

Secció I. Disposicions generals

CONSELL INSULAR DE MALLORCA DEPARTAMENT DE TERRITORI

7198 *Acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme relatiu al text consolidat de les normes subsidiàries i complementàries de planejament del municipi de Capdepera*

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió de dia 24 d'abril de 2020, ha pres l'acord següent:

“1r. Donar conformitat al text consolidat de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Capdepera, que recull les aprovades definitivament el 14 de març de 1986 i les modificacions puntuals posteriors, d'acord amb la memòria de consolidació, normativa refosa (text consolidat de les ordenances) i quadres d'aprofitament i índex d'intensitat d'ús, que ha estat aprovat en sessió del Ple de l'Ajuntament de data 5 de desembre de 2019.

2n. En cas d'eventuals discrepàncies entre la documentació del text consolidat aprovat per part de l'Ajuntament i la que va ser objecte d'aprovació definitiva, prevaldran en tot cas les determinacions d'aquesta última.

3r. Publicar per al general coneixement aquest acord i les normes urbanístiques corresponentment refoses al Butlletí Oficial de les Illes Balears”.

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

Atès que l'esmentat acord no implica en cap cas aprovació definitiva d'instrument de planejament urbanístic, sinó estrictament consolidació de les determinacions dels instruments a què es refereix, no procedeix la interposició de recursos. Es publiquen seguidament per a general coneixement les ordenances urbanístiques del text consolidat.

Text refós de les Normes subsidiàries de Capdepera

ÍNDEX

Capítol I

ÀMBIT, FINS, OBJECTIUS, OPORTUNITAT I VIGÈNCIA

CAPÍTOL II

NORMES GENERALS DE PLANEJAMENT

1. Àrea de planejament
2. Contingut dels plans

3. Unitat de planejament
4. Edificació en sòl urbanitzable

NORMES GENERALS D'URBANITZACIÓ

5. Definició
6. Accés rodat
7. Subministrament d'aigua potable
8. Subministrament d'energia elèctrica
9. Sanejament
10. Canalització telefònica

NORMES GENERALS D'EDIFICACIÓ

11. Alineacions
12. Alineació d'edificació
13. Alineacions interiors
14. Separació de les edificacions dels límits del solar
15. Cossos sortints
16. Parcel·la o solar
17. Amplada del solar
17. Ocupació de l'amplada del solar
19. Regularització de solars
20. Alçada edificable
21. Planta d'edificació
22. Alçada lliure de pisos
23. Mitjaneres al descobert
24. Construccions permeses per sobre de l'alçada edificable
25. Volum edificat o edificable
26. Coeficient d'edificabilitat
27. Superfície edificable d'ocupació de sòl
28. Superfície total edificada o edificable
29. Illetes
30. Edifici exclusiu
31. Ocupació màxima
32. Fons d'edificació
33. Condicions higièniques
34. Estudi
35. Habitatge mínim



- 36. Habitatge unifamiliar
- 37. Habitatges aparellats
- 38. Obres que s'han de realitzar en edificis existents
- 39. Usos
- 40. Servituds aeronàutiques

CAPÍTOL III

SISTEMES GENERALS

- 41. Xarxa viària
- 42. Elements
- 43. Xarxa viària. Els Plans Parcial
- 44. Xarxa viària no urbana
- 45. Espais lliures i zones verdes
- 46. Equipaments
- 47. Obtenció dels sistemes generals

CAPÍTOL IV

ELEMENTS URBANÍSTICS SINGULARS

COSTES, PORTS I PLATGES

- 48. Costes, ports i platges
- 49. Dotació de platges
- 50. Accessos
- 51. Aparcaments
- 52. Passejos, parcs i jardins
- 53. Restaurants, bars, vestuaris i lavabos
- 54. Salvament i socorrisme
- 55. Servei públic d'informació, policia i vigilància
- 56. Instal·lació d'aigua potable, electricitat i enllumenat
- 57. Instal·lacions de sanejament i evacuació d'aigües residuals
- 58. Servei de neteja
- 59. Zona de nàutica i pesca
- 60. Recintes destinats a jocs
- 61. Ordenació tipus



CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI H.A.

