



Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA DEPARTAMENTO DE TERRITORIO

1700

Acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación puntual número 7 de las Normas Subsidiarias del municipio de Porreres para la regulación de la normativa de los chaflanes

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 24 de febrero de 2023, ha adoptado el acuerdo siguiente:

«Visto el expediente relativo a la Modificación puntual número 7 de las Normas Subsidiarias del municipio de Porreres para la regulación de la normativa de los chaflanes, en el trámite previsto en el artículo 164 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo para la isla de Mallorca, y de conformidad con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Comisión Insular acuerda aprobar definitivamente la mencionada modificación.

Se advierte que, en caso de aprobación del expediente en tramitación relativo a la modificación de las normas subsidiarias de Porreres y adaptación al Plan territorial de Mallorca, este tendrá que integrar la presente modificación.»

Asimismo, se hacen públicas las normas urbanísticas:

Artículo 24.

Retranqueo de las edificaciones

1. En los tipos de ordenación en que sea obligatoria la separación de la edificación de los linderos de la parcela o solar, el retranqueo se medirá desde los linderos hasta los elementos más salientes del edificio. A efectos de la correspondiente medida se incluirán los voladizos y se excluirán los aleros o cubiertas de las edificaciones que tengan un vuelo normal o acostumbrado, como máximo de ochenta centímetros (80 cm) y que no sean practicables.
2. Cuando la edificación deba retranquearse de vías o áreas públicas, se incorporarán a éstas las zonas libres o análogas, que no sean de propiedad privada. En solares en esquina, y en los casos en que la calificación específica para cada zona así lo determine, tendrán que contar con un chaflán de tres metros (3,00 m.) de longitud.
3. En las zonas de retranqueo se podrán realizar movimientos de tierra que no impliquen desniveles superiores a los noventa centímetros (90 cm) por encima del terreno natural, en cada punto, y siempre que se separen como mínimo un metro (1,00 m.) de los límites del solar, salvo las rampas de acceso a garajes en las condiciones del artículo 30.
4. No podrán situarse en las zonas de retranqueo los depósitos, fosas sépticas, sótanos o semisótanos, porches cubiertos o edificaciones auxiliares, sin otra excepción que las que se contemplan en zonas específicas. Las piscinas podrán situarse a un mínimo de dos metros (2,00 m.) de los límites del solar. Se podrán adosar a las medianeras las rampas de acceso a garajes, en las condiciones específicas de cada zona.

Artículo 49.

Vallas de solares y parcelas en suelo urbano

En beneficio de la higiene y el ornato público, los propietarios de los solares y parcelas no edificados en suelo urbano tendrán la obligación de mantenerlos en estado decoroso y convenientemente cerrados con vallas de materiales de obra y debe realizar el acabado de estas vallas en las fachadas a vías públicas mediante referido de mortero de cemento o revestimiento de piedra natural. En sus portales de acceso debe haber un cierre adecuado.

En Zonas Intensivas, la altura de estos cierres será de un coma ochenta metros (1,80 m.) y nunca podrán afectar a las zonas de retranqueo a calles.

En Zonas Extensivas se permite cierre ciego hasta un metro (1,00 m.) que podrá complementarse por cierre de calado o seto vegetal, hasta un coma ochenta metros (1,80 m.)

En solares en esquina, y en los casos en que la calificación específica para cada zona así lo determine, tendrán que contar con un chaflán de tres metros (3,00 m.) de longitud

Artículo 87.

Regulación y situaciones

A) REGULACIÓN DE LAS OBRAS

Las obras a realizar en construcciones y edificaciones existentes en el momento de la aprobación de las presente NS, se regularán según lo establecido en los artículos 129 de la ley 12/2017, de urbanismo de las islas Baleares, y artículos 185 y 186 del Reglamento de la ley 2/2014, o normativa vigente en el momento, y también por las siguientes disposiciones:

1. Se considerarán inadecuadas aquellas construcciones y edificaciones descritas en el apartado 1 del artículo 129 de la ley 12/2017.
2. Se considerarán fuera de ordenación las edificaciones o construcciones del apartado 2 del artículo 129 de la ley 12/2017, y en concreto:
 - a. Las edificaciones o instalaciones que estén afectadas por el sistema viario, sin que, a tal efecto, se considere el espacio triangular originado por la obligatoriedad de dejar en las futuras construcciones un chaflán de longitud igual o superior a tres metros (3, 00 m).
 - b. Las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente, suelo destinado a equipamientos y espacios libres públicos, si el uso actual resulta disconforme con lo previsto por las NS en estas zonas.
 - c. Las edificaciones situadas en suelo sometido a operaciones de reforma interior que precisen la total demolición de aquéllas.
 - d. Las edificaciones destinadas a usos industriales incompatibles con los usos de cada zona.

