

TÍTOL III: ORDENANCES DE L'EDIFICACIÓ I ÚS DEL SÒL

SECCIÓ 1ª: DE LES LLICÈNCIES

Art. 53.- DISCIPLINA URBANÍSTICA.

És d' aplicació la Llei 10/1990, de 23 d'Octubre, publicada en el B.O.C.A.I.B nº141 de 17/11/1990.

Art. 54.- EXEMPLAR A LES OBRES I CARTELL.

Els documents que acreditin la concessió de llicències, estaran sempre al lloc a on les obres o instal.lacions es duguin a terme, i seran exhibits a l'Autoritat municipal, funcionaris dels Serveis Tècnics, o als seus agents delegats, a petició dels mateixos.

Igualment a les obres majors serà obligatori col.locar a l'obra, en lloc visible i llegible des de la via pública, un cartell de seixanta per vuitanta centímetres (60 x 80 cm) en el qual hi consti en lletra negra sobre fons blanc:

- 1) Ajuntament de Sta. Maria del Camí.
- 2) Nom i llinatges o raó social del promotor titular de la llicència.
- 3) Nombre de llicència i data de concessió.
- 4) Termini d'execució.
- 5) Ordenança que s'aplica.
- 6) Nombre de plantes, incloent els soterranis.
- 7) Nom i llinatges dels Tècnics directors de les obres i instal.lacions i denominació de l'empresa constructora.

SECCIÓ 2ª: REGULACIÓ ESPECÍFICA D' L'ÚS: GRAU, TAMANY, SITUACIÓ.

Art. 55.- PERMISSIVITAT.

1. Són usos permesos aquells que estiguin admesos pel Pla a cada una de les zones.

2. Són usos condicionats aquells que, malgrat que estan permesos, precisen de certes correccions per ser permesos d'acord amb les limitacions expressades al Pla i a la normativa de categoria superior.

3. Són usos prohibits els no inclosos entre els permesos pel Pla a cada zona o, en general per disposicions de categoria superior promulgades per raons de seguretat, salubritat, moralitat o molèsties.

Art. 56.- RÈGIM D'USOS.

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

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

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

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

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

Art. 57.- USOS SUSCEPTIBLES DE SER CONSIDERATS MOLESTS, NOCIUS, INSALUBRES I PERILLOSOS.

Qualsevol ús, per poder ubicar-se a una zona, haurà d'estar permès, complir amb

les limitacions que imposi la present norma, i la normativa de categoria superior, per la qual cosa haurà de comptar amb les necessàries mesures correctores.

Art. 58.- GRAU SEGONS TAMANY.

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

2. Categories:

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

Art. 59.- GRAU SEGONS SITUACIÓ

Es defineixen sis categories:

1. A qualsevol planta d'edifici d'ús no exclusiu, excepte les corresponents a la situació 2^a.
2. A planta baixa amb accés directe des de la via pública, o a planta baixa amb accés directe des de la via pública i associada a la planta de semisoterrani, soterrani o planta primera.
3. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, adossat a altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres d'usos aliens.
5. Edifici exclusiu de l'activitat, situat a zona a on l'ús es l'activitat preferent (polígons).
6. A espai lliure.

Art. 60.- NIVELL DE PRESSIÓ SONORA PRODUÏT PER ACTIVITATS O INSTAL·LACIONS

Graus:

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

Com a norma general s'estableix:

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

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

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

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

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

Art. 61.- GRAU SEGONS DENSITAT DE POTÈNCIA.

Graus:

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

Aquests valors s'obtindran dividint la totalitat de la potencia instal·lada expressada

en kilowats, per la superfície total construïda destinada a l'activitat expressada en metres quadrats.

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

Art. 62.- GRAUS SEGONS POTÈNCIA MECÀNICA.

- 1) Fins a 5 Kw.
- 2) Fins a 20 Kw.
- 3) Fins a 60 Kw.
- 4) Fins a 90 Kw.
- 5) Fins a 350 Kw.
- 6) Il.limitada.

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

Art. 63.- GRAU SEGONS NIVELL SONOR TRANSMÈS PER ACTIVITATS O INSTAL·LACIONS.

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

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

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

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

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

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

es faci l'amidament.

