

TÍTOL SEGON. RÈGIMEN DEL SÒL

CAPÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Article 53. Exercici de les facultats dominicals

1. L'exercici de les facultats urbanístiques del dret de propietat s'ha de subjectar al principi de la funció social d'aquest dret, segons allò que determina l'article 33 de la Constitució i dins els límits imposats per la legislació i el planejament urbanístic general i derivat, complint els deures fixats per aquests, les ordenances i demés disposicions aplicables.

2. En cap cas no es poden considerar adquirides per silenci administratiu facultats urbanístiques que contravinguin la LS/07, la legislació urbanística, el PGOU o el planejament derivat d'aquest, i els reglaments i ordenances que els desenvolupin. Aquesta disposició és aplicable tant pel que fa als instruments urbanístics com a les llicències urbanístiques.

Article 54. Classificació del sòl

1. Tot el territori del municipi de Maó resta classificat en alguna de les classes de sòl següents:

- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable
- Sòl rústic

2. Dins el sòl urbà, i als efectes de la seva execució i drets dels propietaris, es distingeix en sòl urbà consolidat i no consolidat per la urbanització.

3. El sòl urbanitzable, que només del tipus programat o delimitat, passarà a ser urbà per mitjà de l'execució del planejament parcial .

4. En el sòl rústic es diferencia el sòl no apte per a la seva transformació d'aquell que és d'especial protecció, d'acord amb les previsions de la legislació d'ordenació territorial i, en especial, amb les determinacions del PTI.

5. El règim urbanístic del sòl dependrà de la classificació, de la qualificació en zones o sistemes i de la inclusió en un polígon o unitat d'actuació en sòl urbà o en un sector de planejament urbanístic derivat.

Article 55. Funció del sòl en l'ordenació

1. Per la seva definició en l'ordenació del territori, el PGOU qualifica el sòl en sistemes i zones.

2. Es qualifica com a sistemes aquells sòls d'interès general que permetin aconseguir els objectius de planejament en matèria de vialitat, espais lliures, equipaments i serveis que en el seu conjunt configuren l'estructura general i orgànica del territori. Els sistemes que defineix el Pla es regulen en el Títol III d'aquestes Normes.

3. S'entén per zona l'extensió de sòl sotmesa a un règim uniforme. Les diferents zones previstes pel Pla es regulen en el Títol IV d'aquestes Normes.

Article 56. Estructura del territori i sistemes

1. L'estructura general i el model del territori definida en aquest PGOU està integrada pels següents elements:

1. Sistemes generals de comunicació (SH, Smt, SA, SP)
2. Serveis tècnics (ST)
3. Espais lliures cedits i urbanitzats (parcs urbans, jardins i places existents)
4. Equipaments existents de titularitat pública i àrees per a usos d'interès social (AT)
5. Viari estructural i territorial (V1), camins rurals (V3) i reserva del sistema viari (Rv), si estan en sòl rústic

2. L'estructura general i el model de territori d'aquest PGOU determinada pels sistemes generals es completa mitjançant la divisió en zones del sòl urbà, de sòl urbanitzable delimitat i sòl rústic, atenent a l'adscripció dels usos detallats o globals respectivament i les seves intensitats, la previsió de sòl per operacions urbanístiques futures, dins d'unes línies generals d'ordenació coherents amb l'ordenació total del conjunt, i la preservació d'àrees protegides per evitar la degradació i incorporació al conjunt edificat.

3. Els sistemes locals estructuraren orgànicament un sector nivell local per mitjà dels elements determinants del procés urbà:

- a) Sistema viari (V) inclòs en una UA o SU, carrers (V2)
- b) Espais lliures, parcs i jardins públics inclosos dins una UA o SU
- c) Equipaments inclosos en una UA o SU
- d) Serveis tècnics (ST) inclosos en una UA o SUD
- e) Àrees d'aparcament i estacions (Aa)

4. El PGOU determina en la seva totalitat els sistemes generals i preveu els sistemes locals per al sòl urbà, la determinació dels quals es farà per mitjà dels PP, PE o PERI, atenent a les dotacions mínimes que fixen aquestes Normes per cada zona o sector.

Article 57. Zona

1. Extensió de sòl –contínua o discontinua– sotmesa a un règim urbanístic de sòl uniforme. Quan les característiques tipològiques existents o els objectius del planejament ho han exigint, el PGOU defineix "subzones" dins de cada zona per tal d'establir –en el context d'una qualificació genèrica– una gradació de l'edificabilitat, distinció d'usos o de tipus basats en l'ordenació de l'edificació.

Article 58. Condicions d'edificació de les zones

1. Les condicions d'edificació establertes per a les diferents zones són d'aplicació per a les obres de nova planta, per a la seva ampliació o reforma i per a la seva destinació.

2. Els paràmetres definits per a cada zona o subzona, segons tipus d'ordenació i condicions d'ús, volum i habitabilitat establertes, determinen els màxims envoltants de l'edificació i les condicions d'utilització que permetin aquestes normes, establint uns límits que no poden ultrapassar i que no són obligatoris fins els seus valors màxims, llevat dels supòsits en què una norma específica els imposi.

SECCIÓ PRIMERA DISPOSICIONS GENERALS

Article 59. Desenvolupament normatiu

1. El planejament derivat i les ordenances que desenvolupin el PGOU, en qualsevol tipus de sòl, detallaran l'abast de cadascun dels usos permesos en cada sector i polígon i podran fer més estrictes les previsions a complir per a llur localització, tot raonant i motivant els criteris en que es recolzi la decisió, així com per la seva compatibilitat amb altres usos pròxims.

2. Els àmbits de sòl per als quals aquest PGOU no detalli un ús concret quedaran subjectes al règim establert a la legislació urbanística aplicable i a la LS/07 per a cada tipus de sòl, a més del que disposi la normativa sectorial.

Article 60. Classificació dels usos generals per la seva funció urbanística

Per raó de llur funció, es distingeixen els usos següents:

1. ÚS RESIDENCIAL- HABITATGE

- Habitatge unifamiliar: allotjaments que acullen una llar, accés independent i exclusiu amb l'exterior
- Habitatge bifamiliar: edifici que inclou 2 habitatges amb accés independent de cadascun d'ells (generat per necessitats d'ela família originaria, per creixement, minusvalidesa, tercera edat o altres)
- Habitatge plurifamiliar: edifici que inclou més d'un habitatge i no té les característiques de 1.1 i 1.2 (accés i elements comuns) . No comprèn apart-hotels ni cap tipus 2
- Habitatge rural habitatge familiar lligat a l'explotació del sòl rústic en el qual està ubicat

2. ÚS RESIDENCIAL COL·LECTIU

Allotjaments col·lectius especials (menys equipaments comunitaris i hotelers) destinats a una comunitat: albergs, cases de colònies, residència d'estudiants, militars, religiosos i similars

3. ÚS HOTELER

Allotjament temporal, hotels, apart-hotels, motels, balnearis, hostals, pensions i establiments d'hostaleria en general segons legislació vigent. El nombre màxim de places serà el que resulti de l'aplicació simultània de la superfície màxima admesa pel PGOU i la Llei General Turística 2/1999 de 24 de març de les Illes Balears.

Els establiments existents que responen a la definició d'ús hoteler a l'entrada en vigor del PGOU podran realitzar obres de rehabilitació, consolidació, modernització o millora.

