

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT D'URBANISME I TERRITORI

1680

Acord relatiu al text refós de les normes urbanístiques de les Normes subsidiàries de planejament del terme municipal de Campos, als efectes de complimentar els acords adoptats per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric en sessió de 23 d'abril i 28 de maig de 2010

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el dia 31 de gener de 2014, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

“Atès l'expedient remès per l'Ajuntament de Campos relatiu al text refós de les normes urbanístiques de les Normes subsidiàries de planejament del terme municipal, al efectes de complimentar els acords adoptats per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric en sessió de 23 d'abril i 28 de maig de 2010, relatius a l'aprovació definitiva de diverses modificacions puntuals de les esmentades Normes subsidiàries, i de conformitat amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aquesta Comissió Insular acorda:

1r. Donar la conformitat al text refós presentat, amb subjecció a les prescripcions següents:

- L'article 208 relatiu a les condicions urbanístiques del sector “Son Durí” queda redactat en els termes aprovats a la modificació de les Normes subsidiàries relativa a aquest àmbit, aprovada definitivament amb prescripcions per la CIUM en data 15 de novembre de 1996 i complimentades les prescripcions en data 25 d'abril de 1997, així com a l'aprovació definitiva del Pla parcial en adaptació a dita modificació de NS, de data 20 de novembre de 1998.

- Les referències que es realitzen a l'article 159 a la zona “E-IV-Esp” s'han d'entendre en tot cas afectades per l'Ordre del Ministeri de Medi Ambient, de 23 d'abril de 1996, que aprova la delimitació dels béns de domini públic marítim terrestre.

- Queden exclosos del text refós, per no haver estat objecte d'aquest, els annexos de les Normes subsidiàries referits tant a unitats d'execució com a quadres resums d'ordenació, els quals mantenen la seva vigència mentrestant no s'hagi produït la seva substitució o bé la seva incorporació com a part integrant del text refós, i per a les quals s'haurà d'efectuar la tramitació adient. No obstant això, en cas de discrepància entre el text refós i el contingut dels quadres resum d'ordenació, prevaldrà el text refós.

2n. El text refós de les normes subsidiàries a què es refereix l'apartat anterior s'entén sense perjudici de la prevalença, tant respecte del seu text originari com de les modificacions posteriors, de l'aplicació de la legislació i normativa sobrevinguda, i dels instruments de planejament territorial o de qualsevol altra naturalesa supramunicipal que pugui afectar al seu contingut. Subsisteix, igualment, el deure i obligatorietat d'adaptació del corresponent instrument de planejament general municipal vigent a la legislació i als diferents instruments d'ordenació urbanística d'aplicació, així com qualsevol altre tipus de determinació d'anàloga naturalesa vinculant al planejament municipal continguda a la legislació urbanística o sectorial.

3r. Publicar per a general coneixement aquest acord i les normes urbanístiques corresponentment refoses al Butlletí Oficial de les Illes Balears, tot indicant que atès el caràcter de mera refundició sense innovació en l'ordenació vigent, no és susceptible de recurs”.

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

Atès el caràcter de mera refundició sense innovació en l'ordenació vigent, no procedeix la interposició de recursos. Es publiquen seguidament per a general coneixement les ordenances urbanístiques del text refós.

Normes Subsidiàries de planejament del municipi de Campos

Índex

Disposició preliminar

Normes urbanístiques

Part I. Ordenança General.

Article 1.- Àmbit, objectiu, vigència, obligatorietat.



- Article 2.- Interpretació.
Article 3.- Informació.
Article 4.- Cèdula urbanística. Definició. Sol·licitud. Contingut.
Article 5.- Llicències
Article 6.- Responsabilitat derivada i contingut de la llicència.
Article 7.- Sol·licitud de la llicència.
Article 8.- Obres menors.
Article 9.- Documents del projecte.
Article 10.- Altres documents.
Article 11.- Documents per a obres menors.
Article 12.- Característiques de la documentació.
Article 13.- Publicitat de la llicència.
Article 14.- Terminis i caducitat de la llicència.
Article 15.- no existeix
Article 16.- Modificacions
Article 17.- Reparació de danys.
Article 18.- Direcció facultativa.
Article 19.- Conclusions d'obres i inspecció final.
Article 20.- Infraccions urbanístiques.
Article 21.- Legalitzacions.
Article 22.- Mesures de protecció de la legalitat urbanística.

Part II. Ordenances d'Edificació.

Capítol I. Definició d'Elements Urbanístics.

- Article 23.- Alineacions.
Article 24.- Reculada d'edificacions.
Article 25.- Parcel·la o solar.
Article 26.- Superfície total edificada o edificable.
Article 27.- Superfície d'edificació
Article 28.- Volum edificat o edificable.
Article 29.- Coeficient d'edificabilitat.
Article 30.- Soterranis complets i semisoterranis.
Article 31.- Profunditat o fons edificable.
Article 32.- Alçada edificable.
Article 33.- Cossos volats.
Article 34.- Aparcaments privats.
Article 34 bis.- Intensitat d'ús residencial i d'ús turístic

Capítol II. Ordenances d'Estètica i Condicions Tècniques.

- Article 35.- Composició de façanes i edificis.
Article 36.- Ornament d'edificis.
Article 37.- Anuncis i rètols.
Article 38.- Marquesines.
Article 39.- Fanals.
Article 40.- Instal·lacions en façana.
Article 41.- Estenedors.
Article 42.- Tendals.
Article 43.- Alteracions de façanes dels edificis construïts.
Article 44.- Protecció de l'arbrat.
Article 45.- Cartells publicitaris.
Article 46.- Construcció de voreres.
Article 47.- Paviment de voreres.
Article 48.- Passos per a l'entrada de vehicles.
Article 49.- Tancament de solars i parcel·les en el sòl urbà.
Article 50.- Parets mitgeres.





Capítol III. Ordenança d'Higiene i Composició Interior.

- Article 51.- Condicions mínimes d'higiene.
- Article 52.- Condicions mínimes de composició d'un habitatge.
- Article 53.- Distribució.
- Article 54.- Altures interiors mínimes.
- Article 55.- Escales d'edificis destinats a habitatges i oficines.
- Article 56.- Il·luminació i ventilació.
- Article 57.- Dimensions de buits.
- Article 58.- Ventilació a través d'altra dependència.
- Article 59.- Ventilació de banys i excusats.
- Article 60.- Estrangulació de patis.
- Article 61.- Llums rectes.
- Article 62.- Dimensions de patis.
- Article 63.- Aparells Sanitaris.
- Article 64.- Bugaderies.
- Article 65.- Estenedors.
- Article 66.- Dotació d'aigua potable.
- Article 67.- Desguassos pluvials.
- Article 68.- Evacuació d'aigües residuals.
- Article 69.- Abocament d'aigües residuals.
- Article 70.- Buidatge de les cambres de llots.
- Article 71.- Pous.
- Article 72.- Sortida de fums.
- Article 73.- Aïllament acústic i tèrmic.

Capítol IV. Ordenances de Seguretat.

- Article 74.- Solidesa de la construcció.
- Article 75.- Tanques de protecció en obres majors.
- Article 76.- Tanques de protecció en obres menors.
- Article 77.- Bastides i elements auxiliars.
- Article 78.- Excavacions sota rasant.
- Article 79.- Ocupació de la via pública amb materials i enderroc.
- Article 80.- Senyalització de tanques i obres.
- Article 81.- Manera de realitzar els enderrocaments.
- Article 82.- Seguretat d'edificis.
- Article 83.- Denúncia de ruïna.
- Article 84.- Grues i altres aparells d'elevació.
- Article 85.- Utilització d'explosius.

Capítol V. Règim d'Edificis Existents.

- Article 86.- Regulació d'obres a realitzar en edificacions existents.

Capítol VI. Normes de protecció.

- Article 87.- Normes de conservació i protecció del patrimoni arquitectònic.
- Article 87 bis.- Normes de protecció mediambiental.

Part III. Ordenances Zones Homogènies.

Capítol VII. Sòl Urbà.

- Article 87 tris.- Condicions per edificar al sòl urbà.

Secció A. Nucli de Campos

1. Nucli antic I (CA I)



Article 88.- Definició i àmbit de la zonificació nucli antic I del nucli de Campos.
Article 88 bis.- Condicions d'ús de la zonificació nucli antic I del nucli de Campos.
Article 89.- Tipologia i façanes.

2. Nucli antic II (CA II)

Article 90.- Definició i àmbit.
Article 91.- Condicions dels solars.
Article 92.- Tipologia de l'edificació.
Article 93.- Condicions d'alçada.
Article 94.- Condicions d'ocupació i reculada.
Article 95.- Cossos i elements que sobresurten
Article 96.- Condicions d'ús.
Article 96 bis.- Altres condicions a la zonificació nucli antic II del nucli de Campos.
Article 97.- Condicions d'ambient i d'estètica.

3. Zona Intensiva

Article 98.- Definició i àmbit.
Article 99.- Condicions dels solars.
Article 100.- Tipologia de l'edificació.
Article 101.- Condicions d'alçada.
Article 102.- Condicions d'ocupació i reculada.
Article 103.- Cossos i elements que sobresurten.
Article 104.- Condicions d'ús.
Article 104 bis.- Altres condicions a la zonificació intensiva del nucli de Campos.
Article 105.- Condicions d'ambient i d'estètica.

4. Zona Extensiva (E III)

Article 106.- Definició i àmbit.
Article 107.- Tipologia de l'edificació.
Article 108.- Condicions de parcel·lació.
Article 109.- Condicions d'edificació.
Article 109 bis.- Altres condicions a la zonificació extensiva del nucli de Campos.

5. Zona de Serveis Industrials

Article 110.- Definició i àmbit.
Article 111.- Tipologia de l'edificació.
Article 112.- Condicions de parcel·lació.
Article 113.- Condicions d'edificació.
Article 113 bis.- Altres condicions a la zonificació industrial del nucli de Campos.
Article 114.- Condicions d'ús.

6. Zona d'Equipaments

Article 115.- Definició i àmbit.
Article 116.- Equipament docent.
Article 117.- Equipament sanitari i assistencial.
Article 118.- Equipament cultural.
Article 119.- Equipament recreatiu.
Article 120.- Equipament de seguretat.
Article 121.- Equipament esportiu.
Article 121 bis.- Equipaments Municipals Diversos.

7. Zona d'Espais Lliures i Zones Verdes

Article 122.- Definició i àmbit.

8. Trama Viària

Article 123.- Definició i àmbit.

Secció B. Nucli de Sa Ràpita

Article 124.- Definició i àmbit.

1. Nucli antic I (CA I)

Article 125.- Definició i àmbit.
Article 126.- Condicions de les parcel·les.
Article 127.- Tipologia de l'edificació.
Article 128.- Condicions d'alçada.
Article 129.- Condicions d'ocupació i reculades.
Article 130.- Condicions d'ús.
Article 130 bis.- Altres condicions a la zonificació nucli antic I del nucli de Sa Ràpita.





Article 131.- Condicions d'ambient i estètica.

2. Nucli antic II (CA II)

Article 132.- Definició i àmbit.

Article 133.- Condicions de les parcel·les.

Article 134.- Condicions d'ús.

Article 135.- Condicions d'ambient i d'estètica.

Article 134 bis.- Altres condicions a la zonificació nucli antic II del nucli de Sa Ràpita.

3. Nucli antic III (CA III)

Article 136.- Definició i àmbit.

Article 137.- Tipologia de l'edificació.

Article 138.- Condicions d'edificació.

Article 138 bis.- Altres condicions a la zonificació nucli antic III del nucli de Sa Ràpita.

Article 139.- Condicions d'alçada.

Article 140.- Condicions d'ambient i d'estètica.

Article 141.- Condicions d'ús.

4. Zona Extensiva

Article 142.- Definició i àmbit.

Article 143.- Tipologia de l'edificació.

Article 144.- Condicions de parcel·lació.

Article 145.- Zona Extensiva I (E I)

Article 145 bis.- Altres condicions a la zonificació extensiva I del nucli de Sa Ràpita.

Article 146.- Zona Extensiva II (E II)

Article 146 bis.- Altres condicions a la zonificació extensiva II del nucli de Sa Ràpita.

Article 147.- Zona Extensiva III (E III)

Article 147 bis.- Altres condicions a la zonificació extensiva III del nucli de Sa Ràpita.

5. Zona d'Equipaments

Article 148.- Definició i àmbit.

6. Trama Viària

Article 149.- Definició i àmbit.

7. Zona d'Espais Lliures i Zones Verdes

Article 150.- Definició i àmbit

Secció C. Nucli de Ses Covetes

Article 150 bis.- Definició i àmbit

1. Nucli antic (CA)

Article 151.- Definició i àmbit.

Article 152.- Condicions dels solars.

Article 153.- Tipologia de l'edificació.

Article 154.- Condicions d'alçada.

Article 155.- Condicions d'ocupació i reculada.

Article 156.- Condicions d'ús.

Article 156 bis.- Altres condicions a la zonificació nucli antic del nucli de Ses Covetes.

Article 157.- Condicions d'ambient i estètica.

2. Zona Extensiva (E IV)

Article 158.- Definició i àmbit.

Article 159.- Condicions de parcel·lació.

Article 160.- Condicions d'aprofitament.

Article 161.- Condicions d'altura.

Article 162.- Condicions d'ús.

Article 162 bis.- Altres condicions a la zonificació extensiva del nucli de Ses Covetes.

Article 163.- Condicions d'ambient i estètica.

Article 164.- Condicions d'equipament.

3. Zona d'Espais Lliures i Zones Verdes

Article 165.- Definició i àmbit.

4. Trama Viària

Article 165 bis.- Definició i àmbit.

Secció D. Llogaret de Sa Sorda

Article 166.- Definició i àmbit.

1. Nucli antic

Article 167.- Ordenances constructives.





Article 167 bis.- Altres condicions al nucli de Sa Sorda.

Capítol VIII. Sòl Urbanitzable

Secció A. Règim General

Article 168.- Definició i àmbit condicions dels Plans Parcial

Article 169.- Residencial Extensiva Baixa (REB)

Article 170.- Residencial Extensiva Mitjana (REM)

Article 171.- Llogaret Turístic (AT)

Article 172.- Turística Hotelera Mitjana (THM)

Article 173.- Turística Hotelera Mitjana Esportiu (THMD)

Zona Industrial

Article 174.- Definició i àmbit.

Article 175.- Condicions d'ordenació.

Article 176.- Condicions d'ús.

Article 177.- Condicions d'ambient i d'estètica.

Article 178.- Condicions d'edificació i parcel·lació.

Zona de Serveis Industrials

Article 179.- Definició i àmbit

Article 180.- Condicions d'ordenació

Article 181.- Condicions d'edificació

Article 182.- Condicions d'ús.

Article 183.- Condicions d'estètica.

Secció B. Règim Transitori.

Article 184.- Sòl Urbanitzable en Règim Transitori (Sectors amb Pla Parcial Aprovat). Definició i àmbit.

"Sa Vinyola"

Article 184 bis.- Condicions d'ús.

Article 185.- Condicions d'edificació.

Article 186.- Condicions d'altura.

Article 187.- Condicions d'ocupació.

Article 188.- Condicions de reculada.

Article 188 bis.- Altres condicions al nucli de Sa Vinyola.

Article 189.- Restriccions d'ús.

Article 190.- Estudi de detall.

Article 191.- Població.

"Torre de Son Durí"

Article 192.- Condicions d'ús.

Article 193.- Edificabilitat.

Article 194.- Alçada.

Article 195.- Ocupació.

Article 196.- Reculades.

Article 197.- Parcel·la mínima.

Article 197 bis.- Altres condicions al nucli de Sa Torre de Son Durí.

Article 198.- Condicions d'estètica.

"Son Catlar de Dalt"

Article 199.- Condicions d'ús.

Article 200.- Condicions d'edificabilitat.

Article 201.- Condicions d'alçada.

Article 202.- Condicions d'ocupació.

Article 203.- Condicions de reculada.

Article 203 bis.- Altres condicions al nucli de Son Catlar de Dalt.

Article 204.- Parcel·la mínima.

"Sa Marina de Campos"

Article 205.- Ordenances particulars.

Article 205 bis.- Zona residencial mitjana.

Article 206.- Hotelera baixa.

Article 207.- Zona d'equipament.

Article 207 bis.- Altres condicions al nucli de Sa Marina.





"Son Durí"

Article 208.- Ordenances

Article 208 bis.- Altres condicions al nucli de Son Durí.

"Sa Pleta de Sa Ràpita" i "Can Estela"

Article 208 tris.- Altres condicions als nuclis de Sa Pleta de Sa Ràpita i de Can Estela.

Capítol IX. Sòl No Urbanitzable.

Article 209.- Normes generals

Article 210.- Normes d'ambient i d'estètica.

Article 210 bis.- Condicions mediambientals per els habitatges ubicats al sòl rústic.

Article 211.- Àrees agrícoles i ramaderes.

Article 212.- Àrees forestals.

Article 213.- Àrees excedents.

Article 214.- Formació de nucli de població.

Article 215.- Característiques de les construccions agràries.

Article 216.- No Urbanitzable d'especial protecció

Capítol X. Àrea Natural d'Especial Interès: "Es Trenc" – "Es Salobrar"

Article 217.- Normes i ordenances.

Article 218.- Normes de caràcter general.

Article 219.- Ordenances generals d'ús.

Article 220.- Zona natural del Salobrar.

Article 221.- Zona de les Salines.

Article 222.- Zona de la barra litoral.

Article 223.- Zona de la platja.

Article 224.- Zona agrícola-ramadera.

Article 225.- Zona de serveis.

Article 226.- Zones d'aparcament.

Article 227.- Zona de balneari.

Article 228.- Ordenació de l'accessibilitat en l'àmbit del pla.

Normes Subsidiàries de planejament del terme municipal de campos.

Disposició preliminar

Les disposicions contingudes en aquest text refós ho són sense perjudici de l'aplicació directa de la legislació i normativa sobrevinguda que pugui alterar el seu contingut.

Normes urbanístiques

Part I.- Ordenança General.

Article 1.- Àmbit, objectiu, vigència i obligatorietat.

Las presents Normes són d'aplicació a tot el Terme Municipal de Campos.

Queden derogades, per estar incloses a la present normativa, totes las ordenances dels plans parcials anteriorment en vigor.

Els particulars, a l'igual que la Administració, estan obligats al compliment d'aquesta normativa, com a regla bàsica per a l'exercici i desenvolupament de la competència urbanística.

Mentre no estigui el planejament adaptat al POOT, i si n'és el cas, s'haurà de complir el previst a l'apartat 1 de la norma 60 del PTM per a l'atorgament de llicències urbanístiques.

En cas de superar el sostre de població establert per tot el municipi o per qualsevol dels nuclis, s'haurà de procedir a la revisió del



planejament general municipal, per tal de poder dimensionar correctament tot el sistema d'infraestructures necessàries per a donar suport a la població resultant.

Article 2.- Interpretació.

L'Ajuntament, mitjançant els seus serveis municipals, interpretarà la present normativa.

Article 3.- Informació.

Qualsevol persona o entitat pública o privada, natural o jurídica, té dret que l'Ajuntament l'informi per escrit sobre l'edificació, les alineacions o les rasants corresponents a una parcel·la, solar o sector del terme municipal.

Per a això s'estableix la cèdula urbanística que preveu la Llei del sòl.

Article 4.- Cèdula urbanística. Definició. Sol·licitud. Contingut.

S'estableix la cèdula urbanística com a document acreditatiu de les circumstàncies urbanístiques que concorren el les finques o terrenys compresos en l'àmbit del present Pla General.

L'expedició de la cèdula urbanística s'efectuarà a instància de l'interessat. El peticionari descriurà detalladament la finca o terreny de què es tracti, amb indicació de les dades necessàries per a la seva localització i, si escau, per a la seva identificació, amb els assentaments del Registre de la Propietat. A la sol·licitud s'hauran d'adjuntar plànols a escala 1/1.000 si es tracta de sòl urbà, 1/2.000 si es tracta de sòl urbanitzable i 1/10.000 en sòl no urbanitzable, en els que se fitin les partions, s'haurà d'expressar la superfície en m2, així com croquis de les edificacions, la seva situació respecte als vials públics i altres dades que es considerin oportunes.

La cèdula urbanística reflectirà el règim d'edificació i d'ús de la finca o del terreny que es tracti.

Les circumstàncies urbanístiques que s'acreditin en la cèdula continuaran vigents mentre no es modifiqui el planejament i les normes que l'han fonamentada i determinada.

Article 5.- Llicències.

Estaran subjectes a llicència prèvia, sense perjudici de les autoritzacions que fossin necessàries d'acord amb la legislació específica aplicable, els següents actes:

1. les obres de construcció d'edificacions i d'instal·lacions de totes classes, de nova planta, fins i tot tancaments d'obra fixa.
2. les obres d'ampliació d'edificis i d'instal·lacions de totes classes.
3. les de modificació o reforma que afectin a l'estructura dels edificis i de les instal·lacions de totes classes existents.
4. les de modificació de l'aspecte exterior dels edificis i de les instal·lacions de totes classes existents.
5. les obres que modifiquin la disposició interior dels edificis, qualsevol que sigui el seu ús.
6. les obres que s'hagin de realitzar amb caràcter provisional que es refereix l'apartat 2 del art. 58 del text refós de la Llei del sòl.
7. les obres de la instal·lació de serveis públics.
8. les parcel·lacions urbanístiques.
9. els moviments de terra, tal com desmuntar, explanar, excavar i terraplenar, tret que aquests actes estiguin detallats i programats com a obres a executar en un projecte d'urbanització o d'edificació aprovat o autoritzat.
10. la primera utilització o ocupació dels edificis i instal·lacions en general.
11. els usos de caràcter provisional que es refereix l'apartat 2 del art. 58 de la Llei del sòl.
12. l'ús del sòl sobre les edificacions i instal·lacions de tota classe, existents.
13. la modificació de l'ús dels edificis i instal·lacions en general.
14. la demolició de les construccions, menys en els casos declarats de ruïna iminent.



15. les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcaments, les activitats industrials, mercantils o professionals, serveis públics o qualsevol altre ús que es destini el subsòl.
16. la tala d'arbres integrats en massa arbòria o parc.
17. la col·locació de cartells de propaganda malgrat no siguin visibles des de la calçada, sempre que no estiguin en locals tancats.
18. obres de tancament i clos de solars.
19. actes edificatoris en zones de serveis de ports i zones de domini públic.
20. la instal·lació o ubicació de cases prefabricades i instal·lacions similars, provisionals o permanents, excepte si s'efectuen en càmpings o zones d'acampada legalment autoritzades.
21. l'obertura de camins i accessos a parcel·les en sòl no urbanitzable.
22. instal·lacions i construccions de caràcter temporal destinades a espectacles i activitats recreatives.
23. qualsevol intervenció en edificis declarats com, béns d'interès cultural catalogats i protegits.
24. el que no està previst en aquestes Ordenances respecte a llicències i altres autoritzacions, inspecció urbanística i mesures protectores de la legalitat urbanística, s'adaptarà al que preveu la Llei del sòl i a la Llei 10/90 de disciplina urbanística de la CAIB del 25/10/90.

No es podrà iniciar cap obra, sense la prèvia obtenció de la llicència municipal corresponent. Solament en cas de tractar-se d'obres d'urbanització es considerarà que ja s'atorgat la llicència municipal una vegada aprovat definitivament el projecte corresponent. Queden excloses les obres públiques de millora i manteniment.

Les llicències s'atorgaran previ informe, concessions o autoritzacions dels organismes que per la seva naturalesa fossin necessàries.

Article 6.- Responsabilitat derivada i contingut de la llicència.

Les llicències s'entendran atorgades amb la salvaguarda del dret de propietat i sense perjudici de tercers.

No podran ser invocats pels particulars per a excloure o disminuir la responsabilitat civil o penal en la qual incorrin les activitats corresponents.

En tot cas, l'atorgament de les llicències no implicarà cap responsabilitat per a l'Ajuntament, pels danys o perjudicis que puguin produir-se amb motiu o ocasió de les activitats que es realitzin en virtut de les mateixes.

Contingut de la llicència:

1. tot el que es disposa en les normes urbanístiques del Pla General i en les presents Ordenances respecte a les condicions d'edificabilitat i ús, així com condicions estètiques, higièniques o d'altra naturalesa, s'entendrà inclòs en el contingut de l'acte d'atorgament de la llicència.
2. els titulars de llicència hauran de respectar el contingut de totes les seves clàusules i a més el seu contingut implícit que és el definit per les Normes subsidiàries en la seva documentació tècnica, en les seves normes urbanística i en les ordenances, segons la classe i destinació del sòl i les condicions d'edificabilitat i usos.
3. no podrà justificar-se la vulneració de les disposicions legals o de les presents normes urbanístiques (especialment en quan a localització, destinació, aspecte exterior o dimensions dels edificis o a l'ordenació del seu entorn), en el silenci o insuficiència del contingut de la llicència. En cas de dubte, el promotor, l'empresari o el director-tècnic de les obres s'haurà de dirigir a l'administració que concedeix la llicència per a sol·licitar informació, que haurà de facilitar-li en el termini d'un mes.
4. les condicions especials es faran constar en el document al que s'incorpori o mitjançant el qual es formalitzi o notifiqui la llicència.

L'acta per la qual es concedirà la llicència, haurà de consignar expressament, a més d'altres especificacions requerides per les disposicions vigents o que l'òrgan atorgant consideri oportú incloure, les següents dades:

- a) la naturalesa urbanística del sòl objecte de l'actuació
- b) la finalitat de l'actuació i l'ús al qual es destinarà
- c) l'alçada, el volum l'ocupació de la parcel·la, permessa.
- d) la quantitat a la qual ascendeix el pressupost de les obres.

e) en sòl no urbanitzable, la data de l'acord de la Comissió Insular d'Urbanisme o la indicació de les normes en virtut de les quals no resulti perceptiu aquest tràmit.

Article 7.- Sol·licitud de llicència.

1. les sol·licituds es formularan si escau mitjançant instància dirigida a l'Ajuntament i subscrita per l'interessat o per la persona que legalment la representi amb les següents indicacions:

- a) nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals i dades del Document Nacional d'Identitat de l'interessat quan es tracti de persones físiques; raó social, domicili, dades de la inscripció en el corresponent Registre Públic i, si escau, nombre d'Identificació Fiscal quan el sol·licitant sigui una persona jurídica.
- b) nom, cognoms, domicili, circumstàncies personals, dades del Document Nacional d'Identitat i qualitat en la qual obra el signant quan actuï per representació.
- c) situació, superfície i pertinença de la finca i índole de l'activitat, de l'obra o de la instal·lació per a la qual es sol·licita la llicència, especificant si haurà o no ocupació de la via pública.
- d) lloc i data.

2. Menys en els casos expressament exceptuats, les sol·licituds de llicència es presentaran en el Registre General de l'Ajuntament.

3. s'acompanyarà una còpia de la cèdula urbanística que s'hagués expedit a requeriment del sol·licitant.

4. amb les sol·licituds de llicència s'acompanyaran els documents que segons la naturalesa de la llicència es determinin en aquestes ordenances.

Transmissibilitat: les llicències relatives a una obra d'edificació o de construcció, a una instal·lació o a un servei, seran transmissibles, però l'antic titular i el nou ho hauran de comunicar per escrit a l'Ajuntament, sense aquest tràmit ambdós quedaran subjectes a totes les responsabilitats que es deriven per al titular de la llicència

Article 8.- Obres menors.

Únicament es consideraran obres menors aquelles de tècnica senzilla i d'escassa entitat econòmica i constructiva, que no suposin alteració de volum, de les instal·lacions i de serveis d'ús comú o del nombre d'habitatges i locals, que no afecti al disseny exterior, els fonaments, l'estructura o les condicions d'habitabilitat o de seguretat de tot tipus d'edificis i instal·lacions. En cap cas s'entendran com a tal les parcel·lacions urbanístiques, els tancaments de murs de fàbrica de qualsevol tipus i les intervencions a àmbits i elements declarats com béns d'interès cultural, catalogats o protegits, grans moviments de terra i la tala majoritària d'arbres.

Article 9.- Documents del projecte.

1. el projecte tècnic objecte de la sol·licitud de la llicència, haurà de disposar del corresponent visat col·legial, excepte els projectes redactats per l'administració; haurà de tenir un grau suficient de definició de les obres que permetin que un facultatiu distint de l'autor pugui dirigir les obres o els treballs corresponents; anirà necessàriament completat amb una memòria urbanística que serà un document específic i independent en el qual s'indicarà la finalitat i l'ús de la construcció o actuació projectada i es raonarà l'adequació a l'ordenació vigent. La memòria desenvoluparà els arguments necessaris per a justificar el compliment de l'article 73 de la Llei del sòl i s'acompanyarà del corresponent dossier de plànols de situació a escala 1:10.000 o 1:2.000, dependrà de si es tracta de terrenys rústics o urbans i qualsevol altra informació gràfica que resulti necessària per a donar suport al contingut del projecte. Amb expressa indicació de la classificació del sòl objecte de l'actuació de la normativa i ordenances aplicables.

2. el projecte que fa referència l'apartat anterior està integrat pel projecte bàsic i pel projecte d'execució. A l'efecte de les presents Normes Subsidiàries s'entén que:

- a) projecte bàsic és aquell en el qual es defineixen de forma precisa les característiques generals de l'obra mitjançant l'adopció i la justificació de solucions concretes.
- b) projecte d'execució és aquell que desenvolupa el projecte bàsic en la determinació completa de detalls i especificacions de tots els materials, elements, sistemes constructius i equips.

3. el projecte bàsic haurà d'aportar la següent documentació:

- a) memòria descriptiva de les característiques generals de l'obra i justificacions de les solucions adoptades.
- b) plànols generals a escala, plantes fitades, façanes i seccions.
- c) pressupost amb una estimació global de cada capítol, ofici o tecnologia.



4. el projecte d'execució haurà d'aportar la següent documentació:

- a) memòria de fonaments, estructura i oficis.
- b) plànols de fonaments, estructura i detalls, esquemes i dimensionament d'instal·lacions.
- c) plec de condicions tècniques generals i particulars.
- d) estat d'amidaments.
- e) pressupost obtingut per aplicació de preus unitaris d'obra.

Article 10.- Altres documents.

Al costat de la sol·licitud de llicència i del projecte tècnic, s'haurà de presentar la següent documentació:

- a) documents estadístics.
- b) documents acreditatius de l'equip tècnic director de l'obra.
- c) documents acreditatius del constructor o empresa constructora: sense el nomenament i la seva comunicació a l'Ajuntament de direcció facultativa i empresa constructora, no es podrà iniciar cap obra
- d) en zones extensives, pla de l'arbrat existent i de les reposicions i noves plantacions.
- e) fotografies en color de la finca i els seus confrontants a esquerra i dreta.

Una vegada presentat el projecte tècnic a l'Ajuntament, adquireix el caràcter de document oficial.

De l'exactitud i veracitat de les dades tècniques consignades en el projecte, respondrà l'autor amb caràcter general.

Article 11.- Documents per a obres menors.

La sol·licitud de llicència d'obra menor s'acompanyarà dels següents documents:

- a) croquis d'emplaçament i situació de l'obra.
- b) croquis de l'obra a realitzar.
- c) memòria descriptiva de l'obra a realitzar.
- d) pressupost de l'obra.
- e) nomenament de l'empresa constructora.
- f) dues fotografies en el cas que les obres afectin l'aparença exterior, en la qual s'apreciïn les edificacions confrontants a l'esquerra i a la dreta.

Article 12.- Característiques de la documentació.

Tota la documentació es presentarà ajustant-se a la norma UNE 1.027 que defineix el format i plegat per als arxivadors A-4. La grandària dels expedients plegats serà de 210 x 297 mm.