Consecuentemente las obras a realizar en ellas vendrán reguladas en los artículos 129 de la ley 12/2017, de urbanismo de las Illes Balears, y artículos 185 y 186 del Reglamento de la ley 2/2014, o normativa vigente en el momento.

En anexo a la Memoria de las NNSS se adjunta relación y localización orientativa, y no exhaustiva, de edificios fuera de ordenación.

3. El resto de edificios existentes se incorporarán a la presente Ordenanza según las siguientes regulaciones:
 - e. En los edificios existentes que incumplan algún parámetro edificatorio de las ordenanzas, sin que, a tal efecto, se considere el espacio triangular originado por la obligatoriedad de dejar en las futuras construcciones un chaflán de longitud igual o superior a tres metros (3, 00 m.), se podrán realizar obras de demolición, mejora, cambios de uso, etc., pero no ampliaciones, aumento de volumen o de superficie edificada que incumplan en sí mismas alguno de los parámetros edificatorios, hasta un 80% del edificabilidad permitida en el solar.
4. En las edificaciones y construcciones en régimen de propiedad horizontal, las limitaciones establecidas en los apartados anteriores se aplicarán únicamente a los pisos, locales y otros elementos constitutivos de fincas o unidades registrales independientes que se encuentren en la situación de inadecuación o fuera de ordenación y, por tanto, no a la totalidad del edificio.

B) PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

NORMAS DE CONSERVACIÓN

1. Las construcciones, afectadas por las instrucciones de Protección de Monumentos o Conjuntos Histórico-Artísticos y cuya protección contemplan las presentes NS no podrán ser derribadas y sólo se permitirán obras de consolidación, reconstrucción o adaptación bajo las siguientes limitaciones:
 - a. La consolidación se realizará manteniendo su estado actual o, a lo sumo, retirando los elementos no genuinos que desvirtúen su estilo o uso.
 - b. La reconstrucción se realizará, en su caso, rehaciendo el aspecto, volumen y texturas primitivas, no debiéndose ocultar las diferencias entre la obra nueva y la primitiva.
 - c. La adaptación se realizará manteniendo la tipología ambiental, no desvirtuando fundamentalmente las características actuales y utilizando los propios materiales y texturas de la obra primitiva.

La adaptación de las construcciones sólo debe hacerse cuando vaya a darse con un contenido de uso que las ennoblezca y no exista peligro de degradación.

2. En torno a las construcciones a proteger y en el caso de edificios de tipología exenta, después de su estudio se establecerá un cinturón de espacio libre privado, con destino fundamental de ajardinamiento, de al menos cinco metros de ancho.





Las construcciones, medianeras, etc., que vayan a rodear los elementos a proteger, tendrán que ser objeto de un detenido estudio para que no perturben ostentosamente el conjunto.

3. Se posibilita el traslado de las cruces del término a otro emplazamiento por un mayor realce de las mismas, siempre que sea por causa de fuerza mayor, clara y sobradamente justificada.

Artículo 88.

Definición, ámbito, tipología y fachadas

Centro primitivo de la población desarrollada a lo largo de los caminos y actualmente totalmente construido, interesando su conservación con la tipología y carácter actual, señalado en los planos.

No se admitirán obras de nueva planta, más que los escasos solares actualmente sin edificar o bien en caso de que se obtenga por la edificación existente, licencia de demolición total según su nulo valor arquitectónico.

Sólo se admitirán en los demás casos obras de ampliación, consolidación y rehabilitación.

* Solares: Se admiten los solares existentes, pero no divisiones de menos de 6 metros de fachada.

* Ocupación: En edificación entre medianeras, se admite la ocupación existente y en obras de ampliación o nueva planta, la profundidad edificable menor de las edificaciones vecinas en planta baja, y un máximo de 12 metros en plantas piso.

En solares en esquina se dejará siempre un chaflán de 3 metros (3,00 m.).

En caso de sustitución de construcciones y edificaciones o de reforma integral que incluya demoliciones de fachada o en casos de reconstrucción de los elementos estructurales que afecte a la zona de chaflán, será necesario adecuarse a él y respetarlo.

