



Ajuntament d'Inca

o\arquitecte\informes\classificació D17-SC16-Ad8

INFORME QUE EMET L'ARQUITECTE MUNICIPAL, OSCAR ROMERO CROSA, EN RELACIÓ A LA CLASSIFICACIÓ Y QUALIFICACIÓ URBANÍSTICA Y PARÀMETRES EDIFICATORIS DELS TERRENYS DELIMITATS PELS CARRERS PROLONGACIÓ DEL CARRER TOMIR I LA RONDA NORD.

Els terrenys qualificats com a docent 17, soci-cultural 16, administratiu 8 damunt el plànol de zonificació escala 1/1000 del PGOU d'Inca segons l'aprovació provisional de la revisió de l'any 2003, tenen els següents paràmetres:

- Classificació: Sòl Urbà, Unitat d'execució nº 7
- Qualificació: docent 17, soci-cultural 16, administratiu 8
- Aprofitament: 2,5 m²/m²
- Separacions: 5 m a vials i laterals de parcel·la
- Alçada màxima 13 m
- Nº de plantes: 3
- Previsió d'aparcaments: 1/200 m² útils, normativa segons art. 219 de la revisió del PGOU, que s'adjunta al final.
- Separació entre edificis: la meitat de la alçada del cos d'edificació més alt., es podrà reduir a 3 m en cas de no ventilar cap dependència.

El solar es troba lliandant amb la ronda nord, carretera de 2 carrils que ha de desenvolupar el Consell de Mallorca, amb la qual s'han de respectar les separacions que marca la Llei de Carreteres 5/1990 de la CAIB, es a dir, 8 metres de zona de domini públic i 18 m de zona de protecció. Dins aquesta zona de protecció no es podran realitzar obres ni es permetran més usos que els que resultin compatibles amb la seguretat vial, amb l'autorització prèvia de l'organisme gestor, segons la Llei 5/1990, de 24 de maig (article 31). En tot cas, es podrà autoritzar la utilització de la zona de protecció per raons d'interès general o quan ho requereixi el millor servei de la carretera, d'acord sempre amb l'article 37 sobre execució d'obres de qualsevol classe a les zones de protecció de les vies públiques.

Adjunt articles importants per la seva relació directa amb el projecte.

Art. 106 Planta baixa

1. S'entendrà per planta baixa per a cada parcel·la aquella el paviment de la qual es trobi entre 1,00 metres per damunt i per sota de la rasant de la voravia quan és ordenació segons alineació de vial i sobre la cota del terreny natural quan és ordenació aïllada; en cas de dubte, l'Ajuntament fixarà les rasants i les cotes.

Per a les parcel·les que confrontin simultàniament amb dos vials oposats, es referirà la cota a cada voravia amb què confronti, com si es tractés de parcel·les independents, la profunditat de les quals assoleixi el punt mitjà de la illeta.

2. No es permetrà el desdoblament de la planta baixa en dues plantes; segons el sistema de semisoterrani i entresol, són prohibits els entresolats.

Art. 108 Còmputos d'edificabilitat

1. L'edificabilitat d'una parcel·la o d'un solar és el màxim volum o superfície edificable que s'hi permet i es pot mesurar en m³ sostre / m² sòl o m² sostre / m² sòl de superfície de solar.

2. El còmput d'edificabilitat és el resultat, en metres quadrats, de multiplicar el coeficient d'edificabilitat net assignat a la zona on es troba la parcel·la per la superfície del solar expressada en metres quadrats.

3. El volum màxim edificable en metres cúbics serà el resultat de multiplicar el coeficient d'edificabilitat net assignat a la zona on es troba la parcel·la per la superfície del solar expressada en metres quadrats.



Ajuntament d'Inca

4. El volum edificable mínim serà el vint per cent (20%) del màxim.
5. La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100%).
6. Els porxos computaran al cinquanta per cent (50%) quan les seves obertures siguin superiors a 1/3 del seu perímetre. S'entendrà que una part de l'edificació es troba oberta quan un parament vertical només es trobi tancat per ampits i compti amb una alçària exterior total inferior a un metre cinquanta (1,50 m).
7. Quan en el planejament es garanteixi l'ús públic i gratuït d'un porxo realitzat sobre sòl de propietat privada, aquest porxo no es computarà.
8. La superfície de les terrasses, balcons, patis descoberts, soterranis o serveis d'infraestructura de l'edifici no computarà en cap tipus d'edificació, excepte regulacions específiques.
9. Així mateix, computarà la superfície edificable de les plantes tancades i dels porxos permesos sobre l'alçària màxima.
10. El volum serà el producte de la superfície mesurada segons els punts anteriors per l'alçària incloent-hi el forjat corresponent.

