

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT DE TERRITORI

1700

Acord d'aprovació definitiva de la Modificació puntual número 7 de les Normes Subsidiàries del municipi de Porreres per a la regulació de la normativa dels xamfrans

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 24 de febrer de 2023, ha pres l'acord següent:

«Atès l'expedient relatiu a la Modificació puntual número 7 de les Normes Subsidiàries del municipi de Porreres per a la regulació de la normativa dels xamfrans, en el tràmit previst en l'article 164 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'illa de Mallorca, i de conformitat amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aquesta Comissió Insular acorda aprovar definitivament l'esmentada modificació.

S'adverteix que, en cas d'aprovació de l'expedient en tramitació relatiu a la modificació de les normes subsidiàries de Porreres i adaptació al Pla territorial de Mallorca, aquest haurà d'integrar la present modificació.»

Així mateix, es fan públiques les normes urbanístiques

Article 24.

Reculada de les edificacions

1. En els tipus d'ordenació en què sigui obligatòria la separació de l'edificació de les llinde de la parcel·la o solar, la reculada es mesurarà des de les llinde fins als elements més sortints de l'edifici. A l'efecte de la corresponent mesura s'inclouran les volades i s'exclouran els ràfecs o cobertes de les edificacions que tinguin una volada normal o acostumada, com a màxim de vuitanta centímetres (80 cm) i que no siguin practicables.
2. Quant l'edificació s'hagi de recular de vies o d'àrees públiques, s'incorporaran a aquestes les zones lliures o anàlogues, que no siguin de propietat privada. En solars que fan cantonada, i en els casos en que la qualificació específica per a cada zona així ho determini, hauran de comptar amb un xamfrà de tres metres (3,00 m.) de longitud.
3. A les zones de reculada s'hi podran realitzar moviments de terra que no impliquin desnivells superiors als noranta centímetres (90 cm) per damunt del terreny natural, a cada punt, i sempre que se separin com a mínim un metre (1,00 m.) dels límits del solar, llevat de les rampes d'accés a garatges en les condicions de l'article 30.
4. No podran situar-se a les zones de reculada els dipòsits, fosses sèptiques, soterranis o semisoterranis, porxos coberts o edificacions auxiliars, sense cap altra excepció que les que es contemplen en zones específiques. Les piscines podran situar-se a un mínim de dos metres (2,00 m.) del límits del solar. Es podran adossar a les mitgeres les rampes d'accés a garatges, en les condicions específiques de cada zona.

Article 49.

Tanques de solars i parcel·les en sòl urbà

En benefici de la higiene i l'ornament públic, els propietaris dels solars i parcel·les no edificats en sòl urbà tendran l'obligació de mantenir-los en estat decorós i convenientment tancats amb tanques de materials d'obra i s'ha de realitzar l'acabat d'aquestes tanques a les façanes a vies públiques mitjançant referit de morter de ciment o revestiment de pedra natural. Als seus portals d'accés hi ha d'haver un tancament adequat.

En Zones Intenses, l'altura d'aquests tancaments serà de un coma vuitanta metres (1,80 m.) i mai podran afectar a les zones de reculada a carrers.

En Zones Extensives s'hi permet tancament cec fins a un metre (1,00 m.) que podrà complementar-se per tancament de calat o bardissa vegetal, fins a un coma vuitanta metres (1,80 m.)

En solars que fan cantonada, i en els casos en que la qualificació específica per a cada zona així ho determini, hauran de comptar amb un xamfrà de tres metres (3,00 m.) de longitud

Article 87.**Regulació i situacions****A) REGULACIÓ DE LES OBRES**

Les obres a realitzar en construccions i edificacions existents en el moment de l'aprovació de les present NS, es regularan segons l'establert als articles 129 de la llei 12/2017, d'urbanisme de les illes Balears, i articles 185 i 186 del Reglament de la llei 2/2014, o normativa vigent en el moment, i també per les següents disposicions:

1. Es consideraran inadequades aquelles construccions i edificacions descrites a l'apartat 1 de l'article 129 de la llei 12/2017.
2. Es consideraran fora d'ordenació les edificacions o construccions de l'apartat 2 de l'article 129 de la llei 12/2017, i en concret:
 - a. Les edificacions o instal·lacions que estiguin afectades pel sistema viari, sense que, a tal efecte, es consideri l'espai triangular originat per l'obligatorietat de deixar en les futures construccions un xamfrà de longitud igual o superior a tres metres (3,00 m.).
 - b. Les edificacions o instal·lacions que ocupin, total o parcialment, sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús actual resulta disconforme amb el previst per les NS en aquestes zones.
 - c. Les edificacions situades en sòl sotmès a operacions de reforma interior que necessitin la total demolició d'aquelles.
 - d. Les edificacions destinades a usos industrials incompatibles amb els usos de cada zona.

