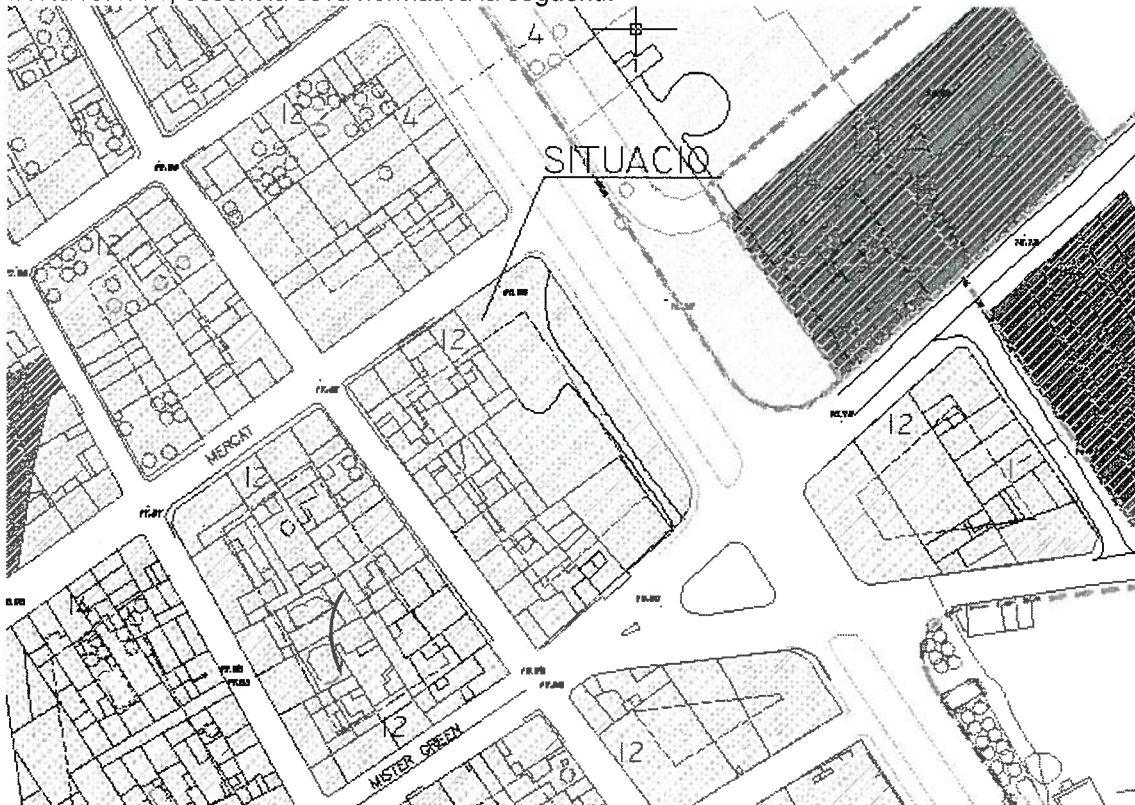


Per la present tenc a bé traslladar-li informe tècnic municipal que a la lletra diu:

Sol·licitat per CATALINA CLADERA CRESPI en representació de IBAVI, amb instància amb RGE 7427 de data 19 de desembre de 2007, per la qualificació urbanística del solar situat a S'hort de c'an Julià, c/ Mercat:

INFORM

Que el solar situat segons el plànol adjunt al c/ MERCAT núm. 92, esta dins sol Urbà i qualificat com INTENSIVA 1, essent la seva normativa la següent::



- segons l'adaptació al PTI de les NNSS aprovades provisionalment,

CAPÍTOL 3 – INTENSIVA 1.

Art. 4.3.1.- Definició i àmbit.

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

Art. 4.3.2.- Tipologia de l'edificació.

Edificació contínua en il·letes tancades amb façanes que coincideixen amb les alineacions del vial.