- 62. Patrimoni artístic-nacional
- 63. Monuments, coves i restes prehistòriques
- 64. Monuments d'arquitectura militar
- 65. Instruccions per a la defensa dels monuments prehistòrics i protohistòrics

CAPÍTOL V

NORMES GENERALS QUE HAN DE REGIR LES CLASSES DE SÒLS

SÒL URBÀ

- 66. Definició
- 67. Concepte solar
- 68. Zones de sòl urbà
- 69. Àrea de protecció del Castell i el seu entorn
- 70. Zona residencial del nucli antic: 11/41, 11/42, 11/43 i 11/25
- 71. Zona Residencial Intensiva: Mitjana 21/51

Baixa: 21/52

- 72. Zona Residencial Extensiva. Mitjana: 21/14, 21/15 i 21/32

Baixa: 21/11, 21/20, 12/31

- 73. Zona Residencial Extensiva. Mitjana: 24/11, 25/11, 26/1127/22, 27/61, 31/62, 33/61, 41/16 i 41/62

Baixa: 22/14, 22/15, 22/32, 23/14, 23/15, 24/12, 24/14, 24/15, 24/32, 25/15, 25/15, 26/14, 27/12, 27/14, 27/15, 27/32, 31/14, 31/15, 31/26, 32/15, 32/28, 33/13, 33/27, 41/15, 41/17, 41/29 i 41/30

Alta: d'Àrea Turística

- 74. Zona de conservació de monument històric-artístic
- 75. Zona de respecte cultural
- 76. Zona pintoresca 21/53
- 77. Equipament docent
- 78. Equipament per a la pràctica religiosa
- 79. Equipament sanitari
- 80. Equipament industrial
- 81. Equipament sociocultural



- 82. Equipament esportiu
- 83. Equipament administratiu
- 84. Altres equipaments
- 85. Espais lliures i zones verdes
- 86. Viària
- 87. Zona marítimo-terrestre
- 88. Serveis urbans i infraestructures
- 89. Quadres de zonificació

SÒL URBANITZABLE

- 90. Sector 1
- 91. Sector 2
- 92. Sector 3
- 93. Sector 4
- 94. Sector 5
- 95. Sector 6
- 96. Sector 7
- 97. Sector 8

SÒL NO URBANITZABLE

- 98. Definició
- 99. Formació de nucli de població
- 100. Nous vials o camins
- 101. Tancaments de finques
- 102. Sòl agrícola-ramader
- 103. Forestal
- 104. Sòl amb valor paisatgístic

CAPÍTOL VI

ORDENANCES D'HIGIENE, COMPOSICIÓ, ESTÈTICA I TRAMITACIÓ

- 105. Llicències
- 107. Documents de projecte
- 108. Exemplar d'obra i de rètol
- 109. Caducitat de llicències
- 110. Conclusió d'obres



- 111. Inspecció final
- 112. Composició de façanes i edificis
- 113. Tancament de solars
- 114. Marquesines
- 115. Instal·lacions en façanes
- 116. Relleus
- 117. Tendals
- 118. Reclams publicitaris
- 119. Aparcament
- 120. Passos per a entrada de vehicles
- 121. Accés a coberta
- 122. Parets mitjaneres
- 123. Distribució
- 124. Altures interiors mínimes
- 125. Il·luminació i ventilació
- 126. Dimensions de buits
- 127. Patis, classificació
- 128. Ventilació de banys i lavabos
- 129. Llums rectes
- 130. Dimensions de patis de 1^a categoria
- 131. Dimensions de patis de 2^a categoria
- 132. Alçada de patis
- 133. Característiques de patis
- 134. Aparells sanitaris
- 135. Rentadors
- 136. Estenedors de tipus porxo
- 137. Dotació d'aigua potable
- 138. Evacuació d'aigües residuals
- 139. Abocaments d'aigües residuals a llits de torrents o a la mar
- 140. Sortida de fum
- 141. Aïllament acústic i prevenció d'incendis

REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES I INDUSTRIALS

- 142. Activitats extractives
- 143. Regulació de l'ús industrial

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/138/1065027>

CAPÍTOL I Àmbit

Aquestes NNSS són d'aplicació a tot el terme municipal de Capdepera, inclosa la zona delimitada per la Prefectura de Costes com a marítime-terrestre.

Fins

Els fins d'aquestes NNSS són, en primer lloc:

- Protegir els valors paisatgístics i culturals del terme.
- Assegurar i preveure l'abastiment de la població.
- Establir un sostre de població compatible amb els punts anteriors.
- Regular l'ús i l'aprofitament dels terrenys.
- Fixar el planejament urbanístic per a que es mantinguin les directrius del Pla Provincial d'Ordenació de Balears (en endavant PPOB).

Objectiu

L'objectiu d'aquestes Normes Subsidiàries de Planejament (en endavant NNSS) és regular l'ordenament urbanístic de tot el terme municipal de Capdepera.