Conseqüentment les obres a realitzar en elles vindran regulades als articles 129 de la llei 12/2017, d'urbanisme de les illes Balears, i articles 185 i 186 del Reglament de la llei 2/2014, o normativa vigent en el moment.

En annex a la Memòria de les NS s'adjunta relació i localització orientativa, i no exhaustiva, d'edificis fora d'ordenació.

3. La resta d'edificis existents s'incorporaran a la present Ordenança segons les següents regulacions:
 - e. En els edificis existents que incompleixin algun paràmetre edificatori de les ordenances, sense que, a tal efecte, es consideri l'espai triangular originat per l'obligatorietat de deixar en les futures construccions un xamfrà de longitud igual o superior a tres metres (3,00 m.), es podran realitzar obres de demolició, millora, canvis d'ús, etc., però no ampliacions, augment de volum o de superfície edificada que incompleixin en si mateixes algun dels paràmetres edificatoris, fins a un 80% de l'edificabilitat permesa en el solar.

4. En les edificacions i construccions en règim de propietat horitzontal, les limitacions establertes en els apartats anteriors s'han d'aplicar únicament als pisos, locals i altres elements constitutius de finques o unitats registrals independents que es trobin en la situació d'inadequació o fora d'ordenació i, per tant, no a la totalitat de l'edifici.

B) PROTECCIÓ DEL PATRIMONI ARQUITECTÒNIC**NORMES DE CONSERVACIÓ**

1. Les construccions, afectades per les instruccions de Protecció de Monuments o Conjunts Històrico-Artístics i que la seva protecció contemplin les presents NS no podran ser enderrocades i només es permetran obres de consolidació, reconstrucció o adaptació baix les següents limitacions:

- a. La consolidació es realitzarà mantenint el seu estat actual o, com a màxim, retirant els elements no genuïns que desvirtuin el seu estil o ús.
- b. La reconstrucció es realitzarà, en el seu cas, refent l'aspecte, el volum i textures primitives, no havent-se d'ocultar les diferències entre l'obra nova i la primitiva.
- c. L'adaptació es realitzarà mantenint la tipologia ambiental, no desvirtuant fonamentalment les característiques actuals i utilitzant els mateixos materials i textures de l'obra primitiva.

L'adaptació de les construccions només ha de fer-se quan vagi a donar-se amb un contingut d'ús que les ennobleixi i no existeixi perill de degradació.

2. Al voltant de les construccions a protegir i en el cas d'edificis de tipologia exempta, després del seu estudi s'establirà un cinturó d'espai lliure privat, amb destí fonamental d'enjardinament, d'almenys cinc metres d'ample.

Les construccions, mitjaneres, etc., que vagin a envoltar els elements a protegir, hauran de ser objecte d'un detingut estudi per que no pertorbin ostentament el conjunt.

3. Es possibilita el trasllat de les creus del terme a un altre emplaçament per un major realçament de les mateixes, sempre que sigui per causa de força major, clara i sobradament justificada.

Article 88.**Definició, àmbit, tipologia i façanes**

Centre primitiu de la població desenvolupada al llarg dels camins i actualment totalment construït, i que interessa la seva conservació amb la tipologia i caràcter actual, senyalat en els plànols.

No s'admetran obres de nova planta, més que els escassos solars actualment sense edificar o bé en el cas de que s'obtingui per l'edificació existent, llicència de demolició total segons en seu nul valor arquitectònic.

Només s'admetran en els demés casos, obres d'ampliació, consolidació i rehabilitació.

* Solars: S'admeten els solars existents, però no divisions de menys de 6 metres de façana.

* Ocupació: En edificació entre mitjaneres, s'admet l'ocupació existent i en obres d'ampliació o nova planta, la profunditat edificable menor de les edificacions veïnes en planta baixa, i un màxim de 12 metres en plantes pis.