La documentació prevista en l'article 9 es presentarà per triplicat, podent l'Ajuntament requerir el peticionari que presenti altres exemplars per al seu trasllat als organismes que preceptivament han d'informar sobre qualsevol extrem de la petició de llicència formulada.

Article 13.- Publicitat de la llicència.

Els documents que acreditin la concessió de llicència estaran sempre en el lloc on es portin a terme les obres, i seran exhibits a l'autoritat municipal o als seus agents delegats si ho sol·liciten. Totes les obres majors que es realitzin dintre del terme municipal, hauran de col·locar en lloc visible i llegible des de la via pública, un cartell de 60x80 cm. en el qual consti en lletres fosques damunt fons blanc:

1. Ajuntament de Campos.
2. nom i cognoms o raó social del promotor titular de la llicència.
3. número de la llicència i data de concessió.
4. termini d'execució.
5. ordenança que s'aplica.
6. nombre de plantes incloent el soterrani.
7. nom i cognoms dels tècnics superior i de grau mig i denominació de l'empresa constructora.

La no existència d'aquest cartell a la obra serà causa de la seva immediata paralització.

Article 14.- Terminis i caducitat de la llicència.

Les llicències d'obres caducaran:



- a) Per impagament de la liquidació d'arbitris que hagués causat.
- b) Per desistiment del sol·licitant, formulat per escrit i dirigit al batle.
- c) Per no haver iniciat les obres en el termini de sis mesos comptats a partir de la data en la qual va ser comunicada la llicència al peticionari.
- d) Per no haver-les conclòs en el termini d'execució fixat en el moment de la concessió la llicència o prorrogues de la mateixa.
- e) Per haver infringit les condicions imposades en l'autorització o en la llicència i les determinades en les presents ordenances.
- f) Per haver-se comprovat falsejament o errors inadmissibles en les dades aportades pel peticionari al sol·licitar la llicència.

La caducitat de la llicència es produirà prèvia tramitació de l'expedient corresponent, amb audiència de l'interessat i per acord de la corporació municipal.

Terminis: quan la llicència d'obres s'hagi sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació d'un projecte bàsic, serà preceptiva, en el termini màxim de 6 mesos des de la seva concessió, la presentació del projecte d'execució a l'Ajuntament, que disposarà d'un mes per a la comprovació de l'adequació del projecte d'execució amb el projecte bàsic. Transcorregut aquest període sense que l'Ajuntament notifiqui a l'interessat una resolució negativa es podrà procedir a l'inici de les obres. Aquesta serà la data que fixarà l'inici del termini d'execució fixat en la llicència.

Si l'Ajuntament detectés, transcorregut un mes, alteracions en les determinacions del projecte bàsic que va ser objecte de l'atorgament de la llicència, s'ordenaria la paralització immediata de les obres i s'iniciaria un expedient de modificació del projecte, sense perjudici del que es disposa en l'article 5 de la llei 10/90.

Tota llicència, d'acord amb la normativa urbanística municipal haurà de preveure un termini per començar les obres projectades i un altre per acabar-les. Aquest últim no serà superior a 24 mesos.

Transcorregut qualsevol d'aquests dos terminis, l'Ajuntament iniciarà l'expedient de caducitat de la llicència atorgada. La llicència advertirà explícitament d'aquestes dues circumstàncies.

La caducitat de la llicència serà declarada per l'organisme competent que concedeix les llicències, prèvia audiència amb l'interessat, determinant l'arxivament d'aquestes actuacions.

Una vegada declarada la caducitat de la llicència, les obres no es podran iniciar ni prosseguir, si no se sol·licita i s'obté una nova llicència, ajustada a l'ordenació urbanística aplicable a la nova sol·licitud.

L'interessat, prèvia la sol·licitud oportuna tindrà dret a l'obtenció automàtica d'una prorroga de qualsevol dels terminis indicats dalt, per un període no superior a la meitat del termini inicial. A aquests efectes la normativa aplicable serà en tots els casos la vigent en el moment de la concessió de la llicència prorroga, sense que li afecti la possible suspensió de l'atorgament de llicències.

El procediment per a l'atorgament de llicències s'ajustarà al que s'estableix en la legislació del règim local, la llei 10/90 i en la resta de disposicions d'aplicació. Les llicències s'entendran obtingudes per silenci positiu una vegada transcorregut el termini i complimentades les condicions establertes per la legislació del règim local. En cap cas es podran adquirir per silenci facultatiu, en contra de les prescripcions de les lleis, plans i d'altra normativa urbanística.

L'Ajuntament i si escau els organismes competents en matèria de disciplina urbanística, d'ofici o a instància de qualsevol persona, ordenaran l'adopció de les mesures necessàries per a conservar les condicions esmentades.

Abans de dictar una ordre d'execució, s'haurà de donar audiència a l'interessat. L'ordre d'execució haurà de fixar detalladament les obres a realitzar.

A l'efecte del que es disposa en l'article anterior, l'organisme que hagi cursat l'ordre d'execució concedirà al propietari un termini acomodats a l'envergadura de les mesures a adoptar perquè procedeixi al compliment de l'ordre. Si transcorregut aquest termini no ho ha executat, es procedirà a la incoació de l'expedient sancionador, en la resolució del qual, a més de la imposició d'una multa que sigui procedent, si és necessari es concedirà un últim i improrrogable termini per a l'execució ordenada que, si no es compleix, es durà a efecte per l'organisme requerit, a costa de l'obligat a través del procediment d'execució subsidiari regulat per la llei de procediment administratiu.

El govern de la Comunitat Autònoma, els consells insulars o els ajuntaments, i si escau els organismes competents, podran també ordenar, per motius d'interès estètic, de conservació del patrimoni històric, artístic i arquitectònic, l'execució de les obres de conservació i reforma de façanes o espais visibles des de la via pública.

Les obres seran executades a càrrec dels propietaris. Si suposen un augment de valor per a l'immoble fins a on aquest pugui i a càrrec dels fons de l'entitat que ho ordeni quan se sobrepassin aquests límits per raons d'interès general.

En cas d'incompliment per part dels propietaris s'actuarà en disposició a l'article anterior.

**Article 16.- Modificacions.**

Una vegada concedida una llicència, si en el transcurs de l'execució de les obres es modifica l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior, les obres no seran paralitzades durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificacions en el transcurs de les obres comentades anteriorment, i la normativa aplicable serà la vigent en el moment de concessió de la llicència, sempre que no s'hagi ultrapassat el termini fixat per a l'execució de les obres.

No s'aplicarà el que s'ha previst de les modificacions del principi si es tracta de variar el nombre d'habitatges autoritzats o si comporta alteració en les condicions de l'ús del sòl, altura, volum, situació dels edificis o ocupació màxima autoritzats.

En cap cas es podran acollir als beneficis esmentats al principi d'aquest article, aquelles obres que es realitzin en edificis catalogats o inclosos en conjunts històrics artístics, subjectes a la legislació vigent del Patrimoni Històric o protegits pels planejaments urbanístics.

Article 17.- Reparació de danys.

L'obtenció d'una llicència d'obra duu implícita l'obligació d'abonar quantes despeses per danys o altres accions s'ocasionin com a conseqüència de l'obra en la via pública, paviments, passejos, instal·lacions d'enllumenat, aigua i qualssevol altres béns públics, patrimonials o privats que fossin deteriorats.

Article 18.- Direcció facultativa.

Totes les obres s'han d'executar sota la direcció d'una persona que es trobi legalment autoritzada per assumir-la. Si el director d'una obra ho deixa de ser durant la seva execució, està obligat a comunicar-ho a l'Ajuntament amb dies d'antelació, mitjançant un full visat pel col·legi professional corresponent. En aquest cas, es procedirà immediatament a la suspensió de les obres fins que l'Ajuntament rebi el nomenament del nou director, acompanyat del full d'encàrrec visat pel col·legi professional, moment en el qual quedarà aixecada la suspensió.

Article 19.- Conclusions d'obres i inspecció final.

El titular de la llicència haurà de comunicar a l'Ajuntament, per escrit, la finalització de les obres, acompanyant amb una certificació de la seva direcció tècnica i sol·licitant la comprovació final i l'expedició de la certificació municipal de final d'obra.

Rebuda la comunicació a la qual es refereix la norma anterior, els funcionaris municipals designats per a la inspecció final, l'efectuaran i emetran l'informe fent constar si l'obra s'ha subjectat als termes de la llicència atorgada i si en la construcció s'ha tingut en compte el previst en les presents ordenances i així mateix si s'han reparat els danys i perjudicis causats en la via pública i si està construïda la vorera enfront de l'edifici que es tracti.

Amb la sol·licitud del certificat municipal de final d'obra, s'haurà d'ajuntar una fotografia.

Es comunicarà al sol·licitant dia i hora per a aquesta inspecció, per a què el sol·licitant o el seu representant faciliti als serveis d'inspecció, el lliure accés a l'obra.

El certificat municipal de final d'obres, s'estendrà en el termini de deu dies hàbils, comptats des del següent al de la seva sol·licitud i s'entendrà favorable si no s'ha estès en el termini de vint dies, d'acord en tot cas al que disposen en els decrets 111/86, 112/86, i altres disposicions referents a cèdules d'habitabilitat de la Conselleria d'Obres Públiques i Ordenació del Territori.

Es requerirà la llicència urbanística com un tràmit previ al subministrament d'energia de l'obra.

El subministrament d'energia elèctrica a l'obra acabarà als tres mesos de la data de caducitat de la llicència.

Si s'incompleix aquesta exigència per part de les empreses subministradores, donarà lloc que l'administració els imposi una sanció del doble al quintuple del import de la concessió del servei.

Article 20.- Infraccions urbanístiques.

Són infraccions urbanístiques les accions o omissions que vulnerin les prescripcions contingudes en la llei 10/90 del sòl i en els seus reglaments, en els plans, en els programes, en les normes i en les ordenances.

Tota acció que contradigui les normes o el planejament urbanístic en vigor donarà pas a:

- a l'adopció per part de l'administració competent de les mesures necessàries, perquè es procedeixi a la restauració de l'ordre jurídic infringit i a la realitat física alterada o transformada com a conseqüència d'aquesta l'actuació. L'obligació del pagament de danys i perjudicis anirà a càrrec d'aquells que siguin declarats responsables.



- l'inici dels procediments de suspensió i anul·lació d'actes administratius en els quals presumptament es pugui emparar l'actuació il·legal.
- l'adopció de les mesures complementàries previstes per la llei.
- la imposició de sancions als responsables, prèvia la tramitació del corresponent procediment sancionador, sense perjudici de les possibles responsabilitats d'ordre penal.

L'administració encarregada estarà obligada a exigir als propietaris la legalització de les obres o actuacions efectuades sense llicència ni ordre d'execució, o sense ajustar-se a aquestes i a requerir l'expedient sancionador, i si és necessari, a ordenar i fer executar l'ordre de demolició, quan no poguessin ser legalitzades.

Es consideren infraccions urbanístiques:

- En matèria d'edificació i ús del sòl:

- a) la vulneració de l'ordenació urbanística al ser atorgada una llicència o una ordre d'execució.
- b) les actuacions que, subjectes a llicències o a altra autorització administrativa de caràcter urbanístic, es realitzen sense aquesta, siguin o no legalitzables en la conformitat o disconformitat amb la normativa urbanística aplicable.
- c) les actuacions que es realitzin en contra de les determinacions de la llicència, ordre d'execució o autorització administrativa de caràcter urbanístic.
- d) la falta de disponibilitat de còpia autoritzada de la llicència a peu d'obra, així com del cartell indicador en la manera prevista en l'apartat 7 de l'article 6 de la llei 10/90.

- En matèria de gestió urbanística i parcel·lació:

- a) el fraccionament simultani o successiu de terrenys, classificats com no urbanitzables, en règim general, que estigui destinat a la creació o implantació d'usos edificatoris que contradiguin les normes sobre la possibilitat de nucli de població o vulnerin les previsions del plantejament urbanístic en quant a parcel·la mínima o ús del sòl.
- b) els tancaments de qualsevol tipus de parcel·la en sòl no urbanitzable o urbanitzable no programat sense programa d'actuació urbanística aprovat quan la divisió o segregació s'hagués efectuat en contra del que disposi la legislació agrària en matèria d'unitats mínimes de cultiu o de planejament urbanístic, així com qualsevol tipus de construcció en aquestes parcel·les.
- c) l'incompliment dels compromisos derivats del plantejament i de la gestió urbanística en general i dels plans parcials en particular.
- d) el fraccionament simultani o successiu de terrenys classificats com no urbanitzables d'especial protecció quan vagi destinat a la creació o implantació d'usos edificatoris que contradiguin les normes sobre la possibilitat de formació de nucli de població o vulnerin les previsions de plantejament urbanístic, quan es tracta d'una parcel·la mínima o ús del sòl.

- En matèria del medi ambient:

- a) les tales, la crema i l'abatiment d'arbres que infringeixin les disposicions d'aplicació en els terrenys que constitueixin massa arbòria o que el pla d'ordenació els classifiqui com un espai boscós, bosc, forestal, arbreda o àrees d'especial protecció o parc que s'ha de protegir o tancar, siguin o no sotmeses al règim forestal especial.
- b) l'extracció d'àrids sense la corresponent autorització.
- c) la perforació i extracció d'aigua sense la corresponent autorització.
- d) els abocaments no autoritzats d'aigües residuals sense depurar o residus sòlids llevat dels residus orgànics de l'explotació agrícola ramadera.
- e) actuacions que afectin negativament als espais protegits per la legislació o el plantejament vigent.
- f) la destrucció o deterioració d'edificis o monuments històric-artístic catalogats.
- g) la implantació de serveis urbans en sòl no urbanitzable, sense l'autorització prèvia.
- h) obertura de camins que no responguin a les necessitats de l'explotació agrària, forestal o ramadera que suposin un canvi en la destinació de la naturalesa de les finques afectades, excepte en el cas de declaració d'utilitat o d'interès social.

Són infraccions greus les associacions o omissions que, violant l'ordenament urbanístic, afectin els béns i els interessos protegits i els causin un dany directe i d'importància o provoquin un risc cert i igualment important.

Tenen caràcter de greus les infraccions que constitueixin incompliment de les normes sobre les parcel·lacions, ús del sòl, altura, volum i situació de les edificacions i ocupació permesa de la superfície de les parcel·les, excepte que en l'expedient sancionador es demostrï l'escassa entitat del dany produït en els interessos generals, o del seu risc creat.

Article 21.- Legalitzacions.



1. En el cas d'obres o usos que la seva llicència encara no s'hagi sol·licitat, però que hauria de ser atorgada en cas que s'hagués sol·licitat, l'Ajuntament podrà requerir a l'executor, si es tracta d'una obra de les incloses en la relació de l'article núm. 5, per a què presenti en el termini que s'assenyali els documents corresponents per a la sol·licitud de llicència, sense perjudici de l'acord que hagi adoptat sobre la legalització de les obres.

2. En legalitzar les obres o autoritzar els usos, l'Ajuntament haurà d'imposar la sanció que correspongui per l'execució de l'obra o usos sense obtenció prèvia de llicència municipal.

Article 22.- Mesures de protecció de la legalitat urbanística.

Per a ocupar o llogar un habitatge, edifici residencial o local de treball serà obligatori que es disposi de la corresponent cèdula d'habitabilitat en vigor. Els promotors o propietaris d'edificis, habitatges o locals nous o en els quals es realitzin modificacions, una vegada finalitzades les obres hauran d'obtenir la corresponent cèdula d'habitabilitat.

No podran ser contractats definitivament els serveis d'aprovisionament d'aigües, clavegueram, electricitat, gas i telèfon, si l'edifici habitatge o local no disposa de cèdula d'habitabilitat en vigor.

En cap cas es consideraran solars ni es permetrà edificar en els lots resultants de la parcel·lació per infracció dels articles de la llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.

Els anuncis, els cartells, les tanques i els fulls publicitaris de les urbanitzacions han d'indicar les dates d'aprovació definitiva del pla parcial i del projecte d'urbanització i han de recordar que el projecte autoritzat pot ser consultat per l'Ajuntament o la corresponent Comissió Insular d'Urbanisme. En un lloc prominent de la urbanització es posarà un cartell amb les dades fonamentals del pla i la data d'aprovació.

La publicitat no podrà contenir cap indicació disconforme amb les prescripcions de l'acord d'aprovació definitiu del pla, susceptible d'incloure errors als possibles compradors de parcel·les sobre les càrregues d'urbanització i condicions a les quals s'hagi subjecte l'aprovació.

El contingut dels anuncis, els cartells i les tanques publicitàries, s'inclourà en la sol·licitud de llicència d'instal·lació que haurà de ser presentada a l'Ajuntament.

Quan els actes d'edificació o ús del sòl s'efectuïn sense llicència o ordre d'execució, es disposarà la suspensió immediata per l'autoritat urbanística encarregada.

Quan els actes que al·ludeixen a l'article 2 de la llei 10/90, es desenvolupin sense ajustar-se a les condicions de la llicència o ordre d'execució, el batle es dirigirà al promotor, constructor i tècnic director i se'ls assenyalara les anomalies observades i els concedirà un termini improrrogable de cinc dies perquè justifiquin la concordança de les obres amb el contingut de la llicència o l'ordre d'execució, entenent-se que la falta de resposta dintre del termini indicat, implica l'acceptació de les irregularitats assenyalades i l'acord, de forma immediata, de la paralització de les obres o la prohibició dels usos.

Si els responsables addueixen la conformitat de la llicència o ordre d'execució amb l'actuació urbanística se'ls convocarà perquè en el termini de 15 dies següents es presentin en persona a l'obra per a examinar els detalls conjuntament amb l'inspector municipal i estendre la corresponent acta subscrita per tots els presents, a la vista de la qual el batle es pronunciarà com correspongui, permetent la continuació de l'activitat o donarà un termini per a l'adequació a les condicions de la llicència, vençut el qual sense que això es produeixi, tindrà lloc la paralització de les obres.

També serà causa de suspensió de les obres no disposar d'una còpia autoritzada de la llicència municipal i del cartell indicador de la manera prevista en aquesta llei.

L'acord de suspensió de l'obra serà immediatament executiu i es comunicarà al promotor, al constructor i si és necessari al director tècnic. Si el promotor no atura l'activitat en el termini de 48 hores es procedirà per via d'execució forçosa a l'execució de l'acord de suspensió. A aquest efecte la inspecció municipal, assistida per la força pública, es presentarà en persona a l'obra prèvia citació dels seus responsables, i després de la lectura de l'acord en compliment del qual s'executarà, precintarà les instal·lacions i elements auxiliars de la construcció i podrà retirar la totalitat o part de la resta de la maquinària i materials i adoptar qualsevol altra mesura que sigui convenient amb vista a l'efectivitat de la suspensió.

La col·laboració de la força pública, si resultés necessària, s'obtidria a través de l'autoritat de la qual depengui.

Així mateix, es farà extensiu l'acord de la suspensió a les empreses subministradores d'energia elèctrica perquè procedeixen a tallar el subministrament dels comptadors de l'obra en un termini màxim de 48 hores.

L'incompliment per infracció de l'ordre de suspensió donarà lloc que l'òrgan competent ho passi al jutjat d'instrucció per a la determinació de les responsabilitats penals a les quals s'hagin de donar lloc.



Les infraccions urbanístiques consistents en actes d'edificació sense llicència o ordre d'execució o sense ajustar-se a les condicions assenyalades prescriuran als 8 anys del total del final del termini.

S'entendrà totalment acabada l'obra quan així ho acrediti i se doni fe, per qualsevol mitjà de prova, havent de fer-se responsable de la càrrega aquell que l'al·legui.

Les parcel·lacions urbanístiques il·legals tendran caràcter d'activitat continuada. El termini de prescripció de la infracció serà de 8 anys. La data inicial del còmput de prescripció serà la de finalització de l'activitat o la de l'últim acte en que es consuma la infracció.

No prescriuran les infraccions urbanístiques realitzades sobre terrenys qualificats pels respectius plantejaments com zones verdes, espais lliures, públics, sistemes generals, vials, equipaments públics, espais naturals especialment protegits, monuments històric-artístics, edificis i conjunts catalogats.

Les activitats que es realitzin sobre la base de la llicència o ordre d'execució que estiguin atorgats amb la infracció de la zonificació d'usos urbanístics relacionats amb l'apartat anterior tampoc estaran sotmeses a terme de prescripció.

Sense perjudici del règim general establert per a les llicències i ordres d'execució, els acords municipals que constituïssin infracció manifesta d'aquestes normes podran ser deixats en suspensió dintre de l'any següent a la seva notificació o publicació adoptant-se simultàniament les mesures pertinents per a l'efectivitat de les disposicions vulnerades.

L'Ajuntament podrà revisar d'ofici els seus actes i acords en matèria d'urbanisme d'acord amb el que disposen els articles inclosos en el núm. 22 de la Llei de procediment administratiu.

Part II.- Ordenances d'Edificació.

CAPÍTOL I. Definició d'elements urbanístics

Alineacions
Reculada d'edificacions
Parcel·la o solar
Superfície total edificada o edificable
Superfície d'ocupació
Volum edificat o edificable
Coeficient d'edificabilitat
Soterranis complets o semisoterranis
Profunditat o fons edificable
Alçada edificable
Cossos volats
Aparcaments privats
Intensitat d'ús residencial i d'ús turístic

CAPÍTOL II. Ordenances d'estètica i condicions tècniques

Composició de façanes i edificis
Ornament d'edificis
Anuncis i rètols
Marquesines
Fanals
Instal·lacions en façanes
Estenedors
Tendals
Alteracions de façanes dels edificis construïts
Protecció de l'arbrat
Cartells publicitaris
Construcció de voreres
Paviment de voreres
Passos per a l'entrada de vehicles
Clos de solars i parcel·les en el sòl urbà
Parets mitgeres





CAPÍTOL III. Ordenança d'higiene i composició interior

Condicions mínimes d'higiene
Condicions mínimes i composició d'un habitatge
Distribució
Altres interiors mínimes
Escales d'edificis destinats a habitatges i oficines
Il·luminació i ventilació
Dimensions de buits
Ventilació a través d'altra dependència
Ventilació de banys i excusats
Estrangulació de patis
Llums rectes
Dimensions de patis
Aparells sanitaris
Bugaderies
Estenedors
Dotació d'aigua potable
Desguassos pluvials
Evacuació d'aigües residuals
Abocament d'aigües residuals a llits públics o al mar
Buidatge de les cambres de llots
Pous
Sortida de fums
Aïllament acústic i tèrmic

CAPÍTOL IV. Ordenances de seguretat

Solidesa de la construcció
Tanques de protecció en obres majors
Tanques de protecció en obres menors
Bastides i elements auxiliars
Escavacions sota rasant
Ocupació de la via pública amb materials i enderrocs
Senyalització de tanques i obres en la via pública
Forma de realitzar els enderrocaments
Seguretat d'edificis
Denúncia de ruïna
Grues i altres aparells d'elevació
Utilització d'explosius

CAPÍTOL V. Règim d'edificacions existents

Regulació d'obres a realitzar en edificacions existents

CAPÍTOL VI. Protecció del patrimoni arquitectònic i protecció mediambiental

Normes de conservació i protecció del patrimoni arquitectònic
Normes de protecció mediambiental

Capítol I.- Definició d'Elements Urbanístics.

Aplicable a totes les zones amb les excepcions que poguessin assenyalar-se en les presents ordenances particulars de cadascuna d'elles.

Article 23.- Alineacions.

1. L'alineació de la façana assenyalà el límit a partir del qual s'han d'aixecar les construccions, segons els casos.
2. Les alineacions de vies, places i altres àrees públiques fixa el límit entre els espais públics destinats a la xarxa viària o altres àrees públiques i les parcel·les o solars d'edificació pública o privada.



3. L'alineació de façanes podrà o no coincidir amb la de vies i àrees públiques, segons els casos.

Article 24.- Reculada d'edificacions.

1. En els tipus d'ordenació que sigui obligatòria la separació de l'edificació de la partió de la parcel·la o solar, la reculada s'amidarà des de la partió fins als elements que surtin més de l'edifici. A l'efecte d'aquests amidaments s'inclouran les volades i s'exclouran els ràfecs o cobertes de les edificacions que tinguin vol normal o acostumat, com a màxim 80 cm i no siguin practicables.

2. Quan l'edificació s'hagi de recular de vies o àrees públiques hi seran incloses, les zones lliures o altres anàlogues, que no siguin de propietat privada. Tots els solars que fan cantonada hauran de tenir un xamfrà de 3m. de longitud.

3. En les zones de reculada no podran realitzar-se moviments de terra que impliquin desnivells majors a 90 cm. pel que fa al terreny natural, en cada punt, i sempre que se separin com a mínim 1,00 m. dels limitis del solar.

4. No podran situar-se en les zones de reculada, dipòsits, fosses sèptiques, soterranis o semisoterranis, piscines, porxos coberts, o edificacions auxiliars, sense més excepcions que les que es contemplen en zones específiques.

Article 25.- Parcel·la o solar.

1. S'entén per parcel·la tota fracció de la superfície de Sòl Urbà, delimitada amb la finalitat de facilitar l'execució i gestió de la urbanització i edificació, per parts i etapes; conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció; servir de referència a l'edificació. Quan utilitzam el terme parcel·la, es fa sempre referència a parcel·la urbana, tal com s'ha definit i amb un contingut distint al de parcel·la rústica.

2. La unitat de parcel·la resultant del planejament, no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, es pot donar el cas que una d'aquelles comprengui diverses d'aquestes o a la inversa.

Quan en aquestes Normes subsidiàries o en els plans parcials, si fos de la seva competència, s'hi establís una parcel·la mínima o d'unes dimensions mínimes en alguna de les seves partions, és obligatori, per poder edificar, complir aquest mínim de superfície o longitud.

S'exceptuen aquelles parcel·les menors en sòl urbà existents amb anterioritat a la data d'aprovació del present Pla general quan no es prohibeixi explícitament en les normes de cada zona.

Les parcel·les mínimes seran indivisibles. També seran indivisibles les parcel·les la circumstància urbanística de les quals estigui contemplada en el paràgraf 1r de l'article 95 de la vigent Llei del Sòl.

3. Perquè una parcel·la tingui la consideració de solar, haurà de complir les condicions mínimes d'urbanització que exigeix la Llei del sòl:

- a. Comptar amb accés rodat, proveïment d'aigua, evacuació d'aigües residuals i subministraments d'energia elèctrica; a més haurà de tenir pavimentada la calçada i l'encintat de la vorera de la via que confronta amb la parcel·la.
- b. Tenir senyalitzades alineacions i rasants.

Per a la dotació d'aquests serveis, el sol·licitant de llicències de construcció està obligat a la seva execució prèvia o, a dipositar una fiança que pugui cobrir el seu cost a la sol·licitud de llicència; fiança que li serà retornada una vegada que se comprovi la correcta execució de les obres.

Article 26.- Superfície total edificada o edificable.

S'estarà al que disposa en l'article 15 del Pla Provincial d'Ordenació de Balears, que a continuació es transcriu i es complementa amb les determinacions que doten a la definició de major exactitud:

1. La suma de les superfícies edificades de cadascuna de les plantes de l'edifici, amidades dintre dels límits definits per les línies perimetrals exteriors de façanes, i si escau, els eixos de les parets mitgeres, determinarà la superfície total edificada, o en cas de previsió, la superfície edificable.

2. S'entén per planta edificada tot l'espai habitable en la seva projecció, vertical, limitat pel forjat o solera inferior sobre el sòl o terra i el seu forjat de pis i coberta. S'admeten desnivells interns de 1,25 m., en una mateixa planta per a ser considerada com planta única i els trams d'escala compresos entre els elements al·ludits anteriorment s'entendran constitutius de la corresponent planta.

No es considerarà superfície edificada l'espai destinat a dipòsit de líquids o gasos o instal·lacions de tractament d'aigües residuals al servei normal de l'edificació i dels usos permesos. Tampoc s'inclouran en la superfície edificada els soterranis en edificació contínua o aïllada (entenent com soterrani a la planta que s'eleva fins a un màxim de 1,00 m., des del nivell del terreny natural en cada punt fins a la solera de planta baixa i l'ús de la qual sigui privat).

3. Les balconades, terrasses, galeries i escales que estiguin cobertes per altres elements i parcialment oberts en el seu perímetre, formaran part de la superfície edificada o edificable d'acord amb el següent criteri:

- a. Íntegrament si estan limitats per tancaments en la meitat o més del seu perímetre.
- b. En un 50% quan estiguin limitats per tancament en una longitud del seu perímetre menor de la meitat. S'entén per tancament qualsevol element amb altura superior a 1, 60., sobre el nivell del sòl de la planta respectiva.

4. A l'efecte del disposat en aquest article, s'entendrà com a façana tot element de tancament fix, continu o discontinu, qualsevol que sigui el seu material, que tingui per finalitat la separació entre locals interiors i el mitjà exterior.

Article 27.- Superfície d'ocupació.

1. La projecció vertical sobre un plànol horitzontal de la superfície edificada o edificable de les diverses plantes de l'edificació, fins i tot les enterrades, determina la superfície del solar ocupat o ocupable per cadascuna d'elles o per totes elles.

2. La superfície d'ocupació s'expressarà en un percentatge de la del solar o parcel·la.

3. L'ocupació de terrasses, balconades, galeries, porxos i escales que estiguin cobertes per altres elements es determinarà en funció de la superfície edificada que posseeixin, d'acord amb el criteri d'aquestes ordenances, es consideren les següents ocupacions dels citats elements en cada cas:

- a. Ocupació al 100% si estan limitats per tancament en la meitat o més del seu perímetre.
- b. Ocupació al 50% si estan limitats per tancament en una longitud del seu perímetre menor de la meitat.

Es Considera tancament, en les mateixes condicions que el art. 26.

Article 28.- Volum edificat o edificable.

1. S'entén per volum edificat o edificable el comprès entre els elements constitutius de tancament i coberta de totes les plantes edificables o edificades. S'inclouen en el volum edificat o edificable els propis tancaments de l'edificació.

S'exclouen del volum edificat o edificable les cobertes de l'edificació amb pendent inferior a 30° no practicables i els dipòsits de líquids i gasos situats sobre el forjat de l'última planta.

2. Les terrasses, balconades, galeries, porxos o escales cobertes per altres elements, computaran a l'efecte de volum edificat o edificable en funció de la superfície edificable que posseeixin, d'acord amb el criteri establert en l'article 26 de aquestes ordenances. A aquest efecte es considera que aquests elements tenen els següents volums en funció dels tancaments perimetrals que posseeixin:

- a. 100% de volum si estan limitats per tancament en una longitud igual o superior a la meitat del seu perímetre.
- b. 50% de volum quan estiguin limitats per tancament en una longitud del seu perímetre menor de la meitat.

3. No comptabilitzaran com volum, els soterranis la destinació dels quals sigui aparcaments, magatzems o serveis de les edificacions i no tinguin ús públic.

Article 29.- Coeficient d'edificabilitat.

1. El quocient del volum edificable per l'àrea de la parcel·la o solar defineix el coeficient d'edificabilitat net d'aquesta parcel·la o solar.

2. El coeficient d'edificabilitat podrà referir-se, a més, a una il·leta, polígon, zona, sector o total de superfície afectada pel planejament, en aquest cas es tindrà en compte el quocient de la respectiva suma de volums edificables per la superfície de la unitat urbanística considerada. I se'l coneixerà per edificabilitat global.

3. També es podrà definir el coeficient d'edificabilitat pel quocient de la superfície total edificable per l'àrea de la parcel·la o solar de la unitat urbanística considerada. Per a la seva distinció se'l assenyalava com coeficient d'aprofitament.