4. ÚS DE RESIDÈNCIA MÒBIL

Espais no edificats per acomodació temporal: càmping, rulots, etc.

5. ÚS COMERCIAL

- Locals oberts al públic destinats a la venda o la prestació de serveis (mercats, botigues, galeries comercials) que no són molestes, insalubres o perilloses.
- Té la consideració d'ús específic i independent dels demés com a element estructurant del sistema general de l'equipament urbà, d'acord amb el que defineix l'art. 60.3 de la llei 11/2001.
- Regulades per les lleis sectorials, particularment la llei 11/2001 de 15 de juny d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears i el Pla Director sectorial d'equipaments comercials vigent segons l'art. 60 de la llei 11/2001.

- Classificació en funció de la superfície útil per a l'exposició i la venda:
 - petit: detall amb superfície de venda inferior a 300 m²
 - mitjà: detall i l'engròs fins 800 m²
 - gran sense contenció: igual o superior a 800 m² dels següents rams, exclusivament: vehicles a motor, embarcacions, materials de construcció, mobles i mobiliari i elements propis de cuina i bany.
 - gran establiment comercial: igual o superior a 800 m² de la resta de mercaderies (subjecte a llicència autonòmica segons art 15 llei 11/2001)

6. ÚS D'OFICINES I ADMINISTRACIÓ

Activitats públiques o privades, administratives (ajuntament, i altres burocràtiques inclòs) o professionals, institucions financeres, bancàries, companyies d'assegurances, gestories, correus, etc.

7. ÚS DE RESTAURACIÓ

Restaurants, bars, cafeteries, gelateries, granges i similars compatibles amb l'habitatge per no ser molestes insalubres o perilloses. Si van acompanyats de bars musicals, discos, sales de festes o similars s'adscriuran a l'ús recreatiu.

8. ÚS RECREATIU

Lleure i temps lliure que pot ocasionar molèsties: bars musicals, sales de festes, cafè concert, i activitats relacionades amb el joc (bingos, casinos, etc) tan si són en locals tancats, com a l'aire lliure o en carpes.

9. ÚS INDUSTRIAL

- Indústria integrada/ tallers: compatibles amb l'habitatge, amb mesures correctores.
- Indústria urbana: compatible amb l'entorn dominant residencial però no en la mateixa parcel·la en la que l'ús dominant assignat és el d'habitatge
- Indústria agrupada: no compatible amb l'habitatge; mitjana i gran indústria, organitzada en zones pròpies, excepte les que han de ser exentes per definició de l'activitat.
- Indústria separada: si s'han d'instal·lar en llocs sense contigüitat amb d'altres.

10. ÚS DE MAGATZEM

Locals destinats a dipòsits de mercaderies, a activitats logístiques i a la venda a l'engròs sempre que no siguin molestes, insalubres o perilloses.

11. ÚS SANITARI ASSISTENCIAL

Tractament de malalts sense allotjament (consultori, dispensari, centres/clíniques de dia), casals menjadors, centres d'orientació i diagnòstic, atenció a disminuïts o gent gran, reinserció social. Inclou tractament i allotjament de malalts, clíniques i hospitals

12. ÚS EDUCATIU

Ensenyament en tots els graus i modalitats des de les llars d'infants i escolletes, fins escoles especialitzades; públiques privades i acadèmies incloent els espais annexes (patis i recintes per la pràctica esportiva, jardins). Inclou activitats científiques i de recerca

13. ÚS ESPORTIU

Pràctica i ensenyament de la cultura física i esports; a l'aire lliure o en edificis (camps, poliesportius, gimnàs, piscines, etc).

14. ÚS CULTURAL I CIVIC

Museus, teatres, cinemes, auditoris, biblioteques, sales d'art, conferències, arxius, centres culturals i d'associacions sindicals i polítiques.

15. ÚS RELIGIÓS

Activitats de culte.

16. ÚS D'APARCAMENT

- Guarda de vehicles automòbils en llocs tancats.
- No inclou estacions vinculades a la mobilitat.

17. SERVEIS GENERALS I SERVEIS TÈCNICS

- Seguretat civil (cossos de seguretats, bombers, etc)
- Cementiri i tanatoris
- Militar i de defensa
- Abastament d'aigua i distribució
- Sanejament i depuració
- Producció d'energia, transformació i distribució. Estacions de servei (gasolineres)
- Telecomunicacions
- Plantes tractament d'aliments (escorxador) i de residus

18. USOS RURALS

- Totes les activitats relacionades amb el cultiu de la terra i derivades
- Classes:
 - Activitats d'explotació de recursos primaris: agricultura en totes les seves variants, ramaderia, silvícola, forestal, extractiva
 - Activitats rurals complementaries: agroturisme, hotels rurals, àrees d'acampada
 - Activitats industrials de transformació agrària
 - Petites infraestructures d'energies renovables, de proveïment dels usos domèstics, etc.

Article 61. Classificació per llur adequació

Per la seva adequació a cada zona o sector i segons els objectius de l'ordenació, els usos es divideixen en admesos o permesos i prohibits.

Article 62. Classificació per llur naturalesa

- Públics: els realitzats per l'Administració o per la gestió de particulars o col·lectius sobre béns de domini públic. També els realitzats per l'Administració sobre béns de propietat privada mitjançant arrendament o qualsevol altre títol d'ocupació
- Privats: els realitzats per particulars sobre béns de propietat privada
- Col·lectius: els privats destinats al públic als que s'accedeix per pertànyer a una associació o agrupació, societat, club o organització similar o per l'abonament d'una quota, preu o contraprestació anàloga

Article 63. Classificació per llur compatibilitat

- Característics: els que són propis d'una zona, subzona o sistema
- Compatibles: s'admeten perquè no són contradictoris amb l'ús dominant. Poden ser simultanis o coexistir. La llicència municipal els podrà condicionar a fi que s'estableixin les restriccions necessàries en la intensitat o en la forma de l'ús, perquè pugin concórrer en un mateix sòl, edifici o lloc.

- Condicionats: el planejament estableix condicions per a ser admesos.
- Incompatibles: es prohibeixen explícitament per ser contradictoris amb l'ús dominant. Són usos prohibits aquells que impedeixen aquestes Normes, les ordenances dels plans derivats, els catàlegs, les ordenances municipals o les disposicions estatals o autonòmiques promulgades en matèria de seguretat, salubritat, tranquil·litat o decoro públic i totes aquelles normes relatives al desenvolupament urbanístic sostenible i per a la qualitat de vida. També són usos prohibits aquells que, encara no estiguin expressament prohibits, resulten incompatibles amb els usos permesos encara que se'ls sotmeti a restriccions en la intensitat o forma de l'ús.

Article 64. Ús predominant

Es considera ús predominant el que, en relació amb sectors del territori classificats com a sòl urbanitzable, es defineix com a majoritari respecte dels altres usos que puguin establir-se per no haver estat definits incompatibles per part d'aquest Pla. El planejament derivat i les ordenances completaran la regulació dels usos compatibles.

Article 65. Usos provisionals

Són usos provisionals els que s'estableixen de forma temporal, que no fan necessària la construcció d'obres o instal·lacions permanents i no dificulten l'execució del planejament.

