

INTERPRETACIÓ DE L'ARTICULAT DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES

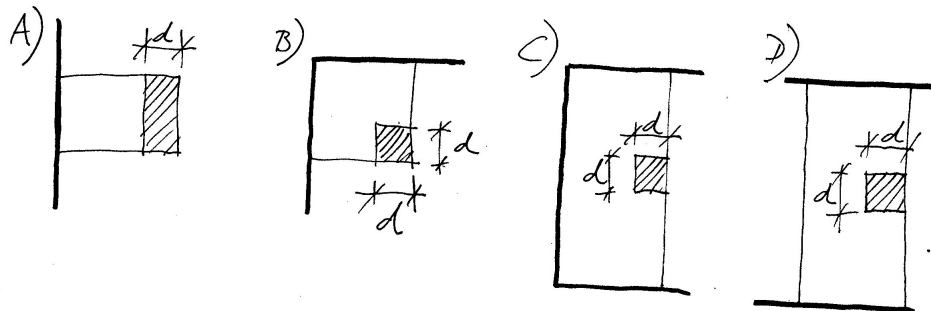
A continuació exposam els criteris considerats en la interpretació de l'articulat de les normes subsidiàries fruit de les consultes efectuades. Esperam que amb aquesta explicació quedi aclarit el vostre dubte. En cas contrari podeu enviar les vostres consultes a consultesurbanisme@manacor.org

NORMES D'ÚS

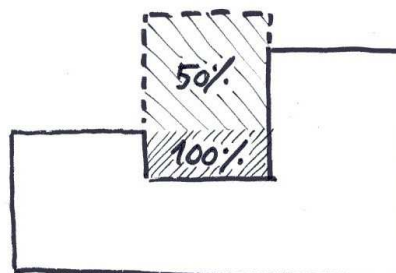
- **ÍNDIX D'INTENSITAT D'ÚS RESIDENCIAL:** en absència d'índex, i d'acord amb la Disposició Transitòria Sisena del PTM, els habitatges han de tenir una superfície construïda mínima de 80 m² (que pot ser de 60 m² al nucli urbà de Manacor), entesa com la superfície tancada de les dependències habitables, no inclou, per tant, porxos ni zones comuns.

NORMES D'EDIFICACIÓ

- **EDIFICABILITAT EN m³/m²:** quan el coeficient d'edificabilitat vengui establert en m³/m², s'assimilaran 3 m³ a 1 m² per tal de passar a m²/m².
- **DISTÀNCIA A PARTIÓ DEL FON:** en edificació entre mitgeres s'estableixen 4 casos possibles segons la situació del solar, essent *d* la distància a partions:



- **CÒMPUT D'EDIFICABILITAT DELS PORXOS:** contaràn d'ocupació d'acord amb l'article 71 de les NNSS i contaràn com a superfície edificada i volum d'acord amb els articles 70 i el 73 de les NNSS: computaran al 100% si estan tancats per tres dels seus costats i al 50% en la resta de casos.



- **CÒMPUT D'OCUPACIÓ I EDIFICABILITAT DE LES PÈRGOLES:** atès que les NNSS no contemplen la definició de pèrgola, aquesta s'assimila a la definició de porxo.
- **XAMFRANS:** d'acord amb l'article 6 de les NNSS tots els solars situats en cantonada han de tenir xamfrà. Per establir la necessitat o no de realitzar el xamfrà en edificis existents, s'aplicarà allò que estableix l'article 8 de les NNSS en la seva modificació aprovada el 15 de novembre de 1991.
- **RAMPES A LA ZONA DE RECLADA EN ZONES EXTENSIVES:** les NNSS no prohibeixen la construcció de rampes per accés a soterrani en la zona de reculada, tota vegada que entenem que el paràgraf 4 de l'art. 168 es refereix als murs de contenció definits al paràgraf 3 del mateix article, que serien els que han de ser vistos des del carrer o des d'un solar veí, els quals, per condicions estètiques, s'han de separar 3 m de la partió.
- **ALÇADES EN SÒL RÚSTIC:** d'acord amb l'article 72 de les NNSS, es permetran dues plantes per sobre del nivell del terreny natural més planta soterrani complet (veure definició a l'art. 149 de les NNSS). El soterrani podrà tenir un accés rodat exterior. El còmput de volum es farà d'acord amb l'article 73 de les NNSS. L'alçada màxima de 8 m es compta a partir del nivell de planta baixa fins al coronament de coberta. S'assimila en aquest cas el nivell de planta baixa al pla horitzontal de referència descrit per les zones extensives en sòl urbà, d'acord amb l'article 166 de les NNSS.
- **PLA HORIZZONTAL DE REFERÈNCIA EN EDIFICACIÓ AÏLLADA:** Les normes no defineixen expressament el pla horitzontal de referència. Per tal de permetre una planta baixa sense escalons i evitar haver d'enterrar parcialment la planta baixa o aixecar-se excessivament respecte a la rasant natural en terrenys amb fort pendent, s'entendrà que el pla horitzontal de referència es podrà situar com a màxim un metre per damunt la rasant natural en el punt més desfavorable, incloent el perímetre construït per terrasses.
- **DEFINICIÓ DE FORJAT SANITARI:** tindrà la consideració de forjat sanitari l'espai que tingui una alçada útil màxima de 1'50 m, acabat amb paviment continu tipus solera de formigó, i amb accés a través d'un batiport. En cas de superar aquesta alçada útil es considerarà espai destinat a trasters, d'acord amb l'annex II del Decret 145/1997.

APLICACIÓ DELS PARÀMETRES DE LES NS EN OBRES EN CURS

- En el cas que es vulgui dur a terme un canvi d'ús (per exemple passar de local comercial o oficina a habitatge) en un edifici amb llicència municipal i projecte bàsic i executiu autoritzats s'ha de presentar projecte modificat de la part objecte de canvi d'ús amb subjecció a la normativa vigent, tècnica i urbanística, de la part que es modifica.