4. El coeficient d'edificabilitat s'amidarà en metres cúbics per metre quadrat (m^3/m^2) o en metres quadrats edificats per metre quadrat (m^2/m^2), segons el sistema utilitzat per a definir-lo.

5. En planejament s'expressarà l'edificabilitat neta de les seves parcel·les o solars, així com la global dels corresponents polígons, zones, sectors i total superfície ordenada.

Article 30.- Soterranis complets i semisoterranis.

1. S'entén per soterrani complet aquell que té tot el seu perímetre de tancament (de sòl a sostre) per sota del terreny natural en cas d'edificació aïllada o per sota de la rasant del carrer, en cas d'edificació contínua.

El seu ús ha de ser exclusiu per a garatge o magatzem, no permetent-se el seu ús com habitatge.

En el cas de ser destinat a garatge, en edificació aïllada, es permetrà, únicament en una de les seves cares, una obertura a l'exterior destinada al pas de vehicles i en una longitud màxima d'obertura de 6 metres.

2. El soterrani es la planta que s'eleva fins a un màxim de 1,00 m., respecte del nivell del terreny natural, quedant enterrada la resta, i amidada la cara superior del forjat. En cas d'elevat-se respecte al terreny natural una dimensió major a 1,00 m., es considerarà com planta baixa. Ús d'habitatge prohibit.

3. Es podran autoritzar altres usos, tal com culturals o recreatius, sempre que es garanteixin els sistemes de ventilació, il·luminació i evacuació, etc. necessaris per aquestes finalitats.

4. Tant els soterranis com els semisoterranis han de respectar les zones de reculada, fins i tot aquelles en que es permetin porxos coberts.

Article 31.- Profunditat o fons edificable.

Es denomina profunditat edificable a la distància màxima, presa en la perpendicular a l'eix del carrer, a la qual pugui situar-se l'alineació interior de l'edificació, amidada sobre tal perpendicular i a partir de l'alineació de la façana.

No es permetrà sobrepassar la profunditat o fons edificable establert en cada cas per volades, conductes, ni cap tipus d'instal·lacions i obres d'edificació.

Article 32.- Alçada edificable.

Per a l'amidament d'alçades s'estableixen dos tipus d'unitats: per nombre de plantes i per distància vertical. Quan les Normes assenyalin ambdós tipus, se n'hauran de respectar els dos.

1.- Alçada en edificació contínua:

1a.- Alçada total: es considera alçada total la mesura des de la rasant de la via pública al punt mitjà de la façana del solar fins a la cota major de coronament de cobertes.

Si la rasant del carrer al qual dona façana l'edifici originà en algun punt de la façana una diferència de cota de més de 0,6 m sobre la que correspon al punt mitjà de la façana, l'alçada de l'edifici es determina a partir del pla situat a 0,6 m sota la rasant al punt més desfavorable. Es considera el punt més desfavorable aquell que la seva diferència de la cota per damunt de la del punt mitjà sigui major.

Si en aplicar la regla anterior s'originessin diferències de cota superiors a 3 m entre punts determinats de la façana, es dividirà en els trams necessaris de longitud, no inferior a l'amplada mínima de solar segons les ordenances, perquè això no succeeixi.

Als solars que facin cantonada, l'alçada edificable es defineix per l'alçada corresponent al carrer més ample i es perllonga l'alçada per l'altre carrer fins a 1,5 vegades la profunditat edificable o la meitat de l'amplada de l'illa, si aquesta dimensió fos inferior. Si per l'aplicació d'aquesta regla s'origen desnivells superiors a 3 m a la façana corresponent al carrer de major pendent, s'aplicarà allò que es disposa a l'apartat anterior.

Als solars amb façanes que donen a carrers amb diferent alçada sense formar cantonada, a cada façana s'agafarà l'alçada corresponent al carrer i pot arribar l'edificació situada a la cota més alta fins a la meitat del fons del solar, sense sobrepassar la profunditat edificable màxima definida per l'illa.

Quan, per aplicació de les ordenances corresponents, resultin als edificis adjacents parets mitgeres amb una alçada descoberta superior a 3 m, l'edifici situat a la cota major es regularà de la mitgera un mínim de 3 m, a partir de l'alçada de l'edifici inferior, i es tractarà el parament reculat com a façana.

1b.- Alçada reguladora: es considera alçada reguladora d'una edificació la dimensió vertical presa des de la rasant de la via pública al punt mitjà de l'alineació de la façana del solar, fins a l'intradós del forjat de l'última planta habitable.

Les condicions d'amidament de l'alçada reguladora seran les mateixes que s'han disposat per a les diverses circumstàncies exposades a l'apartat 1a d'aquest Article

Sobre l'alçada reguladora es permet l'elevació exclusiva dels elements següents:

- Els pendents normals de teulada i terrat, fins i tot les golfes o cambres no habitables, i per tant amb una alçada interior menor de 1,50 m., que permetin les inclinacions d'aquestes cobertes, sempre que aquestes inclinacions no superin els 30 %.
- Caixes de escala, amb una superfície màxima del replà d'accés al terrat de 4 m², sempre que no excedeixi l'alçada de la coberta en els 3 m. a partir de la façana, ni superi els 3 m. per damunt de l'alçada reguladora en la resta de la coberta.
- Una cambra de maquinària d'ascensors, amb una superfície màxima que no superi en 2 m² la mínima exigible per la normativa tècnica.
- Dipòsits d'aigua que ocuparan un recinte descobert amb la superfície estrictament necessària per a acollir-les.
- Torres de refrigeració i instal·lacions que, per raons tècniques, s'hagin d'ubicar a l'aire lliure que ocuparan la superfície estrictament necessària per a acollir-les.
- Fumerals, antenes, parallamps, conductes d'aireació, elements captadors d'energia solar. etc.
- Baranes de protecció fins a 1,20 m.

Excepcionalment als edificis representatius i d'interès col·lectiu es poden aixecar torres, cúpules, campanars o campanars de cadireta, sempre d'acord amb la tradició d'aquest tipus d'edificacions i tot respectant l'entorn urbà on s'ubiquen.

2.- Alçada en edificació aïllada

La solera de planta baixa s'haurà de col·locar a una cota situada entre 1,00 m per damunt i 0,50 m per davall de la cota més baixa del terreny en contacte en l'edificació.

2a.- Alçada total:

S'entendrà com a alçada total la dimensió vertical o desnivell entre les cotes de la solera de planta baixa i la de major cota de coronació de les cobertes.

2b.- Alçada reguladora:

S'entendrà com a alçada reguladora la dimensió vertical o desnivell entre les cotes de la solera de planta baixa i la de l'intradós del forjat de la darrera planta habitable. Sobre l'alçada reguladora es permetrà l'elevació exclusiva dels elements indicats a l'apartat 1b..

3.- Nombre màxim de plantes:

Com a nombre màxim de plantes es computen totes les plantes construïdes o que es vulguin construir excloent-hi els cossos de l'escala i la cambra de màquines a la planta de cobertes, si n'hi hagués, i les plantes soterrani.

Article 33.- Cossos volats.

No es permetrà, en cap cas, el vol sobre la via pública de cossos volats d'edificació tancada, únicament s'admetran, segons els casos, els vols propis de balconades, terrasses i miradors tradicionals, així com els ràfecs, cornises i altres elements decoratius, conforme a les condicions particulars expressades per a les diferents zones, sempre que se separin de les mitgeres igual distància que el vol i no ocupin més del 70% de la longitud de façana.

Article 34.- Aparcaments privats.

A les condicions particulars de cada zona s'especifica el nombre mínim de places d'aparcament privat per habitatge o altres usos que cal reservar.

Caldrà també complir les determinacions que, en quan a aparcament, estableixi la normativa turística vigent pel que fa als establiments hotelers i d'allotjament turístic així com qualsevol altra normativa d'aplicació.

Cada plaça d'aparcament ha de tenir unes dimensions mínimes de 2,50 m x 4,80 m per plaça, sense considerar els accessos, carrils, ni elements estructurals o constructius. Es permetrà un màxim del 20% d'aparcaments de dimensions mínimes de 2,20 m x 4,50 m per plaça.

Les vies d'accés i forats de porta tindran una amplada mínima de 2'85 m. Per a garatges d'una sola plaça tan la via d'accés com el buit de porta poden tenir una amplada mínima de 2'50 m.

En cap cas les rampes d'accés podran sobrepassar la pendent del 20% i hauran de tenir les corresponents curves d'acord d'una dimensió de 4 metres. Els carrils de maniobra han de tenir un mínim de 5 m. d'amplada.

Article 34 bis.- Intensitat d'ús residencial i d'ús turístic

Els índexs queden definits a les ordenances específiques de les zones homogènies dels nuclis urbans. Els índexs s'expressaran en forma de



fracció, en la qual el numerador serà sempre la unitat d'habitatge o plaça turística, segons que es tracti, i el denominador la superfície de parcel·la neta necessària per a la construcció d'aquesta unitat.

El nombre màxim d'habitatges o places hoteleres que s'hi puguin construir a una parcel·la es el resultat, enter i per defecte, d'aplicar l'índex d'intensitat d'ús, residencial o turístic, a la superfície de parcel·la neta que es tracti.

A aquests efectes es considera parcel·la neta, pel que fa a l'edificació entre mitgeres, aquella delimitada per la profunditat edificable màxima i que és efectivament edificable en la seva totalitat. Pel que fa a l'edificació aïllada es considera parcel·la neta la totalitat de la parcel·la.

Capítol II.- Ordenances d'Estètica i Condicions Tècniques.

Article 35.- Composició de façanes i edificis.

1. Dintre de les condicions establertes en aquestes ordenances, serà lliure la composició de les façanes dels edificis.
2. En tot cas, es recomana la seva harmonització amb l'ambient circumdant.

Article 36.- Ornament d'edificis.

1. És obligació dels propietaris o comunitat de propietaris dels edificis públics o particulars, el conservar en un estat decorós les façanes dels edificis, així com les mitgeres i parts visibles des de la via pública.
2. Quan fossin requerits per l'Ajuntament per a realitzar obres de conservació i ornament i no ho fessin en el termini assenyalat, l'Ajuntament podrà realitzar-les pels seus mitjans i a costa de la propietat, sense perjudici de les sancions que tinguessin lloc.
3. En benefici de l'ornament públic, els paraments de les parets mitgeres, sigui quin sigui el seu caràcter, que puguin ser visibles des de l'exterior, hauran d'estar referides i pintades en harmonia amb la façana, emprant colors i materials similars, recaient aquesta obligació en la propietat de l'edifici, havent de consentir la propietat de l'edifici o solar confrontant l'execució d'aquestes obres i les seves reparacions.
4. Les caixes d'escala i en general tota l'edificació situada per sobre de l'altura reguladora, haurà de ser tractada en harmonia amb la façana, emprant colors i materials similars.
5. Els estenedors de roba i els dipòsits d'aigua no hauran de ser visibles des de la via pública, han de quedar ocults mitjançant paraments verticals de fàbrica, o qualsevol altra solució efectiva.
6. Tampoc podran ser visibles des de la via pública les canonades de qualsevol classe ni les connexions amb antenes de televisió o ràdio, xarxes elèctriques i telefòniques.
7. Els espais de reculada tant respecte a la via pública com a mitgeres, les terrasses, galeries i cobertes, hauran de mantenir-se en perfecte estat de neteja.
8. Especialment els espais de reculada citats que siguin visibles des de la via pública o edificis veïns, no podran ser destinats a emmagatzemar objectes o mercaderies que puguin redundar en perjudici del ornament públic.

Article 37.- Anuncis i rètols.

1. En cada edifici només podrà instal·lar-se un sol anunci o rètol, lluminós o no, per local, a partir dels 2,50 metres d'altura sobre el paviment de la vorera, tret que en l'edifici estigui ja prevista la seva decorosa situació.
2. Queda expressament prohibida la ubicació d'anuncis o rètols, qualsevol que sigui la seva classe, adossats a les baranes o balconades.
3. Entre els 2,50, i els 4 metres d'altura sobre la rasant de la vorera o de la calçada, si escau, queda lliure la col·locació d'anuncis o rètols, lluminosos o no i els seus elements de subjecció, exceptuant el que està disposat en les ordenances de caràcter especial, i sempre que es compleixin les següents condicions:
 - a. que no sobresurtin en els carrers sense vorera més de 0,15m. del plànol de façana.
 - b. en carrers amb vorera, que el plànol vertical de la vora exterior de l'anunci o rètol quedi separat almenys 0,80m. de la vora exterior de l'encintat de la vorera i no excedeixi la seva longitud, en sentit perpendicular a la façana de 1,50 m.
 - c. ni en la seva composició, forma i colors, puguin tenir semblança o prestar-se a confusió amb les senyals de tràfic.

Article 38.- Marquesines.

Les marquesines, tant si són comercials com decoratives, podran tenir un vol màxim de 1,50 m. i no superior a un dècim de l'ample de la via pública, ni a menys de 0,80 m de la vora exterior de l'encintat de vorera a partir de l'alineació oficial del carrer i solament podran ser col·locades a una altura no inferior a 2,50 m, des del seu plànol inferior. No podran sobresortir de l'alineació en vies públiques sense vorera.

Article 39.- Fanals.

La instal·lació de fanals i altres elements d'il·luminació de caràcter particular, que no formin part de l'enllumenat públic, es regirà per les següents normes:

- a. Vies amb voreres: No podran ser col·locats fanals i altres elements d'il·luminació que sobresurtin de la façana a una altura inferior a 2,50 m. sobre el paviment de la vorera. Per sobre d'aquesta altura es permetrà la seva instal·lació sempre que no sobresurtin més de 0,40 m. de l'alineació de façanes.
- b. Vies sense voreres: Només es podran autoritzar per sobre dels quatre metres d'altura, i sempre que no sobresurtin més de 0,40m. de l'alineació de façanes.

Article 40.- Instal·lacions en façanes.

1. Qualsevol instal·lació en un edifici d'elements per a condicionament d'aire, calefacció, refrigeració o de qualsevol altra classe no podrà sobresortir del parament exterior de façana i haurà de situar-se convenientment perquè no resultin visibles, des de la via pública, les seves cares laterals.
2. Els desguassos d'aquestes instal·lacions hauran de ser conduïts a l'interior de l'edifici.
3. Es prohibeix expressament que els condicionadors o extractors d'aire evacuïn a la via pública a una altura inferior a 3,00m. sobre el nivell de la vorera o calçada, excepte els casos excepcionals, degudament justificats i autoritzats, no podent en cap cas causar molèsties als vianants o veïns.

Article 41.- Estenedors.

Queda prohibit instal·lar estenedors en finestres, balconades, etc., de manera que la roba estesa sigui visible des de la via pública

Article 42.- Tendals.

1. Els tendals plegables o enrotllables, tant si són fixos com desmuntables, no podran instal·lar-se en façanes de planta baixa, confrontats amb vies públiques en les quals no existeixi vorera.
2. Els que s'instal·lin en façanes de planta baixa, confrontats amb vies públiques en les quals existeixi vorera, podran tenir un vol màxim que, en qualsevol de les seves posicions, no sigui superior a 1,50m., no excedeixi d'un dècim de l'ample del de la via pública, ni pugui resultar situat a distància inferior a 80 cm. de la vertical traçada per la vora exterior de l'encintat de la vorera.

Qualsevol dels seus elements de subjecció, fixos o mòbils, que sobresurtin de la paret de façana de l'edifici, ni tampoc els seus suplements de cortina o penjants en general, podran resultar situats a altura inferior a 2,50 m. sobre la vorera, en qualsevol de les seves posicions.

3. Els que s'instal·lin en façanes de plantes pis, no podran excedir en un vol més de 0,20 m. de les volades permeses. A l'obligatòria sol·licitud de llicència municipal per a la seva instal·lació, s'han d'aportar els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici, que garanteixin no solament la seva conformitat sinó també la simultània col·locació sobre les volades de balconades, terrasses o finestres de l'edifici que es tracti i l'adopció d'uniformitat del sistema de col·locació, colorits i dibuixos.

Tot això sense detriment del previst en les ordenances de cada zona.

Article 43.- Alteracions de façanes dels edificis construïts.

En els edificis construïts i en construcció no es permetrà la modificació d'un element de la façana si no es garanteix la simultània modificació de tots els elements similars de l'edifici, de manera que no s'alteri l'homogeneïtat del conjunt i la seva unitat arquitectònica, o la modificació sigui objecte de projecte tècnic, aprovat si escau per la comunitat de propietaris i obtingui la llicència pertinent.

Article 44.- Protecció de l'arbrat.

1. En les àrees de protecció i en les zones extensives, serà obligatori conservar, en la més àmplia quantia possible, l'arbrat existent i reposar

aquest arbrat quan sigui imprescindible suprimir-lo.

2. En aquestes zones, al sol·licitar la llicència, serà obligatori assenyalar l'arbrat existent sobre el plànol topogràfic, i en els plànols de projecte assenyalar l'arbrat que es conserva i el que es reposa.

3. Els aparcaments de cotxes en superfície, en aquestes zones, seran preferentment protegits contra la insolació mitjançant arbrat o pèrgoles amb vegetació, podent únicament emprar un altre sistema de protecció quan es justifiqui, degudament la impossibilitat d'adoptar l'assenyalat anteriorment, a criteri de la Corporació.

4. En les franges de reculada obligatòria confrontants amb vies públiques serà preceptiva la plantació de l'arbrat, fins i tot quan l'ús al qual es destina l'edificació confrontant amb aquesta via, sigui comercial o públic en general.

Article 45.- Cartells publicitaris.

Per motius de defensa del paisatge, del conjunt històric/artístic o per excessiva proliferació de cartells, l'Ajuntament en podrà acordar la prohibició de la seva instal·lació en un sector.

Article 46.- Construcció de voreres.

1. La construcció de la vorera confrontant amb la façana d'un immoble, és obligació de la propietat sempre que limiti amb via pública en la qual estigui prevista la construcció o existència de voreres.

2. Aquesta obligació comprèn no solament la del paviment en general, sinó també la de la col·locació de la corresponent vorera o encintat.

3. Per a la construcció de la vorera serà preceptiva l'obtenció de la corresponent llicència municipal i serà assenyalada la rasant pels Serveis Tècnics Municipals.

4. Al atorgar la llicència d'obra nova, d'ampliació o de reforma, s'entendrà concedida també la llicència per a la construcció de la vorera corresponent.

5. No podrà ser atorgada la llicència d'ocupació d'un immoble, sense haver construït abans la vorera corresponent a la façana de l'edifici de què es tracti.

6. Tret que s'estipuli el contrari, la reparació i conservació de les voreres correrà a càrrec de l'Ajuntament.

Article 47.- Paviment de voreres.

1. Fins que no s'estableixi el tipus reglamentari, les rajoles seran quadrades de 20 cm. de costat.

2. Les vorades o encintats de voreres podran ser de pedra calcària dura, peces prefabricades de formigó, o similars.

Article 48.- Passos per a l'entrada de vehicles.

1. Els passos per a l'entrada de vehicles en edificis o solars que es prevegin, es realitzaran rebaixant la vorada i la vorera amb un pendent màxim del 15% en el sentit longitudinal de la vorera i donant-li la forma del gual convenient.

2. Es prohibeix expressament emplenar, d'una manera permanent, de formigó o altre material, el rierol de la calçada en forma de plànol inclinat que salvi el desnivell existent entre la vorada i la calçada, encara que es prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant canonades o altres sistemes.

3. Els actuals passos d'entrada de vehicles existents i no realitzats de forma reglamentària, hauran d'adaptar-se a les normes assenyalades en el paràgraf primer d'aquest article, en el termini màxim d'un any a partir de l'aprovació de aquestes normes.

4. El paviment de la vorera d'aquests passos de vehicles es realitzarà amb rajoles o enllosats de pedra de resistència superior a la de la pròpia vorera, que haurien de ser de color diferent.

Article 49.- Clos de solars i parcel·les en el sòl urbà.

En benefici de la higiene i ornament públic, els propietaris de solars i parcel·les no edificats en sòl urbà, tindran l'obligació de mantenir-los en estat decorós i convenientment tancats amb tanca de materials d'ofici de paleta, havent de realitzar-se l'acabat d'aquestes tanques en les façanes a vies públiques mitjançant revocat de morter de ciment o revestiment de pedra natural. Els seus portals d'accés han de disposar d'un tancament adequat.



En zones intensives, l'altura d'aquests tancaments serà d'un mínim de 1,80 m. i mai podran afectar a les zones de reculada.

En zones extensives, es permet tancament cec fins a 0,90 m. que podrà complementar-se per tancament calat o tanca vegetal, fins a 1,50 m. llevat de la zona de reculada al carrer en la zona extensiva I de Sa Ràpita.

En els solars fent cantonada, en totes les zones, s'ha de deixar un xamfrà de 3,00 m. de longitud.

Article 50.- Parets mitgeres.

1. Les parets mitgeres tindran com a mínim un espessor de 20 cm.
2. Les parets pròpies adossades a eixos de mitjanades siguin de càrrega o tancament, tindran un espessor com a mínim de 15 cm.
3. Els murs, siguin de càrrega, de tancament o de contenció, així com els fonaments, se situaran sempre en el terreny propi, a tot estirar adossats a l'eix de la mitgera o límit a la via pública.
4. No obstant això, d'existir pacte previ entre les propietats confrontants, s'admetran les parets i elements sustentats mitgers.

Capítol III. Ordenança d'higiene i composició interior.

Article 51.- Condicions mínimes d'higiene.

A més de les condicions mínimes que estableixin els organismes superiors competents, i en tant no s'hi oposin, seran d'obligatòria observança les contingudes en els articles d'aquest capítol.

Article 52.- Condicions mínimes i composició d'una habitatge.

Seran les que estableix la normativa aplicable, en especial el Decret 145/1997, de 21 de novembre, modificat pel Decret 20/2007 de 23 de març pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, o normativa que la substitueixi.

Article 53.- Distribució.

1. La distribució interior de l'edifici haurà de ser tal que totes les peces habitables, de dia i de nit, tinguin llum i ventilació directa i capacitat indispensable per a la salut dels residents.
2. Les habitacions seran independents entre si, de manera que cap utilitzi com únic accés possible, un dormitori.
3. L'accés a l'excusat o lavabo col·lectiu quedarà independitzat mitjançant un distribuïdor d'un metre quadrat com a mínim.
4. En dormitoris, cuines i, almenys, un lavabo, no es permetrà que l'única comunicació possible amb la resta de l'habitatge sigui exterior o a través de terrasses, tant cobertes com descobertes.
5. S'exclouen d'aquesta prohibició els dormitoris independents dotats del corresponent lavabo.
6. No es permetrà que els habitatges ventilin únicament al pati de la illeta, en el cas de nucli antic i zones intensives.

Article 54.- Altures interiors mínimes.

Les altures mínimes exigibles seran:

- habitatge: 2,50 m.
- residencial: 2,50 m.
- comercial en planta baixa: 3,00m.
- comercial en altres plantes: 2,50 m.
- oficines: 2,30 m.

Aquestes altures s'amidaran verticalment entre paviment i sostre o cel ras acabats.

En habitacions no habitables s'admeten disminucions d'altura fins als 2,10 m



Article 55.- Escales d'edificis destinats a habitatges i oficines.

1. Les escales comunes a diversos habitatges o oficines o ambdós usos alhora, reuniran les següents condicions:

- amplària mínima de la petjada: 0,27 m.
- contrapetjada màxima: 0,19 m.
- amplària mínima amb barana lliure: 0,80 m.
- amplària mínima entre murs: 1,00 m.
- nombre màxim d'esglaons o altures en cada tram: 19
- longitud mínima entre arrencada d'escala i portal d'entrada: 1,20 m.

2. Les baranes de protecció d'escales tindran una altura mínima de 0,90 m. i es construïran de tal forma que en cap dels seus buits podran inscriure's un cercle de diàmetre superior a 0,15 m.

3. No es permetran replans partits i entre dos replans hauran d'existir, com a mínim, dues altures d'un esglaó.

4. En les escales en corba, l'ample de la petjada, amidada a 40 cm. de la corba interior, haurà de ser igual o major de 25 cm., sense excedir, en la seva part més ampla de 40 cm.

5. Les escales tindran necessàriament, il·luminació i ventilació directes, a la via pública o pati, per mitjà de tants buits com plantes tingui l'edifici, amb l'excepció de la planta baixa, i amb una superfície mínima, cadascun, d'un metre quadrat.

6. En edificis de planta baixa i dos pisos es permetrà la il·luminació i ventilació zenitals d'escales per mitjà d'una claraboia que tinguin, almenys, una superfície en planta de dos terços de la superfície de l'escala, sent l'ull de l'escala d'un ample no inferior a 80 cm.

Article 56.- Il·luminació i ventilació.

1. S'entén per llum i ventilació directa les que es prenguin de la via pública, espais lliures públics, espais lliures en ordenació d'edificis aïllats i patis que compleixin les condicions que es defineixen en els articles següents.

2. No s'acceptarà com il·luminació i ventilació directa, la que es prengui de caixes d'escala ni de galeries i terrasses cobertes que no estiguin obertes almenys en un mitjà del seu perímetre, i la profunditat de les quals sigui menor que la seva amplària.

3. Podrà ser substituïda la ventilació directa mitjançant un sistema que reuneixi condicions suficients per a renovar l'aire de qualsevol dependència en menys de quinze minuts, pel que fa a locals no habitables.

Article 57.- Dimensions de buits.

1. La superfície dels buits de ventilació i il·luminació no serà inferior a un vuitè de la superfície útil de la planta de la respectiva dependència.

2. Les dependència d'un habitatge que no disposin de llum i ventilació directes, no podran tenir en planta costats majors de 1,70 m. tret que, per la forma i disposició de la dependència, sigui impossible col·locar-hi un llit.

Article 58.- Ventilació a través d'altra dependència.

Les habitacions que rebin llum i ventilació directes per façana o pati de la il·leta exclusivament, sense interposició de galeries ni terrasses cobertes, podran servir de ventilació o il·luminació d'alcoves o altres dependències, amb la condició de que el buit de comunicació entre ambdues peces no sigui inferior a la meitat de la major dimensió de l'habitació inferior, ni el fons total de les dues peces sigui superior a 8,50 m.

Article 59.- Ventilació de banys i excusats.

1. Els banys i excusats hauran de tenir ventilació directa, o podran ser ventilats mitjançant eixides o xemeneies de ventilació, oberts per la seva banda superior, la superfície i forma de la qual es pugui inscriure en un cercle de 0,60 m. de diàmetre i la seva superfície en planta no sigui inferior a 0,75 m²

2. Aquests eixides seran registrables.

3. S'admeten les xemeneies de ventilació per col·lector general o unitari i conductes independents, sempre que reuneixin les condicions següents:

a. Tots els conductors-col·lectors i individuals han de ser totalment verticals -no existir desviament- i ésser de materials incombustibles.

- b. La secció mínima del col·lector ha de ser de 400 cm² i la dels conductes de 150 cm².
- c. La longitud mínima del conducte individual des de la presa fins a la desembocadura en el col·lector general ha de ser de 2 m.
- d. L'entroncament del conducte individual amb el col·lector general ha de fer-se amb un angle menor de 45°. Està prohibida la sortida perpendicular a l'eix vertical del col·lector.
- e. El conducte individual només ha de servir per a la ventilació d'un sol local. Quan es precisi ventilar per un mateix col·lector dos locals d'una planta, s'haurà de fer a través de conductes individuals independents.
- f. La relació entre ambdós costats del col·lector, cas d'ésser de secció rectangular, així com dels conductes individuals, serà com a màxim de 1:1,5. S'admeten també i es donarà preferència a igualtat d'acció circular.
- g. La secció útil d'orifici de ventilació del local haurà de ser almenys igual a la secció del conducte individual, i si duu inclòs un sistema de ventilació per reixeta, en la posició de tancament ha de quedar garantida una obertura mínima permanent de 100 cm² de secció. Les reixetes han de tenir les seves lames orientades en el sentit de la circulació de l'aire.
- h. L'orifici de ventilació del local es col·locarà a una altura sobre el paviment de 2,20 m. com a mínim, situada a la menor altura possible.
- j. Ha de prestar-se especial atenció a la sortida exterior del col·lector. Aquesta sortida s'haurà de perllongar per sobre de la coberta de l'edifici i ha de coronar-se en la seva part superior amb un aspirador estàtic.
- k. Tant el col·lector com els conductes individuals hauran d'estar degudament protegits tèrmicament de l'ambient exterior per a evitar pèrdues de temperatura que dificultin el correcte tir de la xemeneia.
- l. A un mateix col·lector no han d'escometre conductes individuals de ventilació i de sortida de fums de combustió.

Article 60.- Estrangulació de patis.

1. En els patis no es permetran estrangulacions en la seva planta que donin lloc a dimensions inferiors a un metre, preses perpendicularment a qualsevol de les seves cares.
2. Igualment queden prohibides les zones de penetració del pati cap als edificis en els quals la relació entre la dimensió comuna i la profunditat de penetració sigui inferior a dos terços.

Article 61.- Llums rectes.

1. Tots els patis tindran la forma i dimensions necessàries perquè les llums rectes mínimes de ventilació i il·luminació, que fixa l'article 57 d'aquest capítol, preses en el centre dels buits, i perpendicularment al buit, siguin de 3,00m. Aquests llums es comptaran a partir del buit, de no existir interposició de galeries o terrasses entre el buit i ell s'amidaran sobre aquesta perpendicular a partir de la vora exterior de la terrassa o galeria.
2. Quan els buits de ventilació tinguin superfície superior a la exigida en aquest article 57, les distàncies abans indicades, es prendran a partir del centre del buit teòric de la superfície mínima exigida.
3. Queden eximits del compliment de les condicions fixades en els dos paràgrafs anteriors, els buits no necessaris -per a la superfície mínima exigida de ventilació o il·luminació- pel fet que en la mateixa habitació o local, existeixin altres que compleixin aquest requisit.

Article 62.- Dimensions de patis.

Per als patis és indispensable que en el seu interior pugui inscriure's un cercle de diàmetre igual a 3,00 m. La superfície del cercle no podrà quedar afectada per galeries, safarejos en volada ni sortints de cap gènere en tota la seva altura.

Article 63.- Aparells sanitaris.

Cada habitatge independent posseirà, com a mínim, d'una cambra de bany composta de dutxa, lavabo i inodor. Tots els vàters estaran dotats de sífó hidràulic amb la corresponent ventilació i disposaran de descàrrega automàtica.

Article 64.- Bugaderies.

- 1.- Les bugaderies es poden instal·lar a l'interior dels habitatges o a les galeries, sempre que estiguin dotades del servei de desguàs i ventilació convenients.

- 2.- Serà obligatòria l'existència, com a mínim, d'una presa d'aigua per a la rentadora per habitatge.

- 3.- En cas de que es situen a l'interior de la cuina, s'haurà d'augmentar en 2 m² la superfície mínima d'aquesta.

Article 65.- Estenedors.

- 1.- Els estenedors seran opcionals. En cas d'existir, no seran visibles des de la via pública o, si ho fossin, s'adoptarà un sistema de persianes,



gelosies o qualsevol altre solució que no permeti que es pugui veure la roba estesa.

2.- En cas de no delimitar un espai concret per aquest ús, a l'interior o exterior de l'habitatge, s'haurà de situar a l'interior d'aquest un lloc per a la ubicació d'un electrodomèstic que el substitueixi amb totes les connexions necessàries pel seu funcionament.

Article 66.- Dotació d'aigua potable.

1. Tot habitatge haurà d'estar dotat del cabal d'aigua suficient per als usos domèstics necessaris.
2. En el cas d'haver de connectar l'escomesa a la xarxa general d'aigua, la reserva mínima existent, sumant les corresponents a dipòsits i aljubs, serà de cinc-cents litres per habitatge o local.
3. En el cas de no existir escomesa a la xarxa general d'aigua potable la reserva d'aigua que, com a mínim, haurà d'existir sumant els dipòsit i aljubs, serà de 10.000 litres per habitatge o local.
4. Serà obligatòria la recollida de les aigües pluvials, amb conducció a l'aljub, de capacitat adequada a la superfície de recollida, a raó d'un mínim de 300 l/m².