3.	Graus	db (A) Exterior	db (A) Interior
1	Nit	35	25
	Dia	50	35
2	Nit	40	25
	Dia	55	40
3	Nit	45	25
	Dia	55	40
4	Nit	45	25
	Dia	60	40
5	Nit	50	25
	Dia	65	45
6	Nit	50	30
	Dia	65	45
7	Nit	50	40
	Dia	75	50
8	Nit	50	45
	Dia	75	60

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

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

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

Art. 64.- GRAU SEGONS EMISSIONS DE GASOS.

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

Art. 65.- SITUACIÓ D'USOS A SOTERRANIS I SEMISOTERRANIS.

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

A les plantes semisoterranis o soterranis, es permetran els usos comercials, de magatzem i administratiu, en les condicions establertes al capítol "Locals destinats a ús comercial i administratiu", permetent-se també l'ús de "Establiments públics i l'Industrial", sempre que a més de l'assenyalat pels "Locals comercials" a l'esmentat capítol es compleixi l'establert a les presents normes.

Art. 66.- SUBESTACIONS DE TRANSFORMACIÓ D'ENERGIA ELÈCTRICA.

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

- Fossat de recollida amb capacitat sobrada per rebre, en cas d'abocament, l'oli refrigerant del transformador.
- Base d'esquerda de més de cinquanta mil·límetres (50 mm) de tamany en quantitat suficient per produir la suficient refrigeració de l'oli en cas de vertit.
- Tancament a la renovació de l'aire de la fossa.
- Sistema automàtic d'extinció d'incendis.

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

Art. 67.- DISCOTEQUES I SALES DE FESTES.

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

SECCIÓ 3ª: NORMES PARTICULARS DE ZONES HOMOGÈNIES

PRELIMINAR

Les presents Normes Subsidiàries de Planejament subdivideixen el terme municipal en zones de normativa homogènia, a les quals l'edificació, on sigui possible edificar, es regirà per les Normes que es detallen a continuació. Pel sòl urbanitzable, aquestes Ordenances tenen el caràcter de norma de planejament i en redactar els corresponents Plans Parcials es podran adoptar directament les mateixes o bé complementar-les i matisar-les, però en cap cas es podran contradir ni modificar-les o interpretar-les de manera que resulti un augment de la densitat de població aquí establerta.

Art. 68.- ZONA CASC (1)

USOS

Es prohibeixen els següents usos:

1.- Indústria incompatible amb l'habitatge. Es considerarà incompatible si s'excedeix en cap dels següents paràmetres:

a) que puguin transmetre vibracions als edificis veïns o a la resta de l'edifici, si no l'ocupa sencer.

b) que produeixin renous a l'exterior o als edificis veïns o a la resta de l'edifici no destinat a ús industrial que sobrepassin els 40 decibelis.

c) que emetin fums, gasos o olors molestes i nocives.

d) que habitualment es realitzin més de tres càrregues o descàrregues o més de tres entrades de camions a l'edifici en un termini de sis hores de l'horari de treball.

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

3.- Tallers de reparacions, garatges per a més de deu places, estacions de serveis.

4.- Escorxadors, instal·lacions frigorífiques, sitges.

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

6.- Instal·lacions militars.

VOLUM

L'edificació serà contínua.

A la subzona general, els edificis tendran com a màxim planta baixa i dues plantes pis, amb una altura edificable de 10 metres. A les subzones Alta i Porticada es podrà construir planta baixa i tres plantes pis, amb una altura edificable de 13 metres.

No es permetran àtics.

A la planta baixa i soterrani l'ocupació permesa del solar serà la següent:

- * Subzona General: no superior al 60 %.
- * Subzona Alta: no superior al 60 %.
- * Subzona Porticada: 100 % del solar, una vegada deduït el pas porticat a la planta baixa i la seva projecció a la planta soterrani.

A la planta baixa i soterrani es garantitza una profunditat mínima voluntària de 8 metres, que tindrà prioritat sobre qualsevol altre paràmetre del present article. La profunditat màxima serà de 20 metres.

A les plantes pisos 1r i 2on, a totes les subzones, es podrà arribar, com a màxim, a un 60 % de la superfície del solar. Es garantitza una profunditat mínima voluntària de 8 metres, que tindrà prioritat sobre qualsevol altre paràmetre del present article. La profunditat màxima serà de 20 metres.