En solars en cantonada es deixarà sempre un xamfrà de 3 metres (3,00 m.).

En cas de substitució de construccions i edificacions o de reforma integral que inclogui demolicions de façana o en casos de reconstrucció dels elements estructurals que afecti a la zona de xamfrà, caldrà adequar-se a ell i respectar-lo.

Els edificis catalogats queden exempts del compliment del xamfrà.

* Altures: La mateixa altura que una de les edificacions veïnes, presentant-se plànol de conjunt.

* Usos:

- Habitatge: Permès, tant la unifamiliar com la plurifamiliar. Es prohibeix aquest ús en planta soterrani.
- Residencial: Permès.
- Docent: Permès.
- Comercial: Permès.
- Assistència social: Permès.
- Pràctica religiosa: Permès.
- Sanitari: Permès.
- Social/Cultural: Permès.
- Espectacles: Permès.
- Esportius: Permès.
- Administratiu: Permès.
- Industrial: Permès exclusivament en tallers o indústries artesanies sense molèsties pels demés usos i en situacions segons l'ordenança d'usos.

Article 94.**Condicions d'ocupació i reculada**

Sempre serà obligatori que l'edificació ocupi l'amplada del solar en la façana a via pública i quedaran prohibides les construccions de tipus aïllat, aquelles que presentin reculades a les seves façanes i especialment la formació d'àtics o cossos superiors, separats o no de la corresponent alineació de façanes.

La profunditat màxima edificable en planta baixa serà de vint-i-cinc metres (25,00 m.) a les illetes on l'amplada total en el sentit del solar sigui igual o superior als cent vint-i-cinc metres (125 m.).

Serà de vint metres (20,00 m.) a les illetes on aquesta amplada estigui compresa entre cent metres (100 m.) i cent vint-i-cinc metres (125 m.); serà de divuit metres (18,00 m.) a les illetes on l'amplada estigui entre cinquanta metres (50 m.) i cent metres (100 m.) i de setze metres (16,00 m.) a la resta. En plantes pis serà, en ampliacions i obres de nova planta, d'un màxim de dotze metres (12,00 m.).

Es considerarà com amplada de l'illa en el sentit del solar la dimensió de la perpendicular presa en el punt mig de la façana en l'illa on s'ubica el solar fins a la seva intersecció amb la línia de façana amb l'illa oposada.

En solars no edificats en cantonada, es deixarà sempre un xamfrà de 3 metres (3,00 m.).

En cas de substitució de construccions i edificacions o de reforma integral que inclogui demolicions de façana o en casos de reconstrucció dels elements estructurals que afecti a la zona de xamfrà, caldrà adequar-se a ell i respectar-lo.



Els edificis catalogats queden exemptes del compliment del xamfrà.

Article 102.**Condicions d'ocupació i reculada**

Serà sempre obligatori que l'edificació ocupi tot l'ample del solar en façana a la via, quedant prohibides les construccions de tipus aïllat, així com les que presenten reculades en les seves façanes i especialment la formació d'àtics o cossos superiors separats o no de la corresponent alineació de façana.

La profunditat màxima edificable en totes les plantes serà de divuit metres (18,00 m.) en les illetes on l'amplada total en el sentit del solar sigui igual o major de cent metres (100 m.). Serà de setze metres (16 m.) en les illetes on aquesta amplada estigui compresa entre seixanta metres (60 m.) i cent metres (100 m.). I serà de catorze metres (14,00 m.) en les illetes en que l'amplada sigui inferior a seixanta metres (60 m.). Es considerarà com amplada de l'illa en el sentit del solar, la dimensió de la perpendicular presa en el punt mig de façana en l'illa on s'ubica el solar fins a la seva intersecció amb la línia de façana amb illeta oposada.

En solars no edificats en cantonada, es deixarà sempre un xamfrà de 3 metres (3,00 m.).

En cas de substitució de construccions i edificacions o de reforma integral que inclogui demolicions de façana o en casos de reconstrucció dels elements estructurals que afecti a la zona de xamfrà, caldrà adequar-se a ell i respectar-lo.

Els edificis catalogats queden exemptes del compliment del xamfrà.

La publicació d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'acta.

Contra aquest acord, que exhaureix la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent a la publicació del present acord. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa. No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent.

Palma, en la data de signatura electrònica (27 de febrer de 2023)

La secretària

Francisca Serra Mas