Article 67.- Desguassos pluvials.

Serà obligatòria la recollida i conducció a l'aljub i sobrant:

1. El desguàs de les aigües pluvials es realitzarà mitjançant canonades que les conduïxin al clavegueram urbà, destinat a recollir únicament aquesta classe d'aigües, en el cas d'existir.
2. De no existir clavegueram urbà, enfront de l'immoble que es tracti, hauran de conduir-se per sota de la vorera.
3. Es prohibeix expressament el desguàs per sobre de la vorera i empalmar a aquests conductes tota classe d'aigües residuals, incloses les procedents d'aigüeres i safarejos, així com el seu entroncament al clavegueram sanitari i el seu abocament en fosses sèptiques, en les seves cambres de llots

Article 68.- Evacuació d'aigües residuals.

1. Amb caràcter general, d'acord amb al disposat en l'Ordenança de Policia reguladora del Sanejament.
2. Les aigües residuals es conduiran a la xarxa de clavegueram sanitari per mitjà de claveguerons, havent d'instal·lar en el seu extrem un sifó hidràulic inodor, des del qual s'iniciarà l'escomesa.
3. On no existeixi la xarxa indicada o aquesta es trobi a més de 100m de distància de la finca o el desguàs de la qual no sigui possible per gravetat, les aigües residuals es conduiran a pous absorbents prèvia la corresponent depuració per mitjà de fosses sèptiques de tres compartiments o depuradores d'oxidació total.

La distància de 100 m. s'amidarà a partir de l'aresta del solar/intersecció de la partió amb la línia de façana més pròxima a l'embornal i seguint l'alineació dels vials que suposin un recorregut menor.

4. Els pous absorbents hauran de ser suprimits i inutilitzats quan existeixi la corresponent xarxa a una distància no superior als 100 m abans descrits.

Article 69.- Abocament d'aigües residuals a llits públics o al mar.

Queda prohibit abocar aigües residuals no depurades a llits públics o al mar.

Article 70.- Buidatge de les cambres de llots.

L'Autoritat Municipal podrà ordenar que, en el termini de 48 hores, es procedeixi al buidatge de les cambres de llots, quan els signes externs o altres causes suficients al seu judici així ho aconsellassin.

Article 71.- Pous.

1. L'enllumenament de pous es regularà per les disposicions legals vigents que regeixin en la matèria.
2. En cap cas podrà situar-se a una distància no inferior a 10,00 m. del pou absorbent d'aigües residuals.



Article 72.- Sortida de fums.

1. Es prohibeix la sortida lliure de fums per façanes, patis comuns, balconades i finestres, encara que aquesta sortida tingui caràcter provisional.
2. Tot tub o conducte de xemeneia estarà proveït d'aïllament i revestiment suficients per evitar que la radiació de la calor es transmeti a les propietats contigües i que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers.
3. És preceptiva la utilització de purificadors en les sortides de fums de xemeneies industrials, instal·lacions col·lectives de calefacció i sortida de fums i bavors de cuines col·lectives, d'hotels, restaurants o cafeteries.
4. L'Ajuntament podrà imposar les mesures correctores que estimi pertinents quan una sortida de fums, al seu judici, pugui causar molèsties o perjudicis.

Article 73.- Aïllament acústic i tèrmic.

En matèria d'aïllament Acústic i Tèrmic s'estableix el dispost en les normes bàsiques de l'edificació NBE/CA82 i NBE/CT79, "Condicions Acústiques en els Edificis" i "Condicions Tèrmiques en els Edificis".

Capítol IV. Ordenances de Seguretat.**Article 74.- Solidesa de la construcció.**

1. Tot edifici en construcció i/o en el qual es realitzin obres d'ampliació o reforma, haurà de reunir, en tot moment, i amb subjecció a les disposicions legals, les condicions de solidesa adequades, sota la responsabilitat de les persones que tinguin al seu càrrec la direcció tècnica dels treballs i obres que s'estiguin realitzant, així com del constructor o empresa que tingui al seu càrrec la seva realització.
2. En les obres menors que, per la seva índole, no requereixin direcció tècnica, aquesta responsabilitat recaurà exclusivament sobre el constructor o empresa que les executin.
3. Tots els materials emprats en les obres seran de bona qualitat i exempts de defectes visibles; tindran una resistència adequada als esforços que hagin de ser sotmesos, hauran de mantenir-se en bon estat de conservació i seran substituïts quan deixin de satisfer aquests requisits.

Article 75.- Tanques de protecció en obres majors.

1. El frontal de l'edifici o del solar on es practiquin obres ja siguin de modificació, ampliació o nova construcció, hauran de ser protegits de manera que s'eviti, per complet, el perill dels transeünts i el detriment de la via pública.
2. Si les obres es realitzen en planta baixa o soterrani, no afectant a la façana, no serà preceptiva la col·locació de la tanca, sent suficient que els buits que quedin a façana estiguin dotats de tancaments sòlids o convenientment tapiats.
3. Si les obres que es realitzen afecten a la façana de la propietat o són excavacions que fan partió amb la via pública o el seu subsòl i a una altura inferior a 3,00m. per sobre de la rasant del vial, s'haurà de protegir amb una tanca resistent i d'aspecte decorós, situada a una distància no superior a 2,00m. de la façana i d'una altura mínima de 2,00m. D'existir vorera, es deixarà expressament un pas exterior del encintat de la vorera fins a la tanca. De no existir vorera, haurà de deixar-se lliure un pas, en calçada, d'un ample que el seu mínim sigui de 4,00m., sense excedir, en tot cas, l'espai tancat del màxim assenyalat.
4. Si les obres es realitzen en plantes pis o cobertes afectant la façana de l'edifici, la protecció haurà de sortir en volada, a partir de 3,00m. d'altura sobre el punt més alt de la rasant de la vorera, amb vol que en cap cas estigui a menys de 4,00m. d'altura de la rasant de la calçada. Aquesta protecció es compondrà amb taulons o elements metàl·lics, de manera que pugui resistir l'impacte dels materials o utensilis que hi puguin caure, amb pendent cap a l'interior de l'edifici i rematat amb sòcol vertical de 40 cm. d'altura, al qual se subjectarà una xarxa consistent fins al punt més alt on es realitzin les obres i passamans a 90 cm. d'altura des de l'entaulat.
5. Si les obres es realitzen en mitgeres d'un edifici o d'un solar o en espais pròxims a les mateixes, hauran de ser protegides també en volada, amb una sortida no superior a 2,00 m., amb les mateixes característiques del descrit en el paràgraf anterior i amb xarxa, de manera que s'impedeixi la caiguda de materials o utensilis sobre les finques confrontants, devent la propietat confrontant consentir-les i facilitar la seva execució.
6. Els desperfectes que es puguin ocasionar en les finques confrontants, amb motiu d'una obra, hauran de ser immediatament reparats pel causant dels mateixos.



7. En el cas que les obres en planta baixa no estiguessin totalment finalitzades i no existís tanca de precaució, per no efectuar-se treballs en aquesta planta, els seus buits hauran d'estar dotats de tancaments sòlids o convenientment tapiats.

8. En casos excepcionals, prèvia inspecció dels Serveis Tècnics competents, es podrà autoritzar una major ocupació de la via pública, mitjançant tanques que se separin més de 2,00 m. de l'alineació i per un temps limitat.

9. La llicència per a la col·locació de tanques i elements de protecció, amb les limitacions que s'estableixen en el present article, s'entendrà com concedida al ser autoritzada la llicència d'obres corresponents, sempre que no comportin ocupació de la via pública, en aquest cas s'haurà de sol·licitar llicència expressa.

Article 76.- Tanques de protecció en obres menors.

Els arrebossats, les reparacions de teulades i les obres menors, es protegiran amb una tanca de protecció d'aspecte decorós d'una altura mínima de 2,00 m. i les seves altres característiques es regiran segons les normes de l'article anterior.

Article 77.- Bastides i elements auxiliars.

1. En relació amb les bastides es fa especial remissió a les normes vigents i obligatòries de la Seguretat i Higiene en el Treball.

2. Les bastides i passarel·les situades a més de 2,00 m. d'altura sobre el sòl o pis, tindran una amplària mínima de 60 cm., hauran de disposar d'un pis unit i de baranes a 90 cm. d'altura i rodapeus de 20 cm. d'altura.

3. Es disposaran baranes sòlides a 90 cm. d'altura i rodapeus de 20 cm. en les voreres i buits de forjats en els pisos en construcció i en el contorn dels volants de les escales.

4. Les escales que posin en comunicació els diferents pisos d'una obra en construcció, podran salvar únicament l'altura entre dos pisos immediats i seran d'una sola peça, d'ample no inferior a 50 cm. i de longitud adequada, de manera que al estar distanciades en el seu suport inferior 60 cm. del plànol vertical que passi pel seu suport superior sobresurtin 50 cm. sobre el nivell superior del pis al qual donin accés.

5. Tot això, així com la maquinària que s'empli en la construcció, haurà d'estar disposada de manera que, en tot moment, quedi garantida la seguretat pública, la dels residents i ocupants de l'immoble veí així com la dels operaris i dels funcionaris que tinguin al seu càrrec la inspecció i comprovació dels treballs que es realitzin.

Article 78.- Excavacions sota rasant.

1. Quan es procedeixi a l'excavació d'un solar per sota de la rasant del carrer o per sota del plànol de seient dels fonaments d'edificis confrontants, i aquesta excavació es realitzi a menys de 3,00 m. de distància del carrer o mitgera, serà obligatori construir el mur de construcció perimetral abans d'excavar la totalitat o a tot estirar es podrà construir el mur per trams al propi temps que s'excava, sense que en cap moment l'excavació pugui estar més de 3,00 m. més baixa que el mur de contenció de terres.

2. Quan es pretengui efectuar murs ancorats en la via pública, hauran de presentar-se plànols detallats i estudi complet dels mateixos per a procedir a la seva autorització

Article 79.- Ocupació de la via pública amb materials i enderroc.

El constructor d'una obra haurà de deixar expedit el pas als transeünts i el carrer net de materials i enderroc, després de verificada la seva càrrega i descàrrega, els quals hauran de ser immediatament retirats de la via pública, excepte permís especial i autorització, si escau, dels diferents organismes competents.

Article 80.- Senyalització de tanques i obres en la via pública.

Aquell que en motiu de qualsevol obra, amb o sense tanca, ocupi alguna part del carrer o plaça, haurà de senyalitzar-la i abalisar-la en condicions de seguretat, segons el parer dels tècnics municipals, tant de dia com de nit, sent responsable dels accidents que puguin ocórrer, per culpa de la inadequada senyalització i protecció, als vianants i vehicles.

Article 81.- Forma de realitzar els enderrocaments.

1. Els enderrocaments s'efectuaran de manera que es redueixin al mínim les molèsties per als transeünts i per als veïns.

2. Es prohibeix llançar, en qualsevol classe d'obra, els enderroc directament a la via pública, així com a patis comuns o propis, o a espais pròxims a finques confrontants des de l'alt.



3. Es necessitarà llicència municipal especial per a procedir a l'enderrocament mitjançant estirades de tractor o amb buldòzer o mitjançant pèndol, així com la utilització de qualsevol classe d'explosius.

4. Quan pugui existir perill per als transeünts, difícilment evitable mitjançant tanques o altres elements de protecció, el propietari o propietaris de l'immoble a demolir, hauran de sol·licitar i obtenir prèviament de l'Ajuntament la prohibició de trànsit per les vies immediates i l'adequada senyalització.

5. Quan la ruïna o perill siguin imminent, la direcció facultativa de les obres o els Serveis Tècnics Municipals, podran ordenar el tancament del trànsit pels carrers immediats i prendre les precaucions que considerin convenients, havent d'informar, sense demora, a l'Autoritat Municipal.

Article 82.- Seguretat d'edificis.

1. Els propietaris de qualsevol classe d'edificis estan obligats a conservar totes les seves parts en perfecte estat de solidesa, a fi que no puguin comprometre la seguretat pública ni perjudicar als seus residents ni causar danys en els edificis confrontants o posar en perill als seus ocupants.

2. En el cas que els propietaris dels immobles en la citada situació no complissin les ordres de reparació i condicionament emanades de la batlia, previ informe dels Serveis Tècnics Municipals i en el termini que fixi l'Ajuntament, aquest podrà portar-les a terme, a costa de la propietat de la finca, la qual haurà de facilitar la seva execució.

Article 83.- Denúncia de ruïna.

1. Tots els veïns tenen dret a denunciar a l'Autoritat els edificis que amenacin ruïna total o en alguna de les seves parts.

2. Tenen obligació de formular la denúncia al tenir-ne coneixement, el propietari de la finca, els seus residents, els Serveis Tècnics Municipals, els seus auxiliars i els membres de la Policia Municipal

Article 84.- Grues i altres aparells d'elevació.

1. Tota la maquinària que s'empri en una obra, per a l'elevació de materials o retirada d'enderrocs, tant si es tracta de grua de braços giratoris, com de muntacàrregues o d'altre tipus, haurà d'estar col·locada de tal manera, que en el seu possible gir, no traspassi en cap de les seves parts els plànols verticals traçats per les línies mitgeres del solar o edifici en els quals es realitzin les obres.

2. En el cas de ser col·locat en un espai de la via pública, el qual haurà d'estar convenientment fitat o que en el seu radi de gir, pugui resultar situat sobre la via pública algun dels seus elements, encara que la seva base estigui situada a l'interior del solar o edifici, han d'obtenir prèviament els propietaris o constructors de l'immoble, una llicència municipal especial per a la seva instal·lació i s'han de subjectar a les condicions que s'hi estableixin.

Article 85.- Utilització d'explosius.

1. La utilització d'explosius en enderrocaments, fonamentacions i excavacions, requerirà la prèvia concessió d'una llicència municipal expressa per aquest motiu.

2. La sol·licitud d'aquesta llicència es formularà acompanyada de fotocòpia de la guia i permís d'utilització d'explosius, expedits per l'Autoritat Governativa.

3. L'Ajuntament, vistos els informes dels Serveis Tècnics Municipals, podrà denegar aquesta llicència o subjectar-la a les condicions que consideri pertinents per a garantir en tot moment la seguretat pública, i especialment, la dels immobles pròxims i dels seus residents i ocupants.

Capítol V. Règim d'Edificis Existents.

Article 86.- Regulació d'obres a realitzar en edificacions existents.

Les obres a realitzar en edificacions existents en el moment de l'aprovació de les presents Normes Subsidiàries es regularan per les següents disposicions:

1. Es consideraran fora d'ordenació:

- a. Les edificacions o instal·lacions que estiguin afectades pel sistema viari.
- b. Les edificacions o instal·lacions que ocupin total o parcialment sòl destinat a equipaments i espais lliures públic, sent el seu ús disconforme amb els previstos en aquestes zones.
- c. Les edificacions situades en sòl subjecte a operacions de reforma interior que requereixin la seva total demolició.
- d. Les edificacions destinades a usos industrials incompatibles amb els usos de cada zona.

Conseqüentment les obres que s'hauran de realitzar estaran regulades per l'article 60 del Text refós de la vigent Llei del sòl.

D'acord amb el art. 60 de la citada Llei del sòl, en les edificacions de l'apartat d, es permetrà realitzar instal·lacions ordenades per l'Administració com mesures correctores de l'activitat.

Així mateix, s'han de considerar com edifici o instal·lacions fora d'ordenació, aquells que es construeixin o s'hagin construït en contra de les determinacions contingudes en els Plans o en les Normes complementàries i subsidiàries de planejament, així com els construïts en contradicció amb la legislació urbanística vigent, encara que hagi transcorregut el termini de quatre anys fixat en el Reial decret Llei 16/1981, de 16 d'octubre, en compliment de la llei 8/88 de la CAIB.

En aquests edificis mentre es mantingui la qualificació de fora ordenació no es podran realitzar cap tipus d'obra, ni tan sols les previstes en l'apartat 3 de l'article 1 d'aquesta llei.

2. La resta d'edificis existents s'incorporaran a la present Ordenança segons les següents regulacions:

- a. En els edificis existents que incompleixin algun paràmetre d'edificació de les ordenances; es podran realitzar obres de demolició, millores, canvis d'ús, etc. però no ampliacions, augment de volum o de superfície edificada que incompleixin algun dels paràmetres d'edificació. A l'annex de la memòria de les Normes subsidiàries s'adjunta una relació i una localització orientativa, i no exhaustiva, dels edificis fora d'ordenació.
- b. En els edificis o conjunts d'Interès Històric Artístic relacionats en els plànols 14 i 15 d'aquestes Normes subsidiàries així com aquells que es corresponguin amb les tipologies ressenyades en la present Normativa, es denegarà la seva demolició, s'autoritzaran exclusivament obres de reparació, restauració i si escau reformes destinades a accentuar les seves característiques eliminant elements inadequats; en els edificis no catalogats es podran autoritzar obres d'ampliació, sempre dintre de la tipologia.

Capítol VI. Protecció del patrimoni arquitectònic i protecció mediambiental

Article 87.- Normes de conservació i protecció del patrimoni arquitectònic.

1. Les construccions afectades per les instruccions de Protecció de Monuments o Conjunts Històric/Artístics, la protecció de les quals es contempla en aquestes Normes Subsidiàries, no podran ser demolides i només es permetran obres de consolidació, reconstrucció o adaptació sota les següents limitacions:

- a. La consolidació es realitzarà mantenint el seu estat actual o, a tot estirar, retirant els elements no genuïns que desvirtuin el seu estil o ús.
- b. La reconstrucció es realitzarà, si escau, refent l'aspecte, volum i textures primitives, sense 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 solament 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 destinació fonamental de jardí, com a mínim de cinc metres d'amplaria.

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

3. Es possibilita el trasllat de les creus del terme a altre emplaçament per a un major realç de les mateixes.

4. En sòl urbanitzable la zona de protecció serà de 10 m. i es destinarà preferentment a zona verda pública.

5. En sòl no urbanitzable la zona de protecció d'edificis o conjunts d'interès serà de 25 m.



6. La zona de protecció de restes arqueològiques s'estableix en 50 m. del perímetre del jaciment o restes, zona en la qual es prohibeix qualsevol obra o excavació.

Article 87 bis.- Normes de protecció mediambiental.

1.- Les activitats potencialment contaminants incloses al annex I del Real Decreto 9/2005 de 14 de gener, requeriran de l'informe favorable de l'administració hidràulica per obtenir la seva autorització.

2.- Les instal·lacions i edificacions situades a les zones de servitud i policia hauran de complir amb el que està previst als articles 6 i 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificat pel Real Decreto 9/2008.

Part III. Ordenances Zones Homogènies.

Capítol VII. Sòl Urbà.

Article 87 tris.- Condicions per edificar al sòl urbà.

Per poder edificar en sòl urbà s'haurà de complir amb el que està previst a la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears.

Apartat a. Nucli de Campos

Nucli antic i (c a i)

Definició i àmbit

Condicions d'ús

Tipologia i façanes

Nucli antic ii (c a ii)

Definició i àmbit

Condicions dels solars

Tipologia de l'edificació

Condicions d'alçada

Condicions d'ocupació i reculada

Cossos i elements que sobresurten

Condicions d'ús

Altres condicions

Condicions d'ambient i estètica

Zona intensiva (i)

Definició i àmbit

Condicions dels solars

Tipologia de l'edificació

Condicions d'alçada

Condicions d'ocupació i reculades

Cossos i elements que sobresurten

Condicions d'ús

Altres condicions

Condicions d'ambient i estètica

Zona extensiva (e)

Definició i àmbit

Tipologia de l'edificació

Condicions de parcel·lació

Condicions d'edificació

Altres condicions

Zona de serveis industrials (si)



Definició i àmbit
Tipologia de l'edificació
Condicions de parcel·lació
Condicions d'edificació
Altres condicions
Condicions d'ús

Zona d'equipaments

Definició i àmbit
Equipament docent
Equipament sanitari i assistencial
Equipament cultural
Equipament recreatiu
Equipament de seguretat
Equipament esportiu
Equipaments municipals diversos

Zona d'espais lliures i zones verdes

Definició i àmbit
Trama viària
Definició i àmbit
Nucli Antic I (CA I)

Article 88.- Definició i àmbit de la zonificació nucli antic I del nucli de Campos

1.- És el centre originari de la població desenvolupada al llarg dels camins i actualment totalment construït, del qual interessa la conservació amb la tipologia i caràcter actuals. Consisteix en una ordenació d'il·letes tancades i edificació contínua.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

La tipologia és contínua en il·les tancades, amb façanes que coincideixen amb les alineacions de vies o espais públics.

2.- Les condicions de parcel·lació i d'edificació es regiran pel següent:

2a.- Condicions de parcel·lació:

- superfície mínima 160 m²
- façana mínima 8 m
- s'admeten els solars existents amb anterioritat al 7 de juny de 1.991.

2b.- Condicions d'edificació:

- en els solars edificats només s'admeten obres d'ampliació, consolidació o de restauració.
- en els escassos solars actualment sense edificar o en el cas que s'obtingui per a l'edificació existent, llicència de demolició total segons el nul valor arquitectònic s'admetran obres de nova planta.
- a les obres d'ampliació i nova planta regiran les condicions següents:
 - profunditat edificable: 16 m. i en plantes pis 13 m.
 - alçada: l'alçada màxima permesa en cada cas serà la existent o la que coincideixi amb la menor de les altures de les dues edificacions veïnes en façana, i en tot cas, planta baixa i primer pis.
 - no es permetrà que els habitatges ventilin únicament al pati d'illa.

3.- Índex d'intensitat d'ús:

- un habitatge per cada 60 m² de parcel·la neta en cas de PB + 1P
- un habitatge per cada 50 m² de parcel·la neta en cas de PB + 2P

Article 88 bis.- Condicions d'ús.

Habitatge: Permès tant unifamiliar com plurifamiliar. Es prohibeix aquest ús a planta soterrani.



Residencial: Permès.

Docent: Permès.

Comercial: Permès a planta baixa.

Assistencial Social: Permès.

Religiós: Permès.

Sanitari: Permès.

Soci / Cultural: Permès.

Espectacles: Permès.

Esportiu: Prohibit.

Administratiu: Permès.

Industrial: Permès exclusivament a tallers o indústries artesanals sense molèsties per als altres usos i a plantes inferiors de edificis no industrials

Article 89.- Tipologia i façanes.

Es presentarà un estudi conjunt de les edificacions veïnes; no s'admeten llindecs de més de 1,50 d'amplària. Devent de ser realitzat a partir d'aquesta amplària mitjançant arcs de mig punt o carpanells.

Els buits en general seran més alts que amples, i es realçaran amb pedra natural o amb referit.

No s'admeten altres materials que els tradicionals (fusta, teula àrab, ferro forjat, etc.).

Els esquemes tipològics que figuren en la publicació del COAB "Cases Vilatanes" dels arquitectes Guillermo Oliver i M. Nieves Garcia Iniesta, i en el BOCAIB 59 de 14.05.1994 (pàgs. 4508 i 4509) serviran de guia obligada per a les obres de reforma o ampliació si escau.

En els plànols de façanes dels corresponents projectes, es relacionaran els diferents acabats dels elements constructius i de tancament.

Nucli Antic II (CA II)

Article 90.- Definició i àmbit.

La zona del Nucli antic comprèn tota aquella part del nucli urbà assenyalat com a tal en el plànol 9 i 10 .

Es caracteritza pel traçat irregular dels seus carrers i per les edificacions entre mitgeres, adoptant usos i estils tradicionals.

Article 91.- Condicions dels solars.

L'extensió mínima dels solars serà de 200 m², sent 8 m. la mínima longitud de façana. No obstant això es permetran dimensions més reduïdes en aquells solars que es demostrï la impossibilitat física de poder disposar els mínims referits anteriorment, ja sigui per estar els solars contigus edificats o per estar escripturats amb anterioritat a la vigència de aquestes Normes subsidiàries.

Els solars hauran de presentar les formes més regulars possibles, no admetent trencs accentuats o estrangulacions, ni angles entre façanes i mitgeres laterals inferiors a 65°. En tal casos seran necessàries les oportunes permutes, a no ser per impediments físics notoris com desnivells o edificacions confrontants.

Article 92.- Tipologia de l'edificació.

L'edificació serà contínua en il·letes tancades, amb façanes coincidint amb les alineacions de vies o espais públics.

Article 93.- Condicions d'alçada.

L'alçada dels nous edificis així com la dels reformats o ampliat no superaran els següents paràmetres:

Ample carrer	Plantes Regulad.	Total
- menys de 8 m.	PB+1P 7,50	9,50
- 8 m o més	PB+2P 10,00	12,00

Sempre serà obligatori que la façana de l'edificació ocupi tot l'ample de la parcel·la a la via pública. Tindran la consideració d'edificació els murs, amb forats o sense, amb una alçada mínima de 3,00 m.

A excepció dels casos existents, queda prohibit que tota nova edificació presenti reculades en la façana a via pública.



En aquells edificis representatius i d'interès col·lectiu podran alçar-se las corresponents torres, cúpules, campanars, etc., conforme és tradicional en aquest tipus d'edificacions. En aquests casos serà preceptiu l'informe favorable de la Comissió de Patrimoni del Consell de Mallorca.

Article 94.- Condicions d'ocupació i reculada.

Serà sempre obligatori que l'edificació ocupi l'ample del solar en la façana de la via pública, quedant prohibides les construccions de tipus aïllat, així com les que presentin reculades en 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 16,00m.

En les plantes restants, la màxima profunditat edificable serà de 13,00m.

En solars amb cantó es deixarà sempre un xamfrà de 3 m.

Article 95.- Cossos i elements que sobresurten.

Es permetran exclusivament els següents:

1. Balconades obertes per tres dels seus costats.
2. Cornises, ràfecs i altres elements decoratius clàssics o tradicionals.

Les balconades tindran un vol màxim de 60 cm., no podent en cap cas ser superior a 1/10 de l'ample de la via pública. En tot cas ha de quedar com a mínim una distància de 40 cm. entre la projecció vertical de la volada pel que fa a la vora exterior de la vorera; hauran de separar-se de les partions una distància igual al vol i trobar-se situats a una altura com a mínim de 3,50 m. sobre la rasant de la via pública o de la vorera. La suma de les longituds de les balconades en cada planta no podrà sobrepassar el 70% de la longitud de façana.

Article 96.- Condicions d'ús.

Habitatge: permès tant unifamiliar com plurifamiliar. Es prohibeix aquest ús en planta subterrània.

Residencial: permès.

Docent: permès.

Comercial: permès en planta baixa.

Assistencial Social: permès.

Religiós: permès.

Sanitari: permès.

Soci / Cultural: permès.

Espectacles: permès.

Esportiu: prohibit.

Administratiu: permès.

Industrial: permès exclusivament tallers o indústries artesanies sense molèsties per als altres usos i en plantes inferiors d'edificis no industrials.

Article 96 bis.- Altres condicions a la zonificació nucli antic II del nucli de Campos.**1.- Índex d'intensitat d'ús:**

- un habitatge per cada 60 m2 de parcel·la neta en cas de PB + 1P
- un habitatge per cada 50 m2 de parcel·la neta en cas de PB + 2P

2.- Aparcaments: per parcel·les amb 4 o més habitatges o altres tipus d'unitats:

una plaça per cada:

- habitatge
- 125 m2 construïts o fracció d'altres usos.

Article 97.- Condicions d'ambient i estètica.

1. Haurà de conservar-se sempre l'aspecte tradicional o històric del nucli, exigint un adequat tractament i respecte perquè no desapareguin, no es destrueixin o malmetin els valors, característiques o qualitats dels ambients tradicionals del nucli de Campos.





2. Es procedirà a la denegació de llicència a tota classe d'obres que atemptin o pertorbin el caràcter ambiental i introdueixin estils, elements o materials estranys o impropis del Nucli antic de Campos. No s'admetran aquells usos que no puguin desenvolupar-se ordenadament en les seves vies públiques i construccions.

3. Es respectaran en les noves construccions o en les reformes de les existents, les normes i estils tradicionals en la composició, façanes, cobertes, materials i en el colorit., havent de ser els buits de les finestres sempre més alts que amples.

4. Les tradicionals teulades pròpies del Nucli antic de Campos s'hauran de conservar o emprar en les cobertes superiors de les construccions almenys en una franja de 3,00 m. de profunditat, contats des de la façana a la via pública.

Mai seran admesos els elements o materials següents:

- a. Cobertes amb plaques de fibrociment o altres materials similars.
- b. Tribunes i terrasses en les façanes.
- c. Tendals i marquesines.
- d. Fusteria de materials sintètics o metàl·lics.
- e. Decoracions exteriors de locals que se superposin o desvirtuin l'autèntica arquitectura o el caràcter de l'edifici, motius lluminosos o anuncis que desentonin amb el sector.
- f. Imitacions de marbre o maçoneria amb pintures i el pintat d'elements nobles.

6. La col·locació de paraments exteriors estarà en relació directa amb el mitjà local. En particular, solament s'admetran els colors "terres" amb els seus característics tons. En els llocs precisos sempre seran acceptats els emmarcaments d'obertures amb altres tons típics.

7. Les parets mitgeres que quedin al descobert, encara que sigui temporalment, es revocaran amb colors que harmonitzin amb el de la façana o amb els generals de la població.

8. Les obres d'urbanització, decoració de la via pública i, especialment, la col·locació d'esteses aèries i lluminàries es farà amb ocupació de materials adequats, procurant que no desvirtuin el caràcter del Nucli antic de Campos ni afectin a les edificacions de valor arquitectònic o representatiu.

9. Seran acceptats, sempre que siguin regulats, els rètols indicatius dels locals del sector, però es prohibirà tota classe d'ostentació d'anuncis publicitaris o reclams sobre paraments o cobertes d'edificacions o sobre qualsevol suport fix.

10. En particular, queda prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació dels elements de carreus (volta, llenços, brancals, llindes, ampits, balconades, porxos, cornises, lligades, escuts o peces esculpides de valor local. etc.) A més han de quedar defensats els ràfecs tradicionals.

11. Els buits de façana seran, llevat dels accessos a garatges, més alts que amples i les llindes adovellades seran de pedra o envellit.

Zona Intensiva (I).

Article 98.- Definició i àmbit.

S'entén per zona intensiva baixa la part de l'actual nucli urbà que comprèn els sectors d'exemple del nucli antic i les àrees d'extensió urbana en les quals s'han adoptat ordenacions característiques de l'edificació contínua. Correspon a tota aquella zona del nucli urbà assenyalada com a tal en el plànol d'Usos del sòl, plànols núm. 9 i 10. Es caracteritza per la regularitat en les alineacions dels seus carrers i places, amb l'edificació entre mitgeres i adoptant encara normes tradicionals.

Article 99.- Condicions dels solars.

L'extensió mínima dels solars serà de 200 m², sent 10,00 m. la mínima longitud de façana. No obstant això es permetran dimensions més reduïdes en aquells solars en els quals es demostrï la impossibilitat física de poder respectar els mínims referits anteriorment, ja sigui per estar els solars edificats o escripturats amb anterioritat a la vigència de les presents Normes subsidiàries.

Article 100.- Tipologia de l'edificació.

L'edificació serà contínua en illetes tancades, amb façanes coincidint amb les alineacions de vies o espais públics.

Article 101.- Condicions d'alçada.