Oportunitat

L'oportunitat de la redacció d'aquestes NNSS dimana directament de la disposició transitòria primera de la reforma de la Llei sobre el règim del sòl i ordenació urbana (en endavant LS), de 2 de maig de 1975, que imposa un termini prorrogable de quatre anys per revisar Plans Generals.

Aquesta revisió, dins el termini fixat, ha estat substituïda per l'adopció de les NNSS com a model de planejament redactat en lloc d'aquest, en virtut del RDL 16/81, de 16 d'octubre.

El canvi de figura urbanística és oportú, atès que el Pla General d'Ordenació (en endavant PG) és un punt zero de l'ordenació urbanística, igual que les NNSS. Per tant, és el propi municipi, la seva capacitat de gestió, i el seu propi desenvolupament urbanístic qui ha de justificar en cada moment si s'adopta una figura urbanística o d'altra.

El fet de disposar d'un PG no s'ha d'entendre com una raó suficient per continuar amb tal instrument urbanístic.

La complicada gestió que la bona aplicació de l'aprofitament mitjà exigeix, per exemple, no pot ser assumida amb els mitjans de què en l'actualitat disposa l'Exm. Ajuntament de Capdepera. L'execució programada i sistemàtica d'un determinat Pla d'Etapes depassa les improvisades possibilitats pressupostàries i de dotació personal d'un municipi de 5.000 habitants.

Per això entenem que si s'adopta una figura urbanística d'igual efectivitat, pel que fa al control volumètric de l'edificació, de la conservació del paisatge, etc., però de molt menor compromís que un PG, és molt apropiada en el temps i en l'espai per exercir el control urbanístic d'aquest terme municipal.

Vigència

Les NNSS presents tenen una vigència indefinida, de conformitat amb l'art. 70-4 de la LS.

És procedent revisar-les o substituir-les per un Pla General d'Ordenació quan es doni alguna de les circumstàncies següents:

- En el supòsit assenyalat a l'art. 47-2 de la LS, quan s'assoleixi una població de 63.766 habitants.
- Majors exigències d'equipaments derivades de la pròpia evolució social o de disposicions de rang superior.
- Saturació de les tres quartes parts del sòl classificat d'urbà.

Quan es faci l'aprovació definitiva d'aquestes NNSS queden sense vigència tots els Plans Urbanístics localitzats en el seu àmbit.

Obligatorietat

Aquestes NNSS obliguen tant l'Administració pública com els particulars i serveixen de regla bàsica per exercir la competència urbanística i desenvolupar-la.

Desenvolupament de les NNSS

Correspon a l'Ajuntament de Capdepera la competència per desenvolupar aquestes NNSS.

Els particulars poden redactar plans amb un objectiu idèntic, però la col·laboració que per a això l'Ajuntament pugui facilitar no pot comportar la decisió prèvia sobre la idoneïtat del planejament que es redacti ni en pot pressuposar l'aprovació.

Per poder desplegar aquestes NNSS s'han de formar: en sòl urbà: estudis de detall i projectes d'urbanització i plans especials; i en sòl urbanitzable: plans parcials; tots ells conforme a les disposicions corresponents de la LS.

Es pot recórrer a la formació dels plans especials per a qualsevol dels objectius esmentats a l'art. 17 de la LS i, en particular, al paràgraf segon, per a l'execució dels elements dels sistemes generals, a través dels quals es defineix l'estructura orgànica del territori.

Els plans parcials han de contenir les determinacions previstes a la LS, en les seves disposicions complementàries, i en aquestes NNSS; i han de regular tots els aspectes necessaris per a que, amb la simple formació dels projectes d'urbanització corresponents, puguin ser d'execució immediata.

Cal incloure als plans parcials un pla d'etapes que prevegi el desenvolupament escalonat de la urbanització. Els terminis s'han de determinar en funció de les característiques de planejament.

Si els particulars incomplissin aquestes obligacions en l'execució dels plans parcials, es pot determinar l'aplicació del sistema d'expropiació. Així mateix, si s'incomplissin les obligacions i càrregues imposades per la LS pot habilitar l'Ajuntament per expropiar els terrenys afectats, de conformitat amb l'article 124-2 de la LS.

Els plans parcials, estudis de detall i qualsevol altre instrument urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquestes NNSS no poden contenir determinacions que hi siguin contràries, ni modificar-les, ni tan sols a través de compensacions o retribucions, encara que aquestes no alterin les determinacions d'aquestes NNSS en la seva globalitat.

