigida per la normativa reguladora.

f) Dipòsits d'aigua que ocuparan un recinte de superfície màxima de deu metres quadrats (10 m².).

g) Les torres de refrigeració que ocuparan la superfície estrictament necessària per acollir les instal·lacions que per raons tècniques s'hagin d'ubicar a l'aire lliure; i

h) Antenes, xemeneies, conductes d'orejament, artefactes captadors d'energia solar.

i) Els paraments de tancament dels elements anteriors.

2. Les canonades, torres de refrigeració i dipòsits hauran de quedar tapats de vistes des de la via pública.
3. Tots els paraments verticals visibles des de la via pública hauran de ser degudament acabats a to amb la façana de l'edifici.
4. Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici o de l'àtic, en cas de ser permesos, hauran d'ésser agrupats, en la mesura del que sigui possible.
5. També podran situar-se sobre el terrat o coberta general de l'edifici tots els elements esmentats si l'edifici té una altura no inferior a la mínima encara que no arribi a la màxima.

Art. 24.- EDIFICACIONS DAVANT JAÇOS PÚBLICS

Sense detriment de la competència que sobre la matèria tinguin altres organismes, qualsevol cos d'edificació proper a jaços públics ha d'estar a una distància de la delimitació o del límit físic del jaç, com a mínim cinc metres (5 m.).

Art. 25.- REORDENACIÓ DE VOLUMS

1. Es permetrà la modificació de l'ordenació establerta pel Pla a qualsevol de les zones mitjançant un Estudi de Detall quan l'ordenació proposta presenti, a judici de la Corporació Municipal clares avantatges urbanístiques per la ciutat.
2. Aquesta ordenació de volums no podrà suposar increment d'ocupació del sòl ni de l'altura màxima de cada il·leta ni de la superfície i el volum edificables, ni alterar els usos establerts amb caràcter limitatiu, exclusiu o predominant. Tampoc podrà ésser incrementada la densitat de població. En aquest sentit, no es podrà transferir a l'ús residencial, superfície edificable destinada a altres usos. En tot cas s'hauran de respectar les restants determinacions de les N.N.S.S.
3. En cap cas aquesta reordenació podrà ocasionar perjudici ni alterar les condicions d'ordenació de les possessions confrontants. En aquest sentit no es podran augmentar els angles d'assolellament que formen els edificis permesos per l'ordenança de la zona a reordenar.
4. Prèviament a la redacció de l'Estudi de Detall es podrà presentar un Avanç del mateix el qual contindrà un esquema de la proposta a desenvolupar.
5. L'Estudi de Detall contindrà els documents suficients com plànols, perspectives,

fotografies, maquetes, etc., en els quals es justifiqui la solució proposada, estudiant comparativament l'esmentada solució amb la permesa per les ordenances vigents.

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

Art. 26.- MESURAMENT D'ALTURA

1. Altura màxima d'un edifici.

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

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

3. Altura total d'un edifici.

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

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

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

Art. 27.- OCUPACIÓ PER ELEMENTS AUXILIARS

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

Art. 28.- SEPARACIONS O ENTREGUARDS A PARTIONS

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

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

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

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

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

Art. 29.- ADAPTACIÓ DE L'EDIFICI AL TERRENY

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

- a) Excavar el buit on es construïran els soterranis, semisoterranis i aljubs (o cisternes); i
- b) Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.

2. Les adaptacions de l'edifici al terreny natural es faran de tal manera que s'evitin les grans excavacions i amuntegament de terres. Per això els desmuntaments i terraplenats que s'hagin de realitzar a cada obra seran de parellada magnitud.

3. Les diferències de cotes mesurades verticalment entre qualsevol punt de la vorera exterior de la planta baixa mesurat des del nivell del trispol de la mateixa, ja sigui en zona tancada o en terrasses o porxos i el terreny natural serà com a màxim d'un metre (1 m.) en terrenys sensiblement plans i d'una noranta metres (1'90 m.) en superar el 10%. En aquest darrer cas si es construeixen semisoterranis, aquests únicament

podran tenir obertures de ventilació adossades al forjat de la planta baixa i d'una altura màxima de setanta centimetres (70 cm).