AJUNTAMENT DE SA POBLA

ILLES BALEARS

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

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

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

Art. 4.3.3.- Condicions de l'edificació.

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

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

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

Ocupació màxima

Planta baixa..... 100%

Planta alta..... Fondària assenyalada als plànols o fins a esgotat el coeficient d'aprofitament assignat a la planta.

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

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

Separació a línies de partió:

Front i laterals..... No es permet

Fons No es limita.

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

Agrupació de solars o solars a nous Plans Parciais 800 m² com a màxim

Cossos i elements sortints

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

A les façanes a la Via de Ronda, seran d'aplicació les mateixes normes que a la zona Intensiva 2 (article 4.4.3). En aquest cas, la volada màxima serà de 1m.

No es permetran voladissos sobre el pati d'il·leta.

Art. 4.3.4.- Condicions d'ús.

Usos admesos: els usos, formats i categories es regularà segons la taula adjunta.

INTENSIVA 1



AJUNTAMENT DE SA POBLA

ILLES BALEARS

USOS DETALLATS	G	D	S	C
Habitatge unifamiliar	1,3			
Habitatge plurifamiliar	1,2,3			
Residències comunitàries	1,2,3	6	3,4	
Industrial	1,2,3	2	2,3,4	1a, 2a
Magatzems	1,2,3	2	2,3,4	1a,2a
Taller industrial	1,2,3	2	2,3,4	1a,2a
Comercial	1,2,3	6	1,2,3,4	
Administratiu	1,2,3	6	1,2,3,4	
Turístic	1,2,3	6	3,4	
Establiments públics	1,2,3	6	2,3,4	
Espectacles públics	1,2,3	6	2,3,4	
Equipament sociocultural	1,2,3	6	1,2,3,4	
Equipament docent	1,2,3	6	1,2,3,4	
Equipament assistencial	1,2,3	6	2,3,4	
Equipament administratiu –institucional	1	6	1,2,3,4	
Equipament esportiu	1,2,3	6	2,3,4,5	
Equipament seguretat	1	6	2,3,4	
Equipament sanitari	1,2,3	6	2,3,4	
Equipament religió	2,3	6	2,3,4	
Equipament funerari (*)	1,2,3	*	*	
Equipament comercial	1	6	1,2,3,4	
Equipament espectacles públics	1	6	2,3,4	
Equipament establiments públics	1	6	2,3,4	
Xarxa viària				
Instal·lacions i serveis	1,2,3	2	4,5	
Transport	1,2,3	6	4,5	
telecomunicacions	1,2,3	6	1,2,3,4	
Aparcament de vehicles	1,2,3	6	Art.3.3.10	
Espai lliure públic	1		Art.3.5.11	
Espai lliure privat	2,3		Art.3.5.11	

G: GRUP (art. 3.3.4)

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

C: CATEGORIA (art. 3.5.7)

(*) Activitats admeses segons ordenació específica

D: DIMENSIÓ (ARTart. 3.5.12)



AJUNTAMENT DE SA POBLA

ILLES BALEARS

1. Fins a 200 m2
2. Fins a 500 m2
3. Fins a 900 m2
4. Fins a 2.200 m2
5. Fins a 5.000 m2
6. Sense limit

S: SITUACIÓ (art.3.5.13.)

1. En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.
2. En planta baixa, en accés directe de la via pública i associat a la planta soterrani i planta primera.
3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos aliens.
5. Espai lliure parcel·la.

ACTIVITATS PROHIBIDES (art. 3.5.7.):

1. Tallers de reparació d'automòbils i motocicletes.
2. Comerç i emmagatzement de productes fitosanitaris.
3. Fusteries de fusta i metàl·liques.
4. Ferreries.
5. Transports de mercaderies.
6. Magatzems de material de construcció.
7. Indústries d'elaboració de pa i derivats industrial.
8. Tallers mecànics (amb l'excepció de petits tallers artesanals).
9. Magatzems a l'engròs de productes agrícoles.
10. Indústries càrniques de transformació.

