



Ajuntament de **Son Servera** (ILLES BALEARS)

MODIFICACIÓ Nº 3 DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL TERME MUNICIPAL DE SON SERVERA: MODIFICACIONS O AJUSTAMENTS TÈCNICS DE NORMATIVA:

- **Article 1.3.5. Iniciació, pròrroga i finalització.**
- **Article 3.1.9. Residus Sòlids Urbans (RSU).**
- **Article 3.2.20. Piscines.**
- **Article 3.2.24. Tancament de parcel·la en ordenació aïllada.**
- **Article 5.2.3. Categories segons situació, en Usos en sòl urbà i urbanitzable (Capítol 5.2).**
- **Article 6.7.5. Condicions d'ambient i estètica, en zona Industrial i de serveis (Capítol 6.7).**
- **Article 6.9.4. Condicions de l'edificació, en zona d'Equipaments (Capítol 6.9).**
- **Article 7.3.4. Condicions de l'edificació, en zona Semi-Intensiva.**
- **Diferents errades materials dels quadres d'usos.**

ÍNDEX

1. Memòria.

- Antecedents.
- Justificació general. Correccions d'errades.
- Justificació i proposta particularitzada de modificació dels articles.

2. Estudi econòmic i financer i memòria de sostenibilitat econòmica.

3. Compliment de l'article 174 del Reglament LOUS per a l'illa de Mallorca. Aplicable d'acord amb la disposició final II de la LUIB per remissió normativa.

4. Resum executiu.



1. MEMÒRIA.

ANTECEDENTS

El 28 de març de 2.014 (BOIB nº 51 de 15 d'abril de 2.014), per part de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric (CIOTUPH) s'aprova definitivament la Revisió de Normes Subsidiàries de planejament del terme Municipal de Son Servera.

JUSTIFICACIÓ GENERAL. CORRECCIONS D'ERRADES.

Des de l'any 2.014 de l'aprovació de les NS, fins a l'actualitat, en l'aplicació normativa de la Revisió de NS de Son Servera, s'han trobat una sèrie d'errades materials i/o ajustaments necessaris que, es preveuen ara tramitar com a una modificació puntual de les NS, a la fi de donar major seguretat jurídica en l'aplicació de les mateixes, tant a tècnics com a la ciutadania en general.

Es tracta doncs, principalment d'una correcció d'errades o, segons el cas, petits ajustaments d'aplicació normativa d'alguns articles, que tracten de millorar el document aprovat i, per tant, el desenvolupament normatiu, i que poden haver donat problemes d'aplicació, i que en el seu complet abast suposen petites modificacions que s'entén necessiten d'un únic document per a resoldre la majoria de les disconformitats normatives que hagin pogut trobar els tècnics en l'aplicació de la Revisió de NS, sense, amb absolut, modificar l'esquema general de les NS aprovades.

JUSTIFICACIÓ I PROPOSTA PARTICULARITZADA DE MODIFICACIÓ DELS ARTICLES.

- **Article 1.3.5. Iniciació, pròrroga i finalització.**

Redacció actual:

«1.3.5.1 Iniciació i terminis.

L'òrgan municipal competent ha de fixar, en l'acte d'atorgament de la llicència, els terminis d'inici, interrupció màxima i finalització de les obres. Aquest darrer no pot ser superior a vint-i-quatre (24) mesos, el còmput del quals s'ha d'iniciar en el moment en què comencin les obres o, en qualsevol cas, transcorreguts sis mesos des del moment en què se n'autoritzi i se'n notifiqui el començament.

Les activitats autoritzades per llicència s'han d'iniciar dins els terminis fixats en l'acte d'atorgament, que és de sis (6) mesos comptadors a partir del dia següent al de la notificació de l'atorgament.

1.3.5.2 Pròrroga.

En tot cas, la persona interessada té dret a l'obtenció automàtica d'una pròrroga dels terminis d'iniciació i finalització de les obres per un termini no superior a la meitat del termini inicial. En aquests casos, la normativa aplicable serà la vigent en el moment de la concessió de la llicència que es prorrogui.

1.3.5.3 Finalització.

El certificat d'obres municipal s'ha d'emetre, amb caràcter general, quan la direcció facultativa hagi emès el certificat final d'obres.»



Justificació / modificació proposada:

Actualment, la legislació vigent preveu uns terminis diferents per a l'execució de les llicències d'obra major, que van fins els 3 anys, adequant-se a les necessitats d'execució més actuals, que en segons quines obres poden superar els terminis anteriors dels 24 mesos, sobretot quan moltes obres, es poden veure interrompudes a l'estiu, no només per obligacions administratives, si no per la pròpia dinàmica turística del municipi.

Per tant, és intenció municipal adaptar-se en aquesta possibilitat, que només és aplicable, d'acord a l'article 154 LUIB, si el planejament general ho permet (*«En el cas que el pla general no els fixi s'entén que el termini per començar les obres és de sis mesos, i el termini per acabar-les és de tres anys»*).

Amés, es tracta de simplificar aquest article de les NS, només marcant les pautes necessàries dels terminis de llicència i pròrroga, i no tornant a repetir pautes que ja estableix la mateixa legislació urbanística vigent en la CAIB.

Redacció proposada:

«1.3.5.1 Iniciació i terminis.

El termini per a iniciar les obres és de 6 mesos i el termini per acabar-les és de tres anys.

1.3.5.2 Pròrroga.

Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres, i l'obtenen per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten de forma justificada i, en tot cas, abans d'exhaurir-se els terminis establerts.

1.3.5.3 Finalització.

S'entén la finalització de l'obra una vegada emès el certificat d'obres municipal o llicència de primera ocupació, d'acord i amb els requisits establerts a la legislació vigent».

• Article 3.1.9. Residus Sòlids Urbans (RSU).

Redacció actual:

«1. Tot habitatge o edifici d'habitatges ha de disposar d'un sistema d'evacuació i reciclatge de residus sòlids, d'acord amb les condicions que determina la secció HS 2 "recollida i evacuació de residus" del Document Bàsic DB_H Salubritat del Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006), tant pel que fa al disseny i dimensió dels magatzems de contenidors als edificis com, si és el cas, les instal·lacions de trasllat per baixants i els espais de dimensionament immediat als habitatges.

2. A més, s'ha de tenir en compte també el que estableix la Llei 11/1997, de 24 d'abril, d'envasos i residus d'envasos, i el seu reglament (RD 782/1998, de 30 d'abril), així com les condicions de la Llei 10/1998, de 21 d'abril, de residus.

3. Es prohibeixen les trituradores d'escombraries i residus amb abocaments a la xarxa de clavegueram. Només es poden autoritzar en casos molt especials i justificats, amb un informe previ favorable del servei municipal corresponent.

4. Quan les escombraries o altres residus sòlids, per les seves característiques, no puguin ser recollits pel servei de recollida domiciliari, hauran de ser traslladats directament al lloc



adequat per al seu abocament per compte del titular de l'activitat.»

Justificació / modificació proposada:

La diferent normativa d'aplicació de les NS, no permet, en zona de reculada, cap tipus de construcció que no sigui el mur de tancament de la parcel·la, quan la intenció d'aquests dipòsits o contenidors als edificis, es que puguin estar a l'alineació de façana, de manera que sigui àgil i fàcil la seva recollida, per part dels serveis de recollida municipals, sense tenir que suposar l'entrada en el solar privat, amés de les dificultats tècniques que això suposa en segons quins casos.

Amés, quedava sense regulació l'edificació destinada a ús turístic, quan és necessari que aquestes tinguin una regulació que també, en la mida de lo possible, faciliti la seva recollida i tractament.

Per tant, es proposa afegir un apartat 5 en aquest article que permeti instal·lar aquests magatzems de contenidors o dipòsits de RSU prevists al punt 1 de l'article a la alineació del solar i que, en cap cas, computin com a paràmetre urbanístic, sempre que no superin les dimensions raonables que també es regulen en la nova proposta.

Redacció proposada:

«1. Tot habitatge, edifici d'habitatges o establiment turístic ha de disposar d'un sistema d'evacuació i reciclatge de residus sòlids, d'acord amb les condicions que determina la secció HS 2 "recollida i evacuació de residus" del Document Bàsic DB_H Salubritat del Codi Tècnic de l'Edificació (RD 314/2006), tant pel que fa al disseny i dimensió dels magatzems de contenidors als edificis com, si és el cas, les instal·lacions de trasllat per baixants i els espais de dimensionament immediat als habitatges, si és el cas.

2. A més, s'ha de tenir en compte també el que estableix la Llei 11/1997, de 24 d'abril, d'envasos i residus d'envasos, i el seu reglament (RD 782/1998, de 30 d'abril), així com les condicions de la Llei 10/1998, de 21 d'abril, de residus.