L'alçada dels nous edificis així com la dels reformats o ampliats no superaran els següents paràmetres:



Ample carrer	Plantes Regulad.	Total
- menys de 8 m.	PB+1P 7,50	9,50
- 8 m o més	PB+2P 10,00	12,00
- a les rondes de més de 15 m. que s'especifiquen*	PB+3P 12,50	14,50

* Exclusivament a les rondes i vies de circumval·lació que es relacionen a continuació es permetrà construir planta baixa i tres plantes:

- La Rambla
- Avinguda la Verge
- Avinguda Catalunya
- Avinguda Nicolau Oliver Fullana
- Ronda de Na de Haros
- Ronda Sa Pista
- Ronda Mossèn Antoni Maria Alcover
- Ronda i Plaça S'Estació
- Ronda Jaume II
- Ronda San Llorenç
- Camí Vell de Ciutat
- Ronda Manacor
- Futura ronda circumval·lació entre Mossèn Antoni Maria Alcover i Ronda Felanitx

Sempre serà obligatori que la façana de l'edificació ocupi tot l'ample de la parcel·la a la via pública. Tindran la consideració d'edificació els murs, amb forats o sense, amb una alçada mínima de 3,00 m.

En aquells edificis representatius i de interès col·lectiu podran alçar-se les corresponents torres, cúpules, campanars, etc., conforme es tradicional en aquest tipus d'edificacions. En aquests casos serà preceptiu l'informe favorable de la Comissió de Patrimoni del Consell de Mallorca.

Article 102.- Condicions d'ocupació i reculades.

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 presentin 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 planta baixa serà de 16,00 m.

En la resta de plantes la màxima profunditat edificable serà de 13,00m.

Es permetran passatges particulars d'accés rodat a l'interior de les illetes i en aquests patis d'illeta, edificacions auxiliars, a un mínim de 3 m. de l'edificació principal, es poden adossar a mitgeres, d'una sola planta, amb un màxim h=3m. i una superfície no superior al 10% de la parcel·la.

Article 103.- Cossos i elements que sobresurten.

Es permetran exclusivament els següents:

- Balconades obertes per tres dels seus costats.
- Cornises, ràfecs i altres elements decoratius clàssics o tradicionals.

Les balconades tindran un vol màxim d'1,00 m., no podent en cap cas ser superior a 1/10 de l'ample de la via pública. En tot cas ha de quedar com a mínim una distància de 40 cm. entre la projecció vertical de la volada pel que fa a la vora exterior de la vorera. Hauran de separar-se de les partions una distància igual o superior al vol i trobar-se situats a una altura de com a mínim de 3,50 m., sobre la rasant de la via pública o de la vorera. La suma de les longituds de les balconades en cada planta no podrà sobrepassar el 60% de la longitud de façana.

Article 104.- Condicions d'ús.

Habitatge: permès tant unifamiliar com plurifamiliar. Es prohibeix aquest ús en planta subterrània.

Residencial: permès.

Docent: permès.



Comercial: permès en planta baixa.

Assistencial Social: permès.

Religiós: permès.

Sanitari: permès.

Soci / Cultural: permès.

Espectacles: permès.

Esportiu: prohibit.

Administratiu: permès.

Industrial: permès exclusivament tallers o indústries artesanies sense molèsties per als altres usos i en plantes inferiors d'edificis no industrials.

Article 104 bis.- Altres condicions a la zonificació intensiva del nucli de Campos.

1.- Índex d'intensitat d'ús:

- un habitatge per cada 60 m² de parcel·la neta en cas de PB + 1P
- un habitatge per cada 50 m² de parcel·la neta en cas de PB + 2P
- un habitatge per cada 40 m² de parcel·la neta en cas de PB + 3P

2.- Aparcaments: una plaça per cada:

- habitatge
- 125 m² construïts o fracció d'altres usos.

Article 105.- Condicions d'ambient i estètica.

1. S'haurà de conservar sempre l'aspecte tradicional o històric de l'entorn, exigint un adequat tractament i respecte perquè no desapareguin, no es destrueixin o malmenin els valors, característiques o qualitats dels ambients tradicionals del nucli de Campos.

2. Es procedirà a la denegació de la llicència a tota classe d'obres que atemptin o pertorbin el caràcter ambiental i introdueixin estils, elements o materials estranys o impropis de la zona. No s'admetran aquells usos que no puguin desenvolupar-se de manera ordenada en les seves vies i construccions.

3. Es respectaran en les noves construccions o en les reformes de les existents, les normes i estils tradicionals en la composició, façanes, cobertes, materials i en el colorit.

4. Les tradicionals teulades pròpies de la vila de Campos s'hauran de conservar o emprar en les cobertes superiors de les construccions almenys en una franja de 3,00 m. de profunditat contats des de la façana a via pública.

5. Els nous materials o elements introduïts en noves construccions o reformes hauran d'harmonitzar per a major realç i significació del caràcter de l'edifici i de la zona.

Mai seran admesos els materials següents:

- a. Cobertes amb plaques de fibrociment o altres materials similars.
- b. Tribunes i terrasses en les façanes.
- c. Tendals i marquesines.
- d. Fusteria de materials sintètics o metàl·lics.
- e. Decoració exterior de locals que se superposin o desvirtuin l'autèntica arquitectura o el caràcter de l'edifici, motius lluminosos o anuncis detonants per al sector.
- f. Imitacions de marbre o maçoneria amb pintures i el pintat d'elements nobles.

6. La coloració de paraments exteriors estarà en relació amb el mitjà local. En particular, només s'admetran els colors "terres" amb els seus característics tons.

7. Les parets mitgeres que quedin al descobert, encara que sigui temporalment, es revocaran amb els colors que harmonitzin amb el de la façana o amb els generals de la població.

8. Les obres d'urbanització, decoració de la via pública, i especialment, la col·locació d'esteses aèries i lluminàries es farà amb utilització de materials adequats, procurant no desvirtuar el caràcter de la zona ni afectar les edificacions de valor arquitectònic o representatiu.

9. Seran acceptats, sempre que siguin regulats, els rètols indicatius dels locals del sector o reclams sobre paraments o cobertes d'edificacions

o sobre qualsevol suport fix.

10. En particular queda prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació dels elements de carreus.

Zona Extensiva (E III).

Article 106.- Definició i àmbit.

Aquesta zona es correspon als tipus d'ordenació del nucli exceptuant el Nucli antic i la zona intensiva, quedant la situació dibuixada en el plànol d'usos del sòl, núm. 9 i 10.

Article 107.- Tipologia de l'edificació.

El tipus d'ordenació serà aïllada, amb espais lliures privats al seu al voltant, normalment enjardinats, amb les reculades i excepcions que es fixen per a cada tipus d'edificació especificada en les corresponents zones.

Article 108.- Condicions de parcel·lació.

Es fixa un tipus de parcel·lació per a cada zona, establint-se aquest com parcel·la mínima, i no es poden ajuntar més de dos solars per a possibilitar la construcció d'un sol edifici. La superfície màxima d'un solar serà el doble de la fixada com mínima.

S'admetran solars de dimensions més reduïdes quan es posi de manifest la impossibilitat física de poder disposar dels mínims referits ja per estar els solars edificats o per estar escriturats amb anterioritat a la vigència d'aquestes Normes.

Els solars hauran de presentar les formes més regulars possibles, no s'admeten trencs, estrangulacions, ni angles entre façanes i mitgeres laterals inferiors a 65°. En aquests casos seran necessàries les oportunes permutes, a no ser per impediment d'edificacions confrontants.

Les àrees que han de quedar sense edificar com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats i en un percentatge mínim del 40% del solar.

Article 109.- Condicions d'edificació.

Parcel·la mínima: 600 m²

Ocupació: 25% planta baixa i 20% planta pis.

Separació límits: 3 m. il·leta i 6 m. carrers.

Volum: 1,50 m³/m².

Edificabilitat: 0,5 m²/m².

Façana mínima: 18 m.

Altura reguladora: 7,00 m. i 2 plantes. (altura màxima: 9,00 m.)

Separació edificis mateix solar: 6 m.

Usos: habitatge unifamiliar i aparellats.

Article 109 bis.- Altres condicions a la zonificació extensiva del nucli de Campos.

1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 600 m² de parcel·la.

2.- Aparcaments: una plaça per habitatge.

Zona de Serveis Industrials.

Article 110.- Definició i àmbit.

Aquestes zones corresponen a la desenvolupada de forma perifèrica als vials d'accés, en la part més exterior del nucli urbà en la zona Oest, i que comprèn principalment; magatzems, garatges, bars, etc..., quedant delimitades en el plànol 1/2000 Usos del Sòl.

Article 111.- Tipologia de l'edificació.

Tipologia aïllada, amb gran part de zona verda privada, amb generoses reculades.

En els solars confrontants amb les rondes urbanes, la façana de l'edificació es rematarà amb cornisa recta, evitant les vistes de cobertes a dues aigües o en dent de serra. Es folrarà de pedra com a mínim fins a l'altura de la planta baixa, i s'enjardinarà i dotarà d'arbrat, la zona de reculada amb la ronda.

**Article 112.- Condicions de parcel·lació.**

Es fixa un tipus de parcel·lació per a cada zona, establint-se aquest com parcel·la mínima, no fixant-se superfície màxima, ni límit en agrupació de parcel·la. S'admetran solars de dimensions més reduïdes quan es posi en manifest la impossibilitat física de poder emplenar els referits mínims ja per estar els solars edificats o per estar escripturats amb anterioritat a la vigència d'aquestes Normes.

Els solars hauran de presentar les formes més regulars possibles, no s'admeten trencs, estrangulacions, ni angles entre façanes i mitgeres laterals inferiors a 65°. En aquests casos seran necessàries les oportunes permutes, a no ser per impediment d'edificacions confrontants.

Les àrees que han de quedar sense edificar com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats i en un percentatge mínim del 40% del solar.

Article 113.- Condicions d'edificació.

Parcel·la mínima: 300 m².

Façana mínima: 10 m.

Ocupació: 50% planta baixa i 45% planta pis.

Separació límits:

- vies i àrees públiques: 8 m.; a rondes urbanes: 10 m.

- laterals i fons: 2 m.

Volum: 3 m³/m².

Edificabilitat: 1 m²/m².

Altura reguladora: 7,50 m. i 2 plantes (altura màxima: 9,50 m.)

Article 113 bis.- Altres condicions a la zonificació industrial del nucli de Campos.

Aparcaments: una plaça per cada 125 m² construïts o fracció d'altres usos.

Article 114.- Condicions d'ús.

Habitatge: prohibit, excepte la pròpia del vigilant.

Residencial: prohibit.

Docent: prohibit.

Assistencial: prohibit excepte la pròpia.

Cultural: prohibit, excepte la pròpia.

Administratiu: permès.

Industrial: prohibit, excepte magatzematge, garatge, tallers mecànics, artesanals i de manipulació de productes, etc.

Comercial: permès.

Espectacles: prohibit, excepte el propi.

Esportiu: prohibit, excepte el propi.

Zona d'Equipaments.

Article 115.- Definició i àmbit.

Comprèn les àrees amb dedicació i preferència de l'equipament urbà cívic/social col·lectiu i dels centres de les activitats i instal·lacions complementàries per al desenvolupament del servei urbà.

Aquestes àrees queden assenyalades com a tals en el plànol d'ús del sòl, núms. 9 i 10.

Es mantindran els equipaments existents, sense possibilitat de ser destinats a altre ús que no sigui un dels inclosos en aquesta Secció.

Article 116.- Equipament docent.

1. Definició: comprèn el sòl urbà destinat específicament a usos d'ensenyament en totes les seves variants i activitats annexes.

2. Tipologia de l'edificació: es respectaran les normes de la zona en la qual se situï l'edificació.

3. Condicions d'aprofitament:

3.1. nucli antic o centre històric:

a. superfície mínima de solar: es respectaran les normes de la zona en la qual se situï l'edificació.



- b. façana mínima a vial: ídem anterior.
- c. altura i nombre de plantes: ídem anterior.
- d. ocupació i profunditat edificable màxima: ídem anterior.
- e. separació a límits: ídem anterior.
- f. cossos i elements que sobresurten: ídem anterior.

3.2. altres casos.

- a. ocupació màxima: 40%.
- b. volum màxim: 2 m³/m².
- c. edificabilitat: 0,66 m²/m².
- d. reculades: 5 m. de tots els límits.
- e. altura reguladora: 7,50 m. i 2 plantes
- f. altura màxima: 9,50 m.

4. Condicions d'ús.

- habitatge: prohibit. es permetrà únicament un habitatge si és necessària per al vigilant del conjunt.
- residencial: s'autoritza residencial complementària.
- docent: obligatori.
- comercial: es prohibeix.
- assistència social: es prohibeix, excepte la pròpia al servei del conjunt.
- sanitari: es prohibeix, excepte el propi del conjunt.
- esportiu: es prohibeix, excepte el propi del conjunt.
- administratiu: es prohibeix, excepte el propi del conjunt.
- industrial: es prohibeix.

5. Condicions d'estètica: es representaran les normes de la zona en la qual se situï l'edificació.

Article 117.- Equipament sanitari i assistencial.

1. Definició: comprèn el sòl urbà destinat específicament a l'emplaçament d'hospitals, clíniques, ambulatoris, residències d'avis, cementiri, etc.

2. Tipologia de l'edificació: es respectaran les normes de la zona on s'ubiqui l'edificació.

3. Condicions d'aprofitament: s'especifiquen les mateixes condicions d'aprofitament que assenyalen l'apartat 3 de l'article 116, d'aquestes Ordenances.

4. Condicions d'ús:

- Habitatge: prohibit, excepte la pròpia del vigilant del conjunt.
- Residencial: s'admet únicament en el cas de residència d'avis i complementària.
- Docent: prohibit.
- Assistència social: es prohibeix, excepte la pròpia del conjunt.
- Pràctica religiosa: es prohibeix, excepte la pròpia del conjunt.
- Sanitari: obligatori.
- Soci / cultural: es prohibeix, excepte la pròpia del conjunt.
- Espectacles: es prohibeix, excepte la pròpia del conjunt.
- Esportiu: es prohibeix, excepte la pròpia del conjunt.
- Administratiu: es prohibeix, excepte la pròpia del conjunt.
- Industrial: es prohibeix, excepte el d'aparcament en planta soterrani.

5. Condicions estètiques. es respectaran les normes de la zona on s'ubiqui l'edificació

Article 118.- Equipament cultural.

1. Definició: comprèn el sòl urbà destinat específicament a ús religiós, museus, biblioteques, etc.

2. Tipologia edificatòria: es respectaran les normes de la zona on s'ubiqui l'edificació.

3. Condicions d'aprofitament: s'especifiquen les mateixes condicions d'aprofitament que assenyalen l'apartat 3 de l'article 116 d'aquestes





ordenances.

4. Condiciones d'ús:

- Habitatge: es prohibeix. es permetrà únicament un habitatge, si és necessari per al vigilant del conjunt.
- Residencial: s'autoritza residencial complementàries.
- Docent: es prohibeix, excepte el propi del conjunt.
- Comercial: es prohibeix, excepte el propi del conjunt.
- Assistencial: es prohibeix, excepte el propi del conjunt.
- Pràctica religiosa: obligatori.
- Sanitari: es prohibeix, excepte el propi del conjunt.
- Soci / cultural: es prohibeix, excepte el propi del conjunt.
- Espectacles: es prohibeix, excepte el propi del conjunt.

5. Condiciones estètiques: les de la zona en què s'ubiqui.

Article 119 - Equipament recreatiu.

1. Definició: comprèn el sòl urbà destinat específicament a locals d'espectacles, sales de reunió, casinos, associacions, restaurants, bars, etc.
2. Tipologia de l'edificació: es respectaran les normes de la zona on s'ubiqui l'edificació.
3. Condicions d'aprofitament: s'especifiquen les mateixes condicions d'aprofitament que assenyala l'apartat 3 de l'article 116 d'aquestes Ordenances.
4. Condicions d'ús:

- Habitatge: prohibit, excepte la pròpia del vigilant del conjunt.
- Residencial: prohibit.
- Docent: prohibit.
- Assistència social: prohibit.
- Pràctica religiosa: prohibit.
- Sanitari: prohibit.
- Soci / cultural: es prohibeix, excepte el propi del conjunt.
- Espectacles: obligatori
- Esportiu: es prohibeix, excepte el propi del conjunt.
- Administratiu: es prohibeix excepte el propi del conjunt.
- Industrial: prohibit.

5. Condicions d'estètica: es respectaran les normes de la zona on s'ubiqui l'edificació.

Article 120.- Equipament de seguretat.

1. Definició: comprèn el sòl urbà destinat específicament a servei de seguretat i al aquarterament de la Guàrdia Civil i altres serveis de protecció civil.
2. Tipologia de l'edificació: es respectaran les normes de la zona on s'ubiqui l'edificació.
3. Condicions d'aprofitament: s'especifiquen les mateixes condicions d'aprofitament que assenyala l'apartat 3 de l'article 116 de les presents ordenances.
4. Condicions d'ús: es permeten les activitats d'aquarterament, quedant prohibits els altres usos a excepció dels propis del conjunt.
5. Condicions d'estètica: es respectaran les normes de la zona on es situï l'edificació.

Article 121.- Equipament esportiu.

1. Definició: comprèn el sòl urbà destinat específicament a l'equipament esportiu.
2. Tipologia de l'edificació: es respectaran les normes de la zona on s'ubiqui l'edificació.
3. Condicions d'aprofitament:



- S'especifiquen les mateixes condicions d'aprofitament que assenyala l'apartat 3 de l'article 116 d'aquestes ordenances.
- Separació límits: 5 m.
- Volum màxim: 0,6 m3/m2.
- Edificabilitat màxima: 0,2 m2/m2.
- Alçada reguladora: 7,50 m. i 2 plantes (alçada màxima: 9,50 m.)
- Ocupació màxima: 5%.

4. Condicions d'ús: es permeten les activitats d'equipament esportiu, quedant prohibits els altres usos a excepció dels propis del conjunt.

5. Condicions d'estètica: es respectaran les normes de la zona on es situï l'edificació.

Article 121 bis. Equipaments Municipals Diversos

1.- Definició: parcel·les de propietat pública municipal destinades a equipaments de qualsevol tipus.

2.- Usos permesos:

- sociocultural
- docent
- social
- administratiu - institucional
- seguretat
- sanitari i assistencial
- recreatiu i espectacles

3.- Condicions de les edificacions: l'edificació s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en què se situa.

4.- Paràmetres edificatoris: depenent del tipus d'ordenació de l'edificació on s'implantin els equipaments s'estableixen els següents:

- per a zones d'edificació contínua: seran els corresponents a la zona on es situa el equipament.
- per a zones d'edificació aïllada: seran els següents:
 - ocupació: 60 %
 - edificabilitat: 1,00 m2/m2
 - alçades:
 - reguladora: 10,00 m
 - total: 12,00 m
 - número plantes: PB + 2P
 - distàncies a llindes:
 - a vies i espais públics: 3 m
 - a laterals i fons: 3 m
 - percentatge de jardí: 20%

Zona d'Espais Lliures i Zones Verdes.

Article 122.- Definició i àmbit.

Comprèn aquest zona els espais lliures públics destinats a jardins, parcs i similars, dedicats a l'esbarjo dels ciutadans. Aquestes àrees queden assenyalades com a tal en el plànol número 9 i 10.

Es mantindran les zones verdes existents sense possibilitat de destinar a altres usos, que no siguin compatibles amb la seva funció.

Trama Viària.

Article 123.- Definició i àmbit.

Comprèn l'espai reservat per a la circulació de vehicles i vianants, quedant assenyalat com a tal en el plànol números 9 i 10. Queda prohibida qualsevol edificació excepte la possible diferenciació que exigeixi la circulació rodada i la de vianants, així com la pròpia dels enjardinaments.

Apartat b. Nucli de Sa Ràpita.





Definició i àmbit

Nucli antic I (C A I)

Definició i àmbit

Condicions de les parcel·les

Tipologia de l'edificació

Condicions d'alçada

Condicions d'ocupació i reculades

Condicions d'ús

Altres condicions

Condicions d'ambient i estètica

Nucli antic II (C A II)

Definició i àmbit

Condicions de les parcel·les

Condicions d'ús

Altres condicions

Condicions d'ambient i estètica

Nucli antic III (C A III)

Definició i àmbit

Tipologia de l'edificació

Condicions d'edificació

Altres condicions

Condicions d'altura

Condicions d'ambient i estètica

Condicions d'ús

Zones extensives

Definició i àmbit

Tipologia de l'edificació

Condicions de parcel·lació

Zona extensiva I (E I)

Zona extensiva I

Altres condicions

Zona extensiva II (E II)

Zona extensiva II

Altres condicions

Zona extensiva III (E III)

Zona extensiva III

Altres condicions

Zona d'equipaments

Zona d'equipaments

Trama viària

Definició i àmbit

Espais lliures i zones verdes

Definició i àmbit

Article 124.- Definició i àmbit.

El seu àmbit és el que s'assenyala en el plànol de classificació del sòl.

Nucli Antic I (CA I)

Article 125.- Definició i àmbit.

Es tracta de la part més antiga del nucli tradicional de Sa Ràpita, antigues vivendes d'estiuejants, formant una ribera contínua de cases davant del mar amb la tipologia característica d'aquestes zones costaneres. El CA I comprèn tota aquella part del nucli urbà assenyalada com a tal en el pla d'usos del sòl núm. 11.

Article 126.- Condicions de les parcel·les.



Es mantindran les condicions de les parcel·les existents i les noves hauran de tenir com a mínim 300 m² de parcel·la i 11 metres de façana.

Article 127. Tipologia de l'edificació.

1. El tipus d'ordenació serà el definit per la tipologia característica, delimitada per una alineació a la façana principal, reculada, on s'obliga a la realització d'un porxo o terrassa coberta sostinguda per columnes i que no es permet tancar per vidres, canyís, etc. Aquest porxo es construirà en planta baixa, i serà optatiu en planta pis.

2. El cos principal d'edificació estarà format per dues plantes, no podent augmentar el seu volum, ni alçada sota cap concepte, i està limitat en planta entre les alineacions corresponents.

3. Es mantindrà l'edificació en la façana posterior separada de la principal pel pati, d'acord amb l'alineació marcada en l'esquema representatiu.

4. En els solars confrontants amb altres solars, la qualificació del quals sigui extensiva, l'edificació haurà de separar-se 2 m d'aquest límit i tractar-se com a façana.

5. Al davant de l'avinguda Miramar, l'alçada reguladora serà de 7,50 m. (PB +1 P). A la façana al carrer Llevant només es permetrà una alçada reguladora màxima de 3,00 m. (PB). L'alçada total màxima al carrer Mar serà de 9,50 m; al carrer Llevant serà de 4,50 metres. Les tradicionals teulades propis del Nucli Antic de Sa Ràpita s'hauran de conservar o emprar en el cobriment superior de les construccions almenys en una franja de 3,00 m. de profunditat comptats des de l'alineació de la façana a via pública.

Article 128.- Condicions d'alçada.

L'edificació tindrà una alçada reguladora de 7,50 metres (PB + PP) i una alçada total de 9,50 m.

Article 129.- Condicions d'ocupació i reculades.

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

A la façana orientada cap al mar i en tota la seva longitud, es disposarà un porxo en planta baixa, segons el gràfic (BOCAIB 59 de 14.05.94 pàgs. 4513 i 4514), a una cota de +18 cm. La profunditat màxima edificable serà de 16,00 m, incloent en aquesta profunditat els metres ocupats pel porxo davanter.

A la façana amb front al carrer Llevant, la profunditat màxima edificable serà de 5,00 m. En els solars en cantonada a la façana al carrer perpendicular al mar, i a partir dels 16,00 m. el solar serà totalment edificable en una profunditat, respecte a aquest carrer, de 5 m. en planta baixa. Segons el gràfic adjunt del BOCAIB esmentat.

Article 130.- Condicions d'ús.

Es permet l'ús d'habitatge plurifamiliar i el de restaurants, bars i comerços no molestos per a l'ús residencial.

L'edificació que amb profunditat màxima edificable de 5,00 m. de façana doni al carrer Llevant, es destinarà exclusivament a garatge magatzem o local comercial.

Article 130 bis.- Altres condicions a la zonificació nucli antic I del nucli de Sa Ràpita.

1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 80 m² de parcel·la neta.

2.- Aparcaments: una plaça per cada:

- habitatge
- 125 m² construïts o fracció d'altres usos.

Article 131.- Condicions d'ambient i estètica.

Les ordenances d'ambient i estètica seran les següents:

1. Els edificis a construir o reformar s'hauran d'adaptar en el que és bàsic a l'ambient de la població perquè no desentonin del conjunt en el que estiguessin situats. Es podrà denegar la llicència d'edificació als projectes que atemptin al bon gust o resultin extravagants i impropis.



2. Les cobertes superiors de les edificacions seran de teulada o terrat indistintament, no es permeten les plaques o làmines de fibrociment o altres materials similars, excepte en el cobriment de lluernes i claraboies.

3. L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, materials emprats i el seu colorit, estaran en la línia dels existents i serà, en general, ordenat dins l'estil elegit.

4. Les façanes a la via pública o que hi siguin visibles hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, si més no, els paraments aniran revocats i pintats. Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense els seus corresponents arrebossats i pintats. Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques en aquestes mitgeres.

5. Es prohibeixen els materials de colors o amb excessius adorns en grans superfícies de façana. Es procurarà fer servir els colors tradicionals blancs o ocres. Es prohibeix l'ús de fusteria d'alumini en exteriors llevat que sigui anoditzat i de colors càlids.

En el litoral del Nucli Urbà de Sa Ràpita, en la seva façana a l'Avinguda Miramar, prèviament a la concessió d'autorització de nou ús o construcció, es procedirà a la realització d'un estudi de detall que assenyali les alineacions i l'ordenació de volums, per tal de garantir el tractament homogeni del conjunt.

Nucli antic II (CA II)

Article 132.- Definició i àmbit.

Es tracta de l'edificació construïda en una etapa posterior al Nucli antic, de forma intensiva i en les il·letes indicades en el plànol núm. 11, (usos del sòl), amb idèntic esquema al CAI, amb garatge posterior al que s'accedeix per un passatge.

La seva ubicació s'assenyala en el plànol d'usos del sòl núm. 11.

Article 133.- Condicions dels parcel·les.

Es mantindran les condicions de les parcel·les existents i les noves hauran de tenir, com a mínim, 200 m² de parcel·la i 11 metres de façana.

Article 134.- Condicions d'ús.

Es permet l'ús d'habitatge plurifamiliar i el de restaurants, bars i comerços no molestos per a l'ús residencial.

L'edificació que amb profunditat màxima edificable de 5,00 m. de façana al passatge posterior es destinarà exclusivament, a garatges, magatzem.

Article 134 bis.- Altres condicions a la zonificació nucli antic II del nucli de Sa Ràpita.

1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 100 m² de parcel·la neta.

2.- Aparcaments: una plaça per cada:

- habitatge
- 125 m² construïts o fracció d'altres usos.

Article 135.- Condicions d'ambient i estètica.

Les ordenances d'ambient i estètica seran les següents:

1. Els edificis a construir o reformar hauran d'adaptar-se bàsicament, a l'ambient de la població perquè no desentonin del conjunt en el qual estiguin situats.

Es podrà denegar la llicència d'edificació als projectes que atemptin al bon gust o resultin extravagants i impropis de l'emplaçament pretès.

2. Les cobertes superiors de les edificacions seran de teulada o terrat indistintament, no permetent-se les plaques o làmines de fibrociment o altres materials similars, excepte en el cobriment de lluernes i claraboies.

3. L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, materials emprats i el seu colorit, estaran en la línia dels existents i serà, en general, ordenat dins l'estil elegit.

4. Les façanes a la via pública o que hi siguin visibles hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, si més





no, els paraments aniran revocats i pintats. Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques en aquestes mitgeres.

5. Es prohibeixen els materials de colors o amb excessius adorns en grans superfícies de façana. Es procurarà fer servir els colors tradicionals blancs o ocres. Es prohibeix l'ús de fusteria d'alumini en exteriors llevat que sigui anoditzat i de colors càlids.

Nucli antic III (CA III)

Article 136.- Definició i àmbit.

Es tracta de l'edificació construïda en una etapa posterior al Nucli antic, gairebé totes les illetes es troben en segona línia, abans del desenvolupament accelerat que ha sofert Sa Ràpita aquests últims anys.

Existeixen en aquesta zona diversos tipus d'edificació:

1. Contínua entre mitgeres.
2. Aïllada, de vegades separada 1,00 m., de la partió. Correspon a tota aquella zona del nucli urbà assenyalada com a tal en el plànol d'usos del sòl número 11.

Article 137.- Tipologia de l'edificació.

S'edificarà sempre en les condicions més restrictives les confrontants:

- si un dels confrontants es recula de la mitgera, la nova edificació es regularà 2 m. de la mateixa.
 - si un dels confrontants es recula del carrer, la nova edificació es regularà 3 m. del mateix (reculada que podrà cobrir-se amb porxo en planta baixa i planta pis, però no tancar-se). Aquest porxo no es comptabilitzarà a efectes d'ocupació o edificació, i com a màxim podrà elevar-se 18 cm.
 - en els solars sense confrontants edificats es distingirà entre solars segons façana, que hauran de respectar:
 - façana superior a 12 m: reculada 3 m. carrer i reculada 2 m. veí
 - façana inferior a 12 m: reculada 3 m. carrer i entre mitgeres.
- Article 138.- Condicions d'edificació.
- Ocupació: 50% en planta baixa i 45% en planta pis.
 - Edificabilitat: 3 m³/m².
 - Aprofitament: 1 m²/m².
 - Solar mínim: 200 m².
 - Façana mínima: 10 m.

Article 138 bis.- Altres condicions a la zonificació nucli antic III del nucli de Sa Ràpita.

- 1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 100 m² de parcel·la neta.
- 2.- Aparcaments: una plaça per cada:
 - habitatge
 - 125 m² construïts o fracció d'altres usos.

Article 139.- Condicions d'altura.

L'edificació tindrà una altura reguladora de 7,50 metres (PB + PP) i una altura total de 9,50 m.

Article 140.- Condicions d'ambient i estètica.

Les ordenances d'ambient i estètica seran les següents:

1. Els edificis a construir o reformar hauran d'adaptar-se bàsicament a l'ambient de la població perquè no desentonin del conjunt en el qual estiguin situats.

Es podrà denegar la llicència d'edificació als projectes que atemptin al bon gust o resultin extravagants i impropis de l'emplaçament pretès.

2. Les cobertes superiors de les edificacions seran de teulada o terrat indistintament, no permetent-se les plaques o làmines de fibrociment o altres materials similars, excepte en el cobriment de lluernes i claraboies.

3. L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, materials emprats i el seu colorit, estaran en la línia dels existents i serà, en general, ordenat dins l'estil elegit.

4. Les façanes a la via pública o que hi siguin visibles hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, si més no, els paraments aniran revocats i pintats. Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense els seus corresponents arrebossats i pintats. Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques en aquestes mitgeres.

5. Es prohibeixen els materials de colors o amb excessius adorns en grans superfícies de façana. Es procurarà fer servir els colors tradicionals blancs o ocre. Es prohibeix l'ús de fusteria d'alumini en exteriors llevat que sigui anoditzat i de colors càlids.

Article 141.- Condicions d'ús.

Habitatge plurifamiliar.
Comercial en planta baixa.
Zones Extensives.

Article 142.- Definició i àmbit.

Aquesta zona es correspon als tipus d'ordenació del nucli exceptuant els Nucli antic I, II, III, i queden reflectits com a tal en el plànol núm. 11.

Article 143.- Tipologia de l'edificació.

El tipus d'ordenació serà aïllada, amb espais lliures privats al seu al voltant, normalment enjardinats, amb les reculades i excepcions que es fixen per a cada tipus d'edificació específica de les corresponents zones.

Article 144.- Condicions de parcel·lació.