Aquests usos es podran autoritzar a precari d'acord amb l'article 58 de la LS/76, si bé hauran de desaparèixer i les obres i les instal·lacions enderrocar-se sense generar dret a indemnització que l'Ajuntament acordi la revocació de l'autorització. En cap cas es podran iniciar les obres sense que l'autorització, acceptada pel propietari, s'inscrigui, amb les condicions citades, al Registre de la Propietat.

Article 66. Usos disconformes

Els usos disconformes amb aquest Pla o els plans que s'aprovin podran mantenir-se mentre no esdevingui incompatible amb el nou planejament. En el cas que l'ús fos industrial s'haurà d'adaptar als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill que per a cada zona s'estableixi.

SECCIÓ SEGONA REGULACIÓ ESPECÍFICA SOBRE ÚS INDUSTRIAL

Article 67. Classificació

1. CATEGORIES

Als efectes d'aquest Pla els usos que impliquen el desenvolupament d'Activitats Molestes, Insalubres, Nocives i Perilloses contingudes en el Reglament d'Activitats Classificades, Decret 18/1996 així com el seu Nomenclator, Decret 19/1996 de 8 de febrer es classifiquen en les categories següents:

- Primera: activitats no molestes per l'habitatge, de caràcter artesanal i familiar.
- Segona: activitats compatibles amb l'habitatge, corresponents a tallers i petites indústries de serveis.
- Tercera: activitats que encara amb l'adopció de mesures correctores poden originar molèsties pels habitatges.
- Quarta: activitats no compatibles amb l'habitatge però sí amb altres usos.
- Cinquena: activitats que per les seves especials característiques de perillositat o nocivitat s'han d'emplaçar en llocs específicament destinats a aquest tipus d'indústries.

2. SITUACIÓ

S'anomena situació a la seva localització relativa en relació a la resta d'activitats:

- Integrada: quan es desenvolupa en un mateix edifici a la vora d'activitats residencials

- Urbana: quan es desenvolupa en planta baixa d'edificacions residencials o en edificis propis inserits o amb llinda a teixits residencials
- Agrupada: quan es desenvolupa en el context d'un sector industrial
- Aïllada: quan s'implanta en un context rústic

Article 68. Limitacions generals a l'ús industrial

1. Aquest Pla regula la instal·lació d'activitats industrials segons les següents normes:

- En situació integrada només s'admetran activitats de la categoria 1.
- En situació urbana, de les categories 1 i 2.
- En situació agrupada, de les categories 1, 2, 3 i 4.
- En situació separada o aïllada, de la categoria 5.

En qualsevol cas, només s'admetran aquelles activitats industrials que no ocasionin molèsties als habitatges propers, les que, sense ser classificades com a molestes, insalubres, nocives o perilloses, no superen els nivells màxims de soroll, potència o superfície indicades.

2. Les indústries hauran d'adoptar les mesures necessàries i executar les obres corresponents per no ser classificades com a molestes, insalubres, nocives o perilloses segons el citat Reglament. Quan això no sigui possible, es denegarà la llicència o, si fos una activitat existent, es podrà clausurar la indústria causant dels inconvenients.

3. Les indústries existents podran realitzar obres d'ampliació fins als límits de potència establerts per cada zona on resultin admeses. No es permetrà l'ampliació de les indústries existents que es trobin prohibides en la corresponent normativa zonal.

4. En aquelles zones del sòl urbà que es destinen a ús industrial de forma genèrica es podrà admetre l'ús residencial vinculat al manteniment o vigilància de les citades instal·lacions.

5. Els usos restants són compatibles amb l'industrial en les condicions que la seva pròpia normativa determini.

Article 69. Limitació de potència, superfície i nivell sonor

En funció de la categoria i situació de les activitats industrials, s'estableixen uns límits màxims a la potència instal·lada, a la superfície total construïda i al nivell de sorolls emès, d'acord amb el quadre següent, sempre que no contradiguin les ordenances aprovades per l'Ajuntament de Maó i el propi Consell Insular.

Quadre corresponent als límits màxims admesos per a cada categoria i situació en les diferents activitats industrials:

CATEGORIA

	Integrada	urbana	agrupada	
1	3 200 45	- - -	- - -	Potència Superfície (m ²) Soroll
2	6 200 45	15 400 50	- - -	Potència Superfície (m ²) Soroll
3	NO NO -	15 600 60	25 1.000 70	Potència Superfície (m ²) Soroll

4,5	NO NO -	NO NO -	II-limitada II-limitada 100	Potència Superfície (m ²) Soroll
-----	---------------	---------------	-----------------------------------	--

a) La potència mecànica s'expressa en cavalls de vapor (C.V.) i s'admet un increment del 50% de la potència establerta en aquelles indústries que utilitzin màquines accionades per motors acoblats directament. El límit màxim de la potència fixada podrà ser sobrepassat sempre que les molèsties produïdes per la instal·lació, mesurades en decibels, no superen las xifres indicades.

b) El soroll s'expressa en decibels i es mesurarà en l'exterior de la indústria o en el domicili del veí més afectat per les molèsties. En aquest segon cas la limitació de decibels mesurats a l'exterior de les obertures de estances habitables no serà mai superior als 60 db.

c) Les limitacions i normes que han quedat fixades per activitats industrials, no es regeixen per les instal·lacions d'arranjament domèstic, (ascensors, condicionament de l'aire...) les quals poden disposar dels elements i potència que precisen, havent de quedar instal·lades amb les convenients precaucions tècniques a fi d'evitar que ocasionin molèsties al veïnat.

Article 70. Definició i classificació

La regulació de les zones distingeix els següents tipus d'ordenació generals, segons sigui la disposició de l'edificació en relació a l'espai vial (A i B) o la indeterminació pròpia dels sectors sotmesos a planejament derivat (C).

A. EDIFICACIÓ TANCADA O SEGONS ALINEACIÓ DE VIAL:

Correspon al tipus d'edificació entre mitgeres, a tot al llarg del front continu d'un vial. L'edificació se situa amb caràcter general sobre la mateixa alineació del vial i les seves condicions es regulen bàsicament per la profunditat edificable i l'alçada reguladora màxima. En alguns casos, juntament amb la condició d'edificació entre mitgeres amb front constant, les condicions d'edificació es regulen a més per la intensitat d'edificació, la superfície de la parcel·la, el percentatge màxim d'ocupació i la densitat.

B. EDIFICACIÓ AÏLLADA O EDIFICACIÓ SOBRE PARCEL·LA:

Correspon al tipus d'edificació fixada a partir de la forma i superfície de les parcel·les i les seves condicions d'edificació. Es regula bàsicament a través de la geometria de la parcel·la, la densitat, les distàncies als límits de la parcel·la, l'alçària màxima, l'índex d'intensitat d'edificació i el percentatge màxim d'ocupació.

C. ORDENACIONS DIFERIDES

- En cada sector o unitat d'actuació la concreció de l'edificació es precisa en el pla derivat o en el projecte de sol·licitud de llicència.
- El PGOU explicita en cada fitxa les disposicions tipològiques adjunts a aquell sector.
- Els plans derivats donaran com a resultat ordenacions similars (assimilables) amb variacions que es podran incorporar com noves subzones.
- Cas d'aparèixer categories tipològiques noves s'ha previst reservar la clau 10.