No es poden establir en cap cas regulacions de paràmetres o condicions d'edificació que puguin donar lloc a una edificabilitat o densitat major que l'assenyalada per aquestes NNSS per a cada sector.

Els particulars poden formar plans parcials per al desenvolupament d'aquestes NNSS.



A més de les determinacions i documents propis dels plans parcials, de conformitat amb la LS i aquestes NNSS els plans parcials d'iniciativa particular han de contenir les determinacions i documents previstos a l'art. 53 de la LS.

Pel que fa a l'execució dels projectes d'urbanització, cal concretar expressament els compromisos i obligacions que els promotors puguin contreure amb l'Ajuntament i amb els futurs adquirents de solars, terrenys o construccions, sigui quina sigui la relació jurídica que es proposin contreure per a l'alienació, fins i tot si tals obligacions o compromisos només tinguessin per objecte la conservació de les obres i serveis urbanístics.

En tot cas els compromisos esmentats a l'art. 53 d) de la LS han de garantir:

- a) Cessions gratuïtes i obligatòries dels terrenys per a sistemes, de conformitat amb la LS i aquestes NNSS.
- b) Costejament de les obres d'urbanització amb l'abast previst a l'art. 122 de LS i en els terminis previstos al mateix pla d'etapes, amb les precisions que l'acord d'aprovació del pla pugui afegir.
- c) Quant a la conservació i manteniment de les obres d'urbanització, el PP ha de preveure que dites obligacions correran a càrrec dels promotors durant un període mínim de dos anys a partir de la data de la recepció definitiva de la urbanització.

El promotor ha de formalitzar els compromisos i garanties patrimonials abans d'aprovar-se el projecte d'urbanització.

Si s'incomplissin les obligacions concretes, l'Ajuntament pot adoptar i elegir alguna de les mesures següents:

- a) Realització de les garanties.
- b) Subrogació de l'Administració de la seva execució, amb la indemnització en la quantia del valor del sòl, segons la seva qualificació i de l'obra realitzada.
- c) Expropiació dels terrenys comprensos al pla.

Si l'incompliment no revestís la gravetat suficient com per imposar les mesures anteriorment esmentades pot sancionar el promotor de forma pecuniària.

Actuacions en el desenvolupament de les NNSS

El sistema d'actuació preferent que s'ha d'adoptar en els plans parcials és el de compensació.

En tot cas el sistema d'actuació s'ha d'incorporar a cada pla parcial.

En el sistema de compensació, les cessions obligatòries i gratuïtes de terrenys i les obres d'urbanització s'han de transmetre al municipi una vegada executat el projecte d'urbanització, segons els terminis previstos al pla d'etapes.

L'abast de les cessions obligatòries i gratuïtes del sòl, per part dels promotors, destinats a sistemes locals, s'ha de derivar de l'aplicació dels estàndars a cada sector, definits a la LS, disposicions complementàries i en aquestes NNSS.

En el sòl destinat a equipaments que, en desenvolupament d'aquestes NNSS, sigui de titularitat pública, l'Administració competent pot atorgar concessions per a la construcció i explotació dels corresponents equipaments; aquesta concessió no confereix drets per ser renovada.

El territori ordenat per aquestes NNSS es classifica conforme als arts. 78,79, 80 i 91b) del Reglament de planejament (en endavant RP) en:

- Sòl urbà
- Sòl urbanitzable
- Sòl no urbanitzable

El sòl no urbanitzable només es pot transformar en urbanitzable a través d'una revisió d'aquestes NNSS, de conformitat amb allò previst a la norma sobre vigència de la pàg. 10. de la pàgina precedent.

En sòl urbà cal l'ordenació física a través de la delimitació dels sòls segons si es destinen a:

- a) Vials i estacionaments
- b) Sòls públics per a espais lliures i zones verdes.
- c) Sòls per a equipaments.
- d) Sòls edificables i edificis privats.

En sòl urbà els sòls destinats a vials, espais lliures i zones verdes i centres d'E.G.B. són de cessió gratuïta i obligatòria, en els termes i amb les modalitats previstes a l'art. 83 de la LS.

Sens perjudici d'això, tots els sòls destinats a sistemes generals poden ser objecte d'expropiació.

No obstant això, els sòls destinats a equipaments que en el moment d'aprovar-se aquestes NNSS siguin de domini privat i es destinin a l'ús previst per aquestes NNSS poden continuar en règim de propietat privada, sempre que no en variï l'ús actual.

