



Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENT DE TERRITORI I INFRAESTRUCTURES

12675

Acord d'aprovació definitiva amb prescripcions de la Modificació puntual número 27 de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Sant Llorenç des Cardassar, relativa als articles 11, 13, 16 i 71

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió de dia 30 de novembre de 2018, ha pres l'acord següent:

«Atès l'expedient relatiu a la Modificació puntual número 27 de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Sant Llorenç des Cardassar, relativa als articles 11, 13, 16 i 71, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 164 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl, per a l'illa de Mallorca, aquesta Comissió Insular acorda l'aprovació definitiva de l'esmentada modificació puntual amb les prescripcions següents:

1a) L'apartat b) de l'article 13 queda redactat de la forma següent:

b) S'exclouen:

- Les volades, jardineres, elements ornamentals i cobertes de vol igual o inferior a 0,70 m.
- En el sòl urbà:
 - Les piscines, que no computaran com a superfície ocupada de la parcel·la, malgrat sí ho faran les construccions en les que s'ubiquin les instal·lacions i maquinària de les mateixes, sempre que sobrepassin la rasant del terreny.
 - Les terrasses ubicades directament sobre el terreny a nivell del sòl de planta baixa.
 - En tot cas, es garantirà que almenys un 20% del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació extensiva sigui permeable.
- En el sòl rústic, les piscines i terrasses es regularan pel que s'estableix en l'article 71 d'aquestes normes.

2a) El segon paràgraf de l'article 16 queda redactat de la forma següent:

No es permetrà sobrepassar la profunditat edificable o fons edificable en cada cas per voladissos, conductes ni cap tipus d'instal·lacions o obres de l'edificació. Només es permetrà sobrepassar la profunditat edificable pels soterranis que es dediquin exclusivament a garatges i per la ubicació de piscines i les construccions en les que s'ubiquin les instal·lacions i maquinària de les mateixes, sempre que aquestes darreres no sobrepassin la rasant del terreny.

3a) L'apartat f) del punt 3 de l'article 71 queda redactat de la forma següent:

f) Les baranes de terrasses podran ser massisses o permeables, permetent-se en aquest darrer cas la col·locació de baranes metàl·liques, les quals hauran de reproduir els models tradicionals i no podran introduir elements reflectants.

4a) El punt 5 de l'article 71 queda redactat de la forma següent:

5. Es podran construir piscines en sòl rústic amb les condicions següents:

- a. La qualificació urbanística de la zona haurà de permetre l'ús d'habitatge o l'ús turístic.
- b. Complint-se la condició anterior, la piscina haurà de ser annexa a una edificació amb ús residencial o ús turístic construïda a l'empara de la normativa urbanística, anterior a l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956 o amb llicència municipal d'obres, en el cas de ser de nova planta.
- c. Si és el cas, s'haurà d'estar a allò que s'estableix en la disposició transitòria segona de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.
- d. Tots els elements construïts corresponents a la piscina i a les construccions en els que s'ubiquin les instal·lacions i maquinària de les mateixes, computaran al cent per cent (100%) als efectes d'ocupació en la parcel·la
- e. La ubicació en la parcel·la haurà de respectar la distància mínima de 3 metres de separació a partions.»

Així mateix, es fan públiques les normes urbanístiques



Capítol II**Normes generals de l'edificació****Article 11. Reculada de les edificacions**