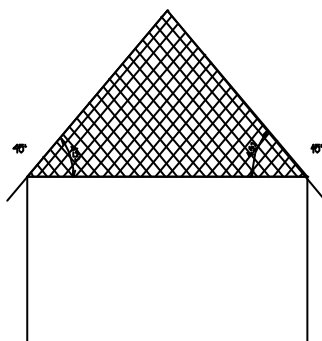
Art. 109 Construccions permeses per sobre de l'alçada reguladora màxima

1. Per sobre de l'alçada màxima únicament es permetran:

- a) El forjat del sostre de la darrera planta.
- b) La formació de terrats i de cobertes inclinades sense que aquestes últimes puguin formar un angle superior a 30° amb el plànol horitzontal.
- c) Els paretons i les baranes amb una alçada màxima d'un metre vint centímetres (1,20) metres sobre el paviment.
- d) Els elements tècnics de les instal·lacions definits en l'article 107.

2. Les construccions referides en el paràgraf d) de l'apartat anterior (excepte la caixa d'escala i l'ascensor a façana posterior) hauran de quedar per davall del plànol que formi angle de 45° amb el plànol horitzontal, que conté la part inferior del forjat del sostre de la darrera planta, sent la intersecció d'ambdós la corresponent recta compresa en el plànol de façana principal. També hauran de quedar per davall del plànol definit de la mateixa manera que l'anterior, però amb referència a la façana posterior de l'edifici.

La zona on es poden edificar les construccions del paràgraf d) de l'apartat anterior és, per tant, l'ombrejada en la figura annexa:



3. Tots els elements situats per damunt de la coberta general de l'edifici hauran d'estar agrupats, llevat de justificació en contra.
4. L'alçària dels elements relacionats en l'apartat 1 no podrà ser superior a 3,60 metres.
5. També podran situar-se damunt el terrat o coberta general de l'edifici tots els elements esmentats, si l'edifici té una alçària no inferior a la mínima encara que no assoleixi la màxima.

Art. 129 Definició de l'ordenació mitjançant el tipus d'edificació segons regulació de parcel·la

Ordenació per la qual la disposició de les edificacions en cada parcel·la queda regulada per paràmetres de reculada, ocupació, alçada i coeficient edificabilitat net.

Art. 130 Amidament d'alçada reguladora màxima en el tipus d'edificació aïllada

1. L'alçada màxima d'un edifici és la distància entre dos plànols horitzontals que continguin: l'un, la cara superior del paviment situat a inferior cota de la planta baixa, i l'altre punt més elevat del paladar inferior del forjat de la coberta. S'amidarà en metres i en nombre de plantes.
2. Als efectes del càlcul del nombre de plantes es considerarà que cada planta podrà tenir desnivells de més/menys un metre (1 m) sense que es deixi de considerar com a unitat de planta.

Art. 131 Adaptació de l'edifici al terreny

1. En l'interior de les parcel·les sols es permetran els moviments de terres realitzats amb les finalitats de:

- a) Excavar el buit al qual s'han de construir soterranis, semisoterranis, aljubs (o cisternes), piscines.
- b) Adaptar l'edifici o les terrasses d'un jardí al terreny natural.

2. Les adaptacions de l'edificació al terreny natural es faran de forma que s'evitin les grans excavacions i aportacions de terres.



Ajuntament d'Inca

Amb aquesta finalitat, els desmunts i els terraplens que s'hagin de realitzar en cada obra seran de similar magnitud.

3. En aquest tipus d'edificació es denominarà planta baixa aquella planta o part de planta el paviment de la qual es trobi situat com a màxim un metre (1 m) per damunt de les cotes del terreny natural en el perímetre d'aquella planta, ja sigui en superfície tancada o en terrasses o porxos, si el terreny és pla. Si el terreny és inclinat, aquesta diferència de cotes serà com a màxim un metre noranta centímetres (1,90 m) per damunt del terreny natural.

4. Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneixi dos punts qualssevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici o terrassa disposi d'un pendent inferior al 10% respecte d'un pla horitzontal.

5. Quan a causa d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial del present PGOU, terraplenades o a l'existència d'edificacions antigues, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes d'amidament les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquelles cotes seran determinades per l'Ajuntament.