3. Es prohibeixen les trituradores d'escombraries i residus amb abocaments a la xarxa de clavegueram. Només es poden autoritzar en casos molt especials i justificats, amb un informe previ favorable del servei municipal corresponent.

4. Quan les escombraries o altres residus sòlids, per les seves característiques, no puguin ser recollits pel servei de recollida domiciliari, hauran de ser traslladats directament al lloc adequat per al seu abocament per compte del titular de l'activitat.

5. Els sistemes d'evacuació, magatzems de contenidors i reciclatge de residus sòlids prevists al punt 1 d'aquest article, s'han d'ubicar a l'alineació del solar, integrant-se en el mur de tancament del solar i no computaran com a edificabilitat i ocupació de la zona, sempre que compleixin les següents condicions:

- a) No superin el 1,80ml d'alçada interior i els 2,00ml d'alçada exterior.
- b) Han de ser coberts i tancats.
- c) Edificació rectangular i de les dimensions mínimes necessàries que exigeixi el CTE.
- d) Practicable amb un únic registre a interior de parcel·la i frontalment cap a l'alineació de solar amb portes ventilables

Aquest apartat 5, és aplicable a les zones Extensives o Semi-Intensives del municipi, amb zona de retranqueig o separació a alineació obligatòria. A les zones Intensives, la superfície obligatòria del RSU que demana el CTE o normativa que el substitueixi, obligatòriament, ha



d'estar dins el cos d'edificació permès per cada zona».

- **Article 3.2.20. Piscines.**

Redacció actual:

«En sòl urbà es poden construir piscines en espais lliures de parcel·la, excepte a les zones de reculada.

Les piscines no computen com a superfície ocupada de la parcel·la o solar, encara que sí computen les construccions en què s'ubiquin les instal·lacions i maquinària d'aquelles, sempre que sobrepassin la rasant del terreny.

Les construccions abans esmentades i les piscines cobertes amb coberta fixa han d'acomplir totes les normes referides a ubicació a la parcel·la, distàncies a altres edificacions, etc., i computen com a ocupació i com a aprofitament en les mateixes condicions.

No es regula la separació del vas de la piscina a altres edificacions de la parcel·la o solar diferents de les pròpies de la piscina, tret que sobresurti del terreny més d'1,50 metres; en aquest cas s'han de preveure les disposicions de caràcter general per a les edificacions.»

Justificació / modificació proposada:

Aquest article, de normativa general d'edificació, aplicable tant a sòl urbà com a sòl rústic, afirma que «Les piscines no computen com a superfície ocupada de la parcel·la o solar», quan s'entén que aquesta prescripció, per rang legal, es va donar únicament per a sòl urbà i en sòl rústic, les piscines suposen ocupació de la parcel·la. Aquest punt, ha creat conflictes d'aplicació normativa, i únicament es tracta d'aclarir que les piscines, a sòl rústic, computen com a ocupació com a resta d'elements construïts, d'acord a la normativa legal o supramunicipal aplicable, afegint en aquest paràgraf, la indicació de que no computen dins sòl urbà.

Redacció proposada:

«En sòl urbà es poden construir piscines en espais lliures de parcel·la, excepte a les zones de reculada.

Les piscines, a sòl urbà, no computen com a superfície ocupada de la parcel·la o solar, encara que sí computen les construccions en què s'ubiquin les instal·lacions i maquinària d'aquelles, sempre que sobrepassin la rasant del terreny. A sòl rústic, les piscines sempre computaran com a ocupació dins de la superfície ocupada com a resta d'elements constructius.

Les construccions abans esmentades i les piscines cobertes amb coberta fixa han d'acomplir totes les normes referides a ubicació a la parcel·la, distàncies a altres edificacions, etc., i computen com a ocupació i com a aprofitament en les mateixes condicions.

No es regula la separació del vas de la piscina a altres edificacions de la parcel·la o solar diferents de les pròpies de la piscina, tret que sobresurti del terreny més d'1,50 metres; en aquest cas s'han de preveure les disposicions de caràcter general per a les edificacions.»

- **Article 3.2.24. Tancament de parcel·la en ordenació aïllada.**

Redacció actual:



«Tancament de parcel·la en ordenació aïllada»[...]

Justificació / modificació proposada:

El tancament de parcel·la en ordenació contínua o d'alineació de vial s'ha quedat sense regulació, quan aquest article 3.2.24, es troba en la regulació edificatòria general, aplicable a tot el sòl urbà i suposa una correcta regulació, tant a tancament en ordenació aïllada com a tancament amb alineació de vial. Per tant, es proposa únicament modificar el títol de l'article de manera que aquesta regulació pugui ser aplicable en ordenació aïllada i en ordenació de d'alineació a vial i les seves mitgeres o fondària de parcel·la, tot referit al tancament. Només amb el canvi del títol s'aconsegueix l'objectiu desitjat de tenir regulació per a tots els tipus de tancament a sols urbans i/o urbanitzables.

Redacció proposada:

«Tancament de parcel·la a tot tipus d'ordenació»

- **Article 5.2.3. Categories segons situació, en Usos en sòl urbà i urbanitzable (Capítol 5.2).**

Redacció actual:

«A. Es defineixen cinc categories:

- 1) En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local es faci 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) Edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a un altre de diferent ús.
- 4) Edifici d'activitat exclusiva d'ús, aïllat d'altres usos aliens.
- 5) En espai lliure de parcel·la

B. En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni residencial. Es pot destinar a altres usos sempre que s'acompleixi el Document Bàsic DB-51 del CTE i altres legislacions pertinents, i l'activitat permesa estigui associada a planta baixa, excepte els aparcaments.»

Justificació / modificació proposada:

Existeix errada material en quant a la referència del DB, a on diu, «Document Bàsic DB-51 del CTE», que ha de dir «Document Bàsic DB-SI del CTE».

Redacció proposada:

«A. Es defineixen cinc categories:

- 1) En qualsevol planta d'un edifici d'ús no exclusiu, exceptuant planta soterrani i semisoterrani, quan l'accés al local es faci 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) Edifici d'activitat exclusiva de l'ús adossat a un altre de diferent ús.
- 4) Edifici d'activitat exclusiva d'ús, aïllat d'altres usos aliens.
- 5) En espai lliure de parcel·la



B. En els soterranis no es permet l'ús d'habitatge ni residencial. Es pot destinar a altres usos sempre que s'acompleixi el Document Bàsic DB-SI del CTE i altres legislacions pertinents, i l'activitat permesa estigui associada a planta baixa, excepte els aparcaments.»

- **Article 6.7.5. Condicions d'ambient i estètica, en zona Industrial i de serveis (Capítol 6.7).**

Redacció actual:

«Les edificacions han de preveure la condició industrial o de serveis en el desenvolupament exterior de composició, façana i acabats.

Es recomana una encertada modulació en els elements repetitius a fi d'aconseguir una coherència expressiva. Els materials s'han d'usar dignament sense emascarar la seva condició. A les façanes només es permeten els colors blanc, beix, siena, ocre o similars, així com també l'ús del maó vist.

En coberta es permeten qualssevol colors excepte el negre, verd i vermell.»

Justificació / modificació proposada:

En zones industrials, un dels colors més habituals per a resoldre les edificacions, és el gris. Actualment no està permès per les NS, cercant un tractament de color tradicional, però que a la vegada permet colors com el blanc.

S'entén que el color gris, dins una zona de polígon industrial, no desentona amb absolut sempre que pugui ser amb una tonalitat clara i, per tant, no impactant i assimilable a la tonalitat amable que suposa el blanc i els colors ocres o tradicionals que ja es permeten.

Per tant, es tracta de proposar un nou color (gris clar) a la carta de colors permesa en aquesta zona Industrial i serveis.

Redacció proposada:

«Les edificacions han de preveure la condició industrial o de serveis en el desenvolupament exterior de composició, façana i acabats.

Es recomana una encertada modulació en els elements repetitius a fi d'aconseguir una coherència expressiva. Els materials s'han d'usar dignament sense emascarar la seva condició. A les façanes només es permeten els colors blanc, beix, siena, ocre, gris clar o similars, així com també l'ús del maó vist.

En coberta es permeten qualssevol colors excepte el negre, verd i vermell.»

- **Article 6.9.4. Condicions de l'edificació, en zona d'Equipaments (Capítol 6.9).**

Redacció actual:

«En general, les condicions són lliures, a fi que s'adaptin a les característiques especials de l'equipament i a la legislació específica aplicable, amb les limitacions que es detallen en endavant.

En el cas d'edificis en zona intensiva adossats a altres edificacions, s'han de respectar les



normes edificatòries de la zona.