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

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

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

SECCIÓ 4ª: RÈGIMS DELS USOS DEL SOL I LES EDIFICACIONS

Art. 30.- GRUPS D'USOS

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

1. Usos Públics.

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

2. Usos col·lectius.

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

3. Usos privats.

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

Art. 31.- TIPUS D'USOS

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

CLASSIFICACIÓ D'USOS

Residencial:	I- Vivenda	1- Unifamiliar
		2- Plurifamiliar
Productiu:	II- Colectiu	3- Comunitari
	III- Rural	5- Agrícola
		6- Ramadera
		7- Forestal
		8- Cinegètic
		9- Extractiu
	IV-Industrial	10- Indústries

		11- Magatzems
		12- Tallers
	V-Serveis (terc.)	13- Administratiu
		14- Comercial
		15- Aparcament d'automòbils
		16- Serveis d'automòbils
Dotacional:	VI- Equipaments	17- Docent
		18- Sanitari/Assistencial
		19- Soci/Cultural
		20- Esportiu
		21- Sales de reunió i Espectacles
	VII- Especials i Seguretat	22- Protecció civil
		23- Defensa
		24- Presons
		25- Cementiris
	VIII-Infraestruct.	26- Serveis generals
		27- Vials i estacions
	IX-Espais lliures	28- Espais lliures

Art. 32.- ÚS RESIDENCIAL

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

Art. 33.- ÚS D' HABITATGE (I)

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

1. Unifamiliar (1) corresponent a allotjament d'una família. Haurà d'estar situat a parcel·la independent amb un accés exclusiu.

2. Plurifamiliar (2) corresponent a l'allotjament de diverses famílies.

Art. 34.- ÚS COL.LECTIU (II)

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

1. Comunitari (3) corresponent a l'allotjament permanent, de persones en règim

de relació comunal, com són residències, asils, convents, etc.

2. Hoteler (4) corresponent a l'allotjament temporal de vianants o turistes.

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

Art. 35.- ÚS PRODUCTIU

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

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

Art. 36.- ÚS RURAL (III)

1. Ús agrícola (5)

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

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

2. Ús ramader (6)

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

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

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

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

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

3. Ús Forestal (7)

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

4. Us cinegètic (8)

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

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

5. Ús extractiu (9)

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

Art. 37.- ÚS INDUSTRIAL (IV)

1. Indústries (10)

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

2. Magatzems (11)

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

3. Tallers (12)

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

Art. 38.- ÚS DE SERVEIS O TERCIARIS (V)

Es subdivideixen en quatre usos pormenoritzats.

1. Administratiu (13)

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

2. Ús comercial (14)

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

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

3. Aparcament d'automòbils (15)

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

4. Serveis de l'automòbil (16)

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

Art. 39.- ÚS D'EQUIPAMENTS (VI)

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

1. Ús docent (17)

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

2. Ús sanitari/assistencial (18)

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

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

3. Ús sociocultura (19)

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

4. Ús esportiu (20)

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

Es distingeixen dues subclasses:

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

b) En espais a l'aire lliure.

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

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

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

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

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

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

Art. 40.- USOS ESPECIALS I DE SEGURETAT (VII)

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

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

Art. 41.- ÚS D'INFRASTRUCTURES (VIII)

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

1. Serveis Generals (26)

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

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

2. Vials i estacions (27)

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

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

Art. 42.- ÚS D'ESPAIS LLIURES (IX)

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

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

Les edificacions hauran de quedar limitades al servei de l'activitat general: petits

quioscs vestidors.

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

SECCIÓ 5ª: ZONES DE PROTECCIÓ

Art. 43.- ZONES AGRÍCOLES I ZONES A.N.E.I i A.R.I.P.

PRELIMINAR

Els espais naturals qualificats a les presents Normes com a Zones Agrícoles i Zones A.N.E.I. i A.R.I.P. i classificades com a sòl no urbanitzable, són objecte d'una especial protecció.

En ells quedent absolutament prohibides les parcel.lacions urbanístiques d'acord amb el que preveu l'article 94 de la Llei del Sòl (257 TRLS92).

A tots els casos, les construccions hauran d'esser adequades a la seva condició aïllada i es prohibeixen les edificacions característiques de les zones urbanes.

Ens els Sectors de les esmentades àrees, afectades per les qualificacions de A.N.E.I. i A.R.I.P., a més de les normes i limitacions que s'expressen als articles següents, regiran també les corresponents a l'esmentat nivell de protecció, segons la Llei 1/1991 de 30 de Gener, aprofitant sempre les més restrictives.