6. A l'espai d'endinsada a mitjaneria no es permetrà la realització de terraplens o terrasses terraplenades a una cota superior al nivell del terreny, llevat d'acord amb el propietari de la parcel·la confrontant. En cas que en l'esmentada parcel·la confrontant existeixin terrasses terraplenades es podrà construir fins al seu nivell, sempre que no superin en més d'un metre (1 m) les cotes del terreny natural si és pla, i un metre noranta centímetres (1,90 m) si és inclinat.

7. Excepcionalment, en aquestes zones es permetrà realitzar en l'espai de reculada amb la mitgera la rampa d'accés a garatges amb un pendent no superior al 20%, i una amplària màxima de tres metres (3 m).

Art. 132 Superfície d'ocupació i tractament d'espais lliures de la parcel·la

1. És la superfície de la projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes de totes les plantes, fins i tot soterranis i semisoterranis, amb inclusió de porxos i de cossos o elements ixents definits segons l'article 112. Es defineix com a percentatge respecte de la superfície total de la parcel·la.

2. Les piscines no computaran com a superfície ocupada de la parcel·la, encara que sí ho faran les construccions en les quals s'ubiquin les instal·lacions i maquinària d'aquestes piscines, sempre que sobrepassin la rasant del terreny.

3. El tractament dels espais lliures privats de parcel·la serà enjardinat i/o arbrat, almenys en un cinquanta per cent (50%) de la seva superfície. S'entendrà que un espai està arbrat quan existeixi una densitat mínima d'un arbre cada quaranta 40 m².

Art. 133 Separacions o reculades a partions

1. Llevat d'ordenança específica que ho permeti, les separacions obligatòries dels edificis segons les presents Normes regiran no només per sobre sinó també per davall del nivell de la planta baixa. Llevat d'indicació expressa en contra, s'amidaran des de l'alineació de referència fins a la vora de qualsevol cos o element de l'edificació inclosos voladissos, tret de les simples volades de menys de setanta centímetres (70 cm) de vol. Les separacions indicades en les ordenances de cada zona es consideraran com a distàncies mínimes. S'exclouen de l'obligació de la reculada a vial o espai lliure públic les bombones i els dipòsits quan es construeixin completament soterrades respecte al terreny natural.

2. Les piscines hauran de respectar una reculada mínima de tres metres (3 m) respecte a partions i a vials.

3. Als espais de reculada no es permetrà realitzar-hi construccions, encara que es permetran els paretons, bancs, massís de separació de mitgera, les rampes d'accés al soterrani i les caixes de comptadors sempre que no superin l'altura màxima permesa pel tancament massís.

4. En les parcel·les amb terreny inclinat en sentit descendent a partir del vial, es podran realitzar en l'espai de reculada passarel·les descobertes, amb una cota del paviment la diferència de la qual respecte a la de la voravia sigui com a màxim d'un metre (1 m), que permetin l'accés directe a l'edifici a través d'una planta superior a la baixa. L'amplada màxima d'aquestes passarel·les serà de dos metres (2 m), sota les quals no es permetrà la ubicació de pilars ni de cap element d'obra; han de quedar totalment obertes lateralment i mantenir-se el terreny natural a sota.

Art. 134 Separacions entre edificis d'un mateix solar

1. La distància entre cossos diferenciats d'edificació a un mateix solar serà igual o superior a la meitat de l'alçada màxima del cos d'edificació més alt.

2. Es podrà reduir la distància determinada en l'apartat anterior com a mínim a tres metres (3 m), quan en les façanes enfrontades del cos d'edificació corresponent no hi tinguin obertura espais habitables que requereixin il·luminació i ventilació des d'un pati de 1ª categoria.

3. En tots els casos del present article les separacions s'amidaran entre els cossos o elements més sortints de l'edificació.

Art. 219 Determinacions de disseny

1. *Places d'aparcament.* Es denomina plaça d'aparcament l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons mínim serà de quatre metres cinquanta centímetres (4,50 m) i la seva amplada de dos metres vint centímetres (2,20 m).

S'admetrà un 25% de places de 2 per 4 metres, que es determinaran gràficament en el projecte d'edificació. Els vehicles que s'hagin de situar en cada plaça no podran sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. Al rectangle de cada plaça no s'admetran minves de la seva superfície.