A les subzones Porticada i Alta es podran edificar tres pisos (1r, 2on i 3r) sempre que la superfície edificada per planta no excedeixi el 40 % de la superfície del solar. En aquest cas es garantitza una profunditat mínima voluntària de 6 metres, que tindrà prioritat sobre qualsevol altre paràmetre del present article. La profunditat màxima serà de 20 metres.

El pas porticat, a la subzona corresponent, serà de domini públic i tindrà una amplària mínima, o sigui llum lliure entre pilars i paret, de 4 metres.

A les parcel·lacions i reparcel·lacions que s'efectüin a partir de l'aprovació de les presents Ordenances s'hauran de complir els següents mínims:

façana mínima: 7.00 metres.

superfície mínima: . . 200.00 m2.

L'edificació es separarà un mínim de 5 metres del límit del fons del solar, (excepte en plantes baixes i soterrani de Subzona Porticada, o que no s'hagi esgotat la profunditat mínima voluntària, a totes les zones). Als solars que facin cantonada quan no existeixi límit de fons de solar, es prolongaran fins que es trobin les línees de separació a 5 mts. del fons dels solars que limitin i l'edificació del solar que facin cantonada no podrà superar aquests perllongaments, (excepte en plantes baixes i soterrani de Subzona Porticada, o que no s'hagi esgotat la profunditat mínima voluntària, a totes les zones).

En casos de difícil aplicació de la norma anterior, es tramitarà a l'Ajuntament un

Estudi de Detall.

Index d'intensitat: No es regula

ESTÈTICA

No es permetran volades tancades, únicament balcons, el vol del qual, des de la façana quedarà limitat per la més restrictiva de les següents condicions:

- a) 1/10 de l'ample del carrer.
- b) Separar-se al manco 20 cms. de la vorera de la voreta de la voravia.
- c) No excedir d'un metro.

Al manco a la primera crugia des del carrer, la coberta serà obligatòriament teulada d'estil tradicional.

No es permetran folrats a les façanes de material ceràmic, ni tampoc marbres o pedra no mallorquina.

Tampoc s'admetran fusteries metàl·liques de colors clars, ni persianes de plàstic o alumini.

S'hauran de respectar, en tot cas, els valors ambientals de l'entorn.

Serà d'aplicació el previst en el paràgraf a) de l'article 73 de la Llei del Sòl (138 TRLS92) i 98-2-a del Reglament de Planejament.

A tota edificació que agrupi diversos solars resultants d'enderrocaments d'edificis, la nova edificació haurà de manifestar, a la composició de la seva façana del carrer, el parcel·lari existent abans de l'enderrocament.

Abans de poder edificar un solar en el qual aquestes Normes preveu pòrtics a la façana de la planta baixa serà precisa l'aprovació per l'Ajuntament d'un plànol d'aquest pòrtic que agafi tota la façana de l'illa que conté el solar, signat per tots els propietaris afectats i que defineixi:

- dimensions dels pilars.
- forma de cobrir el va (llinda, arc de mig punt, etc...)
- altura màxima exterior del va i situació de tots els pilars.

Es podrà substituir el document anterior per la tramitació d'un Estudi de Detall.

Art. 69.- EQUIPAMENTS

El sòl destinat actualment a equipament distint de l'Esportiu i d'Espai Lliure Públic,

assenyalat al Plànols B, podrà ser edificat o reconstruït i els edificis actuals, reformats, remodelats o ampliat, sempre que es destinin als usos d'equipament social, amb subjecció als següents paràmetres bàsics i màxims:

ocupació: 100 % a planta baixa.
80 % a plantes pis.

altura a núm. de planta i metres, segons la zona o subzona en què se situen.

Podrà excedir-se l'altura màxima en un 30 % de la superfície del solar, si l'Ajuntament ho considera justificat, per una exigència específica de l'ús, sempre que no es deteriorin les condicions ambientals de l'entorn.

En tal cas s'haurà de tramitar i aprovar el corresponent Estudi de Detall.

Pels nous equipaments docents, religiosos, culturals, benèfics, sanitaris i administratius que es pretenguin implantar a Zona Casc, s'estarà a la mateixa regla anterior.