- a. S'estarà al disposat en l'article 14 del Pla Provincial d'Ordenació de les Balears. D'acord amb això, en els tipus d'ordenació en què sigui obligatòria la separació dels límits de la parcel·la o solar, la reculada es mesurarà des dels esmentats límits fins als elements més sortints de l'edificació. A efectes del corresponent mesurament, s'inclouran els sortints i s'exclouran els alers, cornises, jardineres, cobertes i altres elements ornamentals de les edificacions que tinguin vol normal o acostumat, igual o inferior a un metre i que no siguin practicables.
- b. A les zones d'edificació entre mitjanceres quan l'edificació s'hagi de recular de vies o àrees públiques, la separació es mesurarà fins a l'alineació de façana amb exclusió dels sortints que sobre la zona de reculada pugui autoritzar l'ordenança corresponent, que serà com a màxim la d'1,50 mts.
- c. En els casos en què el tipus d'edificació a realitzar sigui contínua, aquesta haurà de disposar en l'alineació de façana d'un pòrtic d'altura mínima de 3,00 m, al llarg de la totalitat de l'alineació, havent-se de donar continuïtat als alers o cornises de rematada de les façanes al llarg d'aquestes, o establir en successius nivells escalonadament en els casos de façanes en terreny amb pendent. En tot cas queda prohibit els sortints de balcons quan el carrer sigui inferior als 8,00 m.
- d. En els tipus d'ordenació en què sigui obligatòria la separació dels límits de la parcel·la o solar, l'esmentada separació o reculada haurà de ser observada per edificacions, fosses sèptiques, aljubs, piscines i les seves instal·lacions annexes i instal·lacions esportives de qualsevol tipus, permetent-se a la zona de reculada plantacions i tanques així com bancals fins a una altura màxima d'aquests d'1,20 m. des del nivell original del terreny. Es permetrà, tanmateix, a la zona de reculades la ubicació d'aparcaments que quedin en la situació a l'aire lliure sense cobriment de cap tipus i rampes d'accés als aparcaments.
- e. En qualsevol tipus d'ordenació, contínua o aïllada, els pous absorbents d'eliminació d'aigües residuals s'ubicaran a una distància mínima de 5,00 m. dels límits amb altres propietats, espais lliures o des de vies públiques i en qualsevol cas a una distància superior a 10,00 m. d'aljubs propis o aliens, prenent-se tal dimensió en projecció horitzontal entre vores d'ambdós. En els casos de solars o parcel·les en què les seves dimensions impossibilitin el compliment de la condició anterior de distàncies entre pous absorbents i límits, els pous absorbents s'ubicaran en la posició més allunyada possible de límits així com d'aljubs, propis o aliens.
- f. Les piscines i els corresponents recintes d'instal·lacions d'aquestes hauran de respectar les reculades obligatòries per a les edificacions.

Article 13. Superfície d'ocupació

- a. La projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície edificada o edificable de les diverses plantes de l'edificació, fins i tot enterrades, i incloent enterament tota mena de balcons, terrasses, galeries, porxos i escales, determina la superfície del solar ocupat o ocupable per l'edificació.
- b. S'exclouen:
- Les volades, jardineres, elements ornamentals i cobertes de vol igual o inferior a 0,70 m.
 - En el sòl urbà:
 - Les piscines, que no computaran com a superfície ocupada de la parcel·la, malgrat sí ho faran les construccions en les que s'ubiquin les instal·lacions i maquinària de les mateixes, sempre que sobrepassin la rasant del terreny.
 - Les terrasses ubicades directament sobre el terreny a nivell del sòl de planta baixa.
 - En tot cas, es garantirà que al menys un 20% del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació extensiva sigui permeable.
 - En el sòl rústic, les piscines i terrasses es regularan pel que s'estableix en l'article 71 d'aquestes normes.
- c. A les zones amb tipus d'ordenació en edificació contínua amb alineació de façana coincident amb la via pública, els sortints sobre aquesta no es comptabilitzaran com a superfície d'ocupació del respectiu solar.
- d. La superfície d'ocupació s'expressarà en un percentatge del solar o parcel·la.

Article 16. Profunditat o fons edificable

Es denomina profunditat o fons edificable a la distància màxima, presa en la perpendicular a l'alineació de façana a la qual pot situar-se l'alineació interior de l'edificació, mesurada sobre tal perpendicular i a partir de l'alineació de façana.