Art. 4.3.5.- Condicions d'estètica.

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

Les cobertes estaran formades per teulades inclinades de teula ceràmica corba almenys en el primers quatre (4) metres que donen al carrer

Queden prohibides les plaques de fibrociment a la coberta.

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

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

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

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

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

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



AJUNTAMENT DE SA POBLA

ILLES BALEARS

Queden totalment prohibides les aplicacions propagandistes d'aquestes parets mitgeres. Sense aquests requisits no es podran, de cap manera, donar-se per acabades les obres en tot o en part. es condicions prescrites en aquest article no seran d'aplicació a les edificacions destinades a equipaments.

Art. 4.3.6.- Connexió al clavegueram

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

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

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

Nucli antic:

No s'hi fixa índex.

Intensiva 1:

1 habitatge/60 m² de solar o fracció superior a 30

En es cas de solars amb façana a dos carrers, s'afegirà un altre habitatge

Intensiva 2:

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

En es cas de solars amb façana a dos carrers, s'afegirà un altre habitatge

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

Intensiva 3:

1 habitatge/150 m² de solar o fracció superior a 75

En es cas de solars amb façana a dos carrers, s'afegirà un altre habitatge 1 plaça hotelera/60 m² de solar o fracció superior a 30

Extensiva 1:

1 habitatge/800 m² de solar o fracció superior a 400 amb un màxim de dos habitatges per solar.

Extensiva 2:

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

Sense perjudici del índexs anteriors, a totes les zones s'exigeix una superfície mínima del habitatge de 80 m² construïts, excepte:

Nucli antic. A cada edifici, mínim de 50% d'habitatges de 80 m² i resta de 60 m².

Intensiva 1. A cada edifici o promoció, mínim de 80% d'habitatges de 80 m² i resta de 60 m².

Intensiva 2 i 3. A cada edifici o promoció, mínim de 80% d'habitatges de 100m² i resta de 60m²

En cas de fracció del percentatge, s'aplicarà a les habitatges de major superfície.

- **Segons la modificació puntual de les NNSS aprovades provisionalment el 17 de maig de 2004:**

CAPÍTOL 3 – INTENSIVA 1.



AJUNTAMENT DE SA POBLA

ILLES BALEARS

Art. 4.3.1.- Definició i àmbit.

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

Art. 4.3.2.- Tipologia de l'edificació.

Edificació contínua en il·letes tancades amb façanes que coincideixen amb les alineacions del vial.

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

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

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

Art. 4.3.3.- Condicions de l'edificació.

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

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

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

Ocupació màxima

Planta baixa..... 100%

Planta alta..... Fondària assenyalada als plànols o fins a esgotat el coeficient d'aprofitament assignat a la planta.

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

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

Separació a línies de partió:

Front i laterals..... No es permet

Fons No es limita.

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

Cossos i elements sortints

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



AJUNTAMENT DE SA POBLA

ILLES BALEARS

altura d'almenys 3,50 m sobre la rasant de la via pública. Aquesta norma s'haurà de complir en qualsevol punt de la façana.

No es permetran voladissos sobre el pati d'illeta.

Art. 4.3.4.- Condicions d'ús.

Usos admesos: els usos, formats i categories es regularà segons la taula adjunta.