Index d'intensitat: Segons la zona en què s'ubiqui.

Art. 70.- ZONA SERVEIS (2)

USOS

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

a) ús d'habitatge: no es permetrà l'habitatge aïllat o edificis aïllats d' habitatges o apartaments. No es permetrà la construcció d'habitatges a la planta baixa.

b) ús públic: es prohibeix únicament l'ús públic esportiu, benèfic i sanitari.

c) ús industrial: es prohibeix la indústria classificada administrativament, com a nociva i perillosa.

La indústria classificada com a molesta, o insalubre, podrà ser admesa si adopta les mesures correctores necessàries i suficients per suprimir la causa de la seva classificació.

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

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

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

2.- produeixin vibracions en els edificis que limitin.

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

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

VOLUM

L'edificació serà contínua.

Els seus edificis tendran com a màxim plantes soterrani, planta baixa i una planta pis. L'altura màxima sobre la rasant del carrer no serà superior a deu metres. La planta baixa podrà tenir fins a sis metres d'altura sobre la rasant.

Es permetrà l'ocupació total del solar a la planta baixa i soterranis. A la planta pis l'ocupació no excedirà el 40 %; retranquejant-se del fons del solar un mínim de cinc metres.

Als solars de la cantonada quan no existeixi límit de fons del solar, es perllongaran fins que es trobin, les línees de retranqueig a cinc metres del fons dels solars que limitin i l'edificació del solar en cantonada no podrà excedir, a la planta pis, les esmentades perllongacions. En cas de difícil aplicació de la norma anterior, l'Ajuntament tramitarà un Estudi de Detall.

ESTÈTICA

S'haurà d'harmonitzar amb l'ambient de la Vila.

PARCEL·LACIÓ

Superfície mínima: 200 m².

Façana mínima: 6 metres.

ALTELL

Es permetrà la construcció d'un altell dins el volum permès a la planta baixa, sempre que es compleixin les següents condicions: no excedir del 60 % de la superfície

del solar i estar reculat cinc metres de la façana.

Index d'intensitat: Una vivenda per cada 200 m² de parcel·la (1/200).

Art. 71.- ZONES EXTENSIVES (3) I (4)

USOS

Es permet l'ús d'habitage aïllat unifamiliar o petit edifici aïllat de fins un màxim de 4 vivendes, en Extensiva (3) i 2 vivendes en Extensiva (4).

Es permet l'ús públic residencial d'hotels i apartaments sempre que no ocupin edificis amb més de 800 m². d'edificació a zona Extensiva (3) i 500 m². en Extensiva (4).

Es prohibeix l'ús públic comercial.

Es permet l'ús públic d'oficines únicament per a petites oficines aïllades, no majors de 250 m²., annexes a un habitatge, com a despatxos de professionals o similars.

Es prohibeix l'ús públic d'espectacles.

Es permet l'ús públic de sales de reunió, sempre que no excedeixin de 1.000 m². edificats a Zona Extensiva (3) i 650 m². a Extensiva (4), i sempre en edificis aïllats.

Es permeten els usos religiosos, culturals, benèfics i sanitaris, en edificis aïllats, amb les mateixes condicions d'ús residencial.

Es permet l'ús esportiu i no s'admet l'ús militar.

Que es requereixi major edificabilitat que l'esmentada a les presents Normes, per limitació de superfície, s'entendrà aquesta limitació per a un sol edifici, essent admissible subdividir el conjunt de l'edificació, en 2 o més edificis aïllats, que no sobrepassin cadascun els màxims assenyalats, units entre ells mitjançant passos coberts, oberts o acristallats, envoltats amb zones ajardinades o poblades d'arbres.

Es prohibirà tota activitat, fins i tot les permeses, que per emetre renous, llums o olors, puguin molestar als contigus i no ser compatibles amb l'habitatge a judici del Tècnic Municipal.

A Extensiva (4) es permetrà l'ús de Servei Municipal d'estació captadora, depuradora i impulsora de les aigües potables als voltants dels pous municipals existents. Es prohibeix qualsevol altre tipus de servei o indústria.

VOLUM

L'edificació serà sempre aïllada i envoltada d'arbres i jardins.