<i>Superfície mínima de solar</i>		
	<i>Norma general</i>	<i>100 m²</i>
	<i>Ús esportiu</i>	<i>400 m²</i>
	<i>Ús docent</i>	<i>Segons legislació específica</i>
<i>Alçària reguladora màxima</i>		<i>10 m</i>
<i>Alçària total màxima</i>		<i>12,5 m</i>
<i>Nombre de plantes</i>		<i>S+B+2P</i>
		<i>Els edificis destinats específicament al culte religiós i a les activitats esportives cobertes han de tenir condicions d'alçària lliure.</i>
<i>Ocupació màxima</i>		<i>60 %</i>
<i>Separació a límits en cas d'edificis aïllats</i>		<i>6 m</i>
<i>Coeficient d'aprofitament</i>		<i>1,5 m²/m²</i>
<i>Percentatge mínim d'aparcaments</i>		
	<i>Norma general</i>	<i>1 plaça per cada 50 m² edificables</i>
	<i>Equipament religiós</i>	<i>1 plaça per cada 100 m²</i>
	<i>Equipament esportiu</i>	<i>1 plaça per cada 50 localitats d'espectacle esportiu més 1 plaça per cada 200 m² de solar restant</i>
	<i>Equipament espectacles públics</i>	<i>1 plaça per cada 50 localitats</i>
	<i>Equipament assistencial</i>	<i>1 plaça per cada 15 llits»</i>

Justificació / modificació proposada:

Des de l'aprovació de les NS actuals i vigents, l'aplicació d'aquest article en els equipaments existents, per a possibilitar ampliacions, ha vingut sempre acompanyada d'un inconvenient urbanístic rellevant: els 6,00m de separació a límits en cas d'edificacions aïllades, bé perquè les edificacions existents es troben adossades a mitgeres, bé perquè els solars dels equipaments, en la major part del municipi, són solars de petita superfície. Per tant, aquesta separació, tant si és d'obra nova com si és per a ampliació d'un equipament existent, s'ha demostrat desproporcionada respecte a les parcel·les en les que s'implanten i/o ha estat, en molt de casos, una impossibilitat d'adaptar una ampliació d'una edificació existent, d'acord a la desitjada funcionalitat i compatibilitat necessària entre l'edificació existent i la nova proposta, de manera que imposar 6,00 metres de separació, en segons quins casos, fa gairebé impossible que l'ampliació proposada, pugui implantar-se funcionalment amb adequades condicions a l'edificació existent i/o al solar.

Per tant, s'entén adient, proposar un separació a límits per a nous equipaments de 3,00m i que, en cas d'edificacions existents, pugui ser de 3,00m o, com a mínim, pugui ser també la separació de l'edificació existent, de manera que es pugui resoldre arquitectònicament la seva funcionalitat d'una manera raonable, modificant, en aquest article, únicament, la «*Separació a límits en cas d'edificis aïllats*».

Redacció proposada:

«En general, les condicions són lliures, a fi que s'adaptin a les característiques especials de

l'equipament i a la legislació específica aplicable, amb les limitacions que es detallen en endavant.

En el cas d'edificis en zona intensiva adossats a altres edificacions, s'han de respectar les normes edificatòries de la zona.

Superfície mínima de solar		
	Norma general	100 m ²
	Ús esportiu	400 m ²
	Ús docent	Segons legislació específica
Alçària reguladora màxima		10 m
Alçària total màxima		12,5 m
Nombre de plantes	S+B+2P	
	Els edificis destinats específicament al culte religiós i a les activitats esportives cobertes han de tenir condicions d'alçària lliure.	
Ocupació màxima		60 %
Separació a límits en cas d'edificis aïllats		3 m o, en cas d'edificacions existents, la mateixa que l'edificació existent legalment implantada
Coeficient d'aprofitament		1,5 m ² /m ²
Percentatge mínim d'aparcaments		
	Norma general	1 plaça per cada 50 m ² edificables
	Equipament religiós	1 plaça per cada 100 m ²
	Equipament esportiu	1 plaça per cada 50 localitats d'espectacle esportiu més 1 plaça per cada 200 m ² de solar restant
	Equipament espectacles públics	1 plaça per cada 50 localitats
	Equipament assistencial	1 plaça per cada 15 llits»

- **Article 7.3.4. Condicions de l'edificació, en zona Semi-Intensiva.**

Redacció actual:

«Condicions de l'edificació.

Condicions de parcel·la:

	Sup. Mínima (m²)	Façana mínima (m)
<i>Semiintensiva J1</i>	<i>1.200</i>	<i>15</i>
<i>Semiintensiva J2</i>	<i>1.000</i>	<i>15</i>
<i>Semiintensiva J3</i>	<i>1.000</i>	<i>20</i>
<i>Semiintensiva J4 i J6</i>	<i>500</i>	<i>15</i>
<i>Semiintensiva J5 i J9</i>	<i>500</i>	<i>20</i>
<i>Semiintensiva J7</i>	<i>400</i>	<i>15</i>
<i>Semiintensiva J8</i>	<i>300</i>	<i>10</i>
<i>Semiintensiva J10 i J11</i>	<i>500</i>	<i>15</i>

Condicions d'alçària:

	Alçària reguladora(m)	Alçària total (m)	Núm. plantes
Semiintensiva J1 i J2	16	18,50	S+B+4P
Semiintensiva J3, J4 i J6	10	12,50	S+B+2P
Semiintensiva J5	7	9,50	S+B+P
Semiintensiva J7, J8 i J9	13	15,50	S+B+3P
Semiintensiva J10 i J11	7	9,50	S+B+P

Condicions d'ocupació i aprofitament:

	Ocupació màxima (%)	Aprofitament (m²/m²)
Semiintensiva J1	20	0,36
Semiintensiva J2	30	1,00
Semiintensiva J3	50	1,50
Semiintensiva J4	50	0,73
Semiintensiva J5	40	0,36
Semiintensiva J6	30	0,90
Semiintensiva J7	30	1,00
Semiintensiva J8	50	0,65
Semiintensiva J9	25	0,50
Semiintensiva J10	20	0,73
Semiintensiva J11	30	0,50

Condicions de reculada:

	A vies i àrees públiques (m)	Mitgera i fons (m)	Entre edific. d'un m ateix solar (m)
Semiintensiva J1	4,00	*	6,00
Semiintensiva J2 i J3	6,00	6,00	12,00
Semiintensiva J4 i J6	6,00	3,00	8,00
Semiintensiva J5	6,00	3,00	4,00
Semiintensiva J7	3,00	4,00	6,00***
Semiintensiva J8	3,00	**	3,00
Semiintensiva J9	3,00	4,00	6,00
Semiintensiva J10 i J11	3,00	3,00	3,00

* La meitat de l'alçària reguladora de l'edificació en el punt més pròxim al límit considerat,



amb un mínim de 3,00 m.

****** En solars de superfície i amplària inferior a la mínima escripturats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquestes Normes es pot edificar adossat a una mitgera, i si n'hi ha una edificada, si s'adossa, es farà obligatòriament a ella.

En tot cas, si existeixen mitgeres edificades almenys en 2 plantes, es podrà adossar a aquestes mitgeres.

******* Opcionalment, els edificis d'un mateix solar es poden adossar entre si lateralment. Si no, la separació mínima ha de ser de 6,00 m.

Índex d'intensitat d'ús

Semiintensiva J1		1 hab./275 m ² de solar
Semiintensiva J2		1 hab./100 m ² de solar
Semiintensiva J3		1 hab./200 m ² de solar
Semiintensiva J4		1 hab./135 m ² de solar
Semiintensiva J5		1 hab./340 m ² de solar
Semiintensiva J6		1 hab./340 m ² de solar
Semiintensiva J7		1 hab./90 m ² de solar
Semiintensiva J8		1 hab./230 m ² de solar
Semiintensiva J9		1 hab./200 m ² de solar
Semiintensiva J10		1 hab./135 m ² de solar
Semiintensiva J11		1 hab./200 m ² de solar
Percentatge d'aparcament	mínim	1,5 places per habitatge més 1 plaça per cada 60 m ² de local d'ús públic o de negoci

»

Justificació / modificació proposada:

Aquest article, a les condicions de reculada, Mitgera i fons (m) de Semiintensiva J8, assenyala <*>, que remet a una implantació edificatòria difícil d'aplicar i d'entendre: No deixa una distància mínima en cas de que no hi hagués mitgera i, en canvi, regula una possibilitat d'adossar les mitgeres quan existeixen almenys en 2 plantes, quan s'entén igualment necessari i possible fer-ho encara que només existeixi una planta.

Es tracta d'implantar, amés, una mínima distància de 3,00m raonable, per a separacions d'edificacions, en el cas que no existeixin mitgeres adossades de les edificacions colindants, tal com es fa a d'altres zones de les mateixes normes urbanístiques.