2. Disposicions de les places:

a) El disseny del garatge es realitzarà de forma que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcats amb un màxim de tres maniobres o



Ajuntament d'Inca

moviments.

b) En bateria. Es considerarà que una plaça està en bateria quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el carril de maniobra és igual o superior a seixanta graus sexagesimals (60°).

c) En diagonal. Es considerarà que una plaça està en diagonal quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra està comprès entre seixanta i trenta graus sexagesimals (60° i 30°).

d) En cordó. Es considerarà que una plaça està en cordó quan l'angle que forma l'eix d'aquesta amb el del carril de maniobra és inferior a trenta graus sexagesimals (30°). En aquesta disposició les places s'hauran de distanciar en el sentit del seu eix longitudinal cinquanta centímetres (50 cm) entre si, o respecte a elements constructius.

3. *Rampes*. El pendent màxim serà del 20%. Entre plans de distint pendent s'hauran de realitzar corbes d'acord, les generatrius de les quals estiguin constituïdes per plans reglats, la directriu dels quals sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre metres (4 m). Els 4 metres en profunditat immediata als accessos dels locals, on serà com a màxim del 4%, quan hi hagi de ser emprada com a sortida al carrer.

4. *Carrils de circulació*. Són aquells espais destinats únicament a la circulació, sense que des dels quals s'accedeixi a cap plaça. La seva amplada mínima serà de tres metres (3 m) per a sentit únic i quatre metres cinquanta centímetres (4,50 m) per a doble sentit. Es permetran carrils de circulació per a doble sentit amb amplada mínima corresponent a un sol sentit si aquests carrils estan regulats mitjançant semàfors, sempre que la longitud de l'esmentat carril no excedeixi de quaranta metres (40 m).

5. *Carrils de maniobra*. Són aquells espais que, a més de permetre la circulació, donen accés a una o a diferents places d'aparcament i, per tant, hauran de complir les limitacions corresponents als carrils de circulació. En places en bateria, tendran una amplària mínima de cinc metres (5 m) i en diagonal i cordó l'amplària mínima serà de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m). Quan els carrils de maniobra acabin en fons de sac i tinguin una longitud major de vint-i-cinc metres (25 m) serà obligatori deixar en aquest fons l'espai suficient per realitzar les maniobres de canvi de sentit.

En cap cas existiran places encaixonades entre parets amb una separació inferior a 2,50 m. Per a garatges d'una única plaça, les dimensions mínimes d'aquesta última seran de 2,50 x 4,80 m havent de tenir la seva via d'accés i el seu forat de porta una amplària útil mínima de 2,50 m.

6. *Corbes*. Tant els carrils de circulació com els de maniobres tindran en els trams corbs un radi inferior mínim de tres metres noranta centímetres (3,90 m) i una amplada mínima de tres metres (3 m) en els carrils d'un sol sentit i quatre metres noranta centímetres (4,90 m) en els de doble sentit.

7. *Compatibilitat entre espai i elements constructius*. Els espais destinats a places d'aparcament no es podran superposar amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu, com pilars, baixants, murs, etc., en els carrils de circulació i maniobra. En cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra als efectes de no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça. Conseqüentment, els elements constructius verticals es col·locaran entre les places.

8. *Alçada lliure*. L'alçada mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos metres vint centímetres (2,20 m) que no es podrà reduir en cap punt per canalització, elements estructurals o qualssevol altres elements fixos, a menys de dos metres (2 m), excepte en el fons de les places, on es podrà reduir a un metre setanta-cinc centímetres (1,75 m) d'alçada, amb una amplada màxima de seixanta centímetres (60 cm). A les rampes l'alçada lliure vertical serà, com a mínim, de dos metres vint centímetres (2,20 m) en tots els seus punts.

9. *Senyalització*. L'entrada i sortida d'un aparcament estarà senyalitzada amb un llum ambre intermitent que haurà de ser visible des d'ambdós costats de la calçada i voravia pròxima. Aquest llum haurà de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament. Quan un carril de circulació serveixi d'entrada i de sortida i tingui menys de quatre metres cinquanta centímetres (4,50 m), s'hauran de situar semàfors en ambdós extrems per a la seva correcta utilització alternativa. Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per indicar la situació de les sortides. S'hauran de col·locar en llocs ben visibles rètols llegibles com a mínim a deu metres (10 m) de distància, indicant "perill d'incendi, prohibit fumar i fer foc", "obligatori aparcar en sentit de la més ràpida sortida". Els límits dels carrils i de les places s'hauran de senyalitzar en el paviment.

10. *Accessos de vehicles a parcel·les*. En tots els casos es procurarà que siguin compatibles en allò que sigui possible amb l'arbrat, parterres i jardins existents en les voravies.