Parcel.la mínima: Extensiva (3): 400 m². Extensiva (4): 800 m².
Façana mínima: Extensiva (3): 13 mts. Extensiva (4): 15 mts.

Edificabilitat neta: Extensiva (3): 1 m³/m². Extensiva (4) 0.5 m³/m².

Altura màxima i núm. de plantes: Extensiva (3): 10 mts. (Planta baixa i dos pisos).
Extensiva (4): 7 mts. (Planta baixa i un pis).

Ocupació (per a totes les plantes, inclosos els soterranis): Extensiva (3): 35 %.
Extensiva (4): 25 %.

Separacions mínimes (inclosos soterranis): Extensiva (3): carrer: 3 mts. mitgeres:
3 mts. Extensiva (4): carrer: 4 mts. mitgeres: 3 mts.

Separació entre edificis dins una mateixa parcel.la: 5 mts.

ESTÈTICA

Serà obligatòria la teula àrab, prohibint-se tot altre tipus de coberta, exceptuant instal.lacions agropecuàries.

Es prohibeix la fusteria d'acer inoxidable o alumini no anoditzat de color natural, admetent-se l'anoditzat en color de bronze.

Els tancaments de parcel.las es realitzaran amb paret massissa fins a 0.80 mts. d'altura sobre la cota més alta, sigui del terreny, sigui de la rasant, a un costat o altre de la paret. Es podrà completar aquesta altura fins a 2 mts. amb reixa o reixeta i bardissa natural.

Els espais no edificats del solar es poblaran amb arbres o jardins.

Els espais destinats a aparcaments a l'aire lliure exterior es protegiran de l'acció del sol a través de pèrgoles amb plantes enfiladisses o arbres, prohibint-se les construccions volades o porxos amb coberta de planxa metàlica o de plàstic o de fibrociment, sigui pla o ondulat.

Extensiva (3): Index d'intensitat: Una vivenda per cada 300 m² de parcel.la (1/300); amb un màxim de quatre vivendes per parcel.la.

Extensiva (4): Index d'intensitat: Una vivenda per cada 600 m² de parcel.la (1/600); amb un màxim de dues vivendes per parcel.la.

Art. 72.- SUBZONA ANTIGA D'ESPECIAL PROTECCIÓ A LA ZONA DEL CASC

En el perímetre definit en el Plànol de Sól Urbá regiran les mateixes ordenances volumètriques de la zona de casc, amb les majors proteccions del present apartat. Com a norma general s'exigiran a les noves construccions el més rigorós respecte dels valors ambientals.

L'ús queda restringit al d'habitatges, i l'ús públic a residencial, espectacles i sales de reunió a locals tancats, religiós i cultural, i el comercial queda retringit a instal.lacions, l'àrea útil de les quals, no superi els 500 m2.

L'ús industrial i de serveis queda prohibit.

No es permetran garatges de més de tres cotxes.

Les Ordenances d'Estètica de la Zona Casc també són d'aplicació, però amb les següents majors restriccions:

a) No es permetrà cap altre tipus de persiana més que la mallorquina de llibret fix o mòbil, de fusta envernissada o pintada.

b) No es permetrà fusteria metàl.lica ni portes enrotllables.

c) No es permetrà més d'un anunci enllumenat per edifici i es prohibeixen els cartells o anuncis de plàstic.

d) La coberta serà en més d'un 75 % de la seva superfície de teula àrab i a la façana de la via pública acabarà amb volada de fusta, de pedra o de teules.

Els projectes a presentar per a l'enderrocament d'edificis antics, hauran d'especificar la forma i situació de tot element constructiu i decoratiu de valor artístic i històric i el seu destí anterior, preferentment es procurarà afegir-hi els esmentats elements a la nova construcció amb una funció similar a la que tenia l'edifici antic.

Art. 73.- ESPAIS LLIURES PÚBLICS

Els terrenys destinats a espais lliures públics no podran tenir utilització privativa permanent excepte a través de concessió municipal i únicament per satisfer necessitats pròpies del públic usuari dels espais lliures, o del seu manteniment. En cap cas aquestes utilitzacions privatives, excepte per a ocupacions temporals com a Fires o Mercats, podran sobrepassar de l'1 % de la superfície de l'espai lliure.