Article 71. Paràmetres de l'ordenació

Els paràmetres específics de cada tipus d'ordenació fixen, de forma conjunta i independent, els màxims gèlbers de volums d'edificació que permeten aquestes Normes. Tanmateix aquests gèlbers d'edificació no són obligatoris fins als seus valors màxims, ni en les edificacions de nova planta ni en les ampliacions. Els paràmetres es mesuren en valors absoluts o relatius, bé de caràcter geomètric, bé de caràcter aritmètic, i determinen les condicions d'edificació.

Article 72. Desenvolupament normatiu per zones

1. En les normes que desenvolupen cada zona es determina el tipus o els tipus d'ordenació que poden o han d'aplicar-se a cadascuna, així com els valors màxims o mínims que en cada cas adquireixen específicament els paràmetres de cada tipus d'ordenació.
2. Subsidiàriament, són d'aplicació els preceptes que amb caràcter general regulen els paràmetres de cada tipus d'ordenació.

Article 73. Disposició general

Als efectes d'edificabilitat, estàndards d'urbanització i reserva per a sistemes, i de fixar l'ordenació concreta de les diverses zones i sectors en el sòl urbanitzable, es defineixen els conceptes següents.

Article 74. Paràmetres generals

1. ÍNDEX D'EDIFICABILITAT BRUTA

Quocient entre el sostre edificable d'aprofitament (sobre rasant) mesurat en m² i una unitat de superfície de sòl assimilable a sector o unitat de planejament o gestió. El sostre dels equipaments o edificacions auxiliars de serveis tècnics o als espais lliures no es computen.

2. ÍNDEX D'EDIFICABILITAT NETA

Quocient entre el sostre edificable (sobre rasant) mesurat en m² i una unitat de superfície de sòl enterament d'aprofitament, assimilable a parcel·la o mansana.

El sostre edificable es compon del sostre tancat per parets més el sostre complementari, que és el que computa dels cossos sortints tancats o galeries calculats en funció de les normes específiques segons tipus d'ordenació. Els patis i celoberts no computen a les efectes del càlcul de l'edificabilitat neta

3. SUPERFÍCIE DE SOSTRE EDIFICABLE

Valor absolut del sostre d'aprofitament sobre rasant mesurat en m².

4. NOMBRE DE VIVENDES

Habitatges permesos com a màxim en una unitat de planejament, gestió o projecte.

5. DENSITAT MÀXIMA D'HABITATGES

Quocient entre el nombre d'habitatges que com a màxim es permeten per una determinada àrea (sector, illeta o parcel·la segons les normes particulars, si es considera pertinent delimitar-ho) i la seva superfície. Les unitats de mesura normalment son habitatges per hectàrea.

6. SUPERFÍCIES D'APROFITAMENT

Sòl resultat de restar d'una unitat de planejament o gestió, el que correspon a sistemes públics de cessió. L'aprofitament privat és el resultat de restar a la superfície d'aprofitament la cessió d'aprofitament a favor de l'administració actuant.

Article 75. Paràmetres relatius a la forma de l'espai públic

1. ALINEACIÓ DE VIAL

Línia que separa la vialitat, de titularitat pública, de l'espai privat. Queda definida als plànols d'ordenació

2. EIX DE CARRER

Línia virtual de simetria que acompanya com traçat mestre un carrer d'ample constant o uniforme i que serveix per indicar determinacions futures sobre la geometria dels vials. És la referència geomètrica mestre i normativa en la definició dels nous traçats en sol urbanitzable.

3. RASANT

Cota altimètrica que els carrers donen a les parcel·les que el tenen de llinda. Determina, en algunes zones, la definició del pla de referència.

4. SERVITUD

Franja de sòl de titularitat i domini privat sotmesa a determinacions o limitacions específiques.

Article 76. Paràmetres relatius a la forma i ocupació del sòl

1. PARCEL·LA

Unitat de sòl, tant en la rasant com en el vol o subsòl, que té atribuïda edificabilitat i ús o només ús urbanístic independent.

2. SOLAR

Parcel·la, en sòl urbà, amb condicions d'urbanització apte per ser edificada immediatament.

3. OCUPACIÓ

Part percentual d'una determinada superfície de sòl que és l'objecte de la projecció horitzontal d'un volum edificat o edificable. Inclou cossos sortints per que projecten ombra vertical sobre el sòl i per tant són objecte d'ocupació. L'ocupació s'expressa en % sobre el total del sòl de referència.

4. PATI DE PARCEL·LA

Part de la parcel·la lliure d'edificació principal o només edificable en planta baixa i amb condicions determinades a cada zona.

5. MANSANA O ILLA DE CASES

Recinte poligonal de sòl d'aprofitament envoltat de sistemes de vialitat o espais lliures.

6. ADAPTACIÓ TOPOGRÀFICA

- Criteri general de definició de les condicions d'assentament dels volums edificables als efectes de minimitzar el impacte visual i paisatgístic.
- Pel que fa a les rasants dels nous vials implica el principi de màxima adaptació al terreny natural.
- En els edificis o volums edificats que per diverses circumstàncies no estan vinculats a les rasants de vials, el pla de referència sobre el que és previst comptar l'alçada reguladora s'estableix amb la màxima proximitat possible a la cota del terreny natural sobre la que es desplega el nou volum, i no necessàriament és un pla horitzontal.

7. ENJARDINAMENT D'INTEGRACIÓ

- Tractament de l'espai públic o col·lectiu a cel obert en forma tal que faciliti la dominància al paisatge urbà de solucions amb jardins o practicables pels vianants en coexistència amb altres funcions urbanes.
- Acompanya sistemàticament les normes associades a la creació d'àrees d'aparcament (aA) com a solució de tractament d'acabat dels aparcaments en bosses de vehicles a cel obert.
- La proporció d'espai promig de cada plaça d'estacionament a cel obert es calcularà en 41 m² sobre el total de l'àrea: densitat màxima de places per superfície de sol: 41 m² / plaça. El tractament del 33% com a mínim de la superfície total a cel obert de l'àrea d'aparcament serà amb solucions toves, per vianants, i/o vegetació. Aquesta norma podrà ser preceptiva també en altres circumstàncies.

Article 77. Paràmetres relatius a l'edificació

1. PLA DE REFERÈNCIA

Pla teòric a partir del qual es situarà la cota de la planta bàsica de l'edificació principal i que sol ser la planta baixa, si no s'indica el contrari. Serveix de referència per determinar entre altres paràmetres l'alçada reguladora màxima. Per cada tipus d'ordenació s'estableixen les determinacions de càlcul particulars. Un mateix pla de referència referit a una parcel·la concreta no pot donar peu a volums que tinguin la consideració simultània de planta baixa o planta soterrani, o altres plantes en funció de lloc d'amidament. Determinada consideració relativa de la planta baixa afecta a tota la cota real o virtual a la que es desplega, llevat de les excepcions que s'explicitin.

2. ALÇADA LLIURE I ÚTIL

És la distància compresa entre el paviment i el sostre, a l'interior d'un local construït.

3. ALÇADA REGULADORA MÀXIMA

La que poden assolir les edificacions. S'amidarà a l'edificació principal i en funció del pla de referència establert en cada cas. S'expressa en metres. S'amidarà a l'edificació principal verticalment en el pla exterior de la façana. El pla horitzontal així definit expressa el volum màxim de l'edifici als efectes urbanístics. La coberta es permetrà per sobre de l'alçada reguladora màxima. El pla horitzontal abans definit haurà de contenir la línia directriu del pla inclinat màxim de coberta, real o virtual, el qual tindrà un pendent màxim de 30%.