Per tant, es proposa implantar que la separació mínima sigui de 3,00m i aclarir, amb un text de més fàcil aplicació, els casos d'adossament de mitgeres.

Tot això, modificant únicament la part de <*> de Condicions de reculada de Semiintensiva J8, tant al quadre com al text regulador posterior.

Redacció proposada:



«Condicions de l'edificació.

Condicions de parcel·la:

	Sup. Mínima (m²)	Façana mínima (m)
Semiintensiva J1	1.200	15
Semiintensiva J2	1.000	15
Semiintensiva J3	1.000	20
Semiintensiva J4 i J6	500	15
Semiintensiva J5 i J9	500	20
Semiintensiva J7	400	15
Semiintensiva J8	300	10
Semiintensiva J10 i J11	500	15

Condicions d'alçària:

	Alçària reguladora(m)	Alçària total (m)	Núm. plantes
Semiintensiva J1 i J2	16	18,50	S+B+4P
Semiintensiva J3, J4 i J6	10	12,50	S+B+2P
Semiintensiva J5	7	9,50	S+B+P
Semiintensiva J7, J8 i J9	13	15,50	S+B+3P
Semiintensiva J10 i J11	7	9,50	S+B+P

Condicions d'ocupació i aprofitament:

	Ocupació màxima (%)	Aprofitament (m²/m²)
Semiintensiva J1	20	0,36
Semiintensiva J2	30	1,00
Semiintensiva J3	50	1,50
Semiintensiva J4	50	0,73
Semiintensiva J5	40	0,36
Semiintensiva J6	30	0,90
Semiintensiva J7	30	1,00
Semiintensiva J8	50	0,65
Semiintensiva J9	25	0,50
Semiintensiva J10	20	0,73
Semiintensiva J11	30	0,50

Condicions de reculada:

	A vies i àrees públiques (m)	Mitgera i fons (m)	Entre edif. d'un m ateix solar (m)
Semiintensiva J1	4,00	*	6,00
Semiintensiva J2 i J3	6,00	6,00	12,00
Semiintensiva J4 i J6	6,00	3,00	8,00
Semiintensiva J5	6,00	3,00	4,00
Semiintensiva J7	3,00	4,00	6,00***
Semiintensiva J8	3,00	3,00**	3,00
Semiintensiva J9	3,00	4,00	6,00
Semiintensiva J10 i J11	3,00	3,00	3,00

* La meitat de l'alçària reguladora de l'edificació en el punt més pròxim al límit considerat, amb un mínim de 3,00 m.

** En solars de superfície i amplària inferior a la mínima escripturats amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquestes Normes es pot edificar adossat a una mitgera, i si n'existeix una edificada, si s'adossa, es farà obligatòriament a ella. **Si no, la separació mínima ha de ser de 3,00 m.**

*** Opcionalment, els edificis d'un mateix solar es poden adossar entre si lateralment. Si no, la separació mínima ha de ser de 6,00 m.

Índex d'intensitat d'ús

Semiintensiva J1	1 hab./275 m² de solar
Semiintensiva J2	1 hab./100 m² de solar
Semiintensiva J3	1 hab./200 m² de solar
Semiintensiva J4	1 hab./135 m² de solar
Semiintensiva J5	1 hab./340 m² de solar
Semiintensiva J6	1 hab./340 m² de solar
Semiintensiva J7	1 hab./90 m² de solar
Semiintensiva J8	1 hab./230 m² de solar
Semiintensiva J9	1 hab./200 m² de solar
Semiintensiva J10	1 hab./135 m² de solar
Semiintensiva J11	1 hab./200 m² de solar
Percentatge d'aparcament	mínim 1,5 places per habitatge més 1 plaça per cada 60 m² de local d'ús públic o de negoci



- Diferents errades materials dels quadres d'usos.

Redacció actual:

Quadre d'usos



Son Servera. Zona intensiva.

Quadre n. 1

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	-
Habitatge plurifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	-
Residències comunitàries	1,2,3	1,2,3,4	-
Industrial	1,2,3	2,3,4	1,2 ***
Magatzems	1,2,3	2,3,4	1,2 **
Taller industrial	1,2,3	2,3,4	1,2 ***
Comercial	1,2,3	2,3,4	-
Administratiu	1,2,3	2,3,4	-
Turístic	1,2,3	3,4	-
Establiments públics	1,2,3	2,3,4	-
Espectacles públics	1,2,3	2,3,4	-
Equipament sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	-
Equipament docent	1,2,3	2,3,4	-
Equipament assistencial	1,2,3	2,3,4	-
Equipament administratiu-institucional	1	1,2,3,4	-
Equipament esportiu	1,2,3	2,3,4,5	-
Equipament seguretat	1	2,3,4	-
Equipament sanitari	1,2,3	2,3,4	-
Equipament religiós	1,2,3	2,3,4	-
Equipament funerari (*)	1,2,3	*	-
Equipament comercial	1	2,3,4	-
Equipament espectacles públics	1	2,3,4	-
Equipament establiments públics	1	2,3,4	-
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1,2,3	4,5	**
Transport	1,2,3	4,5	-
Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3,4	-
Aparcaments de vehicles	1,2,3	Art. 3.3.10	-
Espai Lliure Públic	1	Art. 3.3.11	-
Espai Lliure Privat	2,3	Art. 3.5.11	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).

*- Activitats admeses segons ordenació específica.

** - Superfície màxima de 500m².

***- Superfície màxima de 300m².



Son Servera. Zona extensiva.

Quadre n. 2

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	4	-
Habitatge plurifamiliar	NO		
Residències comunitàries	NO		
Industrial	NO		
Magatzems	NO		
Taller industrial	NO		
Comercial	NO		
Administratiu	NO		
Turístic	NO		
Establiments públics	NO		
Espectacles públics	NO		
Equipament sociocultural	NO		
Equipament docent	NO		
Equipament assistencial	NO		
Equipament administratiu-institucional	NO		
Equipament esportiu	NO		
Equipament seguretat	NO		
Equipament sanitari	NO		
Equipament religiós	NO		
Equipament funerari	NO		
Equipament comercial	NO		
Equipament espectacles públics	NO		
Equipament establiments públics	NO		
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1	4,5	-
Transport	NO		
Telecomunicacions	NO		
Aparcaments de vehicles	NO		
Espai Lliure Públic	1	Art. 3.3.11	-
Espai Lliure Privat	2,3	Art. 3.5.11	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).



Son Servera. Zona Semiintensiva.

Quadre n. 3

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	-
Habitatge plurifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	-
Residències comunitàries	NO		
Industrial	NO		
Magatzems	NO		
Taller industrial	NO		
Comercial	1,2,3	2,3,4	-
Administratiu	1,2,3	2,3,4	-
Turístic	1,2,3	3,4	-
Establiments públics	1,2,3	2,3,4	-
Espectacles públics	1,2,3	2,3,4	-
Equipament sociocultural	NO		
Equipament docent	NO		
Equipament assistencial	NO		
Equipament administratiu-institucional	NO		
Equipament esportiu	NO		
Equipament seguretat	NO		
Equipament sanitari	NO		
Equipament religiós	NO		
Equipament funerari	NO		
Equipament comercial	NO		
Equipament espectacles públics	NO		
Equipament establiments públics	NO		
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1,2,3	4,5	**
Transport	1,2,3	4,5	-
Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3,4	-
Aparcaments de vehicles	1,2,3	Art. 3.3.10	-
Espai Lliure Públic	1	Art. 3.5.11	-
Espai Lliure Privat	2,3	Art. 3.5.11	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).

*- Activitats admeses segons ordenació específica.

**.- Superfície màxima de 500m2.



Son Servera. Zona industrial i de serveis.

Quadre n. 4

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	*
Habitatge plurifamiliar	NO		
Residències comunitàries	NO		
Industrial	3	1,2,3,4	1,2,3 **
Magatzems	3	1,2,3,4	1,2,3 **
Taller industrial	3	1,2,3,4	1,2,3 **
Comercial	2,3	1,2,3,4	-
Administratiu	2,3	1,2,3,4	-
Turístic	NO		
Establiments públics	2,3	1,2,3,4	-
Espectacles públics	NO		
Equipament sociocultural	NO		
Equipament docent	NO		
Equipament assistencial	NO		
Equipament administratiu-institucional	1	1,2,3,4	-
Equipament esportiu	NO		
Equipament seguretat	NO		
Equipament sanitari	NO		
Equipament religiós	NO		
Equipament funerari	NO		
Equipament comercial	1	1,2,3,4	-
Equipament espectacles públics	NO		
Equipament establiments públics	1	1,2,3,4	-
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1,2,3	4	-
Transport	1,2,3	4	-
Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3,4	-
Aparcaments de vehicles	1,2,3	Art. 3.3.10	-
Espai Lliure Públic	1	Art. 3.5.11	-
Espai Lliure Privat	2,3	Art. 3.5.11	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).