Es fixa un tipus de parcel·lació per a cada zona, establint-se com parcel·la mínima.

S'admetran agrupacions de solars fins a un màxim de sis, amb una superfície de sis vegades la mínima. Excepte normativa particular en contrari.

S'admetran solars de dimensions més reduïdes quan es posin de manifest la impossibilitat física de poder disposar del mínims referits ja per estar els solars contigus edificats o per estar escripturats amb anterioritat a la vigència d'aquestes normes.

Els solars hauran de presentar les formes més regulars possibles, no s'admetran trencadures, estrangulacions ni angles entre façanes i mitgeres laterals inferiors a 65°. En aquests casos seran necessàries les oportunes permutes, a no ser per impediment d'edificacions confrontants.

Les àrees que han de quedar sense edificar com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats i en un percentatge mínim del 40% del solar.

Article 145.- Zona extensiva I (E I).

Correspon a la zona desenvolupada prèviament al Pla General anterior i que aquest va consolidar. En aquesta zona les condicions seran les següents:

Parcel·la mínima: 200 m². (10 m. façana mínima).

Alçada reguladora: 7,00 m. i 2 plantes (alçada màxima: 9,00 m.)

Volum màxim: 2,4 m³/m².

Edificabilitat màxima: 0,8 m²/m².

Ocupació màxima: 45% en planta baixa i 40% en planta pis

Reculades mínimes per a totes les plantes:

- Vies àrees públiques: 3 m.
- Mitgeres i fons: 2 m.
- Es podrà cobrir en porxo obert, els 3 m. de reculada al carrer, encara que no els 2 m. de reculada a la mitgera. La planta soterrani

complirà els 2 i 3 m. Es podrà construir en el fons del solar, adossat a la mitgera, un garatge o magatzem de 2,50 x 5 m. i 3 m. alçada. El porxo es podrà elevar un màxim de 18 cm.

- Usos: habitatge unifamiliar, aparellada i plurifamiliar en el cas de solars unificats. Màxim quatre habitatges en solars de doble superfície.

Article 145 bis.- Altres condicions a la zonificació extensiva I del nucli de Sa Ràpita.

1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 200 m2 de parcel·la neta.

2.- Aparcaments: una plaça per habitatge.

Article 146.- Zona extensiva II (E II).

Aquesta zona correspon a un posterior desenvolupament de Sa Ràpita, presentant edificació adossada i solars grans.

Les condicions d'aprofitament seran:

Solars: 400 m2.

Façana mínima: 15 m.

Reculades: 2 m. a límits i 3 m. a carrers, al c / del Mar, 6 m. i porxo 4 m

Alçada reguladora: 7,00 m. i 2 plantes (alçada màxima: 9,00 m.)

Volum: 2,0 m3/m2.

Edificabilitat: 0,66 m2/m2.

Ocupació: 30% en planta baixa i 25% en planta pis.

Usos: habitatge unifamiliar, aparellada i plurifamiliar amb un màxim quatre habitatges en solars de doble superfície.

Article 146 bis.- Altres condicions a la zonificació extensiva II del nucli de Sa Ràpita.

1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 400 m2 de parcel·la neta.

2.- Aparcaments: una plaça per habitatge.

Article 147.- Zona extensiva III (E III).

Façana mínima: 15 m.

Parcel·la mínima: 600 m2.

Ocupació: 25% en planta baixa i 20% en planta pis.

Separació lliure: 3 m i 6 m.

Volum: 1,5 m3/m2

Alçada reguladora: 7,00 m. i 2 plantes (alçada màxima: 9,00 m.)

Edificabilitat: 0,5 m2/m2.

Usos: habitatge unifamiliar, aparellada. No s'admeten agrupacions de solars o habitatges.

Article 147 bis.- Altres condicions a la zonificació extensiva III del nucli de Sa Ràpita.

1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 600 m2 de parcel·la neta.

2.- Aparcaments: una plaça per habitatge.

Article 148.- Zona d'equipaments.

Els terrenys destinats a equipaments compliran les condicions de la zona, (cas el dels nuclis antics).

1. Usos.

- Cultural: es permetrà l'ús escolar i de clubs culturals, associacions, religions, etc.

- Sanitari / assistencial: casa de socors, dispensari, etc.

- Comercial: locals comercials, botigues, oficines, restaurants, bars, etc.; Es permetran habitatges en pis superior.

- Esportiu: equipaments esportius, clubs, sales de reunió, bars i restaurants annexos a clubs.

- Serveis: Tots els serveis urbans municipals.

2. Condicions d'edificació en zona extensiva:

- Volum màxim: 2 m3/m2.

- Edificabilitat màxima: 0,66 m2/m2.

- Reculades mínims: 5 m. a tots els límits.





- Ocupació màxima: 40%.
- Alçada màxima: com la resta de la zona extensiva.

3. En les zones d'equipament esportiu varien les condicions:

- Volum màxim: 0,66 m³/m².
- Edificabilitat màxima: 0,2 m²/m³
- Alçada reguladora: 7,50 m. i 2 plantes (alçada màxima: 9,50 m.)
- Ocupació màxima: 5%.

Prèvia justificació satisfactòria a judici de la corporació i per necessitats de l'equipament, es podrà dispensar el compliment en cada cas dels paràmetres d'edificació.

Trama Viària.

Article 149.- Definició i àmbit.

Comprèn l'espai reservat per a la circulació de vehicles i vianants, quedant assenyalat com a tal en el plànol número 11.

Queda prohibida qualsevol edificació excepte la que pugui diferenciar entre la circulació rodada i la de vianants, així com la pròpia dels enjardinaments.

Espais Lliures i Zones Verdes.

Article 150.- Definició i àmbit.

Aquesta zona comprèn els espais lliures públics destinats a jardins, parcs i similars, dedicats a l'esbarjo dels ciutadans o usos compatibles.

En els espais lliures privats no es permetrà tancament de cap tipus.

Apartat c. Nucli de Ses Covetes.

Definició i àmbit

Nucli antic (C A)

- Definició i àmbit
- Condicions dels solars
- Tipologia de l'edificació
- Condicions d'alçada
- Condicions d'ocupació i reculades
- Condicions d'ús
- Altres condicions
- Condicions d'ambient i estètica

Zona extensiva (E IV)

- Definició i àmbit
- Condicions de parcel·lació
- Condicions d'aprofitament
- Condicions d'alçada
- Condicions d'ús
- Altres condicions
- Condicions d'ambient i estètica
- Zona d'equipaments

Equipaments

Espais lliures i zones verdes

Definició i àmbit

Trama viària

Definició i àmbit

Article 150 bis.- Definició i àmbit.



Aquest àmbit és el que s'assenyala en el plànol de classificació del sòl a escala 1/2.000 i que correspon al creixement del nucli de Ses Covetes fins al moment actual.

Nucli Antic (CA)

Article 151.- Definició i àmbit.

Es tracta de la part més antiga del nucli tradicional de Ses Covetes, antigues vivendes d'estiuejants formant una ribera contínua de cases davant del mar amb una tipologia molt característica d'aquestes zones costaneres.

El Barri Vell comprèn tota aquella part del nucli urbà assenyalada com a tal en el plànol núm. 12, d'usos del sòl a escala 1/2.000.

Article 152.- Condicions dels solars.

Les condicions dels solars seran les mateixes que tenen actualment, sense possibilitat de cap agrupació ni segregació.

Article 153.- Tipologia de l'edificació.

1. El tipus d'ordenació serà el definit per la tipologia característica, delimitada per una alineació a la façana amb reculada al mar, on s'obliga la realització d'un porxo o terrassa coberta, sostinguda per columnes i que no es permet tancar per vidres, canyissars, etc. Aquest porxo només es construirà en planta baixa, sent optatiu en planta pis.
2. El cos principal d'edificació estarà format per dues plantes, no podent augmentar el seu volum ni alçada sota cap concepte, i està limitat en planta entre les alineacions corresponents.
3. Es mantindrà l'edificació en façana en el carrer dels Murters a una planta i 3 m. profunditat.

Article 154.- Condicions d'alçada.

En la façana orientada cap al mar, l'alçada reguladora màxima serà de 7,00 m. (PB + PP). L'altura total màxima serà de 9,00 m. En la façana posterior només es permetrà una altura reguladora màxima de 3,00 m. (PB) i una altura total màxima de 4,00 m. Planta soterrani en zona porxo només si està totalment enterrada.

Les tradicionals teulades pròpies del Nucli antic de Ses Covetes s'hauran de conservar o emprar per a les cobertes superiors de les construccions almenys en una franja de 3,00 m. de profunditat contats des de l'alineació de la façana orientada cap al mar.

Anàlogament en la façana posterior - carrer dels Murters - s'haurà d'emprar la teula en la coberta superior en una franja de 3,00 m. de profunditat contats des de l'alineació de façana.

Article 155.- Condicions d'ocupació i reculada.

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

En la façana orientada cap al mar, i en tota la seva longitud, es disposarà un porxo en planta baixa de 4,00 m. de profunditat, elevat com a màxim 18 cm.

A partir del porxo esmentat es podrà ocupar en planta baixa la totalitat del solar, fins al carrer dels Murters. La planta pis es podrà edificar des del porxo fins a una distància de 3,00 m. del carrer dels Murters, segons el gràfic adjunt (BOCAIB 59 de 14.05.1994 pàg. 4516).

Article 156.- Condicions d'ús.

Es permet únicament l'ús d'habitatge unifamiliar o parellata.

Es permetrà l'ús de garatge i magatzem, comerç, amb un màxim de 10,00 m. de profunditat en façana del carrer dels Murters, sense connexió pública amb la part de l'edificació amb façana al mar.

Article 156 bis.- Altres condicions a la zonificació nucli antic del nucli de Ses Covetes.

- 1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 80 m2 de parcel·la neta.



2.- Aparcaments: una plaça per cada:

- habitatge
- 125 m2 construïts o fracció d'altres usos.

Article 157.- Condicions d'ambient i estètica.

Les ordenances d'ambient i estètica seran les següents:

1. els edificis a construir o reformar s'hauran d'adaptar bàsicament a l'ambient de la població perquè no desentonin del conjunt en el qual estiguin situats; es podrà denegar-la llicència d'edificació als projectes que atemptin al bon gust o resultin extravagants i impropis de l'emplaçament pretès.
2. Les cobertes superiors de les edificacions seran de teulada o terrat indistintament, no permetent-se les plaques o làmines de fibrociment o altres materials similars, excepte en el cobriment de lluerns i claraboies.
3. L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, materials emprats i el seu colorit, estaran en la línia dels existents i serà, en general, ordenat dins l'estil elegit.
4. Les façanes a la via pública o que hi siguin visibles hauran de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements i, si més no, els paraments aniran revocats i pintats.. Les parets mitgeres al descobert i els patis interiors no s'admetran sense els seus corresponents arrebossats i pintats. Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques en aquestes mitgeres.
5. Es prohibeixen els materials de colors o amb excessius adorns en grans superfícies de façana. Es procurarà fer servir els colors tradicionals blancs o ocre. Es prohibeix l'ús de fusteria d'alumini en exteriors llevat que sigui anoditzat i de colors càlids.

Zona Extensiva (E IV).

Article 158.- Definició i àmbit.

El tipus d'ordenació serà aïllada, amb espais lliures privats al seu al voltant, normalment enjardinats, amb reculades de 5 m. a vies i àrees públiques i de 3 m. a la resta de partions.

Article 159.- Condicions de parcel·lació.

La parcel·la mínima serà de 400 m2, amb unes dimensions mínimes de façana / fons de 15 x 15 m.

S'admetran solars de dimensions més reduïdes quan es posi de manifest la impossibilitat física de poder disposar dels mínims exigits, ja sigui per estar els solars contigus edificats o per estar escripturats amb anterioritat a la vigència d'aquestes Normes.

Els solars hauran de presentar les formes més regulars possibles, no s'admetran trencadures, estrangulacions ni angles entre façanes i mitgeres laterals inferiors a 65°. En aquests casos seran necessàries les oportunes permutes, a no ser per impediment d'edificacions confrontants.

Les àrees que han de quedar sense edificar com a conseqüència de les limitacions d'ocupació per l'edificació, seran destinades primordialment a jardins privats i en un percentatge mínim del 40% del solar.

En Zona "E-IV Esp" es limita el núm. de parcel·les segons plànol núm. 12. (Vegeu prescripció: Les referències que es realitzen a l'article 159 a la zona "E-IV-Esp" s'han d'entendre en tot cas afectades per l'Ordre del Ministeri de Medi Ambient, de 23 d'abril de 1996, que aprova la delimitació dels béns de domini públic marítim terrestre.).

Article 160.- Condicions d'aprofitament.

Les condicions són les següents:

Ocupació màxima de la parcel·la: 40% en planta baixa i 35% en planta pis.

Volum màxim edificable : 2,10 m3/m2.

Edificabilitat màxima: 0,7 m2/m2 .

Reculades mínimes:

- vies i àrees públiques: 5 m.





- mitgeres i fons: 3 m.

Article 161.- Condicions d'altura.

L'altura Reguladora serà de 7,00 m.

El núm. de plantes: S + PB + PP

L'altura total serà de 9,00 m.

L'altura mínima serà de 3,00 m.

Article 162.- Condicions d'ús.

L'ús permès serà el residencial, tant unifamiliar com plurifamiliar.

L'ús comercial sense molèsties per a l'habitatge es permet única i exclusivament en planta baixa.

Es podrà compatibilitzar l'ús residencial amb l'equipament.

Article 162 bis.- Altres condicions a la zonificació extensiva del nucli de Ses Covetes.

1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 400 m² de parcel·la neta.

2.- Aparcaments: una plaça per cada:

- habitatge
- 125 m² construïts o fracció d'altres usos.

Article 163.- Condicions d'ambient i estètica.

1. L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i coberta, materials empleats i colorit, estaran en concordança amb els empleats a la zona i estarà, en general, ordenat dins l'estil propi de la zona.

2. Queden prohibides les aplicacions propagandístiques massives o extravagants en els seus paraments.

3. Totes les façanes hauran de quedar correctament acabades i rematades en tots els seus elements i, si més no, els paraments aniran revocats i pintats.

Zona d'equipaments

Article 164.- Equipaments.

Els terrenys destinats a equipaments compliran les condicions de la seva zona, en cas, del Nucli antic.

1. Usos:

- cultural: es permetrà l'ús escolar i el de clubs culturals, associacions, etc.
- sanitari / assistencial: casa de socors, dispensari, etc.
- religiós: capella.
- comercial: locals comercials, botigues, oficines, restaurants, bars, etc. Es permetrà l'habitatge en pis superior.
- esportiu privat: instal·lacions esportives, clubs, etc.
- serveis: tots els serveis urbans municipals.

2. Condicions d'edificació en zona extensiva.

- volum màxim: 2 m³/m².
- edificabilitat màxima: 0,66 m²/m².
- reculades mínimes: 5 m. a totes les partions.
- ocupació màxima: 30%
- altura màxima: com en la resta de la zona extensiva.

Zona d'Espais Lliures i Zones Verdes.

Article 165.- Definició i àmbit.





Comprèn aquesta zona els espais lliures públics destinats a jardins, parcs i similars, dedicats a l'esplai i esbarjo dels ciutadans, i els seus usos compatibles.

En l'espai lliure privat no es permetrà el tancament de cap tipus.

Trama Viària.

Article 165 bis.- Definició i àmbit.

Comprèn l'espai reservat per a la circulació de vehicles i vianants. Queda prohibida qualsevol edificació excepte la que pugui diferenciar entre la circulació rodada i la de vianants, així com la pròpia dels enjardinaments.

Apartat d. Llogaret de Sa Sorda

Nucli antic I (C A I)

Definició i àmbit

Ordenances constructives

altres condicions

Nucli antic I (CA I)

Article 166.- Definició i àmbit.

Es tracta d'una agrupació d'edificis rurals, situada en el costat Nord de la carretera denominada "circuit estratègic" i que interessa conservar i protegir; el seu àmbit es troba dibuixat en el plànol núm. 2, de classificació del Sòl.

Article 167.- Ordenances constructives.

No s'admetran obres de nova planta.

Només s'admetran obres de reforma i de consolidació, i en el cas d'ampliació, s'haurà de considerar que el projecte presentat, incloent edificis veïns enriqueix l'edificació existent i s'adequa a les condicions del conjunt.

Serà d'aplicació el dispost per el Nucli Antic I del nucli de Campos. Serà preceptiu, sempre que les obres afectin l'aspecte exterior de les edificacions, la realització d'un projecte facultatiu en el que es contempli la seva integració en l'entorn.

Article 167 bis.- Altres condicions al nucli de Sa Sorda.

- 1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per parcel·la neta existent.
- 2.- Aparcaments: una plaça per cada:
 - habitatge
 - 125 m2 construïts o fracció d'altres usos.

Capítol VIII. Sòl Urbanitzable

Secció A. Règim general

Definició i àmbit

Condicions dels plans parcials

Residencial extensiva baixa (REB)

Residencial extensiva mitjana (REM)

Llogaret turístic (AT)

Turística hotelera mitjana (THM)

Turística hotelera mitjana-esportiva (THMD)

Zona industrial

Definició i àmbit

Condicions d'ordenació

Condicions d'ús

Condicions d'ambient i estètica

Condicions d'edificació i parcel·lació

Zona serveis industrials

Definició i àmbit

Condicions d'ordenació

Condicions d'esdificació

Condicions d'ús



Condicions d'estètica

Article 168.- Definició i àmbit.

És el sòl marcat com a tal en els plànols d'ús del sòl, sense planejament aprovat, i sobre el qual han de desenvolupar-se els corresponents Plans Parciais, que hauran de complir tots els requisits de la Llei del sòl i els seus reglaments. Aquests plans hauran d'abastar l'àmbit d'un sector o polígon complet que garanteixi les cessions, distribució equitativa de càrregues, beneficis i l'autonomia d'actuació.

Es compliran els mínims de dotacions i de disseny tant de la Llei del Sòl, com els dels annexos de les presents Normes subsidiàries.

En particular es preservaran els elements preexistents d'interès, tal com restes arqueològiques, construccions tradicionals, etc., es respectarà al màxim la vegetació autòctona, i que serà preferentment utilitzada en la dotació de les zones verdes.

En els carrers es disposarà sempre d'almenys una filera d'arbrat i de dos en el cas que la seva amplària superi els 12 m.

Es consideraran els mòduls d'un habitatge per cada 100 m² i de 3,3 habitants per habitatge.

Les dotacions de serveis, hauran de complir amb els mínims exigits pel Decret d'habitabilitat d'habitatges i locals.

La recepció d'urbanitzacions s'efectuarà d'acord amb el que disposa en el Decret 88/1987 de la CAIB.

Als efectes del desenvolupament dels plans parcials, els apartats de l'estudi d'impacte ambiental d'aquestes Normes subsidiàries seran considerats com estudis d'impacte ambiental simplificats.

Els paràmetres de densitat i d'edificabilitat global es referiran exclusivament al sòl lucratiu de cada polígon o sector.

Els futurs plans a desenvolupar, l'àmbit dels quals discorri en un llit de torrent, estaran obligats, a més de la sol·licitud prèvia a qualsevol actuació de la seva delimitació i al respecte de la servitud pública de 5 m. des del marge i de policia de 100 m. d'amplària, en els quals es condicionarà pels òrgans competents, l'ús del sòl i les activitats que es desenvolupin (tot això segons la Llei d'Aigües) a no situar en una zona de 25 m. d'amplària a cada costat d'aquest llit, cap edificació, ni pública, ni privada.

Serà preceptiu en tot cas, l'informe previ del servei hidràulic, o organisme competent sobre l'existència o no de llera o tàlveg en l'àmbit dels plans.

Article 169.- Residencial extensiva baixa (REB).

Correspon als sectors annexos al sòl urbà dels nuclis de Campos i Ses Covetes, i que es troben construïts per la limitació del nucli urbà, segons el Pla especial de protecció en el cas de Ses Covetes i per sistemes generals en el cas de Campos.

Normes de zonificació i parcel·lació:

- tipus d'ordenació: aïllada.
- densitat màxima: 85 hab. / ha.
- coeficient edificabilitat global màxima: 1,5 m³/m²
- coeficient aprofitament global màxim: 0,5 m²/m²
- percentatge màxim àrea solars edificables: 50%
- ample mínim de vies públiques: 12 m.
- percentatge mínim superfície destinada a aparcaments públics: 2%
- percentatge mínim superfície de parcs i jardins públics: 10%
- àrea mínima solar: 400 m²
- dimensions mínimes solar: 15 x 15
- percentatge màxim d'ocupació del solar per l'edificació: 40%
- usos: habitatge unifamiliar i parellada; prohibida tota indústria.

Normes d'edificació:

- edificabilitat neta: 3 m³/m² i 1 m²/m².
- altura reguladora: 7,00 m. i 2 plantes (altura màxima: 9,00 m.)
- ocupació màxima.: 40% en planta baixa i 35% en planta pis.
- reculades mínimes: 5 m. a carrers i àrees públiques i 3 m. a mitgeres.
- mínima separació entre edificis en un mateix solar: 6 m.
- aparcaments: 1 plaça per habitatge.
- usos: habitatge unifamiliar aparellat i adossat en grups d'un màxim de 8 habitatges cadascun, en solars unificats de superfície igual o superior a la mínima, tantes vegades com habitatges incloguin.



Article 170.- Residencial extensiva mitjana (REM).

Correspon als sectors posteriors al nucli de Sa Ràpita, en els quals existeixen ja edificacions unifamiliars que ara s'engloben i unifiquen, en els de nou planejament.

Normes de zonificació i parcel·lació:

- tipus d'ordenació aïllada
- densitat màxima: 77 hab. / ha.
- coeficient edificabilitat global màxima: 1,5 m³/m² i 0,5 m²/m²
- percentatge solars edificables amb respecte superfície ordenada: 50%
- ample mínim vies públiques: 12 m.
- percentatge mínim superfície destinada a aparcaments públics: 2%
- percentatge mínim de superfície de parcs i jardins públics: 10%
- mínima àrea solar: 600 m.
- mínimes dimensions solar (façana / fons): 20 x 20 m.
- percentatge màxim ocupació solar per edificació: 35%
- percentatge mínim àrees enjardinades privades en el solar: 40%
- usos: habitatge unifamiliar i aparellat; prohibida tota indústria.

Normes d'edificació:

- edificabilitat neta: 3 m³/m² i 1 m²/m².
- altura reguladora: 7,00 m. i 2 plantes (altura màxima: 9,00 m.)
- ocupació màxima solar: 35% en planta baixa i 30% en planta pis.
- reculades mínimes: 5 m. a vies i àrees públiques i 3 m. a mitgeres.
- mínima separació entre edificis mateix solar: 6 m.
- aparcaments: 1 plaça per habitatge.
- usos: habitatge unifamiliar aparellat i adossat en grups d'un màxim de 8 habitatges cadascun, en solars unificats de superfície igual o superior a la mínima, tanta vegades com habitatges incloguin.

Article 171.- Llogaret turístic (AT).

Correspon a una franja de terrenys que fan partió amb la zona del port esportiu.

Normes de zonificació i parcel·lació:

- tipus d'ordenació: contínua o aïllada
- densitat màxima: 80 hab. / ha.
- coeficient edificabilitat global màxima: 1,8 m³/m² i 0,6 m²/m²
- percentatge màxim àrea solars edificables respecte superfície ordenada: 50%
- ample mínim vies públiques: 8 m.
- percentatge mínim superfície destinada a aparcaments públics: 2,5%
- percentatge mínim de superfície de parcs i jardins públics: 30%
- percentatge màxim ocupació solar per edificació: 50%
- usos: habitatges, turístic i petit comerç annex; prohibida tota indústria.

Normes d'edificació:

- coeficient net edificabilitat: 3 m³/m² i 1 m³/m²
- altura reguladora: 7,00 m. i 2 plantes (altura màxima: 9,00 m.)
- ocupació màxima: 50% en planta baixa i 45% en planta pis.
- volum màxim en un sol edifici: 2.500 m³.
- aparcaments: 1 per cada 5 places hoteleres.

Article 172.- Turística hotelera mitjana (THM).

Correspon als sectors posteriors a Sa Ràpita, així qualificats en el plànol d'usos del sòl.

Normes de zonificació i parcel·lació:

- tipus d'ordenació: aïllada
- densitat màxima: 100 hab. / ha.
- coeficient edificabilitat global màxim: 1,00 m³/m² i 0,33 m²/m²
- percentatge màxima solars edificables respecte superfície ordenada: 60%
- ample mínim vies públiques: 12 m.
- percentatge mínim superfície d'aparcaments públics: 3,5%
- àrea mínima solar: 2.000 m²
- dimensions mínimes solar: 40 x 40 m.
- percentatge màxim d'ocupació del solar per l'edificació: 30%
- percentatge mínim d'àrees enjardinades privades en solar: 40%





- usos (*): hotels, apartaments, comercial i serveis annexos; prohibida tota indústria excepte l'hotelera.
- percentatge zones verdes públiques: 10%

Normes d'edificació:

- edificabilitat neta màxima: 1,66 m3/m2 i 0,55 m2/m2 .
- altura reguladora: 11,50 m. i 3 plantes (altura màxima: 13,50 m.)
- ocupació màxima solar: en soterrani, planta baixa i planta pis 1a: 30%; en planta pis 2a: 25%
- reculades mínimes: 6 m. i 3/4 h.
- separació mín. entre edificis mateix solar: 12 m. i 1/2 h.
- volum màxim en un mateix edifici: 30.000 m3 .
- aparcaments: 1 plaça per cada 5 places hoteleres.

(*) En cas que resultés impossible la utilització turística, l'ús d'un polígon en el seu conjunt passaria a residencial (REM) amb aplicació dels paràmetres de zonificació, parcel·lació i edificació corresponents.

Article 173.- Turística hotelera mitjana - esportiva (THMD)**Normes d'ordenació:**

- tipus ordenació: aïllada.
- densitat màxima conjunta: 2.000 Hab.
- coeficient edificabilitat global màxim: 0,60 m3/m2 i 0,20 m2/m2
- percentatge màxim solars edificables: 20%.
- ample mínim vies públiques: 12 m.
- percentatge mínim aparcaments: 3,5 %.
- dimensions mínimes solar: 1000 m2 (33,3 x 33,3).
- percentatge màxim ocupació solar: 30% PB.
- percentatge àrees verdes públiques: 10%.
- percentatge usos esportius privats: 70%
- usos: hotels, apartaments, habitatges unifamiliars i plurifamiliars, comercial, serveis annexos i esportiu privat.

Normes d'edificació:

- edificabilitat neta: 3 m3/m2 i 1 m2/m2
- altura reguladora: 11,50 m. i 3 plantes (altura màxima: 13,50 m.)
- ocupació màxima solar: en soterrani, planta baixa i planta pis 1a: 30%; en planta pis 2a: 25%
- reculades mínimes: 6 m. i 3/4 h.
- separació mínims entre edificis mateix solar: 12 m. i 1/2 h.
- volum màxim en un mateix edifici: 30.000 m3
- aparcaments: 1 plaça per cada 5 places hoteleres.

Zona Industrial.

Article 174.- Definició i àmbit.

Es tracta d'una zona prevista per a desenvolupar mitjançant un Pla parcial, situada a uns 500 m. del nucli de Campos, amb la finalitat de dedicar-la a l'ús industrial i de serveis, de manera que pugui admetre una sèrie d'indústries de caràcter local que no poden situar-se dintre del nucli de la població.

Article 175.- Condicions d'ordenació.

- Tipologia d'edificació: aïllada.
- Volum global màxim: 3,0 m3/m2 .
- Edificabilitat global màxima: 1,0 m2/m2 .
- Percentatge solars edificables: 60%.
- Ample vials: 15 m.
- Percentatge superfície aparcaments: 10%.
- Percentatge zones verdes públiques: 10%
- Solar mínim: 1.200 m2 i 30 x 40 m.
- Ocupació: 50% en planta baixa i 45% en planta pis.
- Percentatge de jardí en solar: 40 %

Article 176.- Condicions d'ús.

1. L'ús d'habitatge només es permetrà en el cas de l'habitatge del guarda, vigilant o porter de cada indústria.





2. L'ús públic es limitarà exclusivament als aspectes recreatius, esportius i culturals en el conjunt de l'equipament col·lectiu del sector industrial.

3. L'ús d'activitats i instal·lacions complementàries se circumscriurà als centres mercantils, parcs i tallers.

4. L'ús industrial es permetrà en totes les seves versions, d'acord amb l'oportú Pla parcial i amb la classificació que pels organismes competents s'instrueixi, a fi d'evitar friccions entre indústries, segons el reglament d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses i les prescripcions del Ministeri d'Indústria i la seva delegació provincial o organisme autonòmic.

Article 177.- Condicions d'ambient i estètica.

1. Les indústries hauran de manifestar la seva condició en el desenvolupament exterior de l'edifici.

Es recomana una encertada modulació entre els seus elements com a mitjà per a assolir una coherència expressiva.

2. Els materials s'usaran dignament sense emmascarar la seva condició. S'utilitzaran els colors terra, estan prohibits els anuncis o pintures de caràcter extravagant en murs.

3. Condicions d'estètica: En els solars confrontants amb les rondes, la façana de l'edificació es rematarà amb cornisa recta, evitant les vistes de cobertes a dues aigües o en dent de serra. Igualment es folrarà de pedra com a mínim fins a l'altura de la planta baixa; i s'enjardinarà i dotarà d'arbrat la zona de reculada a aquestes rondes.

Article 178.- Condicions d'edificació i parcel·lació.

Les condicions d'edificació i parcel·lació seran les següents:

Parcel·la mínima: 1.200 m².

Dimensions mínima façana / fons: 30 x 40 m.

Reculades mínimes:

- vies i àrees públiques: 10,00 m.

- mitgeres i fons: 5,00 m.

Ocupació màxima: 50% en planta baixa i 45% en planta pis.

Volum màxim edificable: 5 m³/m²

Superfície edificable màxima: 1,7 m²/m²

Altura edificable:

- altura reguladora màxima: 12 m. (S + PB + 2P)

- altura total màxima: 15 m.

Aparcaments: 1 per cada 100 m² d'edificació.

Zona Serveis Industrials.

Article 179.- Definició i àmbit.

Sector situat entre les dues rondes urbanes, a l'entrada oest del nucli de Campos, segons es defineix en plànol d'usos del sòl núm. 9 i 10.

Article 180.- Condicions d'ordenació.

Tipologia edificació: aïllada.

Volum global màxim: 3,0 m³/m².

Percentatge solars edificables: 60%

Ample vials: 12 m.

Percentatge aparcaments: 10 %

Percentatge zones verdes públiques: 10 %

Solar mínimes: 600 m. i 20 x 30.

Article 181.- Condicions d'edificació.

Parcel·la mínima: 600 m².

Façana mínima: 20 m

Ocupació màxima: 50% en planta baixa i soterrani, i 45% en planta pis.

Separació partions: 8 m. a vies i àrees públiques i 3 m. a laterals i fons.

Volum màxim edificable net: 5,00 m³/m²

Edificabilitat màxima neta: 1,70 m²/m²



Altura edificable:

- altura reguladora: 12,00 m. (S + 3 P)

- altura màxima: 15,00 m.

Aparcament: 1 plaça per cada 100 m2 edificats o fracció.

Article 182.- Condicions d'ús.

1. Habitatge: s'autoritza només la del guarda o vigilant.
2. Públic: s'autoritza en planta baixa i planta pis.
3. Residencial: prohibit.
4. Docent: prohibit.
5. Assistencial: prohibit excepte el propi.
6. Industrial: només es permet, magatzematge, garatge, tallers, reparació, comerç a l'engròs, tallers artesanals i de manipulació de productes.
7. Comercial: permès.
8. Esportiu: prohibit excepte el propi.