Art. 44.- DEFINICIÓ DE NUCLI DE POBLACIÓ

En relació a la construcció d'edificis destinats a vivenda familiar s'estableix que existeix perill de formació de nucli de població i en aquest cas no es permetrà l'edificació, quan la superfície de la parcel.la que es pretén edificar tengui una àrea inferior a una quarterada. (7.103 m²)

Art. 45.- NORMES COMUNES A LES CUATRE ZONES

a) Excepte per a explotacions agrícoles ramaderes o forestals, en tal cas, el preceptiu informe de la Conselleria d'Agricultura ho haurà de justificar i autoritzar, no es permetrà més d'un habitatge per parcel.la registral, ni una altura, per a aquest ús, major de 8 mts. sobre el terreny natural en qualsevol altre punt.

b) Regiran les normes generals d'ambient i estètica relatives a la conservació i defensa de la natura contingudes dins el Pla Provincial de les Balears.

c) Totes les edificacions, obres i instal.lacions s'hauran d'integrar al paisatge.

La composició de les edificacions, les seves cobertes, façanes, materials i colors seran els tradicionalment emprats en el medi rural de Santa Maria del Camí.

d) No es permetrà la construcció de habitatges, encara que compleixin el requisit de no existir perill de formació de nucli de població, sobre parcel·les segregades després de l'aprovació definitiva de les presents Normes, que incompleixin els requisits de parcel·la mínima.

e) El volum màxim en un sol edifici per a qualsevol de les zones o àrees de sòl no apte per urbanitzar serà de 4.000 m³., excepte a A.N.E.I. i A.R.I.P. que serà de 2.500 m³.

f) Les casetes d'eines o edicles destinades a guardar els instruments i materials agrícoles, tendran les següents característiques:

Una única caseta per parcel·la.

Ocupació màxima 5 %

Superfície edificada màxima: 20 m².

Dimensió màxima de planta: 5 mts.

Altura màxima 3.50 mts. i una sola planta.

Coberta de teula.

Paraments exteriors de pedra.

Buits: Una porta i una finestra.

g) Es prohibeixen les parets de blocs de formigó no aterracats, i les cobertes de fibrociment, plàstic o similars, no tradicionals. La coberta de teula color de terra serà obligatòria al manco en un 70 % de la superfície total de la coberta de l'edifici.

h) Queden prohibides les instal·lacions d'estacions transformadores d'energia elèctrica aèrees o vistes. Les esmentades instal·lacions hauran d'estar situades a casetes adequades, amb coberta de teula de color de terra.

i) Per a la protecció d'aparcaments a l'exterior s'adequaran al que es preveu a l'article 71, Zones Extensives.

k) Queden prohibits els suports de publicitat excepte els indicadors o senyalitzacions de finques, locals o instal·lacions situades a menys de 3 quilòmetres de l'indicador, i els senyals viaris. Aquests indicadors permesos no podran tenir una superfície major de dos metres quadrats. Es prohibeixen també els anuncis comercials o publicitaris pintats a les parets de les edificacions.

l) Les línies d'energia elèctrica i línies telefòniques, s'implantan seguint el recorregut que produeixi un menor impacte visual sobre el paisatge.

m) Serà d'aplicació el que es preveu a l'article 73 de la Llei del Sòl (138 TRLS92) i 98.2 del Reglament de Planejament.

n) Tota edificació haurà d'estar dotada d'un sistema de depuració d'aigües residuals. Haurà de figurar detallada al projecte que es sotmeti a llicència.

o) Per a qualsevol tipus d'obra agrària serà preceptiu l'informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura.

Art. 46.- NORMES CORRESPONENTS A LA ZONA AGRÍCOLA INTENSIVA.

La parcel·lació actual en els terrenys presenta una mitja de parcel·la de menys de 2.000 m².

De tota manera, es tracta de parcel·les petites per a una agricultura racional, la seva proximitat al casc i l'abundància d'aigua, permet complir perfectament amb l'ús d'hort familiar, representant una dedicació secundària, però important pels seus propietaris, estant de fet les parcel·les perfectament explotades.

Les presents Normes tenen en compte aquesta realitat, així i tot, propugnen evitar una major subdivisió de les parcel·les actuals.

En conseqüència en aquesta zona no es permetran les segregacions o reparcel·lacions excepte per formar parcel·les d'al manco una quarterada de superfície.

Es grafien a l'annex II. les parcel·les existents, amb l'especificació de si estan construïdes o no.

Únicament es permetran edificacions agrícoles a les parcel·les no construïdes, sempre que la seva extensió sigui superior a 1.775 m².

Per a la construcció d'habitatges serà requisit indispensable que no existeixi perill de formació de nucli de població.