*- Una per parcel·la, annexa a la indústria.

**-. En els establiments amb aquest ús principal, qualsevol tipus d'ús terciari permès ha d'anar lligat a l'activitat principal amb la limitació que la superfície en m2 de sostre, destinada a tal ús secundari, no superi el 25 % de la superfície total en m2 de sostre de l'establiment.



Son Servera. Zona comercial.

Quadre n. 5

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	-	NO	*
Habitatge plurifamiliar	NO		
Residències comunitàries	NO		
Industrial	NO		
Magatzems	3	1,2,3,4	1,2,3 **
Taller industrial	3	1,2	1,2*
Comercial	2,3	1,2,3,4	-
Administratiu	2,3	1,2,3,4	-
Turístic	NO		
Establiments públics	2,3	1,2,3,4	-
Espectacles públics	NO		
Equipament sociocultural	NO		
Equipament docent	NO		
Equipament assistencial	NO		
Equipament administratiu-institucional	1	1,2,3,4	-
Equipament esportiu	NO		
Equipament seguretat	NO		
Equipament sanitari	NO		
Equipament religiós	NO		
Equipament funerari	NO		
Equipament comercial	1	1,2,3,4	-
Equipament espectacles públics	NO		
Equipament establiments públics	1	1,2,3,4	-
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	NO		
Transport	NO		
Telecomunicacions	NO		
Aparcaments de vehicles	1,2,3	Art. 3.3.10	-
Espai Lliure Públic	1	Art. 3.5.11	-
Espai Lliure Privat	2,3	Art. 3.5.11	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).

*- Una per parcel·la, annexa al servei.

**-. En els establiments amb aquest ús principal, qualsevol tipus d'ús terciari permès ha d'anar lligat a l'activitat principal amb la limitació que la superfície en m2 de sostre, destinada a tal ús secundari, no superi el 25 % de la superfície total en m2 de sostre de l'establiment.



Son Servera. Equipaments.

Quadre n. 6

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	*
Habitatge plurifamiliar	NO		
Residències comunitàries	NO		
Industrial	NO		
Magatzems	NO		
Taller industrial	NO		
Comercial	NO		
Administratiu	2,3	1,2,3,4	**
Turístic	NO		
Establiments públics	2,3	1,2,3,4	**
Espectacles públics	NO		
Equipament sociocultural	1,2,3	3,4	-
Equipament docent	1,2,3	3,4	-
Equipament assistencial	1,2,3	3,4	-
Equipament administratiu-institucional	1	3,4	-
Equipament esportiu	1,2,3	3,4	-
Equipament seguretat	1	3,4	-
Equipament sanitari	1,2,3	3,4	-
Equipament religiós	2,3	3,4	-
Equipament funerari	1,2,3	***	-
Equipament comercial	1	3,4	-
Equipament espectacles públics	1	3,4	-
Equipament establiments públics	NO		
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1,2,3	4	-
Transport	1,2,3	4	-
Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3,4	-
Aparcaments de vehicles	1,2,3	Art. 3.3.10	-
Espai Lliure Públic	1	Art. 3.5.11	-
Espai Lliure Privat	2,3	Art. 3.5.11	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).

*- Una per parcel·la, annexa a l'equipament.

** - Annex a l'equipament, amb una superfície de sostre no superior al 25 % del sostre de l'equipament.

***- Segons normativa específica.



Zona costanera. Zona intensiva.

Quadre n. 7

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	1,2,3,4****	-
Habitatge plurifamiliar	1,2,3	1,2,3,4****	-
Residències comunitàries	1,2,3	1,2,3,4	-
Industrial	1,2,3	2,3,4	1,2 ***
Magatzems	1,2,3	1,2,3	1,2 **
Taller industrial	1,2,3	2,3,4	1,2 ***
Comercial	1,2,3	2,3,4	-
Administratiu	1,2,3	2,3,4	-
Turístic	NO		
Establiments públics	1,2,3	2,3	-
Espectacles públics	1,2,3	2,3,4	-
Equipament sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	-
Equipament docent	1,2,3	1,2,3,4	-
Equipament assistencial	1,2,3	2,3,4	-
Equipament administratiu-institucional	1	1,2,3,4	-
Equipament esportiu	1,2,3	2,3,4,5	-
Equipament seguretat	1	2,3,4	-
Equipament sanitari	1,2,3	2,3,4	-
Equipament religiós	-	2,3,4	-
Equipament funerari	1,2,3	*	-
Equipament comercial	1	1,2,3,4	-
Equipament espectacles públics	1	2,3,4	-
Equipament establiments públics	1	2,3,4	-
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1,2,3	4,5	**
Transport	1,2,3	4,5	-
Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3,4	-
Aparcaments de vehicles	1,2,3	Art. 3.3.10	-
Espai Lliure Públic	1	Art. 3.3.10	-
Espai Lliure Privat	2,3	Art. 3.5.11	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).

*- Activitats admeses segons ordenació específica.

**.- Superfície màxima de 500m².

***.- Superfície màxima de 300m².

****.- L'ús exclusiu de la planta baixa és comercial o de garatge per a turismes.



Zona costanera. Zona extensiva.

Quadre n. 8

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	4	-
Habitatge plurifamiliar	NO		
Residències comunitàries	NO		
Industrial	NO		
Magatzems	NO		
Taller industrial	NO		
Comercial	NO		
Administratiu	NO		
Turístic	NO		
Establiments públics	NO		
Espectacles públics	NO		
Equipament sociocultural	NO		
Equipament docent	NO		
Equipament assistencial	NO		
Equipament administratiu-institucional	NO		
Equipament esportiu	NO		
Equipament seguretat	NO		
Equipament sanitari	NO		
Equipament religiós	NO		
Equipament funerari	NO		
Equipament comercial	NO		
Equipament espectacles públics	NO		
Equipament establiments públics	NO		
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1	4,5	-
Transport	NO		
Telecomunicacions	NO		
Aparcaments de vehicles	NO		
Espai Lliure Públic	1	Art. 3.5.11	-
Espai Lliure Privat	2,3	Art. 3.5.11	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).



Zona Costanera. Zona Semiintensiva.

Quadre n. 9

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	-
Habitatge plurifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	-
Residències comunitàries	1,2,3	1,2,3,4	-
Industrial	1,2,3	2,3,4	1,2 ***
Magatzems	1,2,3	2,3,4	1,2 **
Taller industrial	1,2,3	2,3,4	1,2 ***
Comercial	1,2,3	2,3,4	-
Administratiu	1,2,3	2,3,4	-
Turístic	NO		
Establiments públics	1,2,3	2,3,4	-
Espectacles públics	1,2,3	2,3,4	-
Equipament sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	-
Equipament docent	1,2,3	1,2,3,4	-
Equipament assistencial	1,2,3	2,3,4	-
Equipament administratiu-institucional	1	1,2,3,4	-
Equipament esportiu	1,2,3	2,3,4,5	-
Equipament seguretat	1	2,3,4	-
Equipament sanitari	1,2,3	2,3,4	-
Equipament religiós	1,2,3	2,3,4	-
Equipament funerari	1,2,3	*	-
Equipament comercial	1	1,2,3,4	-
Equipament espectacles públics	1	2,3,4	-
Equipament establiments públics	1	2,3,4	-
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1,2,3	4,5	**
Transport	1,2,3	4,5	4,5
Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3,4	-
Aparcaments de vehicles	1,2,3	Art. 3.3.10	-
Espai Lliure Públic	1	Art. 3.5.11	-
Espai Lliure Privat	2,3	Art. 3.5.11	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).

*- Activitats admeses segons ordenació específica.

** - Superfície màxima de 500m².

***- Superfície màxima de 300m².



Zona costanera. Zona hotelera.

Quadre n. 10

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	-
Habitatge plurifamiliar	NO		
Residències comunitàries	1,2,3	1,2,3,4	-
Industrial	NO		
Magatzems	NO		
Taller industrial	NO		
Comercial	1,2,3	2,3,4	**
Administratiu	1,2,3	2,3,4	**
Turístic	1,2,3	2,3,4	-
Establiments públics	1,2,3	2,3,4	**
Espectacles públics	1,2,3	2,3,4	-
Equipament sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	**
Equipament docent	NO		
Equipament assistencial	NO		
Equipament administratiu-institucional	NO		
Equipament esportiu	1,2,3	2,3,4,5	-
Equipament seguretat	1	2,3,4	-
Equipament funerari	NO		
Equipament comercial	1	1,2,3,4	-
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1,2,3	4,5	**
Aparcaments de vehicles	1,2,3	Art. 3.3.10	**
Espai Lliure Públic	1	Art. 3.5.11	-
Espai Lliure Privat	2,3	Art. 3.5.11	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).