Article 183.- Condicions d'estètica.

En els solars confrontants amb les rondes, la façana de l'edificació es rematarà amb cornisa recta, evitant les vistes de cobertes a dues aigües o en dent de serra. Igualment es folrarà de pedra com a mínim fins a l'altura de la planta baixa i s'enjardinarà i dotarà d'arbrat la zona de reculada a aquestes rondes.

Secció B. Sòl Urbanitzable en Règim Transitori.

Sectors amb pla parcial aprovat

Sa Vinyola	projecte d'urbanització aprovat definitivament per l'ajuntament el 27/04/87
Torre de Son Durí	projecte d'urbanització aprovat definitivament per l'ajuntament el 19/05/88
Son Catlar de Dalt	projecte d'urbanització aprovat definitivament per l'ajuntament el 15/12/86
Sa Marina de Campos	pla parcial aprovat definitivament per la cpu el 13/07/89
Son Durí	pla parcial aprovat definitivament per la cpu el 13/06/89

Sòl urbanitzable en règim transitori (amb pla parcial aprovat)

Definició i àmbit

Sa Vinyola

Condicions d'ús

Condicions d'edificació

Condicions d'altura

Condicions d'ocupació

Condicions de reculada a vies i àrees públiques

Altres condicions

Restriccions d'ús

Estudis de detall

Població

Torre de Son Durí

Condicions d'ús

Edificabilitat

Altura

Ocupació

Reculades

Parcel·la mínima

Altres condicions

Condicions d'estètica

Son Catlar de Dalt

Condicions d'ús

Condicions d'edificabilitat

Condicions d'altura

Condicions d'ocupació



Condicions de reculada
Altres condicions
Parcel·la mínima
Sa Marina de Campos
Ordenances particulars
Zona residencial mitjana
Hotelera baixa
Zona d'equipament
Altres condicions

Son Durí

Ordenances
Altres condicions
Altres condicions als nuclis de sa pleta de sa Ràpita i de Can Estela

Article 184.- Sòl urbanitzable en règim transitori (sectors amb Pla parcial aprovat). Definició i àmbit.

Comprèn els sectors que disposen de Pla parcial aprovat definitivament i en els quals s'aplicaran les especificacions d'aquests respectius Plans parcials; en tot allò que no en disposin, i en tot cas pel que fa a definicions d'edificació i maneres de mesurament de paràmetres d'edificació, s'estarà al que prescriuen les presents Normes subsidiàries.

Qualsevol variació posterior d'algun element del planejament d'aquests Plans parcials, haurà de complir amb la zonificació i normativa de les Normes subsidiàries.

"Sa Vinyola".

Article 184 bis.- Condicions d'ús.

Residencial mitjana: apartaments, bungalows, habitatges unifamiliars, agrupats o aïllats.

Hotelera baixa: apartaments, bungalows, habitatges unifamiliars i plurifamiliars, instal·lacions comercials, recreatius i sanitaris.

Equipament cultural i docent: guarderies, jardins d'interior, escoles, centres d'ensenyament, conferències, exposicions, fires, etc.

Equipament comercial, social i recreatiu: comerços, supermercats, restaurants, bars, serveis.

Parc esportiu: instal·lacions esportives i dependències annexes.

Serveis urbanístics: serveis.

Article 185.- Condicions d'edificació.

Edificabilitat neta:

- residencial mitjana, equipament cultural i docent, equipament comercial, social i recreatiu i serveis: 1 m³/m² - 0,35 m²/m² .
- hotelera baixa i equipament cultural i docent. 2 m³/m² - 0,70 m²/m² .
- esportiva: 0,5 m³/m² - 0,17 m²/m²
- serveis: 0,75 m³/m² - 0,25 m²/m².

Article 186.- Condicions d'altura.

Residencial mitjana, equipament cultural i docent i equipament comercial, social i recreatiu: 9 m. i 3 plantes.

Hotelera baixa i equipament cultural i docent: 12 m. i 4 plantes.

Esportiva i serveis: segons necessitats.

Article 187.- Condicions d'ocupació.

Residència mitja: 25%

Hotelera baixa: 30%

Equipaments i serveis: segons necessitats.



Article 188.- Condicions de reculada a vies i àrees públiques.

Residencial mitjana i hotelera baixa: 3/4 altura i 6 m.

Serveis: segons necessitats.

Article 188 bis.- Altres condicions al nucli de Sa Vinyola.

1.- Zonificació hotelera baixa:

- índex d'intensitat d'ús:
- un habitatge per cada 235 m2 de parcel·la neta.
- una plaça turística per cada 60 m2 de parcel·la neta.
- aparcaments: una plaça per cada:
 - habitatge
- 4 places turístiques
- 125 m2 construïts o fracció d'altres usos.

2.- Resta de zonificacions:

- índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 400 m2 de parcel·la neta.
- aparcaments: una plaça per cada:
 - habitatge
- 125 m2 construïts o fracció d'altres usos.

Article 189.- Restriccions d'ús.

Residencial mitjana: prohibida tota indústria

Hotelera baixa: prohibit tota indústria, excepte l'hotelera, els seus derivats i l'artesana amb menys de 10 operaris.

Equipament: prohibida tot habitatge que no sigui del personal i tota indústria excepte bars, discoteques, restaurants, clubs, cinemes i similars.

Esportiva i serveis: prohibida tota edificació que no sigui annexa o complementària.

Article 190.- Estudis de detall.

Abans de la sol·licitud de llicències s'haurà de procedir a la realització d'un estudi de detall de cada unitat residencial o zona que es pugui edificar d'acord amb l'especificat en el corresponent Pla parcial.

Article 191.- Població.

Es calcula un màxim de 1.646 habitants i una edificabilitat total de 60.727 m2.

"Torre de Son Duri".

Article 192.- Condicions d'ús.

Llogaret Turístic:

- grup o conjunts d'habitatges plurifamiliars
- hotels i apartaments
- equipament privat: comerços, bars, restaurants, oficines, supermercats, discoteques, etc., entremesclades amb habitatges, apartaments o indústries hoteleres.

Equipaments:

- ús cultural i docent.
- ús sanitari i assistencial.
- ús comercial (mercats).

Article 193.- Edificabilitat.





Llogaret turístic: 2 m³/m² - 0,7 m²/m²

Equipaments: 2 m³/m² - 0,7 m²/m².

Article 194.- Altura.

Llogaret turístic: 2 plantes i 6 m.

Equipaments: 2 plantes i 6 m.

Article 195.- Ocupació.

Llogaret turístic: 50%

Equipaments: 50%

Article 196.- Reculades.

Llogaret turístic: 3 m.

Equipaments: 3 m.

Article 197.- Parcel·la mínima.

Parcel·la mínima: 400 m².

Article 197 bis.- Altres condicions al nucli de Sa Torre de Son Durí.

1.- Índex d'intensitat d'ús:

- un habitatge per cada 90 m² de parcel·la neta.
- una plaça turística per cada 60 m² de parcel·la neta.

2.- Aparcaments: una plaça per cada:

- habitatge
- 4 places turístiques
- 125 m² construïts o fracció d'altres usos.

Article 198.- Condicions d'estètica.

S'adoptaran conjunts similars a poblats típics de tipus aïllat o de conjunt, d'estil mediterrani.

Es calcula un màxim de 810 habitants i una edificabilitat total de 27.410 m².

"Son Catlar de Dalt".

Article 199.- Condicions d'ús.

Residencial: habitatge unifamiliar i aparellat.

Serveis: equipaments urbans.

Equipaments: dipòsits aigua potable, ET, depuradores.

Article 200.- Condicions d'edificabilitat.

Residencial: 1,50 m³/m² - 0,50 m²/m² .

Comercial: 2,00 m³/m² - 0,67 m²/m² .

Cívic-Social: 2,00 m³/m² - 0,67 m²/m² .

Esportiu: 0,60 m³/m² - 0,20 m²/m² .

Equipament urbà: 1,2 m³/m² - 0,40 m²/m² .

Docent-assistencial: 1,0 m³/m² - 0,33 m²/m² .

Article 201.- Condicions d'altura.

Residencial: 6 m. i 2 plantes.





Comercial: 6 m. i 2 plantes.
Cívic social: 6 m. i 2 plantes.
Esportiu: 3 m. i 1 planta.
Equipament urbà: 9 m. i 3 plantes.
Docent Assistencial: 3 m. i 1 planta.

Article 202.- Condicions d'ocupació.

Residencial: 30% en planta baixa i 25% en planta pis.
Comercial: 40%
Cívic Social: 40%
Esportiu: 5%
Equipament urbà: 40%
Docent Assistencial: 30%

Article 203.- Condicions de reculada.

Residencial: carrers 6 m.; laterals i fons 3 m.
Comercial: carrers 6 m.; laterals i fons 5 m.
Cívic-social: carrers 6 m.; laterals i fons 5 m.
Esportiu: carrers 6 m.; laterals i fons 5 m.
Equipament urbà: carrers 6 m.; laterals i fons 5 m.
Docent-assistencial: carrers 6 m.; laterals i fons 5 m.

Article 203 bis.- Altres condicions al nucli de Son Catlar de Dalt.

- 1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 400 m2 de parcel·la neta.
- 2.- Aparcaments: una plaça per cada:
 - habitatge
 - 125 m2 construïts o fracció d'altres usos.

Article 204.- Parcel·la mínima.

Residencial: 400 m2 (16 x 16)
Comercial: 1.000 m2 (25 x 30)
Construccions esportives: - (1): 1.500 m2 (30 x 30) - (2): 1.000 m2 (25 x 30)
Equipament urbà: 1.000 m2 (25 x 30)
Docent-assistencial: 1.000 m2 (25 x 30)
Es calcula un màxim de 1.981 habitants i una edificabilitat total de 126.544 m2 .
"Sa Marina de Campos"

Article 205.- Ordenances particulars.

El Pla parcial determina les ordenances d'edificació i d'ús particulars per a cada zona: Residencial Mitjana, Hotelera Baixa i Equipaments.

Article 205 bis.- Zona residencial mitjana.

- Tipus d'ordenació: aïllada
- Àrea mínima de solar: 800 m2
- Dimensions mínimes de parcel·la: 20 x 20 m.
- Percentatge de jardí en el solar: 40 %
- Coeficient d'edificació neta: 1 m3/m2
- Coeficient d'aprofitament net: 0,333 m2/m2
- Altura màxima: 9 m.
- Nombre de plantes: 3 pl.
- Ocupació en planta baixa: 25%
- Ocupació en plantes pis: 25 %
- Reculades: 3/4 altura. Mínim 6 m.
- Separació edificis mateix solar: 1,5 altura del major. Mínim 6 m.





- Usos permesos: habitatge unifamiliar, comercial, recreatiu i esportiu.
- Situació habitatge: B i P .
- Situació ús públic: S i B.
- Indústria permesa: no.
- Aparcaments privats: 1 plaça / habitatge

Article 206.- Hotelera baixa.

- Tipus d'ordenació: aïllada.
- Àrea mínima de solar: 5.000 m²
- Dimensions mínimes de parcel·la: 50 x 50 m.
- Percentatge de jardí en el solar: 40 %
- Coeficient d'edificabilitat neta: 1,625 m³/m²
- Coeficient d'aprofitament net: 0,542 m²/m²
- Altura màxima: 12 m.
- Nombre de plantes: 4 plantes.
- Ocupació en planta baixa: 30%
- Ocupació en planta pisos: 30%
- Reculades: 3/4 altura. Mínim 6 m.
- Separació edificis mateix solar: 1,5 altura del major. Mínim 6 m.
- Usos permesos: apartaments turístics, comercial, hotel, recreatiu, esportiu, administratiu, religiós, cultural i sanitari.
- Situació habitatge: B i P .
- Situació ús públic: S, B i P .
- Indústria permesa: no.
- Aparcaments privats: 1 plaça / 300 m² de solar.
- Densitat neta: 1 plaça / 67,78 m² de solar.

Article 207.- Zona d'equipament.

- Tipus d'ordenació: aïllada.
 - Àrea mínima de solar: 800 m²
 - Dimensions mínimes de parcel·la: 20 x 20 m.
 - Percentatge de jardí en el solar: 40 %
 - Coeficient d'edificabilitat neta: 1 m³/m²
 - Coeficient d'aprofitament net: 0,333 m²/m²
 - Altura màxima: 9 m.
 - Nombre de plantes: 3 pl.
 - Ocupació en planta baixa: 25%
 - Ocupació en planta pisos: 25%
 - Reculades: 3/4 altura. Mínim 6 m.
 - Separació edificis mateix solar: 1,5 altura del major. Mínim 6 m.
 - Ús permès: habitatge annex a l'equipament, comercial i cultural.
 - Situació habitatge: B i P .
 - Situació ús públic: S, B i P .
 - Indústria permesa: no
- Es calcula un màxim de 684 habitants i una edificabilitat de 28.065 m².

Article 207 bis.- Altres condicions al nucli de Sa Marina.

1.- Zonificació hotelera baixa:

- índex d'intensitat d'ús: una plaça turística per cada 60 m² de parcel·la neta.
- aparcaments: una plaça per cada:
- 4 places turístiques
- 125 m² construïts o fracció d'altres usos.

2.- Resta de zonificacions:

- índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 800 m² de parcel·la neta.
- aparcaments: una plaça per cada:





- habitatge
- 125 m2 construïts o fracció d'altres usos.

“Son Durí”

Article 208. - Ordenances.

El present document té per objecte regular les determinacions obligatòries corresponents a cada una de les zones que vénen delimitades en el pla parcial i d'acord amb la corresponent normativa del planejament general de Campos.

Nova ordenació del Pla Parcial “Son Durí”

Ordenances reguladores:

1.-Residencial:

Normes d'edificació:

- Parcel·la mínima: 400 m2.
- Façana mínima: 15 m.
- Edificabilitat: 0,46 m2/m2 parcel·la.
- Ocupació en planta baixa: 40 %
- Ocupació en planta pis: 35%
- Separacions: 3 m. a carrers i zones públiques, 2 m. a altres límits.
- Usos: residencial. Habitatge unifamiliar i habitatges aparellats en solars majors de 600 m2.

2. -Equipament comercial i social

- Definició: ús comercial i social en parcel·la exclusiva.
- Condicions d'ús: tots els permesos per les NN.SS. de Campos per a l'esmentat ús.
- Ordenació: aïllada
- Edificabilitat: 0,40 m2/m2
- Volum: 1,2 m3/m2.
- Reculades: 3 / 4 de l'altura, entre edificacions igual a l'altura.
- Altura: 6,00 m.
- Nombre de plantes: S + P.B.+ 1 PL
- Façana mínima: 15 m.
- Parcel·la mínima: 600 m2.
- Ocupació: 50 %.
- Estètica: colors blanc, beix, siena i ocre.

3. -Docent

- Definició: ús docent o similar en parcel·la exclusiva.
- Condicions d'ús: tots els permesos per les NN.SS. per a aquesta qualificació.
- Ordenació: aïllada.
- Edificabilitat: 0,2 m2 / m2
- Volum: 0,66 m3 /m2
- Reculades: a llindars i entre edificis 3 / 4 altura.
- Ocupació: 25 %.
- Altura: 6,00 m.
- Nombre de plantes: S + P.B.+ 1 PL.
- Façana mínima: 15 m.
- Parcel·la mínima: 3.000 m2.
- Estètica: colors blanc, beix, siena i ocre.

4. -Serveis

- Definició: usos de serveis, infraestructures.
- Condicions d'ús: estacions transformadores, dipòsits d'aigua, estacions de bombament, etc.





-Edificabilitat: la necessària per al servei.

-Estètica: folre de maçoneria natural, acabament d'aterracats i referits, i pintada de colors blanc, beix, siena i ocre.

5. -Zones verdes públiques i àrees d'esbarjo i jocs de nins

-Definició: àrees d'esbarjo de cessió obligatòria i d'ús i domini públic.

-Condicions d'ús: d'esplai, esbarjo i jocs, amb construccions tipus quioscs, pèrgoles, porxos, elements esportius, etc.

-Edificabilitat: 0,01 m² / m².

-Volum: 0,04 m³ / m².

6. -Zones verdes privades

-Definició: àrees enjardinades d'esbarjo d'ús privat. Condicions d'ús: jardins i mobiliari de jardineria, estanys o piscines.

-Edificabilitat: nul·la.

Article 208 bis.- Altres condicions al nucli de Son Durí.

1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 300 m² de parcel·la neta.

2.- Aparcaments: una plaça per cada:

- habitatge

- 125 m² construïts o fracció d'altres usos.

Article 208 tris.- Altres condicions als nuclis de Sa Pleta de Sa Ràpita i de Can Estela.

1.- Nucli de Sa Pleta de Sa Ràpita.

1a.- Condicions d'edificació i parcel·lació per a les parcel·les que no estiguin segregades amb anterioritat al 13 de desembre de 2004, data d'aprovació del Pla territorial de Mallorca:

- tipologia: habitatge unifamiliar aïllada.

- superfície mínima per parcel·la: 600 m².

- resta: les indicades al pla parcial, sempre que no estiguin en contradicció amb l'anterior.

1b.- Altres condicions per totes les parcel·les:

- índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 600 m² de parcel·la neta.

- aparcaments: una plaça per cada:

- habitatge

- 125 m² construïts o fracció d'altres usos.

2.- Nucli de Can Estela.

2a.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 800 m² de parcel·la neta.

2b.- Aparcaments: una plaça per cada:

- habitatge

- 125 m² construïts o fracció d'altres usos.

Capítol IX. Sòl No Urbanitzable.

Normes generals

Normes d'ambient i estètica

Condicions mediambientals pels habitatges ubicats al sòl rústic

Àrees agrícoles i ramaderes

Àrees forestals

Àrees excedents



Formació de nucli de població
Característiques de les construccions agràries
No urbanitzable d'especial protecció. Servituds públiques

Article 209.- Normes generals.

1. Classificació: es classifiquen en agrícola / ramaderes, forestals, excedents i de protecció.

En el quadre corresponent d'aquestes normes es determinen les respectives condicions de zonificació, parcel·lació i edificació de les diferents àrees.

Els sectors d'aquestes àrees que segons el Pla provincial d'ordenació de les Illes Balears estiguin afectats per les qualificacions de paisatge protegit, paratge preservat o el cas d'elements paisatgístics singulars, es regiran, a més, per les normes i limitacions que referent a això vénen fixades en el quadre d'ordenances i pel règim i normes dels paisatges protegits o dels paratges preservats i elements paisatgístics singulars del vigent Pla provincial.

2. Protecció de les vies de comunicació: s'aplicaran les normes contingudes en la Llei de carreteres i la legislació vigent.

Els camins municipals compliran, en general, les condicions corresponents a la xarxa de tercer ordre, sent la zona mínima del vial de 8 metres.

3. Conservació i defensa de la naturalesa: seran de general aplicació en totes les àrees agrícola/ramaderes, forestals i excedents, les normes generals d'ambient i estètica que es defineixen en els articles 65 i 66 del Pla provincial i altres normes superiors.

Regiran, així mateix, les normes corresponents a la secció que s'estableixen en els articles 67 i següents del esmentat Pla provincial.

4. Defensa del medi rural: regiran en les àrees agrícola/ramaderes, forestals i excedents les normes de defensa del medi rural que vénen especificades a l'article 77 del Pla provincial d'ordenació de les Illes Balears.

5. En general es prohibeix tot ús industrial no relacionat amb la transformació directa de productes agropecuaris.

6. Qualsevol altre ús no industrial i no relacionat amb l'activitat agropecuària haurà de ser objecte de declaració en cada cas de "utilitat pública o interès social".

7. Quan una finca quedi afectada per diverses qualificacions distintes, sense que la superfície afectada per cada qualificació arribi a la superfície mínima corresponent, es podran sumar aquestes superfícies per a aconseguir la parcel·la mínima de la zona més restrictiva, sent d'aplicació a la totalitat de la finca, les ordenances d'aquesta zonificació.

En el cas que aquesta suma no arribi tampoc la superfície mínima de la zona més restrictiva, en la finca solament es podran realitzar construccions exclusivament agrícoles.

Article 210.- Normes d'ambient i estètica.

1. Regiran les normes generals d'ambient i estètica establertes en l'article 66 corresponent a la conservació i defensa de la naturalesa i els subsegüents de la mateixa secció primera; així com les prescripcions contingudes en la secció tercera de defensa del medi rural, article 77, en tot el seu contingut, tot això referit al Pla provincial.

2. Totes les edificacions i obres tendiran a integrar-se en el paisatge i sota aquest concepte fonamental hauran de ser projectades i executades.

3. Aquelles edificacions notables, representatives o de valor arquitectònic reconegut hauran de ser protegides i conservades.

4. Condicions particulars per a les àrees Agrícola / Ramaderes i Forestals: aquestes àrees romandran protegides i per a la seva conservació i defensa no es permetran aquells usos que puguin degradar-les o que impliquin una pèrdua sensible de les seves característiques tradicionals.

a) Les Normes d'ambient són les pròpies de la seva funció agrícola / ramadera o forestal. La composició de les edificacions, les seves cobertes, façanes, materials i colorit, seran els tradicionals de la comarca.

b) Les Condicions estètiques estaran dintre de la veracitat en l'expressió funcional i en l'ús dels materials més adequats i s'exigeix una dignitat d'acabat que allunyi tota idea de provisionalitat.

L'estil arquitectònic estarà en la línia de l'empleat tradicionalment en les finques del seu entorn. Els colors permesos seran l'ocre i els colors terra usualment emprats.



5. Quan a les construccions existents seran objecte de protecció de tal forma que la seva demolició, reforma o ampliació, tendeixi a complir amb la tipologia i acabats tradicionals.
6. Es conservaran les tradicionals partions de maçoneria en sec, i així es realitzaran els nous tancaments.
7. La tipologia admesa es basa en la tradicional existent i en la publicació del COAB "Cases de pagès" d'Oliver i G. Inieta.
8. En plànols de façanes es relacionarà la qualitat d'acabats.

Article 210 bis.- Condicions mediambientals per als habitatges ubicats al sòl rústic:

Tots els habitatges unifamiliars necessitaran un sistema d'evacuació d'aigües fecals completament estanc que haurà de complir les següents condicions en quant a l'abocament de l'efluent.

En cas que es pretengui utilitzar l'efluent de la fossa per a regar serà necessari complir les següents condicions:

Si es tracta d'una Zona de Prevenció de Risc de Contaminació d'Aqüífers amb risc Baix, l'efluent líquid de la fossa es podrà eliminar mitjançant un sistema de rec subsuperficial en espina de peix (filtre verd) sempre i quan es disposi de 100 m² de terreny per cada habitant equivalent. Si no es disposa de suficient àrea, l'efluent líquid haurà de ser gestionat per un gestor autoritzat.

Si es tracta d'una Zona de Prevenció de Risc de Contaminació d'Aqüífers amb risc Moderat l'efluent líquid de la fossa es podrà eliminar mitjançant un sistema de rec subsuperficial en espina de peix (filtre verd) sempre i quan es disposi de 200 m² de terreny per cada habitant potencial. Si no es disposa de suficient àrea l'efluent líquid haurà de ser gestionat per un gestor autoritzat.

L'abocament necessitarà autorització expressa de la DG de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears en els següents casos:

Zona de Prevenció de Risc de Contaminació d'Aqüífers Alt.

Zona de Prevenció de Risc de Contaminació d'Aqüífers Moderat i dins d'un perímetre de restriccions moderades d'un pou d'abastament urbà (1000 metres al voltant del pou).

En els casos en que l'habitatge es localitzi dins d'un perímetre de restriccions màximes d'un pou d'abastament urbà (250 metres al voltant del pou) no es podrà permetre la instal·lació de fossa sèptica tal i com especifica el Pla Hidrològic de les Illes Balears en els articles 65, 66 i 67.

Article 211.- Àrees agrícoles i ramaderes.

1.- Es consideraran àrees agrícoles i ramaderes, per una part, les àrees del sòl que tinguin aptituds notables o acceptables per l'explotació agropecuària i, per altra, els sectors susceptibles de cultiu que interressi conservar como àrees obertes que s'hagin de preservar i protegir contra altres usos o transformacions i que no podran dedicar-se a altres utilitzacions que no siguin les del seu destí rústic. Es consideren així mateix com àrees agrícoles i ramaderes, el sòl excedent o marginal interpolat o entremig de les àrees agropecuàries amb una extensió inferior a 25 Ha.

2.- Les àrees agrícoles i ramaderes seran objecte de protecció i, per tant, de conservació i defensa de tal manera que en elles no es podran efectuar transformacions del seu destí agrari, ni podran alçar-se altres construccions que les necessàries per a l'eficàcia de la explotació agrària, admitint-se el ús d'habitatge unifamiliar en las condicions establertes per la llei de sòl rústic i el Pla Territorial de Mallorca.

Les noves construccions es situaran en terrenys amb característiques de poc rendiment, excedents o marginals, dins de aquestes mateixes àrees agrícoles i ramaderes, a l'efecte de no ocupar terrenys de major fertilitat i l'aprofitament.

3.- Condicions edificatòries:

- parcel·la mínima edificable: 14.000 m².
- front mínim: 100,00 m.
- aprofitament màxim:
 - en general: 0,03 m² / m².
 - en paisatge protegit: 0,02 m² / m²
- volum màxim per edifici: 1.500 m³.
- ocupació màxima per l'edificació i la resta d'elements constructius:
 - en general: 4 %.
 - en paisatge protegit: 2 %.
- alçada:



- reguladora: 6 m.
- màxima: 8 m.
- nombre màxim de plantes: PB + 1P.
- distàncies mínimes de separació:
 - a front: 3 m.
 - a partions: 3 m.
 - entre edificis: 3 m.
- els habitatges s'hauran de situar, a més, a una distància mínima de 100 m. dels nuclis urbans i de les zones boscoses majors de 5 Ha.
- en el cas de edificacions existents que tinguin un interès patrimonial arquitectònic tradicional contrastat, per la seva configuració o per la seva constitució constructiva, en els termes en que es defineixin al catàleg de protecció, i mentre tant amb l'informe favorable de la comissió de Patrimoni del Consell de Mallorca, i únicament en aquestes situacions, es podran mantenir encara que incompleixin aquestes distàncies mínimes de separació. En tot cas, les possibles ampliacions d'aquestes edificacions deuran complir amb les distàncies mínimes de separació a les llindes.

4.- Construccions i edificacions permeses: les destinades a l'explotació agrària i a l'habitatge unifamiliar, ambdues amb informe favorable, previ i preceptiu, de la Conselleria d'Agricultura de la CAIB i del Consell de Mallorca, respectivament.

5.- Es tindrà en compte el que disposen la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i la normativa del Pla Territorial de Mallorca, especialment les condicions de la norma 22.

Article 212.- Àrees forestals.

1.- Es consideraran àrees forestals, per una banda, el sòl que actualment formen els boscos, monts o terrenys aptes per la repoblació forestal, i per altra banda, els puigs a pesar de la seva composició rociosa o erma i els terrenys elevats amb pendent superior a un 20 %, inclosos els agrícoles amb superfície inferior a 25 Ha.

2.- Les àrees forestals seran objecte de protecció i, per tant, de conservació i defensa, i restaran subjectes a les disposicions de la vigent Llei de Forests, de tal manera que no podran efectuar-se transformacions del seu destí forestal, ni podran alçar-se altres construccions que las necessàries per l'eficàcia de l'explotació forestal.

S'admetrà l'ús d'habitatge unifamiliar en les condicions establertes per la llei de sòl rústic i el Pla territorial de Mallorca.

Les noves construccions es situaran en terrenys amb característiques de poc rendiment, excedents o marginals, dins de les mateixes àrees forestals, a l'efecte de no ocupar terrenys de major aprofitament o valor paisatgístic.

3.- Condicions edificatòries:

- parcel·la mínima edificable: 350.000 m².
- front mínim: 300,00 m.
- aprofitament màxim: 0,00066 m² / m².
- volum màxim per edifici: 1.500 m³.
- ocupació màxima per l'edificació i la resta d'elements constructius: 0,066 %.
- alçada:
 - reguladora: 6 m.
 - màxima: 8 m.
- nombre màxim de plantes: PB + 1P.
- distàncies mínimes de separació:
 - a front: 3 m.
 - a partions: 3 m.
 - entre edificis: 3 m.
- en el cas d'edificacions existents que tinguin un interès patrimonial arquitectònic tradicional contrastat, per la seva configuració o per la seva constitució constructiva, en els termes en què es defineixin al catàleg de protecció, i mentre tant amb l'informe favorable de la comissió de Patrimoni del Consell de Mallorca, i únicament en aquestes situacions, es podran mantenir encara que incompleixin aquestes distàncies mínimes de separació. En tot cas, les possibles ampliacions d'aquestes edificacions deuran complir amb les distàncies mínimes de separació a les llindes.

4.- Construccions i edificacions permeses: les destinades a l'explotació forestal i a l'habitatge unifamiliar, ambdues amb l'informe favorable, previ i preceptiu, de les administracions competents en matèria d'agricultura i de servei forestal. L'habitatge unifamiliar, per la seva part, haurà de comptar a més amb l'informe favorable del Consell de Mallorca.

5.- Es tindrà en compte el que disposen la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures

tributàries, i la normativa del Pla Territorial de Mallorca, especialment les condicions de la norma 22.

Article 213.- Àrees excedents.

1.- Es consideraran àrees excedents els sòls marginals als agrícoles i ramaderes, definits anteriorment, estant compostats principalment per sòls improductius, garrigues, marines, terrenys erms, etc, que, si be interessa la seva conservació com àrees obertes i d'integració paisatgística, es pot admetre certes transformacions y utilitzacions diferents al seu destí agrari forestal.

2.- Condicions edificatòries:

- parcel·la mínima edificable: 14.000 m2.
- front mínim: 100,00 m.
- aprofitament màxim:
- en general: 0,03 m2 / m2.
- en paisatge protegit: 0,02 m2 / m2
- volum màxim per edifici: 1.500 m3.
- ocupació màxima per l'edificació i la resta d'elements constructius:
- en general: 4 %.
- en paisatge protegit: 2 %.
- alçada:
- reguladora: 6 m.
- màxima: 8 m.
- nombre màxim de plantes: PB + 1P.
- distàncies mínimes de separació:
- a front: 3 m.
- a partions: 3 m.
- entre edificis: 3 m.
- en el cas de edificacions existents que tinguin un interès patrimonial arquitectònic tradicional contrastat, per la seva configuració o per la seva constitució constructiva, en els termes en que es defineixin al catàleg de protecció, i mentres tant amb l'informe favorable de la comissió de Patrimoni del Consell de Mallorca, i únicament en aquestes situacions, es podran mantenir encara que incompleixin aquestes distàncies mínimes de separació. En tot cas, les possibles ampliacions d'aquestes edificacions deuran complir amb les distàncies mínimes de separació a les llinde.

3.- Construccions i edificacions permeses: les destinades a l'explotació agropecuària i a l'habitatge unifamiliar, ambdues amb informe favorable, previ i preceptiu, de la Conselleria d'Agricultura de la CAIB i del Consell de Mallorca, respectivament.

4.- Es tindrà en compte el que disposen la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i la normativa del Pla Territorial de Mallorca, especialment les condicions de la norma 22.

Article 214. Formació de nucli de població.

Respecte a la possibilitat de formació de nucli de població s'adopta el següent criteri: Es considera que existeix possibilitat de formació de nucli de població quan es donin les següents circumstàncies:

1. El resultat de sumar la superfície de les parcel·les cadastrals veïnes confrontants en m2, i la parcel·la objecte de petició per a edificar, dividint per set mil metres quadrats, ha de donar un nombre sencer (per defecte) inferior al nombre que resulta de sumar els habitatges existents amb el de les edificacions l'autorització de les quals se sol·licita. Tot això sense perjudici del prescrit per la legislació agrària i altres determinacions contingudes en el planejament vigent i que siguin d'aplicació en el sòl no urbanitzable l'autorització del qual per a edificar se sol·licita.