11. *Sistema de ventilació*. Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents. La superfície de ventilació natural i directa a través de les obertures que pugui tenir el local serà, com a mínim, d'un dos cinquanta per cent (2,50%) de la superfície total d'aquest local, quan aquestes obertures es trobin en façanes oposades que assegurin la renovació de l'aire de l'interior del local. Si les obertures es troben en una mateixa façana, aquestes superfícies de ventilació hauran de ser, com a mínim, d'un cinc per cent (5%). Als efectes del dimensionat de buits, els patis o patiats tindran la mateixa consideració de façana. La secció d'aquests últims haurà de ser igual o superior a la dels buits que els ventilin. Tant els patis com els patiats i la situació dels forats dels mateixos hauran de complir la NBE-CPI vigent. En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³ per hora i per m² de superfície del local, amb un mínim de sis (6) renovacions hora havent-se de dimensionar els conductes per una velocitat màxima de deu metres per segons (10 m/seg). En tot cas, els conductes de renovació d'aire de ventilació forçada hauran d'esser verticals en el tram de descàrrega a l'atmosfera i efectuar la descàrrega un metre (1m) per damunt de la part superior de qualsevol forat d'un local habitable situat a una distància inferior a vuit metres (8 m).

12. *Evacuació de fums*. Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de



Ajuntament d'Inca

0,50 m² per cada 200 m² de superfície d'aparcament en planta, llevat de norma de rang superior i de major exigència. Aquests conductes estaran provists de comportes i altres dispositius especials de tancament i d'un sistema que, manualment o automàticament, provoqui la seva obertura en cas d'incendi. Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o local en qüestió. Si el local hagués d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera es podrà utilitzar el mateix conducte a què es refereix l'apartat anterior, però en aquest cas s'hauran de projectar els mecanismes adequats perquè aquest sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcioni així en cas d'incendi. En tot cas, els conductes de fums i gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera un metre (1 m) per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació d'una habitació situat a una distància inferior a vuit metres (8 m), del mateix edifici. Cap punt de la planta d'aparcament estarà situat a més de vint-i-cinc metres (25 m) del forat d'evacuació de fums.

13. Evacuació de líquids. En cada local o planta d'aparcament s'haurà de preveure un sistema que permeti l'evacuació d'aigua i líquids.

14. Il·luminació. Els accessos, carrils i qualsevol punt del local per a aparcaments haurà de disposar de l'adequat nivell d'intensitat d'il·luminació mitjana els valors mínims de la qual s'estableixen en l'ordenança municipal corresponent.

15. Protecció contraincendis. Serà d'obligat compliment la norma bàsica de condicions de protecció contraincendis als edificis i la reglamentació concordant amb aquesta.

16. Aparcaments a l'aire lliure en solars no edificats. En tot solar no edificat, provisionalment es permetrà la instal·lació i usos d'aparcaments a l'aire lliure complint les condicions següents:

a) Les places d'aparcament s'hauran de protegir mitjançant pèrgoles cobertes de vegetació o arbrat o altres mitjans que, permesos per la normativa (ordenances municipals) vigent, compleixin el mateix fi.

b) Els terrenys del solar destinats a aparcaments s'hauran de dotar de paviment d'adequades condicions de resistència i antilliscament, com també d'adequades instal·lacions per a recollida i evacuació d'aigües pluvials, de forma que quedi garantit que no es produiran embassaments.

c) El recinte d'aparcament s'haurà de dotar d'instal·lacions d'enllumenat normal que proporcioni una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre dels quinze (15) lux, amb una uniformitat de l'ordre de 0,3 i d'un enllumenat guia o de senyalització que proporcioni en els eixos dels carrils una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre de cinc lux (5).

d) Quant a mitjans per prevenir incendis, combatre'ls i evitar-ne la propagació, serà obligatori el compliment del que disposa la NBE-CPI-96 o norma que la substitueixi o modifiqui.

e) Els solars hauran d'estar degudament tancats, de conformitat amb el previst a la present normativa.

f) El fet que un solar no edificat es destini a l'activitat d'aparcaments no l'eximeix de l'obligatorietat del pagament de taxes, arbitris i impostos que li corresponguin per tal condició de solar sense edificar i per l'activitat d'aparcaments pròpiament dita.

17. Prohibicions:

a) Es prohibeix l'emmagatzematge de carburants i materials de combustible.

b) Es prohibeix encendre foc a l'interior dels locals adscrits a l'ús d'aparcaments i a aquest efecte es fixaran els avisos pertinents en llocs ben visibles i amb caràcter perfectament llegible.

c) Es prohibeix l'estacionament de vehicles que emprin com a combustible el GLP.

Inca, 28 de juny de 2004

L'arquitecte municipal

Oscar Romero Crosa