L'espai lliure públic assenyalat al plànol amb la lletra A tindrà una utilització preferent com a espai lliure per a passeig, joc de nins, estar d'adults i ocupacions temporals per a Fires i Mercats. Es limitarà l'aparcament que no podrà sobrepassar el 20

% de la seva superfície.

L'espai assenyalat amb la lletra B en no tenir trànsit rodat s'urbanitzarà com a zona d'estar a l'aire lliure amb molts d'arbres, banc i jocs infantils.

Els espais assenyalats amb la lletra C tendran caràcter de Plaça Pública i Passeigs pavimentats i dotats d'arbres i bancs, els espais assenyalats amb la lletra D.

Art. 74.- ZONA ESPORTIVA

A la zona esportiva només es permetrà l'ús esportiu a l'aire lliure, prohibint-se tota la resta d'usos.

En conseqüència només es permetran instal·lacions esportives a l'aire lliure i les construccions destinades al servei de l'ús esportiu com són graderies, bar, vestuaris, neteges i pavelló cobert.

En tot cas, el volum edificable no superarà 0'3 metres cúbics per metre quadrat de parcel·la.

Art. 75.- CATÀLEG DE PROTECCIONS

Per a una millor identificació dels edificis o elements arquitectònics o urbanístics dignes de protecció, s'inclouen aquests en un catàleg amb una fitxa per a cada element protegit.

El catàleg no s'ha de considerar com a un conjunt tancat i definitiu. L'Ajuntament, d'ofici o a petició de qualsevol particular o entitat podrà incloure nous elements en el Catàleg o modificar la fitxa corresponent, fins i tot excloure'n qualsevol, sempre previ informe del Patronat que s'esmenta a l'apartat següent. Les inclusions, exclusions o modificacions del Catàleg, es sotmetran als mateixos tràmits que per a la modificació de les Normes.

Art. 76.- PATRONAT HISTÒRICO-ARTÍSTIC

Totes les sol·licituds de llicència a les zones protegides o edificis o elements arquitectònics inscrits en el Catàleg de Proteccions, siguin d'obra major o menor, de demolició, construcció, reconstrucció, reforma o reparació, i fins i tot els projectes municipals d'urbanització o obres ordinàries a la subzona d'especial protecció, seran informats prèviament per un Patronat Històric-Artístic, de caràcter consultiu, format per:

President: El Batle o Vocal en qui delegui.

Vocals: Els Tinentes de Batle o Regidors Presidents de les Comissions d'Obres i Cultura.

Cinc persones de reconegut prestigi en la matèria històrica o artística, nomenades a l'efecte per l'Ajuntament, per períodes de 4 anys.

L'arquitecte municipal.

Actuarà de Secretari, el de la Corporació o funcionari en qui delegui.

Aquests càrrecs seran honorífics i gratuïts.

El Patronat es reunirà quan el convoqui el Secretari i els informes s'emetran, almenys amb la signatura de la majoria dels components.

A més d'evacuar els informes esmentats anteriorment, hauran de vetllar per la conservació i increment del patrimoni artístic, paisatgístic, cultural i històric de Santa Maria del Camí, i els seus membres tendran l'obligació de denunciar tota activitat que deteriori o pugui conduir a un deteriorament de l'esmentat Patrimoni comú.

Hauran d'informar també qualsevol inclusió o exclusió del Catàleg, així com a les denegacions de llicències per composició de façanes i per l'instal·lació de anuncis i rètols.

Art. 77.- PROTECCIONS QUE AFECTEN LA DEFENSA.

Les obres, treballs, instal·lacions i activitats a realitzar a la Zona pròxima de Seguretat de les instal·lacions militars que pertanyen al Ministeri de Defensa, requeriran autorització prèvia de l'esmentat Ministeri.

A la zona de Seguretat Radioelèctrica queda prohibit instal·lar-hi obstacles que puguin interceptar els feixos d'emissió o recepció de comunicacions, així com la instal·lació d'aparells capaços de detectar o interferir les esmentades comunicacions.

Art. 78.- NORMATIVA DE CAN BORREÓ

Superfície mínima del solar

La superfície mínima dels solars residencials i d'equipament serà de 800 m² i les dimensions mínimes de la façana i fons seran de 15 i 20 metres, respectivament.