*- Annexos a l'explotació hotelera, per a ús del seu personal.

**.- Annex a l'explotació hotelera.



Justificació / modificació proposada:

Tos els quadres d'usos de les Normes duen errades materials, en lo que són els apartats d'Aparcaments de Vehicles, Espai Lliure Públic i Espai Lliure Privat, referint-se a uns articles 3.3.10, 3.3.11 i 3.5.11, pel que es refereix a la Situació -S- que en realitat, a les normes urbanístiques no existeixen. Per tant, ens trobem que aquests usos, en principi favorables en el planejament, en tant són usos positius pel desenvolupament urbanístic i pel medi ambient, no tenen regulació clara ni viable en lo que és per la seva situació -S-.

Així doncs, la modificació tracta d'esmenar aquestes errades materials, eliminant les referències als articles inexistents a les normes urbanístiques i proposant, segons el cas, la viabilitat d'aquests usos, que tant com espais lliures, com aparcament de vehicles, en la major part, s'entenen com a usos desitjables pel planejament, segons la majoria de les zones.

Per tant, es proposa una nova regulació de la situació -S- dels Aparcaments de Vehicles, Espai Lliure Públic i Espai Lliure Privat a tots els quadres d'usos.

Redacció proposada:

Son Servera. Zona intensiva.

Quadre n. 1

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	-
Habitatge plurifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	-
Residències comunitàries	1,2,3	1,2,3,4	-
Industrial	1,2,3	2,3,4	1,2 ***
Magatzems	1,2,3	2,3,4	1,2 **
Taller industrial	1,2,3	2,3,4	1,2 ***
Comercial	1,2,3	2,3,4	-
Administratiu	1,2,3	2,3,4	-
Turístic	1,2,3	3,4	-
Establiments públics	1,2,3	2,3,4	-
Espectacles públics	1,2,3	2,3,4	-
Equipament sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	-
Equipament docent	1,2,3	2,3,4	-
Equipament assistencial	1,2,3	2,3,4	-
Equipament administratiu-institucional	1	1,2,3,4	-
Equipament esportiu	1,2,3	2,3,4,5	-
Equipament seguretat	1	2,3,4	-
Equipament sanitari	1,2,3	2,3,4	-
Equipament religiós	1,2,3	2,3,4	-
Equipament funerari (*)	1,2,3	*	-
Equipament comercial	1	2,3,4	-
Equipament espectacles públics	1	2,3,4	-
Equipament establiments públics	1	2,3,4	-
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1,2,3	4,5	**
Transport	1,2,3	4,5	-
Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3,4	-
Aparcaments de vehicles	1,2,3	2,4,5	-
Espai Lliure Públic	1	5	-
Espai Lliure Privat	2,3	5	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).

*- Activitats admeses segons ordenació específica.

**.- Superfície màxima de 500m².

***.- Superfície màxima de 300m².



Son Servera. Zona extensiva.

Quadre n. 2

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	4	-
Habitatge plurifamiliar	NO		
Residències comunitàries	NO		
Industrial	NO		
Magatzems	NO		
Taller industrial	NO		
Comercial	NO		
Administratiu	NO		
Turístic	NO		
Establiments públics	NO		
Espectacles públics	NO		
Equipament sociocultural	NO		
Equipament docent	NO		
Equipament assistencial	NO		
Equipament administratiu-institucional	NO		
Equipament esportiu	NO		
Equipament seguretat	NO		
Equipament sanitari	NO		
Equipament religiós	NO		
Equipament funerari	NO		
Equipament comercial	NO		
Equipament espectacles públics	NO		
Equipament establiments públics	NO		
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1	4,5	-
Transport	NO		
Telecomunicacions	NO		
Aparcaments de vehicles	NO		
Espai Lliure Públic	1	5	-
Espai Lliure Privat	2,3	5	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).



Son Servera. Zona Semiintensiva.

Quadre n. 3

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	-
Habitatge plurifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	-
Residències comunitàries	NO		
Industrial	NO		
Magatzems	NO		
Taller industrial	NO		
Comercial	1,2,3	2,3,4	-
Administratiu	1,2,3	2,3,4	-
Turístic	1,2,3	3,4	-
Establiments públics	1,2,3	2,3,4	-
Espectacles públics	1,2,3	2,3,4	-
Equipament sociocultural	NO		
Equipament docent	NO		
Equipament assistencial	NO		
Equipament administratiu-institucional	NO		
Equipament esportiu	NO		
Equipament seguretat	NO		
Equipament sanitari	NO		
Equipament religiós	NO		
Equipament funerari	NO		
Equipament comercial	NO		
Equipament espectacles públics	NO		
Equipament establiments públics	NO		
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1,2,3	4,5	**
Transport	1,2,3	4,5	-
Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3,4	-
Aparcaments de vehicles	1,2,3	2,4,5	-
Espai Lliure Públic	1	5	-
Espai Lliure Privat	2,3	5	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).

*- Activitats admeses segons ordenació específica.

**.- Superfície màxima de 500m2.



Son Servera. Zona industrial i de serveis.

Quadre n. 4

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	*
Habitatge plurifamiliar	NO		
Residències comunitàries	NO		
Industrial	3	1,2,3,4	1,2,3 **
Magatzems	3	1,2,3,4	1,2,3 **
Taller industrial	3	1,2,3,4	1,2,3 **
Comercial	2,3	1,2,3,4	-
Administratiu	2,3	1,2,3,4	-
Turístic	NO		
Establiments públics	2,3	1,2,3,4	-
Espectacles públics	NO		
Equipament sociocultural	NO		
Equipament docent	NO		
Equipament assistencial	NO		
Equipament administratiu-institucional	1	1,2,3,4	-
Equipament esportiu	NO		
Equipament seguretat	NO		
Equipament sanitari	NO		
Equipament religiós	NO		
Equipament funerari	NO		
Equipament comercial	1	1,2,3,4	-
Equipament espectacles públics	NO		
Equipament establiments públics	1	1,2,3,4	-
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1,2,3	4	-
Transport	1,2,3	4	-
Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3,4	-
Aparcaments de vehicles	1,2,3	1,2,3,4,5	-
Espai Lliure Públic	1	5	-
Espai Lliure Privat	2,3	5	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).

*- Una per parcel·la, annexa a la indústria.

**-. En els establiments amb aquest ús principal, qualsevol tipus d'ús terciari permès ha d'anar lligat a l'activitat principal amb la limitació que la superfície en m2 de sostre, destinada a tal ús secundari, no superi el 25 % de la superfície total en m2 de sostre de l'establiment.



Son Servera. Zona comercial.

Quadre n. 5

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	-	NO	*
Habitatge plurifamiliar	NO		
Residències comunitàries	NO		
Industrial	NO		
Magatzems	3	1,2,3,4	1,2,3 **
Taller industrial	3	1,2	1,2*
Comercial	2,3	1,2,3,4	-
Administratiu	2,3	1,2,3,4	-
Turístic	NO		
Establiments públics	2,3	1,2,3,4	-
Espectacles públics	NO		
Equipament sociocultural	NO		
Equipament docent	NO		
Equipament assistencial	NO		
Equipament administratiu-institucional	1	1,2,3,4	-
Equipament esportiu	NO		
Equipament seguretat	NO		
Equipament sanitari	NO		
Equipament religiós	NO		
Equipament funerari	NO		
Equipament comercial	1	1,2,3,4	-
Equipament espectacles públics	NO		
Equipament establiments públics	1	1,2,3,4	-
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	NO		
Transport	NO		
Telecomunicacions	NO		
Aparcaments de vehicles	1,2,3	1,2,3,4,5	-
Espai Lliure Públic	1	5	-
Espai Lliure Privat	2,3	5	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).

*- Una per parcel·la, annexa al servei.

**-. En els establiments amb aquest ús principal, qualsevol tipus d'ús terciari permès ha d'anar lligat a l'activitat principal amb la limitació que la superfície en m2 de sostre, destinada a tal ús secundari, no superi el 25 % de la superfície total en m2 de sostre de l'establiment.



Son Servera. Equipaments.