4. NOMBRE MÀXIM DE PLANTES

Les permeses dins l'alçada reguladora. S'han de respectar conjuntament aquestes dues constants: alçada reguladora i nombre de plantes.

5. PLANTA BAIXA

- És la planta d'accés a l'edifici, a nivell del sòl, que es situarà altimètricament dins el marge per sobre i per dessota definit per cada zona o subzona i que es dedueix a partir de l'aplicació en cada cas del pla de referència. Per defecte es considerarà +/- 60 cm.
- Alçada lliure mínima:
 - o 2,70 m per ús residencial
 - o 3 m per altres usos
- Alçada màxima: 3,70 m, tret de la Zona 9 (activitats, equipaments o casos singulars justificats)
- No es permeten desdoblaments de la planta baixa en forma de semisoterranis o entresols
- Si es continua l'altura de la planta baixa en el cas de construcció adossada a l'edifici principal dins del pati de parcel·la, l'alçada màxima serà de 3,50 m en tots els punts

6. PLANTA SOTERRANI

- Tota aquella situada per dessota de la planta baixa, real o virtual, tingui o no obertures en qualsevol dels fronts de l'edificació
- En termes generals, si no s'indica expressament una altra cosa, no computa a efectes del càlcul de l'edificabilitat
- No s'hi permeten els usos residencials en cap cas
- S'hi admet l'ús de garatge, magatzem, instal·lacions tècniques i similars. També s'hi admet l'extensió de les activitats si són lligades funcionalment amb els usos permesos en planta baixa, i només en una planta, excepte expressa prohibició segons les zones. L'extensió d'activitat implica que com a mínim el 25% del sòl total destinat a l'activitat es desplegui en planta baixa
- Alçada lliure mínima: 2,20 m.
- Alçada lliure màxima: 5 m. Únicament es pot superar en funció de les exigències de l'activitat prevista. La concessió de llicència d'obres per a edifici amb plantes soterrani més altes que el mínim establert està condicionada a la sol·licitud de llicència d'activitats simultània a la d'obres, entenent que a través d'aquella es pot justificar la necessitat de major alçada.

7. PLANTA PIS

- Tota planta edificada situada per damunt de la planta baixa.
- L'alçada lliure de les plantes no serà inferior a 2,50 m.
- Alçada lliure màxima permesa: 3,27 m (habitatge) i 3,42 m (altres).

8. ÀTIC

- La planta més alta de l'edifici quan manté una ocupació inferior a la de la resta de plantes que té al dessota
- Forma part de l'alçada reguladora màxima de l'edifici, així com del nombre de plantes totals i com a part de l'edificació principal s'entén que té per damunt només la coberta i els elements tècnics de les instal·lacions
- La seva regulació en detall s'explicita a les zones en les que és permès

9. COBERTA

- La coberta podrà ésser plana -practicable o no-, inclinada o mixta
- Coberta plana practicable:
 - o es permet formar els cossos d'escapes coberts imprescindibles per poder accedir-hi, més un porxo de fins a 5 m².
 - o és obligatori que el 20% de la superfície sigui explícitament no practicable
 - o s'admet la col·locació d'una cambra d'aire d'alçada màxima 0,60 m sobre l'últim forjat construït
 - o baranes: alçada màxima 1,30 m.
 - o elements de separació entre terrats: alçada màxima 1,20 m si és opac i fins 2,20 m si és vegetal.
 - o porxos: alçada lliure màxima, 3,20 m.
 - o els elements tècnics de les instal·lacions hauran d'inscriure's dins el pla inclinat màxim i virtual de coberta (envoltant màxima teòrica d'aplicació per cobertes planes) que té un pendent màxim de 30%
- Coberta inclinada:
 - o l'arrencada a façana de la coberta haurà de coincidir amb el pla horitzontal de la cara superior del darrer forjat de la planta pis més alta
 - o pendent màxim: 30 %
 - o no és permès l'ús de pissarra ni els acabats similars d'imitació
 - o el vol del ràfec (la part de coberta que sobresurt del pla de façana per tal de protegir aquesta de l'acció directa de la pluja) serà de 0,50 m. com a màxim i 0,30 m als carrers d'amplada inferior als 6 m.
 - o El seu front màxim serà de 15 cm de cantell.
 - o Els altells o porxos resultants podran ser habitables mantenint la vinculació amb els habitatges situats a l'última planta de l'edifici i amb les següents condicions:
 - a) la superfície d'aquest espai no podrà ser superior al 40% de la superfície total de l'habitatge del que formi part
 - b) els accessos no podran fer-se en cap cas a través de altells o porxos
 - c) l'ascensor i l'escala no podran arribar fins a aquest nivell si no es per accedir exclusivament a zones comunes
 - d) no podran donar lloc a una inscripció individualitzada en el Registre de la Propietat
 - e) resten prohibits quan es tracti de la coberta d'àtics

10. ELEMENTS TÈCNICS AUXILIARS

- Per sobre del pla de coberta inclinada, real o virtual (envoltant màxima teòrica d'aplicació per cobertes planes), només podran sobresortir els elements tècnics de les instal·lacions puntuals com xemeneies, antenes, parallamps, etc., quedant amagats els de dimensió i volum més important com dipòsits d'aigua, acumuladors o maquinària.

- En la instal·lació de panells per la captació d'energia solar, la seva disposició haurà d'estar especificada en el projecte d'arquitectura, regulat per les limitacions i reglamentacions que siguin d'aplicació en cada moment.
- Condicions generals:
 - Les cambres d'aire i elements de recobriment en els casos de terrat o coberta plana amb una alçada total màxima de 60 cm.
 - Les baranes de les façanes i dels patis interiors, sempre que romanguin per dessota del diedre virtual traçat a 30° per damunt de l'alçada reguladora i fins a 1,80 m com a màxim.
 - Els elements de separació entre terrats. Alçada màxima de 1,20 m si són opacs i 2,20 m si són transparents, reixes o similars.
 - S'admetran els coronaments decoratius de les façanes

11. COSSOS SORTINT

- Són les parts ocupables de l'edificació que sobresurten de la línia d'edificació o de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable màxima
- Classes:
 - Oberts: els que no tenen cap tancament permanent ni mòbil per damunt de l'empit, que ha de tenir una alçada màxima d'1,10 m comptada des del paviment de la planta a la que correspon. Són balcons, terrasses o altres voladissos tancats amb baranes (no parets) per tres costats de la planta. Són models prohibits els que impermeabilitzin visualment una part de la volada
 - En galeria: els cossos oberts que tenen tancament vidriat, fixe o mòbil, per damunt de l'empit, a tots els paraments.
 - Tancats: els que tenen a algú dels seu paraments en planta alguna mena de tancament per damunt de l'empit. La superfície transparent sempre ha de ser superior en 2/3 de la superfície total desplegada en la volada. Quan aquest tancament és totalment vidriat sobre perfils es consideren galeries.
- La seva regulació s'estableix amb detall a cada tipus d'ordenació o zona
- El vol màxim en qualsevol cas serà de 1,50 m.
- En zones amb alineació a vial hauran de ser volums paral·lels a la línia de façana
- La superfície en planta dels cossos sortints en galeria i tancats es computarà a efectes de l'índex d'edificabilitat net i de la superfície de sostre edificable. No així en els cossos sortints oberts, la superfície dels quals no comptarà
- En les edificacions amb front a passatges es prohibeixen totalment els cossos sortints

12. PLA LÍMIT DE VOL

- És la distància amidada paral·lelament al pla de façana entre la línia de façana o de la mitgera i l'arrencada de l'element que vola (cos sortint)
- En les zones en que es permeti el pla límit lateral de vol és igual al vol.