La normativa en aquesta zona serà la següent:

Volum màxim:	0.2 m ³ /m ² .
Ocupació màxima:	5 % de la parcel·la.
Retranquejos a camins:	5 mts.
Retranquejos a mitgeres:	no.
Altura màxima:	6 mts.; Planta baixa i pis.

En tot cas solament es permetrà un habitatge per parcel·la, annexa a l'explotació agrícola.

Art. 47.- ZONA AGRÍCOLA EXTENSIVA

S'aplicarà la següent normativa de la que únicament queden excloses les

edificacions declarades d'utilitat pública o d'interès social.

Parcel.la mínima per a noves segregacions a partir de l'aprovació definitiva de les presents Normes: 3 quarterades = 21.300 m².

Les parcel.les existents abans de l'aprovació definitiva seran edificables si la seva superfície no és inferior a una quarterada: 7.103 m².

Volum màxim:	0.1 m ³ /m ² .
Ocupació màxima:	5 % de la parcel.la.
Altura màxima:	6 mts.; Planta baixa i pis.
Separació a camins:	10 mts.

Separació de mitgeres: 10 mts., excepte per a edificis d'ús agrícola-ramader, als quals no hi haurà obligació de reculament a mitgeres.

Només es permetrà un habitatge annex a l'explotació agrícola-ramadera per parcel.la, excepte que, previ informe de la Conselleria d'Agricultura, en funció del tamany i aprofitament previsible de l'explotació agrícola o ramadera, resulti justificat un major número.

La situació de l'edificació dins la parcel.la es justificarà en funció de dos criteris.

a) menor qualitat del sòl.

b) impacte paisatgístic.

Hauran de figurar en el projecte d'edificació els arbres que sigui precis destruir, havent-se de compensar aquesta pèrdua a través de noves plantacions equivalents, d'espècies adequades que també figuraran en el projecte.

Art. 48.- ZONA D'ÀREA RURAL D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (A.R.I.P.).

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

2. A les zones d'àrees rurals d'interès paisatgístic es permetran els usos prevists a la llei 1/1991 de 30 de Gener, publicada al B.O.C.A.I.B. nº 31 de 9.03.91, amb les següents condicions:

a) Habitatges familiars	(una per parcel.la)
b) Tamany mínim de la parcel.la	30.000 m ² .
c) Volum màxim	0,1 m ³ /m ² .
d) Altura màxima	6 m.

e) Número de plantes màxim	2(PB + 1).
f) Ocupació màxima de parcel.la	2 %.
g) Separació mínima al límit	10 m.
h) Separació mínima a la via d'accés (si no és carretera)	10 m.
i) Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel.la	20 m.

Art. 49.- ZONA D'ÀREA NATURAL D'ESPECIAL INTERÈS (A.N.E.I.)

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

2. A les àrees naturals d'especial interès es permetran els usos prevists a la llei 1/1991, de 30 de gener, publicada al B.O.C.A.I.B. núm. 31 de 9 de març de 1.991, amb les següents condicions:

a) Habitatges familiars	(una per parcel.la)
b) Tamany mínim de la parcel.la	200.000 m2.
c) Volum màxim	0,05 m3/m2.
d) Altura màxima	6 m.
e) Número de plantes màxim	2(PB + 1).
f) Ocupació màxima de parcel.la	1 %.
g) Separació mínima al límit	10 m.
h) Separació mínima a la via d'accés (si no és carretera)	10 m.
i) Separació mínima entre edificis a la mateixa parcel.la	20 m.

Art. 50.- ZONES DE PROTECCIONS VIÀRIES I A CURSOS D'AIGUA

PROTECCIONS ASSENYALADES ALS PLÀNOLS

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

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

PROTECCIÓ DE CAMINS I FERROCARRIL

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

a mínim entre els edificis i els terrenys del ferrocarril.

La construcció de la via ràpida Palma-Inca no interromprà cap camí veïnal.

PROTECCIÓ DE TORRENTS

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

ESPECIAL PROTECCIÓ DELS ARBRES

A les àrees de protecció, en els diferents sòls rústics i a les zones Esportives i Extensives i espais lliures en general, serà obligatori conservar els arbres existents i quan resulti imprescindible suprimir-los s'haurà de procedir a una repoblació almanco equivalent als arbres tomats.

Els aparcaments en superfície a les esmentades zones seran protegits contra l'insolació a través d'arbres o pèrgoles amb vegetació.

A les franges de reculament obligatori contigües amb la via pública, serà preceptiva la implantació d'arbres.