Los edificios catalogados quedan exentos del cumplimiento del chaflán.

* Alturas: La misma altura que una de las edificaciones vecinas, presentándose plano de conjunto.

* Usos:

- Vivienda: Permitido tanto la unifamiliar como la plurifamiliar. Se prohíbe este uso en planta sótano.
- Residencial: Permitido.
- Docente: Permitido.
- Comercial: Permitido.
- Asistencia social: Permitido.
- Práctica religiosa: Permitido.
- Sanitario: Permitido.
- Socio/Cultural: Permitido.
- Espectáculos: Permitido.
- Deportivos: Permitido.
- Administrativo: Permitido.
- Industrial: Permitido exclusivamente en talleres o industrias artesanas sin molestias por los demás usos y en situaciones según la ordenanza de usos.

Artículo 94.

Condiciones de ocupación y retranqueo

Siempre será obligatorio que la edificación ocupe la anchura del solar en la fachada a vía pública y quedarán prohibidas las construcciones de tipo aislado, aquellas que presenten retranqueos en sus fachadas y especialmente la formación de áticos o cuerpos superiores, separados o no de la correspondiente alineación de fachadas.

La profundidad máxima edificable en planta baja será de veinticinco metros (25,00 m.) en las manzanas donde la anchura total en el sentido del solar sea igual o superior a los ciento veinticinco metros (125 m).

Será de veinte metros (20,00 m.) en las manzanas donde esta anchura esté comprendida entre cien metros (100 m.) y ciento veinticinco metros (125 m.); será de dieciocho metros (18,00 m.) en las manzanas donde la anchura esté entre cincuenta metros (50 m.) y cien metros (100 m.) y de dieciséis metros (16,00 m.) en el resto. En plantas piso será, en ampliaciones y obras de nueva planta, un máximo de doce metros (12,00 m).

Se considerará como anchura de la manzana en el sentido del solar la dimensión de la perpendicular tomada en el punto medio de la fachada



en la manzana donde se ubica el solar hasta su intersección con la línea de fachada con la manzana opuesta.

En solares no edificados en esquina, se dejará siempre un chaflán de 3 metros (3,00 m.).

En caso de sustitución de construcciones y edificaciones o de reforma integral que incluya demoliciones de fachada o en casos de reconstrucción de los elementos estructurales que afecte a la zona de chaflán, será necesario adecuarse a él y respetarlo.

Los edificios catalogados quedan exentos del cumplimiento del chaflán.

Artículo 102.

Condiciones de ocupación y retranqueo

Será siempre obligatorio que la edificación ocupe todo el ancho del solar en fachada a la vía, quedando prohibidas las construcciones de tipo aislado, así como las que presenten retranqueos en sus fachadas y especialmente la formación de áticos o cuerpos superiores separados o no de la correspondiente alineación de fachada.

La profundidad máxima edificable en todas las plantas será de dieciocho metros (18,00 m.) en las manzanas donde la anchura total en el sentido del solar sea igual o mayor de cien metros (100 m.). Será de dieciséis metros (16 m.) en las manzanas donde esta anchura esté comprendida entre sesenta metros (60 m.) y cien metros (100 m.). Y será de catorce metros (14,00 m.) en las manzanas en las que la anchura sea inferior a sesenta metros (60 m.). Se considerará como anchura de la manzana en el sentido del solar, la dimensión de la perpendicular tomada en el punto medio de fachada en la manzana donde se ubica el solar hasta su intersección con la línea de fachada con manzana opuesta.

En solares no edificados en esquina, se dejará siempre un chaflán de 3 metros (3,00 m.).

En caso de sustitución de construcciones y edificaciones o de reforma integral que incluya demoliciones de fachada o en casos de reconstrucción de los elementos estructurales que afecte a la zona de chaflán, será necesario adecuarse a él y respetarlo.

Los edificios catalogados quedan exentos del cumplimiento del chaflán.

La publicación de este acuerdo se hace en reserva de la aprobación del acta

Contra este acuerdo, que agota la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo delante de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, contadores a partir del día siguiente a la publicación del presente acuerdo. Todo eso de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa. No obstante lo anterior, se puede ejercitar, si es el caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Palma, en la fecha de firma electrónica (27 de febrero de 2023)

La secretaria
Francisca Serra Mas