Article 215.- Característiques de les construccions agràries.

S'entén com a tal les construccions necessàries per a l'explotació agrícola o ramadera de la finca, així com les destinades a les primeres transformacions de productes agràries, sempre que siguin de producció pròpia, amb total exclusió del possible us com a habitatge.

S'estableix la següent classificació de les construccions agràries:

1.- Edificacions destinades a l'emmagatzematge dels productes agràries obtinguts a la pròpia explotació, de la maquinaria i eines emprats com a mitjans de producció, així com de les matèries primeres utilitzades per al conreu (llavors, fertilitzants, productes fitosanitàries, etc). Tindran una superfície i alçada inferior a 20 m2 i 3 m, respectivament. Les casetes d'eines s'hauran de considerar, a tots els efectes, com a magatzems agrícoles.



2.- Construccions ramaderes per a l'explotació intensiva, extensiva o d'oci del bestiar: Comprendrà les edificacions per a l'establiment del ramat, així com les instal·lacions necessàries per a l'alimentació, proveïment d'aigua i evacuació de les dejeccions (fosses de purins i femers). Les instal·lacions hauran de complir amb les condicions sanitàries i de benestar animal que estableixen la *Ley 8/2003, de 24 de abril, de sanidad animal*; el *Real Decreto 348/2000, de 10 de marzo, por el que se incorpora al ordenamiento jurídico la Directiva 98/58/CE, relativa a la protección de los animales en las explotaciones ganaderas*, i la legislació específica corresponent a cada espècie animal.

3.- Hivernacles: Seran totes les construccions lleugeres, provisionals o fixes, amb coberta transparent o translúcida, destinades a la protecció dels cultius. La seva alçada màxima dependrà de l'altura dels cultius implantats.

4.- Safareigs: Seran els dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrari. Els seus murs i solera s'hauran de deixar referits i sense enrajolar.

5.- Construccions rústiques tradicionals: S'hauran de conservar les construccions rústiques tradicionals (molins, sínies, aljubs, etc.) i solament podrà autoritzar-se la seva demolició, sempre que no estiguin catalogades, si es demostra clarament que dificulta l'explotació agrària de la finca. Es podran dur a terme les restauracions i modificacions tendents a conservar la seva funcionalitat sempre que no s'alterin substancialment les seves característiques estètiques.

6.- Condicions edificatòries: els paràmetres seran els establerts a la zonificació on es situen.

7.- Condicions constructives: Queden expressament prohibides les façanes i cobertes amb materials no tradicionals a les construccions del medi rural. Els buits de il·luminació i ventilació de aquestes edificacions estaran a una alçada mínima de 2 m del nivell interior de la planta. Els tancaments de les parcel·les, fets amb materials tradicionals, tindran una alçada màxima de 1 m. a cada punt del terreny natural, per damunt d'això es permetran tancaments de reixeta.

8.- Les construccions i edificacions destinades a l'explotació agrària de la finca precisaran per a la seva autorització d'informe favorable, previ i preceptiu, de l'Administració competent en matèria d'agricultura, d'acord amb el que disposa el decret 147/2002, de 13 de desembre.

9.- Es tendran en compte el que disposa la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i la normativa del Pla Territorial de Mallorca.

Article 216.- No urbanitzable d'especial protecció: servituds públiques.

1. Costes: Es qualifica com d'especial protecció tots els terrenys de domini públic, inclosos en la partió marcada o si escau, el que es realitzi en el seu moment per la demarcació de costes de les Illes Balears del Ministeri d'Obres Públiques i Urbanisme.

En aquesta zona, que es qualifica de no urbanitzable d'especial protecció, es prohibeix qualsevol instal·lació de vial, aparcament, campament, etc. que no sigui expressament autoritzat per la vigent Llei de Costes 22/1988 de 28 de juliol.

Les construccions existents es regiran pel disposat en aquesta Llei. Per a la protecció d'aquesta zona, s'estableix l'afecció de servitud, segons la nomenada Llei de Costes, de 20 m. en zones urbanes i 100 m. en la resta, amb les limitacions de la Llei, per la que es regirà el règim de les edificacions existents.

En particular en zones urbanes es destinarà aquesta franja a espais lliures públics i en les altres zones que es declaren com sòl no urbanitzable, queda expressament prohibit:

- edificacions destinades a residència o habitació.
- la construcció o modificació de vies de transports inter-urbanes i les d'intensitat de trànsit superior a la qual es determini reglamentàriament, així com les seves àrees de servei.
- les activitats que impliquin la destrucció de jaciments d'arides.
- l'estesa aèria de línies elèctriques d'alta tensió.
- l'abocament de residus sòlids, enderroc i aigües residuals sense depuració.
- la publicitat a través de cartells o tanques, o per mitjans acústics o audiovisuals.

En les àrees de servitud de protecció, els usos permesos o prohibits seran els regulats pels articles 24, 25 i 26 de la Llei 22/1988 de costes del 28 de juliol.

D'acord amb l'article 26 de la llei de costes, es deixarà expedita la franja de servitud de trànsit de 6 m. amidats terra endins a partir del límit interior de la ribera del mar.

Llevat de les zones incloses en l'àmbit del Pla especial de protecció de "Es Trenc" – "Es Salobrar", es garantiran, en els terrenys confrontants o contigus al domini públic, accessos cada 200 m. i de trànsit rodat cada 500m., estant-se al disposat en l'article 28 de la Llei de costes.



Les instal·lacions de tractament d'aigües residuals s'emplaçaran fora de la ribera del mar i dels 20 m. primers de la zona de servitud de protecció. No s'autoritza la instal·lació de col·lectors paral·lels a la costa dintre de la ribera del mar ni dels primers 20 m. de la zona de protecció.

Les obres i instal·lacions existents, tant en la zona de domini públic com en la zona de servitud de protecció, s'ajustaran a l'establert en la disposició transitòria 4a de la Llei de costes.

Es dibuixen en els plànols de normativa, les línies de delimitació provisional realitzades a l'agost de 1990, per la Demarcació de Costes de les Illes Balears.

L'aprofitament del sòl urbanitzable, en la zona de 500 m. a partir de la delimitació, no superarà la mitjana d'aprofitament de tot el sòl urbanitzable del municipi.

2. Llits de torrent: d'acord amb la llei d'aigües, s'estableix una zona de servitud, lliure de tancaments i edificacions, a contar des de la línia de partió del llit; partió que serà obligatòria i prèvia a qualsevol actuació a menys de 150 m. del llit.

3. Carreteres: segons Llei de carreteres.

Capítol X.

Àrea Natural d'Especial Interès "Es Trenc" – "Es Salobrar"

Normes i ordenances

Normes de caràcter general

Ordenances generals d'ús

Zona natural del Salobrar

Zona de les Salines

Zona de la barra litoral

Zona de la platja

Zona agrícola-ramadera

Zona de serveis

Zones d'aparcament

zona de balneari

Ordenació de l'accessibilitat en l'àmbit del pla

Article 217.- Normes i ordenances.

En aquest apartat s'exposen les limitacions que el Pla contempla pel que fa als usos i activitats que en el seu àmbit es desenvolupen, concretades en l'establiment de les condicions d'ocupació i ús del sòl i de l'exercici de les activitats corresponents a la zonificació normativa definida en l'apartat anterior.

Aquestes limitacions es complementen amb les determinacions d'Ordenació de l'Accessibilitat en l'àmbit del Pla que es troben contingudes en l'apartat següent.

La formulació normativa del Pla continguda en aquest apartat s'estructura en tres categories diferenciades els objectes de les quals i àmbits d'aplicació s'exposen a continuació:

- una primera categoria corresponent a les normes de caràcter general l'objecte del qual és la regulació genèrica de les condicions d'ambient i estètica, i en particular de les obres, construccions i instal·lacions, sent d'aplicació en la totalitat de l'àmbit del pla.

- una segona categoria corresponent a les ordenances generals d'ús l'objecte del qual és l'establiment d'una gradació de limitacions en l'àmbit del pla, mitjançant la definició d'una tipologia de nivells de protecció, sent d'aplicació a les diferents zones delimitades pel pla, mitjançant de la seva oportuna qualificació per inclusió en el corresponent nivell de protecció.

- una tercera categoria corresponent a les ordenances particulars de zona l'objecte de la qual és l'establiment de les limitacions específiques pròpies de les característiques peculiars de cada zona, sent d'aplicació individualitzada per a cada zona concreta.

En els paràgrafs següents es desenvolupa el contingut de cadascuna d'aquestes tres categories normatives trobant-se la delimitació de les corresponents zones representades gràficament en el plànol corresponent. (BOCAIB 59 del 14.05.1994)

Article 218.- Normes de caràcter general.

A continuació s'exposen les normes generals d'ambient i estètica juntament amb les condicions generals per a l'autorització d'obres, construccions i instal·lacions en l'àmbit del Pla.

La totalitat del sòl inclòs en l'àmbit del Pla es classifica com no urbanitzable d'especial protecció.

Les obres, construccions i instal·lacions respectaran el caràcter tradicional del lloc en el que es refereix a sistema compositiu, expressió volumètrica, disseny d'elements formals, materials utilitzats en exteriors, colors i textures, procurant en tot cas la seva màxima integració en l'ambient i el paisatge que es trobin situades.

Les xarxes i infraestructures, i de forma particular les esteses i les condicions, respectaran les qualitats del medi ambient i del paisatge on el seu emplaçament, traçat, disseny i materials, quedant prohibides aquelles l'impacte de les quals sobre els valors naturals o paisatgístics de l'entorn condueixi a una alteració sensible dels mateixos.

Les obres, construccions i instal·lacions que es prevegi executar en l'àmbit del Pla, de conformitat amb les presents normes i ordenances, seguiran per a la seva autorització el tràmit de declaració d'utilitat pública o interès social previst en l'article 85.2 de la Llei del sòl per a la categoria de sòl no urbanitzable, havent de ser preceptivament informades per la Comissió Balear de Medi Ambient.

Queda prohibida l'explotació de pedreres o jaciments, els desmuntis o rebliments de terra i en general qualsevol activitat que impliqui un volum sensible de moviment de terres en l'àmbit del Pla.

Únicament es permeten les senyalitzacions de caràcter públic estrictament necessàries per a la correcta funcionalitat dels corresponents serveis i instal·lacions i aquelles altres de caràcter privat l'objecte del qual sigui la indicació de l'accés a les finques, sense que la seva forma o característiques desentonin de l'ambient i el paisatge on es trobin situades, quedant expressament prohibida la col·locació d'anuncis o cartells publicitaris.

Queda prohibida la ubicació en l'àmbit del Pla d'abocadors de residus sòlids i en particular d'escombriaires.

El tractament i evacuació de les aigües residuals es realitzarà preferentment mitjançant xarxa de clavegueram i en cas de no ser possible la utilització d'aquest sistema es realitzarà mitjançant fosses sèptiques, conforme a la norma tecnològica de l'edificació NTE-ISD. En aquest últim cas el pou filtrant haurà de separar-se un mínim de 20 metres de la delimitació de la zona marítim terrestre. Es prohibeix l'abocament lliure d'aigües residuals així com qualsevol solució que pressuposi l'evacuació dels residus a través d'embarcacions, havent de complir-se estrictament les normes vigents contingudes en l'Ordre Ministerial de 23-04-69 del Ministeri d'Obres Públiques, BOE de 20-06-69 .

Les conduccions corresponents als serveis de proveïment d'aigua, evacuació de residus líquids i subministrament d'energia o connexió telefònica hauran de ser subterrànies.

Totes les edificacions i instal·lacions situades en l'àmbit del Pla i destinades a serveis públics hauran de tenir dotacions d'aigua corrent amb les seccions de canonada adequades al cabal i pressió necessàries, havent de disposar així mateix dels corresponents desguassos protegits amb els oportuns elements higiènics.

S'instal·laran contenidors de tancament hermètic per a l'abocament dels residus sòlids, el contingut dels quals serà recollit pel corresponent servei municipal de neteja, prohibint-se l'acumulació fins i tot provisional de qualsevol tipus de residus fora d'aquests contenidors.

Article 219.- Ordenances generals d'ús.

A continuació s'exposa la gradació de nivells de protecció prevista pel Pla en el seu àmbit, els criteris d'assignació per zones i les seves finalitats i objectius, juntament amb les ordenances generals d'ús aplicables.

L'aplicació d'aquestes ordenances a les diferents zones definides pel Pla es realitza a través de la seva qualificació per inclusió en el corresponent nivell de protecció.

a. Ús restringit.

Correspon a zones on es desitja preservar les condicions existents del medi natural, impedit qualsevol alteració, a fi de protegir les especials qualitats del seu medi físic o de particular biocenosi que sustenta.

En aquestes zones es prohibeixen en general tot tipus d'obres, construccions i instal·lacions, i d'activitats, amb l'excepció de les de caràcter científic o educatiu, així com l'abocament de qualsevol classe de residus, siguin sòlids o líquids.

L'accessibilitat de persones serà restringida prohibint-se la circulació de vehicles rodats.

b. Usos amb limitacions de grau 2n.



Correspon a zones on es desitja conservar les condicions mediambientals existents, evitant qualsevol degradació, a fi de protegir els seus valors naturals i paisatgístics.

En aquestes zones es prohibeixen en general tot tipus d'obres, construccions i instal·lacions, excepte les corresponents a la reparació o manteniment de les existents que no impliquin la seva ampliació, qualsevol tipus d'activitats que suposi un impacte rellevant des del punt de vista mediambiental, així com l'abocament de qualsevol classe de residus, siguin sòlids o líquids. L'accessibilitat de vehicles rodats serà controlada, permetent-se únicament la circulació per les vies i els espais d'aparcament previstos, així com la corresponent a l'accés privat a les propietats i al manteniment de les activitats permeses pel Pla.

Així mateix es regularà si escau la possible utilització de la zona per a l'ús d'esplai públic.

c. Usos amb limitacions de grau 1r.

Correspon a zones on es desitja conservar les condicions d'ocupació i ús existents, evitant qualsevol transformació, a fi de protegir la seva actual destinació, en raó dels seus valors intrínsecs o com mesura preventiva dels impactes que els possibles canvis poguessin produir sobre zones contigües per a les quals es preveu un major nivell de protecció. Excepcionalment correspon així mateix a zones on el Pla preveu expressament condicions d'ocupació o ús distintes de les existents, a fi de regular-les mitjançant l'establiment explícit de limitacions superiors a les corresponents al règim urbanístic general.

En aquestes zones es prohibeixen en general tot tipus d'obres, construccions i instal·lacions, excepte les directament relacionades amb la seva actual o potencial destinació, i qualsevol tipus d'activitats que impliquin el canvi de les condicions d'ús actuals o previstes pel Pla, així com l'abocament de qualsevol classe de residus, siguin sòlids o líquids.

d. Usos sense limitacions.

Correspon a zones on el Pla no contempla la necessitat d'establir mesures específiques per a la seva protecció, quedant subjectes a la normativa urbanística general, que les hi sigui d'aplicació, dintre de la categoria de sòl no urbanitzable d'especial protecció segons estableix l'article 3r de la Llei 1/84 del Parlament de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, amb les limitacions contemplades en el supòsit de l'article 86.2 de la Llei del sòl.

Article 220.- Zona natural del Salobrar.

La zona està definida per la xarxa de camins, les vores dels terrenys de cultiu i els límits de la zona de les Salines.

Ordenança General d'Ús: ús restringit.

Ordenances Particulars de la Zona:

- únicament es permeten instal·lacions, amb caràcter provisional i no fix, de tipus científic sempre que la seva ubicació i característiques no alterin sensiblement les condicions de l'hàbitat natural de la avifauna.

- únicament es permeten activitats de tipus científic o educatiu, amb prohibició expressa de les activitats cinegètiques i de piscifactoria.

- l'accés de persones serà restringit i condicionat al seu control pel SECONA mitjançant l'expedició de l'oportuna autorització de visita.

Article 221.- Zona de les Salines.

La zona està definida pels límits de l'explotació salinera actualment existent.

Ordenança General d'Ús: usos amb limitacions de grau 2n.

Ordenances Particulars de Zona: - es permet l'activitat industrial d'extracció de sal actualment existent així com les obres necessàries per a la reparació i manteniment de les instal·lacions annexes a la citada activitat i aquelles altres corresponents a la justificada adequació de les mateixes a les necessàries de la producció i a les disposicions legals que les afectin.

En l'exercici de l'activitat s'adoptaran les precaucions necessàries per a no afectar negativament a la Zona Natural del Salobrar, prohibint-se expressament aquelles tècniques i projectes que, des d'un punt de vista naturalista, suposin la separació entre les Salines i l'esmentada Zona.

- es prohibeixen expressament les activitats cinegètiques i de les piscifactories. Cas que, provisionalment o definitivament cessés l'explotació industrial de les Salines, haurien d'arbitrar-se les determinacions més adequades per a mantenir la seva superfície com zona humida. Si fos



necessari podrà acudir-se al Govern Balear per a col·laborar en la construcció i manteniment de les instal·lacions precises per a això. S'admetrà, prèvia declaració d'utilitat pública o interès social la modificació d'usos que no representi deterioració del medi físic o biòtic, com per exemple la aquacultura.

Article 222.- Zona de la barra litoral.

Aquesta zona queda definida per la xarxa de camins, les vores dels terrenys de cultiu, els límits de les dues zones precedents i de la zona de la platja, el límit oriental del terme municipal de Campos i la carretera de Campos o de Sa Ràpita. Es troba dividida en dues parts per la zona de serveis de Ses Covetes i inclou la zona d'aparcament de Sa Ràpita amb regulació específica.

Ordenança General d'Ús: usos amb limitacions de grau 2n.

Ordenances Particulars de Zona:

- es permet l'activitat de restauració en l'edifici existent en la proximitat de la platja d'Es Trenc, destinat actualment en aquest fi, així com les obres necessàries per a la seva reparació o manteniment que no impliquin la seva ampliació. L'activitat haurà en tot cas complir les normes de caràcter general del present Pla, particularment les referents als serveis de proveïment d'aigua, energia, connexió telefònica i evacuació de residus líquids i sòlids, així com les determinacions contingudes en les normes generals d'ús aplicables i en l'apartat 02.03 del Pla, sobre ordenació de l'accessibilitat.

- es prohibeix expressament l'obertura de nous camins.

- es procurarà la conservació i millora de les masses arbòries de la zona. A aquest efecte s'exigirà prèviament a qualsevol autorització de tala, d'acord amb l'article 209 del Reglament forestal, un projecte o pla tècnic d'ordenació que reculli els aprofitaments previstos, el qual haurà de ser autoritzat pel SECONA, previ informe de la Direcció General de Medi Ambient.

- les activitats cinegètiques seran controlades pel SECONA mitjançant l'aprovació del corresponent Pla, redactat pel titular del vedat o subsidiàriament d'ofici per l'administració competent, d'acord amb el que disposa l'article 25.2 del Reglament de caça.

- es prohibeixen expressament les activitats de trial, passejos a cavall, acampades, encendre focs i qualsevol altres activitats que suposin un impacte rellevant des del punt de vista mediambiental.

- es prohibeix la circulació de vehicles rodats, excepte el previst en l'apartat 02.03 del Pla, sobre ordenació de l'accessibilitat, i la corresponent a l'accés privat a les propietats i al manteniment de les activitats permeses pel Pla.

Article 223.- Zona de la platja.

La zona està definida per la xarxa de camins i les unions rectes entre aquests quan el seu traçat és discontinu. En els casos que l'esmentada xarxa és inexistent, en la zona central de l'arenal de Sa Ràpita i en l'extrem oriental de la platja confrontant amb la Colònia de Sant Jordi, la profunditat d'aquesta zona amidada des del límit de la Zona Marítim Terrestre serà de 20 metres.

Ordenança General d'Ús: ús amb limitacions de grau 2n.

Ordenances Particulars de Zona:

- es permet l'ús d'esplai públic amb les limitacions definides en aquestes Ordenances i en el Pla N2, annex al present apartat, sobre Ordenances de la Zona de la Platja. (BOCAIB 59 del 14.05.1994)

- es prohibeix expressament l'obertura de nous camins i la circulació de vehicles rodats, excepte la corresponent al manteniment de les activitats permeses pel Pla i al servei de neteja de platges.

- es prohibeixen expressament les activitats de trial, passejos a cavall, acampades, encendre focs i qualsevol altres activitats que suposin un impacte rellevant des del punt de vista mediambiental.

- les construccions corresponents a les instal·lacions permanents respectaran el caràcter tradicional propi del lloc referent a sistema compositiu, expressió volumètrica, disseny d'elements formals, materials utilitzats en exteriors, colors i textures, procurant en tot cas la seva màxima integració en l'ambient i el paisatge en el qual es trobin situades.

- les activitats hauran de complir les normes de caràcter general del present Pla, particularment les referents als serveis de proveïment d'aigua, energia, connexió telefònica i evacuació de residus líquids i sòlids, així com les determinacions contingudes en les normes generals d'ús aplicables, i la seva ocupació no excedirà de la superfície actual de les instal·lacions.





- no es permet cap tipus de publicitat en la zona.
- els cartells i rètols d'identificació dels establiments i serveis autoritzats estaran d'acord amb les instal·lacions que corresponguin, no permetent-se aquells que a més del fi descrit serveixin per a anunciar producte o beguda.
- no es permetrà cap instal·lació ni explotació comercial o social d'elements fixos o mòbils en la zona activa o de banys, quedant expressament prohibit el lloguer d'embarcacions o velomars, l'esquí aquàtic i activitats anàlogues.
- en la zona de repòs solament es permetrà la instal·lació d'elements mòbils, com hamaques, gandules i altres anàlegs en les zones delimitades a aquest efecte que es troben dibuixades en el Pla N2, Ordenances de la zona de la platja, annex al present apartat. Els para-sols tindran una altura màxima de 2,5 metres i un diàmetre màxim de 2 metres amb pilars de secció uniforme i acurada i coberta formada per materials perfectament treballats, sent tots els para-sols de la platja d'iguals característiques.
- les autoritzacions per a la instal·lació d'elements mòbils es donaran per tota la temporada, entenent per temporada l'espai de temps comprès entre l'1 de març i l'1 de novembre de l'any natural, havent de ser desmuntats i retirats en el termini d'un mes a partir de la seva finalització deixant la zona abans ocupada en perfecte estat d'ordre i neteja. Els elements mòbils podran instal·lar-se 15 dies abans del començament de la temporada, previ el permís corresponent.
- els llocs de salvament i socorrisme estaran degudament senyalitzats.
- les instal·lacions o serveis atorgats en concessió o degudament autoritzats no podran destinar-se a usos distints dels expressament indicats en el text de la concessió o autorització corresponent, sent preceptiu per als seus titulars disposar en el propi lloc d'ubicacions de les instal·lacions d'una còpia autoritzada del document acreditatiu de la referida concessió o autorització a la disposició de les autoritats amb jurisdicció en la zona.
- cada concessionari atindrà la neteja de la seva concessió i de la zona adjacent que se li assenyali. Les caixes, envasos i qualsevol altre element inherent al servei de les concessions es guardaran en magatzems tancats, prohibint-se els apilaments a l'aire lliure i a la vista del públic, amb excepció dels seients i tendals que en tot cas hauran de romandre recollits i ordenats convenientment. Qualsevol abandó en relació a la neteja de les concessions o la recollida i eliminació dels residus podrà ser motiu suficient per a iniciar el seu expedient de caducitat.

Article 224.- Zona agrícola - ramadera.

Aquesta zona comprèn la resta de l'àmbit del Pla no inclòs en les altres zones.

Ordenança General d'Ús: usos amb limitacions de grau 1r.

Ordenances Particulars de Zona:

- només es permeten les obres, construccions i instal·lacions destinades a les explotacions agrícola-ramaderes que tinguin relació directa amb la naturalesa i destinació de la finca, exigint-se per a la seva autorització l'informe previ de la Conselleria d'Agricultura.
- es prohibeix expressament l'ús de nous habitatges residencials, permetent-se únicament les obres de manteniment i reparació dels habitatges existents sempre que aquestes no impliquin la seva ampliació.
- s'acompliran les unitats mínimes de cultiu assenyalades pel ministeri d'agricultura en 1,5 Ha., per a terrenys de secà i en 0,2 Ha. per a terrenys de regadiu, no permetent-se segregacions o fragmentacions que rebaixin o trenquin aquestes unitats mínimes.
- les obres, construccions i instal·lacions compliran en tot cas les normes de caràcter general del present Pla, així com les determinacions contingudes en les normes generals d'ús aplicables.

Els paràmetres generals d'aprofitament urbanístic per a la zona seran els següents:

- edificabilitat màxima, en m3/m2: 0.2
- ocupació màxima parcel·la, en %: 2
- altura màxima (2 plantes), en m.: 6
- reculada mínima a partions, en m.: 10
- reculada mínima entre edificis, en m.: 10.

Article 225.- Zona de serveis.

La zona se situa en l'antiga pedrera de Ses Covetes i està definida per la carretera d'accés al nucli urbà de Ses Covetes, una paral·lela a la via anterior traçada a partir d'un camí existent en l'extrem oposat de l'antiga pedrera, les vores de les finques existents i el límit del nucli urbà de Ses Covetes.

Ordenança General d'Ús: usos amb limitacions de grau 1r.



Ordenances Particulars de Zona:

- es permeten els usos d'aparcament i càmping de primera categoria.
- les construccions, instal·lacions, usos i activitats hauran de complir les normes de caràcter general del present Pla, particularment les referents als serveis de proveïment d'aigua, energia, connexió telefònica i evacuació de residus líquids i sòlids, així com les determinacions contingudes en les normes generals d'ús aplicables. En tot cas s'exigirà expressament la recollida i eliminació dels residus sòlids de la zona.
- es preveurà la instal·lació d'una oficina d'informació que faci comprendre al visitant la importància de la zona i la necessitat de la seva conservació.

Els paràmetres generals d'aprofitament urbanístic per a la Zona seran els següents:

- edificabilitat màxima, en m³/m²: 0.2
- ocupació màxima parcel·la en %: 2
- altura màxima (2 pl + soterrani), en m.: 8
- reculada mínima a partions, en m.: 10
- reculada mínima entre edificis, en m.: 10
- volum màxim en un sol edifici, en m³: 5.000
- capacitat màxima aparcament (cotxes): 500
- capacitat màxima càmping (tendes): 250

Article 226.- Zones d'aparcament.

Es preveuen en el Pla dues zones d'aparcament la primera situada prop del nucli urbà de Sa Ràpita i la segona pròxima a la platja de Na Tirapel.

La zona d'aparcament de Sa Ràpita està definida per la carretera de Campos a Sa Ràpita, una paral·lela a aquesta i dues perpendiculars delimitant un rectangle d'aproximadament 300 x 40 m².

La zona d'aparcament de Na Tirapel se situa dintre dels límits de l'erm existent prop de la citada platja.

Ordenança General d'Ús: usos amb limitacions de grau 1r.

Ordenances Particulars de Zona:

- es permet l'ús d'aparcament.
- els usos i activitats compliran en tot cas les Normes de caràcter general del present Pla, particularment les referents a l'evacuació de residus líquids i sòlids.

Article 227.- Zona de balneari.

La zona està definida pels límits de la parcel·la en la qual es situen les actuals instal·lacions.

Ordenança General d'Ús: usos amb limitacions de grau 1r.

Ordenances Particulars de Zona:

- es permet l'ús balneari-hoteler, així com l'ampliació de les instal·lacions actuals pel que fa a l'interès històric-artístic de les edificacions existents.
- en el cas d'ampliació de les instal·lacions existents s'haurà de preveure en el projecte de les mateixes l'evacuació i abocament de les aigües residuals mitjançant sistemes que permetin assegurar la impossibilitat de contaminació per filtracions de la contigua Zona del Salobrar.
- les construccions, instal·lacions, usos i activitats hauran de complir les normes de caràcter general del present Pla, particularment les referents als serveis de proveïment d'aigua, energia, connexió telefònica i evacuació de residus líquids i sòlids, així com les determinacions contingudes en les normes generals d'ús aplicables.

Els paràmetres generals d'aprofitament urbanístic per a la zona seran els següents:

- edificabilitat màxima, en m³/m²: 0,75
- ocupació màxima de parcel·la, en %: 15
- altura màxima (3 plantes), en m.: 9
- reculada mínima a límit Salobrar: 80 m.
- reculada mínima a partions, en m.: 10
- reculada mínima entre edificis, en m.: 10
- volum màxim en un sol edifici, en m³: 5.000



- núm. de places turístiques en llits: 300

En l'aplicació dels anteriors paràmetres es considerarà l'ocupació i volum de les edificacions existents.

Article 228.- Ordenació de l'accessibilitat en l'àmbit del Pla.

Una de les limitacions d'ús contemplades pel Pla en les seves ordenances afecta a la circulació de vehicles rodats en el seu àmbit.

El present apartat preveu l'ordenació de l'accessibilitat de caràcter públic a la zona de la platja, establint els següents accessos que juntament amb les seves corresponents zones d'aparcament, els traçats del qual i ubicació queden dibuixats en el plànol núm. 3 annex al present apartat, es descriuen a continuació:

a) Accés a la platja de Ses Covetes: es realitza per l'actual xarxa viària existent en l'àmbit del Pla complementant-se per la zonificació com zona de serveis, per als usos d'aparcament i serveis, de l'espai de l'antiga pedrera de Ses Covetes situada immediatament darrere de l'actual nucli urbà. La capacitat prevista és de 500 vehicles.

b) Accés a la platja de Sa Ràpita: l'accés es realitza per la carretera de Campos a Sa Ràpita complementant-se amb la zonificació com aparcament d'un espai rectangular d'aproximadament 300 x 400 m2 contigu a la citada carretera i donant-li suport longitudinalment, situat dintre de la zona agrícola-ramadera. La capacitat de l'aparcament s'estima en 500 vehicles.

c) Accés a la platja de "Es Trenc": l'accés es realitza pel camí actualment existent que voreja la zona de les Salines, a l'efecte de les quals es procedirà a la seva pavimentació, complementant-se amb la zonificació com aparcament de l'erm existent a l'altura de la platja de Na Tirapel. Es preveu una desviació, seguint un camí existent, per a accedir al petit aparcament actualment existent, contigu al restaurant, on es permetrà l'aparcament dels seus clients. Tant els accessos com els aparcaments seran oportunament voltats per a impedir que els vehicles surtin del camí. La capacitat de l'aparcament s'estima en 750 vehicles.

Només es permetrà la circulació de caràcter públic de vehicles rodats en els accessos anteriorment descrits quedant expressament prohibida en la resta de la xarxa de camins existents en l'àmbit del Pla, a l'efecte del qual es disposaran les corresponents barreres en els punts assenyalats en l'esmentat plànol núm. 3.

Els aparcaments seran d'ús públic general sense més limitacions que l'abonament de la tarifa que si escau puguin aprovar els organismes competents per aquests efectes:

Les característiques dels vials a la platja de Ses Covetes i a la platja de Sa Ràpita seran les dels vials actualment en ús.

El vial d'accés a la platja de "Es Trenc" serà de doble calçada amb ample total útil de 6 metres i estarà dotat d'un ferm flexible per a trànsit mitjà, amb sub-base granular de 10 cm. i base granular de 25 cm. degudament compactades i un paviment de barreja bituminosa de 5 cm.

Els aparcaments estaran dotats d'un ferm compost d'una base granular acabada per una capa de grava gruixuda, ambdues degudament compactades, amb un ample total de 30 cm.

Palma, 3 de febrer de 2014

El secretari delegat
Jaume Munar Fullana