INTENSIVA 1				
USOS DETALLATS	G	D	S	C
Habitatge unifamiliar	1,3			
Habitatge plurifamiliar	1,2,3			
Residències comunitàries	1,2,3	6	3,4	
Industrial	1,2,3	2	2,3,4	1a, 2a
Magatzems	1,2,3	2	2,3,4	1a,2a
Taller industrial	1,2,3	2	2,3,4	1a,2a
Comercial	1,2,3	6	1,2,3,4	
Administratiu	1,2,3	6	1,2,3,4	
Turístic	1,2,3	6	3,4	
Establiments públics	1,2,3	6	2,3,4	
Espectacles públics	1,2,3	6	2,3,4	
Equipament sociocultural	1,2,3	6	1,2,3,4	
Equipament docent	1,2,3	6	1,2,3,4	
Equipament assistencial	1,2,3	6	2,3,4	
Equipament administratiu –institucional	1	6	1,2,3,4	
Equipament esportiu	1,2,3	6	2,3,4,5	
Equipament seguretat	1	6	2,3,4	
Equipament sanitari	1,2,3	6	2,3,4	
Equipament religiós	2,3	6	2,3,4	
Equipament funerari (*)	1,2,3	*	*	
Equipament comercial	1	6	1,2,3,4	
Equipament espectacles públics	1	6	2,3,4	
Equipament establiments públics	1	6	2,3,4	
Xarxa viària				
Instal·lacions i serveis	1,2,3	2	4,5	
Transport	1,2,3	6	4,5	
telecomunicacions	1,2,3	6	1,2,3,4	
Aparcament de vehicles	1,2,3	6	Art.3.3.10	
Espai lliure públic	1		Art.3.5.11	
Espai lliure privat	2,3		Art.3.5.11	



AJUNTAMENT DE SA POBLA

ILLES BALEARS

G: GRUP (art. 3.3.4)

1. Públic
2. Col·lectiu
3. Privat

C: CATEGORIA (art. 3.5.7)

(*) Activitats admeses segons ordenació específica

D: DIMENSIO (ART. 3.5.12)

1. Fins a 200 m²
2. Fins a 500 m²
3. Fins a 900 m²
4. Fins a 2.200 m²
5. Fins a 5.000 m²
6. Sense limit

S: SITUACIO (art. 3.5.13.)

1. En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local s'hagi de fer a través d'espais comuns.
2. En planta baixa, en accés directe de la via pública i associat a la planta soterrani i planta primera.
3. En edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a altre de diferent ús.
4. Edifici d'activitat exclusiva de l'ús, aïllat d'altres usos aliens.
5. Espai lliure parcel·la.

ACTIVITATS PROHIBIDES (art. 3.5.7.):

1. Tallers de reparació d'automòbils i motocicletes.
2. Comerç i emmagatzement de productes fitosanitaris.
3. Fusteries de fusta i metàl·liques.
4. Ferreries.
5. Transports de mercaderies.
6. Magatzems de material de construcció.
7. Indústries d'elaboració de pa i derivats industrial.
8. Tallers mecànics (amb l'excepció de petits talles artesanals).
9. Magatzems a l'engròs de productes agrícoles.
10. Indústries càrniques de transformació.

Art. 4.3.5.- Condicions d'estètica.

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

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

Queden prohibides les plaques de fibrociment a la coberta.

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

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

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



AJUNTAMENT DE SA POBLA

ILLES BALEARS

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

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

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

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

Art. 4.3.6.- Connexió al clavegueram

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

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

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

Nucli antic:

No s'hi fixa índex.

Intensiva 1:

No s'hi fixa índex.

Intensiva 2:

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

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

Extensiva 1:

1 habitatge/800 m² de solar o fracció superior a 400 amb un màxim de dos habitatges per solar.

Extensiva 2:

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

Sense perjudici del índexs anteriors, a totes les zones s'exigeix una superfície mínima del habitatge de 80 m² construïts, excepte en casc antic, que serà de 60 m².

Al dia d'avui són d'aplicació simultània les dues normatives i d'elles els paràmetres més restrictius.

Sa Pobla, 10 de GENER de 2008. M^a DOLORS CALDENTY RIUS. Arquitecte Tècnic Municipal.

La qual cosa li comunic als efectes oportuns.

Sa Pobla, a 19 de OCTUBRE de 2007.

EL SECRETARI

CATALINA CLADERA CRESPI
MANUEL AZAÑA, 9
07006 PALMA DE MALLORCA