No es permetrà sobrepassar la profunditat edificable o fons edificable en cada cas per voladissos, conductes ni cap tipus d'instal·lacions o



obres de l'edificació. Només es permetrà sobrepassar la profunditat edificable pels soterranis que es dediquin exclusivament a garatges i per la ubicació de piscines i les construccions en les que s'ubiquin les instal·lacions i maquinària de les mateixes, sempre que aquestes darreres no sobrepassin la rasant del terreny.

Capítol IV

Normes particulars per a cada classe de terra.

Terra no urbanitzable.

Article 71. Normes d'ambient i estètica

1. Tots els habitatges i edificacions tindran una composició arquitectònica conforme a l'estètica tradicional local, manejant els elements característics de la construcció rural, combinant-los o millorant-los de manera que el resultat obtingut s'integri en el paisatge. En cada cas les solucions adoptades es justificaran mitjançant l'estudi dels elements i tipologies que apareixen en l'edició "Elements Bàsics de l'Arquitectura Popular de Mallorca" concretament per a la comarca del Llevant.

2. Els habitatges i edificacions estaran construïts per un cos de planta rectangular desenvolupat en una o dues crugies, podent tenir indistintament les edificacions una o dues plantes. Al cos principal se li podrà afegir diversos volums menors i secundaris amb coberta plana o inclinada indistintament, però en cap cas no podran emmascarar el volum principal, tot això tenint-se present les tipologies tradicionals de les edificacions rurals tradicionals de Sant Llorenç. Per això l'ús d'arcs es restringeix només a portes de planta baixa.

3. La composició de les edificacions, les seves cobertes, façanes, materials i colorit seran els tradicionals a la zona o d'acord amb aquests, prohibint-se aquelles innovacions que puguin comprometre o pertorbar el caràcter del medi rural en què s'insereixen.

En particular es prescriuen les següents condicions:

- El to i colorit dominant en l'acabat estarà generalment comprès en la gamma de terris naturals propis de la zona.
- Les façanes presentaran un acabat de caràcter unitari format per un sol tipus de material, quedant expressament prohibits els murs de blocs de formigó vistos. Es permetrà la combinació de dos acabats diferents quan un d'ells s'utilitzi per a sòcols o recams clos de portes i finestres.
- Les cobertes estaran formades per teulades inclinades d'una o dues aigües, de teula àrab de color ocre clar, amb aler horitzontal a les façanes principal i posterior. Queden expressament prohibides les cobertes de fibrociment visibles des de l'exterior.
- L'acabat de les façanes haurà de ser en maçoneria tradicional de pedra, en cadiratge de "marès" o revocat adequat-se als colors tradicionals i no permetent-se en cap cas els colors blancs.
- Les rajoles de terrasses hauran de ser també de color ocre terra local.
- Les baranes de terrasses podran ser massisses o permeables, permetent-se en aquest darrer cas la col·locació de baranes metàl·liques, les quals hauran de reproduir els models tradicionals i no podran introduir elements reflectants.
- Es prohibeix tota la fusteria tant interior o exterior que no sigui de fusta.

4. Es prohibeixen les edificacions i elements estranys tals com cases de fusta prefabricades d'estil forà, alemanyes, baluards, rulots, i tots aquells elements portàtils propis d'acampades.

5. Es podran construir piscines en sòl rústic amb les condicions següents:

- La qualificació urbanística de la zona haurà de permetre l'ús d'habitatge o l'ús turístic.
- Complint-se la condició anterior, la piscina haurà de ser annexa a una edificació amb ús residencial o us turístic construïda a l'empara de la normativa urbanística, anterior a l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956 o amb llicència municipal d'obres, en el cas de ser de nova planta.
- Si és el cas, s'haurà d'estar a allò que s'estableix en la disposició transitòria segona de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.
- Tots els elements construïts corresponents a la piscina i a les construccions en els que s'ubiquin les instal·lacions i maquinària de les mateixes, computaran al cent per cent (100%) als efectes d'ocupació en la parcel·la
- La ubicació en la parcel·la haurà de respectar la distància mínima de 3 metres de separació a partions.»

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

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



Palma, 5 de desembre de 2018

El secretari de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Jaume Oliver Morell