13. CELOBERTS

- Pati de ventilació a l'interior del volum edificat, en forma de pou, per tal de donar ventilació a escales o dependències.
- Es permet el cobriment superior amb claraboia si deixa una superfície de ventilació permanent com a mínim 1/20 de la superfície del pati

14. EDIFICACIÓ PRINCIPAL

El volum regulat per aquestes Normes sempre que no s'esmenti explícitament el contrari.

15. EDIFICACIONS AUXILIARS

- Edificacions en una planta (planta baixa si no s'indica altrament) que estan al servei de l'edificació principal i que es destinen a usos, per exemple, de garatge privat, magatzem,

- hivernacle, taller, porteria o garita, dipòsit d'eines d'horts o jardins, vestuaris o altres, exclosos els residencials
- Les condicions de superfície, alçada, ocupació i situació a la parcel·la s'estableixen per a cada zona

16. FAÇANES DE L'EDIFICACIÓ

- Plans verticals que defineixen el volum d'un edifici.
- Tipus:
 - o Façana/es principal/s: enfrontades a vial públic o que són visibles des d'un espai lliure o que hi participen visualment
 - o Façana/es posteriors/s: trams que donen a un espai lliure intern de l'illa de cases o la parcel·la
 - o Façana/es lateral/s: cap de les anteriors

17. PARET MITGERA

- La situada al límit entre dues propietats
- Es regula majoritàriament per la legislació civil
- Els acabats han de ser iguals que els de la resta de façanes

18. RECUADES DE L'EDIFICACIÓ

Tipus:

- Reculada del cos d'edificació: tot l'edifici, o la totalitat o part d'una planta, s'enretira respecte de la línia definida per l'aplicació de la fondària edificable, amb la finalitat de no esgotar aquesta o per raons tècniques o altres normes d'aplicació
- Reculada per motius compositius: part o parts de les façanes dels edificis es retiren de l'alineació d'edificació.

19. VOLUM EDIFICABLE

El càlcul del volum s'obindrà de la multiplicació del sostre edificable a efectes urbanístics per l'alçada inclosos els forjats i els volums coberts.

Article 78. Paràmetres relatius a l'habitabilitat

1. VENTILACIÓ EXTERIOR EN DEPENDENCIES PRINCIPALS

- Com a norma general d'aplicació a tot el terme municipal de Maó queda expressament prohibit que cap dependència principal en el futur tingui només obertures a patis de llum o celoberts. Tindran la consideració de dependències principals els dormitoris i sales d'estar o de treball o d'usos múltiples.
- En projectes d'obra nova en edificis per a ús d'habitatge plurifamiliar o unifamiliar en rengle i per a totes les situacions tipològiques (de les claus 1, 2, 3, 5, 6, 7 i 8) caldrà complir el principi de la ventilació exterior de totes les dependències principals.
- En cada zona es detallarà l'abast d'aquesta determinació i les exclusions adjacents.

2. DIMENSIONS MÍNIMES

- Les dimensions mínimes dels habitatges seran de 45 m² útils, amb caràcter de gàlib mínim absolut. En zones específiques es pot establir un altre mètode de càlcul de la densitat i per tant de la dimensió dels habitatges. De l'aplicació de la norma particular no se'n podrà deduir en cap cas dimensions inferiors als 45 m² útils.
- Si les normes generals sectorials establissin en un futur un estàndard superior, esdevindria automàticament el de referència general en substitució dels 45 m² útils.

3. PATIS DE LLUM

En cas de permetre's la ventilació de dependències principals les condicions mínimes dels patis de llum seran les següents:

- Planta baixa	8 m ²
- Planta baixa + 1	9 m ²
- Planta baixa + 2	9 m ²
- Planta baixa + 3	12 m ²
- Planta baixa + 3 + àtic	12 m ²
- Mes alçada	16 m ²

En tots els cassos, menys en edificacions només de planta baixa, s'ha de poder inscriure un cercle de 3 m de diàmetre.

En obres de Gran Reforma o de Rehabilitació s'estableixen les determinacions precises en cada zona als efectes d'adaptar a la norma general d'habitabilitat la situació heretada.

4. ALTRES NORMES SECTORIALS

En tots els cassos caldrà complir les normes d'habitabilitat vigents, especialment el Codi Tècnic de l'Edificació i les normes sectorials corresponents als usos previstos, si és el cas.

5. APARCAMENT EN SOTERRANI

A mes a mes de les normes tècniques específiques caldrà complir les següents condicions:

- Els primers 4 m lineals de rampa des de la alineació de carrer cap a l'interior de la finca la pendent de la rampa no podrà ser superior al 4%
- En la resta del seu desenvolupament la rampa podrà tenir fins el 20% de pendent
- L'ample mínim de la rampa en tot el seu recorregut serà de 2,50 m.
- En edificis plurifamiliars l'aparcament en soterrani haurà de ser funcional amb tots els habitatges de la parcel·la de manera que l'itinerari d'accés sigui tot ell a cobert i sense barreres arquitectòniques

6. FOMENT DE L'ACCESSIBILITAT UNIVERSAL

En tots els casos serà obligatori complir les normes vigents i d'aplicació en cada moment per a l'accessibilitat de les persones amb mobilitat reduïda i les vigents respecte a les persones amb dèficits sensorials.

7. FOMENT DE LA MOBILITAT NO MOTORITZADA

Els edificis residencials plurifamiliars i unifamiliars en rengle hauran de preveure en planta baixa i accessible individualment i des del carrer, espai cobert i protegit a l'interior de la parcel·la suficient per l'emmagatzematge o garatge ordenat de bicicletes a raó 16 m³ mínim per habitatge.

10. EMERGÈNCIES

En els edificis plurifamiliars de planta baixa i dues plantes o més, serà preceptiva la il·luminació d'emergència, amb independència de la resta de mesures en compliment de la legislació específica.

En els edificis plurifamiliars o bifamiliars en què s'hi projecti un ascensor s'haurà de justificar que la cabina disposa de cobertura de les xarxes de telefonia mòbil.

Article 79. Paràmetres de l'edificació tancada

1. DEFINICIÓ

Corresponen al tipus d'edificació entre mitgeres, a tot el llarg del front continu un vial. L'edificació es situa amb caràcter general sobre la mateixa alineació del vial i les seves condicions es regulen bàsicament per la profunditat edificable i l'alçada reguladora màxima.

En alguns casos, juntament amb la condició d'edificació entre mitgeres amb front constant, les condicions d'edificació es regulen, a més, per l'edificabilitat, la superfície de la parcel·la, el percentatge màxim d'ocupació i la densitat.

2 LÍNIA DE FAÇANA

Línia sobre la qual s'ha d'alçar obligatòriament la façana de l'edificació. L'esmentada línia haurà de coincidir amb l'actual línia de l'edificació i només s'admetran les excepcions que s'assenyalin expressament. La seva determinació coincideix amb l'alineació de la via per a cada parcel·la en termes generals, amb les excepcions que es remarquin a les zones o subzones.