Quadre n. 6

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	*
Habitatge plurifamiliar	NO		
Residències comunitàries	NO		
Industrial	NO		
Magatzems	NO		
Taller industrial	NO		
Comercial	NO		
Administratiu	2,3	1,2,3,4	**
Turístic	NO		
Establiments públics	2,3	1,2,3,4	**
Espectacles públics	NO		
Equipament sociocultural	1,2,3	3,4	-
Equipament docent	1,2,3	3,4	-
Equipament assistencial	1,2,3	3,4	-
Equipament administratiu-institucional	1	3,4	-
Equipament esportiu	1,2,3	3,4	-
Equipament seguretat	1	3,4	-
Equipament sanitari	1,2,3	3,4	-
Equipament religiós	2,3	3,4	-
Equipament funerari	1,2,3	***	-
Equipament comercial	1	3,4	-
Equipament espectacles públics	1	3,4	-
Equipament establiments públics	NO		
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1,2,3	4	-
Transport	1,2,3	4	-
Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3,4	-
Aparcaments de vehicles	1,2,3	1,2,3,4,5	-
Espai Lliure Públic	1	5	-
Espai Lliure Privat	2,3	5	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).

*- Una per parcel·la, annexa a l'equipament.

** - Annex a l'equipament, amb una superfície de sostre no superior al 25 % del sostre de l'equipament.

***- Segons normativa específica.



Zona costanera. Zona intensiva.

Quadre n. 7

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	1,2,3,4****	-
Habitatge plurifamiliar	1,2,3	1,2,3,4****	-
Residències comunitàries	1,2,3	1,2,3,4	-
Industrial	1,2,3	2,3,4	1,2 ***
Magatzems	1,2,3	1,2,3	1,2 **
Taller industrial	1,2,3	2,3,4	1,2 ***
Comercial	1,2,3	2,3,4	-
Administratiu	1,2,3	2,3,4	-
Turístic	NO		
Establiments públics	1,2,3	2,3	-
Espectacles públics	1,2,3	2,3,4	-
Equipament sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	-
Equipament docent	1,2,3	1,2,3,4	-
Equipament assistencial	1,2,3	2,3,4	-
Equipament administratiu-institucional	1	1,2,3,4	-
Equipament esportiu	1,2,3	2,3,4,5	-
Equipament seguretat	1	2,3,4	-
Equipament sanitari	1,2,3	2,3,4	-
Equipament religiós	-	2,3,4	-
Equipament funerari	1,2,3	*	-
Equipament comercial	1	1,2,3,4	-
Equipament espectacles públics	1	2,3,4	-
Equipament establiments públics	1	2,3,4	-
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1,2,3	4,5	**
Transport	1,2,3	4,5	-
Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3,4	-
Aparcaments de vehicles	1,2,3	2,4,5	-
Espai Lliure Públic	1	5	-
Espai Lliure Privat	2,3	5	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).

*- Activitats admeses segons ordenació específica.

**.- Superfície màxima de 500m².

***.- Superfície màxima de 300m².

****.- L'ús exclusiu de la planta baixa és comercial o de garatge per a turismes.



Zona costanera. Zona extensiva.

Quadre n. 8

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	4	-
Habitatge plurifamiliar	NO		
Residències comunitàries	NO		
Industrial	NO		
Magatzems	NO		
Taller industrial	NO		
Comercial	NO		
Administratiu	NO		
Turístic	NO		
Establiments públics	NO		
Espectacles públics	NO		
Equipament sociocultural	NO		
Equipament docent	NO		
Equipament assistencial	NO		
Equipament administratiu-institucional	NO		
Equipament esportiu	NO		
Equipament seguretat	NO		
Equipament sanitari	NO		
Equipament religiós	NO		
Equipament funerari	NO		
Equipament comercial	NO		
Equipament espectacles públics	NO		
Equipament establiments públics	NO		
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1	4,5	-
Transport	NO		
Telecomunicacions	NO		
Aparcaments de vehicles	NO		
Espai Lliure Públic	1	5	-
Espai Lliure Privat	2,3	5	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).



Zona Costanera. Zona Semiintensiva.

Quadre n. 9

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	-
Habitatge plurifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	-
Residències comunitàries	1,2,3	1,2,3,4	-
Industrial	1,2,3	2,3,4	1,2 ***
Magatzems	1,2,3	2,3,4	1,2 **
Taller industrial	1,2,3	2,3,4	1,2 ***
Comercial	1,2,3	2,3,4	-
Administratiu	1,2,3	2,3,4	-
Turístic	NO		
Establiments públics	1,2,3	2,3,4	-
Espectacles públics	1,2,3	2,3,4	-
Equipament sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	-
Equipament docent	1,2,3	1,2,3,4	-
Equipament assistencial	1,2,3	2,3,4	-
Equipament administratiu-institucional	1	1,2,3,4	-
Equipament esportiu	1,2,3	2,3,4,5	-
Equipament seguretat	1	2,3,4	-
Equipament sanitari	1,2,3	2,3,4	-
Equipament religiós	1,2,3	2,3,4	-
Equipament funerari	1,2,3	*	-
Equipament comercial	1	1,2,3,4	-
Equipament espectacles públics	1	2,3,4	-
Equipament establiments públics	1	2,3,4	-
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1,2,3	4,5	**
Transport	1,2,3	4,5	4,5
Telecomunicacions	1,2,3	1,2,3,4	-
Aparcaments de vehicles	1,2,3	2,4,5	-
Espai Lliure Públic	1	5	-
Espai Lliure Privat	2,3	5	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).

*- Activitats admeses segons ordenació específica.

** - Superfície màxima de 500m².

***- Superfície màxima de 300m².



Zona costanera. Zona hotelera.

Quadre n. 10

USOS DETALLATS	R	S	C
Habitatge unifamiliar	1,2,3	1,2,3,4	-
Habitatge plurifamiliar	NO		
Residències comunitàries	1,2,3	1,2,3,4	-
Industrial	NO		
Magatzems	NO		
Taller industrial	NO		
Comercial	1,2,3	2,3,4	**
Administratiu	1,2,3	2,3,4	**
Turístic	1,2,3	2,3,4	-
Establiments públics	1,2,3	2,3,4	**
Espectacles públics	1,2,3	2,3,4	-
Equipament sociocultural	1,2,3	1,2,3,4	**
Equipament docent	NO		
Equipament assistencial	NO		
Equipament administratiu-institucional	NO		
Equipament esportiu	1,2,3	2,3,4,5	-
Equipament seguretat	1	2,3,4	-
Equipament funerari	NO		
Equipament comercial	1	1,2,3,4	-
Xarxa viària			
Instal·lacions i serveis	1,2,3	4,5	**
Aparcaments de vehicles	1,2,3	2,4,5	**
Espai Lliure Públic	1	5	-
Espai Lliure Privat	2,3	5	-

R-Règim (art. 5.2.2) (1-Públic, 2-Col·lectiu, 3-Privat).

S- Situació (art. 5.2.3).

C- Categoria (segons activitat específica).

*- Annexos a l'explotació hotelera, per a ús del seu personal.

**.- Annex a l'explotació hotelera.



2. ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT ECONÒMICA.

Aquesta modificació de planejament no té cap repercussió dins l'estudi econòmic i financer ni a la memòria de sostenibilitat econòmica de les normes subsidiàries, en tant no modifica cap dels seus punts, donat que es tracta de un reajustament d'articulat sense afectar a cap actuació de transformació, ni afectar directament a l'execució econòmica del planejament i, per tant, no té cap impacte a la hisenda local.

Així doncs, no és necessària cap modificació de l'estudi econòmic i financer ni de la memòria de sostenibilitat econòmica vigents de les normes subsidiàries de Son Servera.

3. COMPLIMENT DE L'ARTICLE 174 DEL REGLAMENT DE LA LOUS MALLORCA.

«Identificació de les persones titulars de finques afectades per determinades modificacions».

L'article 174 del Reglament per a Mallorca de la Llei d'ordenació i ús del Sòl de la CAIB, prescriu:

«Les propostes de modificació de qualsevol instrument de planejament urbanístic que suposin, indirectament o directa, bé un increment dels paràmetres d'edificabilitat o de densitat vigents, bé una modificació dels usos del sòl, han d'incorporar a l'expedient que es tramita, en els apartats corresponents de la memòria informativa, la identitat de totes les persones propietàries o titulars d'altres drets reals sobre les finques afectades durant els cinc anys anteriors a la seva iniciació, segons consti en el registre o instrument emprat a efectes de notificacions a les persones interessades, d'acord amb la legislació en la matèria.», que es refereix al desenvolupament de l'article 70.ter.3 de la Llei Reguladora de Bases del Règim Local.

Aquesta modificació en cap cas suposa increment de paràmetres d'edificabilitat ni augment de densitats ni suposa cap modificació d'usos del sòl, ja que es tracta en termes generals d'una correcció d'errors i ajustaments de l'articulat per a millorar la normativa urbanística.

Per tant, s'entén que aquesta modificació no està sotmesa a les previsions de l'article 174 del Reglament per a Mallorca de la Llei d'ordenació i ús del Sòl de la CAIB, i es pot, per tant, tramitar com a modificació de planejament ordinària.