La superfície d'ocupació no excedirà el 25 %.

Coeficient d'edificabilitat.

El coeficient d'edificabilitat és el resultat de dividir la superfície total edificada per l'àrea del solar.

Els esmentats coeficients són els següents:

- Zona residencial - 0,5 m³/m².
- Zona Equipament - 0,5 m³/m².

Altura Total

L'altura total serà de 7 metres corresponent a planta baixa i planta pis.

Separacions

Les separacions d'alineacions de façanes, dels edificis, a les alineacions oficials de vies, passos i la resta d'àrees públiques i zones o parcel·les limitants, seran com a mínim les següents:

- A espais lliures públic - 4 metres.
- A mitjaneres - 3 metres.

Ús habitatge

Habitatges Unifamiliars a parcel·les definides al Pla, només es podrà ubicar un habitatge per parcel·la.

Ús equipament

Equipament cívico-social.

a) Ús comercial, destinat exclusivament per a Centres i Galeries Comercials, botigues, oficines i locals de negoci, així com a locals recreatius.

b) Ús Esportiu, destinat a camps i instal·lacions esportives.

c) Ús Cultural, destinat per a centres d'ensenyament, biblioteques, etc.

d) Ús Assistencial, destinat per a dispensaris, consultoris, etc.

e) Ús Administratiu, destinat per a usos administratius de l'Estat, Comunitat Autònoma o Municipi.

Usos permesos

a) Zona equipament cívico-social: es permeten tots els usos, fins i tot el d'

habitatge annex a l'equipament.

b) Zona Cultural: es permet l'ús cultural i d'habitatge annex als serveis.

CONDICIONS D'AMBIENT I D'ESTÈTICA

Condicions ambientals

Els edificis a construir o reformar, s'hauran d'adaptar bàsicament a l'ambient del paisatge.

Es podrà denegar la llicència d'edificació als projectes, els elements dels quals, atemptin el bon gust o resultin extravagants o impropis de l'emplaçament.

L'estil arquitectònic, elements de façana i coberta, materials emprats i colors dels mateixos, estaran en línia dels existents a la zona.

Tancaments

Els murs de tancament de solars o carrers no podran tenir més de 1'20 metres sobre la rasant del carrer, podent col·locar sobre l'esmentat mur reixes, tanques, bardisses o similars fins a una altura de 2 metres.

L'altura de la mitjanera en terrenys desnivellats s'anirà adaptant al terreny de manera escalonada i mantenint sempre l'altura màxima de 1'20 metres, rematada amb bardissa fins els dos metres.

Art. 79.- SÒL APTÉ PER A LA URBANITZACIÓ

Les intensitats i usos globals de l'edificació en el Sòl Apte per urbanitzar es dedueixen de la seva qualificació urbanística de conformitat amb el que es preveu a l'article "Preliminar" de la secció 3ª (Normes particulars de Zones Homogènies).

La delimitació de Sectors està grafiada al plànols.

No es podrà aprovar definitivament cap Pla Parcial d'Ordenació fins que no es garantitzi el subministrament d'aigua potable al Sector i l'evacuació, depuració i abocat de les aigües residuals procedents del Sector, a través de la construcció del respectiu sistema general.

Cada Pla Parcial haurà de preveure i garantir la realització, en conjunt o per polígons d'actuació, de les infraestructures i sistemes generals inclosos en el seu Sector que no estassin ja realitzats.

L'aprofitament global màxim serà de 0'6 m²/m². en el Sector I; 0'5 m²/m². en els Sectors II i III; i 0'25 m²/m². en el Sector IV.

Els Plans Parcials contendran Ordenances limitatives de densitat que garantitzin la no superació dels límits màxims de població assignats a cada qualificació.

SECCIÓ 4ª: HABITABILITAT I HIGIENE.

Art. 80.- CONDICIONS MÍNIMES.

Les condicions mínimes d'habitabilitat i higiene seran les establertes pel Decret III/1986, de 18 de desembre, pel qual s'estableixen les condicions higièniques i les normes d'habitabilitat d'edificis i habitatges i locals del Govern Balear, així com per les altres disposicions legals vigents que siguin d'aplicació.