3. AMPLE DE VIAL

- Distància constant o normal entre alineacions de vial enfrontades que caracteritza els carrers.
- S'entendrà per amplada puntual de vial per a una parcel·la la menor de les distàncies des de la alineació de vial corresponent i l'alineació oposada del mateix vial. Aquesta és l'amplada que establirà el valor sobre el qual es calcula l'alçada en aquelles zones en què aquesta relació sigui determinant.
- Quan es tracta de parcel·les confrontades a vials de nova obertura, l'amplada del vial serà la que en virtut del pla s'afecti realment a l'ús públic. Només els vials efectivament urbanitzats o aquells per als quals s'asseguri la urbanització simultània a l'edificació serviran de paràmetre regulador de les alçades dels edificis o dels vols permesos

4. PLA DE REFERÈNCIA PER LES ALÇADES

- Edificis amb façana a una sola via:
 - o Si la rasant del carrer presa a la línia de façana presenta una diferència de nivells entre l'extrem de la façana de cota més alta i el centre menor de 60 cm (0,60 m), el pla de referència per determinar l'alçada reguladora màxima s'amidarà des del centre de la façana coincident amb la rasant de la voravia en aquest punt
 - o Si la diferència de nivells és més de 60 cm. (0,60 m), el pla de referència es situarà a partir d'un nivell situat entre 30 cm. (0,30 m) per damunt de la cota més baixa i 30 cm. Per dessota de la cota més alta sempre que entre ambdós valors teòrics la diferència sigui igual o menor de 30 cm.
 - o Quan no es pugui aplicar aquesta regla degut a rasants amb pendents més pronunciades el pla de referència de l'alçada reguladora s'haurà de dividir en els trams que calguin perquè això no passi. A cada un dels trams, l'alçada reguladora s'haurà d'amidar d'acord amb les regles anteriors com si cada tram correspongués a una façana independent
- Edificis amb façanes a dues o més vies, que facin cantonada o xamfrà: s'aplicaran les condicions anteriors però operant amb el conjunt de les façanes desplegadas com si es tractés d'una sola. En les cases de cap de cantó de la Zona 2 atès que es valora façana principal la de menor mesura, el pla de referència vindrà referit només a la rasant sobre aquest vial d'acord amb les normes anteriors per edificis amb façanes a una sola via.
- Edificis amb façanes a dues o més vies sense fer cantonada o xamfrà: es regularan com si es tractés d'edificis independents. Malgrat això, es poden fer ajustos de +/- 0,50 m. Per regularitzar les alçades de forjat de conjunt.

- Edificis de cantonada a dos carrers amb distinta alçada reguladora: la mes alta podrà prolongar-se cap el carrer menor fins a 6 m i després s'haurà d'endarrerir com a mínim 3 m d'aquella façana i aleshores edificant la resta fins la fondària edificable a l'alçada més alta. Al xamfrans la prolongació serà idèntica sobre la façana mes baixa.

5. ALÇADA REGULADORA MÀXIMA

S'amidarà verticalment en el pla exterior de la façana des del pla de referència fins a la intersecció amb el pla horitzontal que serveixi de referència a la línia d'arrencada de la coberta o el pla superior en cas de terrat o coberta plana (o la seva projecció horitzontal en cas de disposar-se endarrerit)

6. MITGERA

Quan a conseqüència de diferents alçades, reculades, fondària edificable o altres causes puguin sortir mitgeres al descobert s'hauran d'acabar amb materials de façana o, opcionalment, caldrà a partir del canvi d'alçada retirar-les un mínim de 2 m per permetre l'aparició d'obertures vistes i llums rectes per donar-hi el tractament de façana.

7. FONDÀRIA EDIFICABLE

- És la distància màxima, amidada des de la línia de façana davantera, dins de la qual s'ha d'inscriure l'edificació
- La línia es defineix amb detall als plànols d'ordenació, atès que en molts casos es deforma respecte la idea general de línia paral·lela a l'alineació sovint per respectar la ventilació creuada de les tipologies d'habitatge tradicionals (cases de trast)
- No pot ésser ultrapassada per la façana posterior ni per cossos sortints
- Per defecte i a cada zona, s'especifica la fondària edificable màxima
- A les finques incloses al Catàleg de Protecció del Patrimoni Arquitectònic la profunditat d'aplicació serà la de les finques amb les que tenen llindes, llevat que contravinguin l'establert al Catàleg en funció del grau de protecció específic.

8. PATI DE PARCEL·LA

- Part de la parcel·la lliure d'edificació principal o només edificable en planta baixa i amb condicions d'ocupació i edificació determinades a cada zona.
- Com a norma general, no es permet l'ocupació en plantes soterrani per damunt de l'ocupació permesa i projectada en planta baixa

9. ESPAI LLIURE INTERIOR DE MANSANA- PATI D'ILLA

- El polígon que delimiten les línies de fondària edificable i els patis de parcel·la
- Quan per desnivells de vials dues parcel·les confrontades per la part posterior tinguin un desnivell de més de 1,50 m s'ha d'esgraonar el pla de referència de planta baixa amb el criteri d'adaptació topogràfica
- En el cas de rehabilitació o gran reforma es permet afegir ascensors si tenen per objecte una millora de l'accessibilitat per persones amb mobilitat reduïda sempre que ocupin menys de 2,50 m².

10. COSSOS SORTINTS

- En les zones 1 i 2 resten prohibits a façana principal
- Pel que fa a la resta de situacions, el càlcul general als efectes d'edificabilitat serà el general expressat a *tipus d'ordenació B edificació aïllada*

CAPÍTOL VI. PARÀMETRES EDIFICACIÓ AÏLLADA O EDIFICACIÓ SOBRE PARCEL·LA

Article 80. Paràmetres de l'edificació aïllada

1. DEFINICIÓ

Correspon al tipus d'edificació fixada a partir de la forma i superfície de les parcel·les i les seves condicions d'edificació. Els paràmetres es regulen bàsicament a través de la geometria de la parcel·la, la densitat, les distàncies als límits de la parcel·la, l'alçada màxima, l'índex d'intensitat d'edificació i el percentatge màxim d'ocupació.

2. PLA DE REFERÈNCIA PER LES ALÇADES

- El pla de referència és el de la cota natural del terreny mesurada al centre de gravetat de la superfície en planta de la volumetria projectada. Les cotes del pla de referència mesurades al perímetre de la poligonal de projecció del volum podran oscil·lar en mes o en menys de la cota natural del terreny segons s'especifiqui en cada zona en particular. Per defecte aquesta oscil·lació no podrà ser superior a 0,50 m.
- En una mateixa parcel·la es podrà definir diversos plans de referència per tal d'adaptar la volumetria als accidents del terreny en la forma que s'especifiqui en cada zona.
- En determinades situacions, si s'indica expressament, el pla de referència es podrà determinar pel procediment establert al tipus d'edificació segons alineació de vial.

3. ALÇADA REGULADORA MÀXIMA

S'amidarà verticalment des del pla de referència fins a la intersecció amb el pla horitzontal que serveixi de referència a la línia d'arrencada de la coberta o el pla superior en cas de terrat o coberta plana.

4. RENGLLE

Agrupació contínua d'habitatges o parcel·les, segons els casos.

5. TRAM

Agrupació contínua d'habitatges sotmesos a regles comuns d'ordenació.