4. RESUM EXECUTIU.

Es preveu aquesta modificació per a esmenar una sèrie d'errades materials i/o ajustaments necessaris a la fi de donar major seguretat jurídica en l'aplicació de les mateixes, tant a tècnics com a la ciutadania en general.

Es tracta principalment d'una correcció d'errades o, segons el cas, petits ajustaments d'aplicació normativa d'alguns articles, que tracten de millorar el document aprovat de la revisió de NS i, per tant, el desenvolupament normatiu, i que poden haver donat problemes d'aplicació, i que en el seu complet abast suposen petites modificacions que s'entén necessiten d'un únic document per a resoldre la majoria de les disconfirmitats normatives que hagin pogut trobar els tècnics en la seva aplicació sense, amb absolut, modificar l'esquema general de les NS aprovades.

Per a cada punt modificat en concret, es pot resumir el següent:

- **Article 1.3.5. Iniciació, pròrroga i finalització.**

És intenció municipal adaptar-se als 3 anys d'execució d'obres, d'acord a l'article 154 de la LUIB, ja que és possible si el planejament general ho permet (*«En el cas que el pla general no els fixi s'entén que el termini per començar les obres és de sis mesos, i el termini per acabar-les és de tres anys»*). Es tracta també de simplificar aquest article de les NS, només marcant les pautes necessàries dels terminis de llicència i pròrroga, i no tornant a repetir pautes que ja estableix la mateixa legislació urbanística vigent en la CAIB.

- **Article 3.1.9. Residus Sòlids Urbans (RSU).**

La diferent normativa d'aplicació de les NS, no permet, en zona de reculada, cap tipus de construcció que no sigui el mur de tancament de la parcel·la, quan la intenció d'aquests dipòsits o contenidors als edificis, es que puguin estar a l'alineació de façana, de manera que sigui àgil i fàcil la seva recollida, per part dels serveis de recollida municipals, sense tenir que suposar l'entrada en el solar privat, amés de les dificultats tècniques que això suposa en segons quins casos. Amés, quedava sense regulació l'edificació destinada a ús turístic, quan és necessari que aquestes tinguin una regulació que també, en la mida de lo possible, faciliti la seva recollida i tractament. Per tant, es proposa afegir un apartat 5 en aquest article que permeti instal·lar aquests magatzems de contenidors o dipòsits de RSU prevists al punt 1 de l'article a la alineació del solar i que, en cap cas, computin com a paràmetre urbanístic, sempre que no superin les dimensions raonables que també es regulen en la nova proposta.

- **Article 3.2.20. Piscines.**

Aquest article, de normativa general d'edificació, aplicable tant a sòl urbà com a sòl rústic, afirma que «Les piscines no computen com a superfície ocupada de la parcel·la o solar», quan s'entén que aquesta prescripció, per rang legal, es va donar únicament per a sòl urbà i en sòl rústic, les piscines suposen ocupació de la parcel·la. Aquest punt, ha creat conflictes d'aplicació normativa, i únicament es tracta d'aclarir que les piscines, a sòl rústic, computen com a ocupació com a resta d'elements construïts, d'acord a la normativa legal o supramunicipal aplicable, afegint en aquest paràgraf, la indicació de que no computen dins sòl urbà.

- **Article 3.2.24. Tancament de parcel·la en ordenació aïllada.**

El tancament de parcel·la en ordenació contínua o d'alineació de vial s'ha quedat sense regulació, quan aquest article 3.2.24, es troba en la regulació edificatòria general, aplicable a tot el sòl urbà i suposa una correcta regulació, tant a tancament en ordenació aïllada com a tancament amb alineació de vial. Per tant, es proposa únicament modificar el títol de l'article de manera que aquesta regulació pugui ser aplicable en ordenació aïllada i en ordenació de d'alineació a vial i les seves mitgeres o fondària de parcel·la, tot referit al tancament. Només amb el canvi del títol s'aconsegueix l'objectiu desitjat de tenir regulació per a tots els tipus de tancament a sols urbans i/o urbanitzables.

- **Article 5.2.3. Categories segons situació, en Usos en sòl urbà i urbanitzable (Capítol 5.2).**

Només es tracta d'arreglar un errada material en quant a la referència del DB, a on diu, «Document Bàsic DB-51 del CTE», que ha de dir «Document Bàsic DB-SI del CTE».

- **Article 6.7.5. Condicions d'ambient i estètica, en zona Industrial i de serveis (Capítol 6.7).**

En zones industrials, un dels colors més habituals per a resoldre les edificacions, és el gris. Actualment no està permès per les NS, cercant un tractament de color tradicional, però que a la vegada permet colors com el blanc.

S'entén que el color gris, dins una zona de polígon industrial, no desentona amb absolut sempre que pugui ser amb una tonalitat clara i, per tant, no impactant i assimilable a la tonalitat amable que suposa el blanc i els colors ocres o tradicionals que ja es permeten.

Per tant, es tracta de proposar un nou color (gris clar) a la carta de colors permesa en aquesta zona Industrial i serveis.

- **Article 6.9.4. Condicions de l'edificació, en zona d'Equipaments (Capítol 6.9).**

Des de l'aprovació de les NS actuals i vigents, l'aplicació d'aquest article en els equipaments existents, per a possibilitar ampliacions, ha vingut sempre acompanyada d'un inconvenient urbanístic rellevant: els 6,00ml de separació a límits en cas d'edificacions aïllades, bé perquè les edificacions existents es troben adossades a mitgeres, bé perquè els solars dels equipaments, en la major part del municipi, són solars de petita superfície. Per tant, aquesta separació, tant si és d'obra nova com si és per a ampliació d'un equipament existent, s'ha demostrat desproporcionada respecte a les parcel·les en les que s'implanten i/o ha estat, en molt de casos, una impossibilitat d'adaptar una ampliació d'una edificació existent, d'acord a la desitjada funcionalitat i compatibilitat necessària entre l'edificació existent i la nova proposta, de manera que imposar 6,00 metres de separació, en segons quins casos, fa gairebé impossible que l'ampliació proposada, pugui implantar-se funcionalment amb adequades condicions a l'edificació existent i/o al solar.

Per tant, s'entén adient, proposar un separació a límits per a nous equipaments de 3,00ml i que, en cas d'edificacions existents, pugui ser de 3,00ml o, com a mínim, pugui ser també la separació de l'edificació existent, de manera que es pugui resoldre arquitectònicament la seva funcionalitat d'una manera raonable, modificant, en aquest article, únicament, la «Separació a límits en cas

d'edificis aïllats».

- **Article 7.3.4. Condicions de l'edificació, en zona Semi-Intensiva.**

Aquest article, a les condicions de reculada, Mitgera i fons (m) de Semiintensiva J8, assenyala <*>, que remet a una implantació edificatòria difícil d'aplicar i d'entendre: No deixa una distància mínima en cas de que no hi hagués mitgera i, en canvi, regula una possibilitat d'adossar les mitgeres quan existeixen almenys en 2 plantes, quan s'entén igualment necessari i possible fer-ho encara que només existeixi una planta.

Es tracta d'implantar, a més, una mínima distància de 3,00m raonable, per a separacions d'edificacions, en el cas que no existeixin mitgeres adossades de les edificacions colindants, tal com es fa a d'altres zones de les mateixes normes urbanístiques.

Per tant, es proposa implantar que la separació mínima sigui de 3,00m i aclarir, amb un text de més fàcil aplicació, els casos d'adossament de mitgeres.

Tot això, modificant únicament la part de <*> de Condicions de reculada de Semiintensiva J8, tant al quadre com al text regulador posterior.

- **Diferents errades materials dels quadres d'usos.**

Tots els quadres d'usos de les Normes duen errades materials, en lo que són els apartats d'Aparcaments de Vehicles, Espai Lliure Públic i Espai Lliure Privat, referint-se a uns articles 3.3.10, 3.3.11 i 3.5.11, pel que es refereix a la Situació -S- que en realitat, a les normes urbanístiques no existeixen. Per tant, ens trobem que aquests usos, en principi favorables en el planejament, en tant són usos positius pel desenvolupament urbanístic i pel medi ambient, no tenen regulació clara ni viable en lo que és per la seva situació -S-.

Així doncs, la modificació tracta d'esmenar aquestes errades materials, eliminant les referències als articles inexistents a les normes urbanístiques i proposant, segons el cas, la viabilitat d'aquests usos, que tant com espais lliures, com aparcament de vehicles, en la major part, s'entenen com a usos desitjables pel planejament, segons la majoria de les zones.

Per tant, es proposa una nova regulació de la situació -S- dels Aparcaments de Vehicles, Espai Lliure Públic i Espai Lliure Privat a tots els quadres d'usos.

.....

Josep Antoni Aguiló Oliver, arquitecte.