6. JARDINS PARTICULARS

- El sòl lliure de construccions, enjardinat, que acompanya les edificacions i la titularitat del qual és privada
- L'ús pot ser col·lectiu o privatiu, en funció de la zona i del projecte
- El tractament, si no s'indica expressament el contrari, és de verd integral
- La seva presència vinculant s'explicita als plànols normatius

7. VERD INTEGRAL

- És el sòl lliure de construccions, enjardinat, que no té cap construcció al dessota. La seva funció és la de minimitzar la impermeabilització del sòl. La titularitat del sòl, privada o pública en el cas dels equipaments, és indiferent a la aplicació normativa del concepte.
- Cas de resultar d'un procés de moviments de terres ha de produir-se com un pla inclinat natural que acompanya les edificacions.
- En cap cas es podran realitzar sobre verd integral les rampes (de garatge o aparcament) o els pendents de patis soterranis ni cap construcció.

8. TANQUES

Les tanques als espais públics i entre veïns, sempre que no es digui explícitament el contrari, podran fer-se amb material massís fins a una alçada de 0,50 m amidats en cada punt. Les baranes de reixa metàl·lica, de fusta calada, amb mur vegetal o similar podran aixecar-se fins a 2,20 m per privatitzar raonablement les vistes sobre els espais particulars, d'ús privatiu o col·lectiu.

9. MOVIMENT DE TERRES

L'anivellament i ordenació del sòl del jardins particulars es farà de manera que no molesti al veí. No es podran crear servituds d'aigües pluvials ni es podrà aixecar la cota del jardí pel damunt d'un metre la cota natural del terreny en tota la llinda entre veïns. Qui realitzi alguna obra de desmunt l'haurà de projectar i realitzar estrictament a l'intern de la seva parcel·la.

10. CÀLCUL DE L'EDIFICABILITAT DELS COSSOS SORTINTS I PORXOS

En termes generals serà el següent:

- Cossos oberts: no computen
- Cossos tancats: computen parcialment. Els paraments tancats parcialment defineixen una "superfície virtual d'ombra" definida per la diagonal màxima que uneix els punts extrems (arestes verticals) del perímetre protegit per parets o vidres. L'àrea "en ombra" és un percentatge de la superfície total del cos sortint, el qual pot arribar a ser el 100% en el cas de vols amb proteccions a 3 dels quatre laterals. Aquesta superfície es considerarà construïda als efectes del càlcul de l'edificabilitat. El % mínim imputable a edificabilitat serà el 20%.
- En les galeries la imputació d'edificabilitat es realitzarà pel càlcul anterior de cossos tancats aplicant, però, addicionalment un coeficient reductor del 30% (s'imputarà el 70%)
- Els porxos (normalment extensions en planta baixa), si són coberts amb estructura de forjat convencional, només computaran el 25% de la superfície. Si és tracta d'una coberta d'ombra (pèrgola) o amb tractament lleuger només computarà el 15%.

Article 81. Paràmetres d'edificació en ordenacions diferides

- En cada sector o unitat d'actuació la concreció de l'edificació es precisa en el pla derivat o en el projecte de sol·licitud de llicència.
- El PGOU explicita en cada fitxa els paràmetres amb normes vinculants i els indicatius i les disposicions tipològiques adients al sector.
- Anàlogament respecte a l'ordenació explicita les determinacions obligatòries (normalment de naturalesa viària per la seva implicació estructural) respecte a les orientacions amb caràcter indicatiu.
- Els plans derivats donaran com a resultat ordenacions similars (o assimilables) a les proposades amb variants tipològiques que es podran incorporar com noves subzones a la taxonomia general.
- Cas d'aparèixer categories tipològiques radicalment noves s'ha previst reservar la clau zonal 10 pel seu encaix en successius textos refosos del Pla.

Article 82. Aprofitament del subsòl

El subsòl resta sotmès a les servituds administratives necessàries per a la prestació de serveis públics o d'interès públic, sempre que aquestes servituds siguin compatibles amb l'ús de d'immoble privat, servint d'acord amb l'aprofitament urbanístic atribuït. Altrament, s'ha de procedir a l'expropiació corresponent.

L'ús de l'aprofitament urbanístic i la implantació d'infraestructures en el subsòl estan condicionats, en qualsevol cas, a la preservació de riscos i, també, a la protecció de les restes arqueològiques d'interès declarat i dels aqüífers classificats, d'acord amb la legislació sectorial respectiva.

En cas de no estar regulat determinat subsòl en aquest Pla, es podrà tramitar un PE si bé, en els articles següents, es determinen alguns sòls que per aplicació directa d'aquest Pla es podran destinar a aparcaments o instal·lació d'infraestructures de serveis tècnics, sense ser necessària la tramitació de planejament derivat.

Quan en el PGOU o en un instrument de desenvolupament del mateix no es precisi el subsòl que correspon a un aprofitament urbanístic, es podrà entendre que es presumeix públic.

Article 83. Subsòl de titularitat privada

S'entén sempre com a aprofitament privat l'aprofitament urbanístic dels subsòls de parcel·les, solars i finques de titularitat privada, llevat les disposicions sectorials i/o especials, tal com les d'aigües, etc.

Article 84. Regulació urbanística

En relació a usos, edificacions, reculades, etc. el subsòl d'aprofitament privat es regirà per la normativa urbanística de cada sector, sense perjudici de les normes aplicables de Dret Civil i altres legislacions sectorials.

Article 85. Xarxa viària i espais lliures

L'aprofitament urbanístic del subsòl de la xarxa viària, dels espais lliures públics i dels equipaments públics s'entendrà sempre que correspon a l'Ajuntament.

L'ús general d'aquests espais, a més de ser destinat a canonades o xarxes de serveis urbanístics i altres infraestructures de serveis tècnics, serà el d'aparcament, amb les limitacions i especificacions que es determinin en cada cas.

Article 86. Aparcaments

Seràn considerats béns patrimonials de l'Administració local tots aquells espais del subsòl definits a l'article anterior que, per les seves dimensions –per sí sols o agrupats amb altres espais de subsòls privats– puguin ser objecte de materialitzar el seu aprofitament urbanístic en la construcció d'aparcaments. Això, sense necessitat de desafecció especial.

Article 87. Desafeccions

Acreditat mitjançant estudis corresponents la viabilitat de la construcció d'aparcament, l'esmentat subsòl s'entendrà automàticament desafectat de l'ús públic en virtut de les presents disposicions que, com a regla general, estableixen el caràcter de béns patrimonials d'aquests subsòls.

Article 88. Béns de domini públic

La superfície o vol d'aquests subsòls s'entén afecte a l'ús públic com a béns de domini públic, constituint parcs i jardins, places i vials urbans, vials no urbans, equipaments públics en superfície, etc.

Article 89. Dret de reversió

L'adquisició de sòls destinats a vialitat en general, places, parcs, jardins, equipaments i altres superfícies destinades a constituir béns de domini públic, mitjançant expropiació, cessió, permuta, adquisició onerosa o lucrativa, portarà incorporat l'adquisició de l'aprofitament urbanístic del subsòl i, en tant es donin les condicions esmentades a l'article 97 d'aquestes Normes, es considerarà que el subsòl s'ha adquirit com a bé patrimonial. En conseqüència quedarà exclòs del dret de reversió fent-se constar aquesta peculiaritat del subsòl en el títol d'adquisició.