Classificació del sòl

Aquestes NNSS s'han redactat conforme a l'art. 91b) del Reglament de planejament i classifiquen el sòl del terme municipal en sòl:

- Urbà
- Urbanitzable
- No urbanitzable

Justificació del compliment de l'art. 93 del RP.

1. Les NNSS d'àmbit municipal, l'objecte de les quals s'assenyali a l'apartat b) de l'art. 91, han de contenir les determinacions següents:

a) Fins i objectius de promulgar-les, tot indicant la seva conveniència i oportunitat, així com el caràcter subsidiari del planejament general al qual supleixen i assenyalament del període de vigència previst, si s'hagués determinat substituir-lo pel seu pla general.

Són objecte del 1r punt del Capítol I del Document Normes Urbanístiques.

b) Delimitació dels terrenys compresos en sòl urbà, en àrees aptes per a la urbanització i en el sòl no urbanitzable.



Queda grafiada al plànol núm. 15 (escala 1/10.000) "Classificació del sòl" del document Plànols.

L'estat actual dels serveis urbans i de la consolidació sobre els quals es basen els criteris establerts a l'art. 78 de la Llei del sòl per a la delimitació del sòl urbà han estat grafiats als Plànols d'Informació núm. 4.1 (escala 1/25.000) i 5.3 (escala 1/10.000) i en els Plànols d'Ordenació núm. 11,12,13 i 14 (escala 1/2000).

c) Definició del concepte de nucli de població, amb base a les característiques pròpies del municipi, establint les condicions objectives que comportin la seva formació, a efectes de les possibilitats d'edificar en el sòl no urbanitzable i en les àrees aptes per a la urbanització, mentre no siguin aprovats els corresponents plans parcials per a aquestes darreres.

S'especifiquen a l'article 99 "Normes particulars per a la classe de sòl NO URBANITZABLE" del Capítol V.

d) Assignació d'usos detallats per al sòl urbà i d'usos globals per a les àrees aptes per a la urbanització, amb expressió en tots dos casos del seu nivell d'intensitat, delimitant-ne els sectors o fixant criteris per delimitar-los amb plans parcials.

L'assignació d'usos detallats en sòl urbà es grafia als Plànols núm. 19 (escala 1/2000) i es complementa amb la seva descripció al punt "Normes particulars per a les classes de sòl urbà" del Capítol IV.

Els usos globals per als sectors urbanitzables es descriuen al punt "Normes particulars per a les classes de sòl urbanitzable" del Capítol IV.

e) Normes urbanístiques que, en el sòl urbà, tenen el grau de desenvolupament propi de les previstes a l'apartat 2 de l'art. 40 del RP, i el caràcter i el grau de precisió propi de les normes previstes a l'apartat 3 del mateix article, quan es defineixin zones aptes per a la urbanització.

Es descriuen als capítols V i VI.

f) Esquema indicatiu de la infraestructura, equipament i serveis urbans per a tot el territori, calculat per al límit de saturació de les àrees aptes per a la urbanització i previsions mínimes per a centres i serveis d'interès públic i social per a sòl urbà. L'esquema d'infraestructura i serveis s'ha de referir als sistemes generals de comunicacions, espais lliures i zones verdes i equipament comunitari.

S'ha grafiat als plànols núm. 18.1, 18.2, 18.3 i 18.4 (escala 1/10.000).

g) Traçat i característiques de la xarxa viària del sòl urbà amb determinació d'alineacions, i definint-ne geomètricament el traçat en planta i de rasants, referit a la totalitat o a part d'aquest sòl.

Es grafia als plànols núm. 19 (escala 1/2000).

h) Assenyalament i delimitació de les zones objecte de protecció especial al sòl no urbanitzable i normes mínimes de defensa envers la urbanització i edificació d'aquestes zones.

S'han grafiat al plànol núm. 17 "Usos globals" i es complementa amb la descripció del Capítol IV. V.



CAPÍTOL II
NORMES GENERALS DE PLANEJAMENT

Article 1

Àrea de planejament

L'àrea de planejament és aquella que cobreix la superfície completa d'un sector dels definits al plànol d'ordenació: "Classificació del sòl".

Article 2

Contingut dels plans

Els plans que desenvolupen aquestes NNSS han de contenir les determinacions que s'especifiquen en aquest document de normativa i a la LS vigent i els seus reglaments.

Sens perjudici del que la LS pugui disposar sobre sistemes d'actuació en planejament parcial, el sistema considerat més aconsellable és el sistema de compensació.

Per tramitar i aprovar els distints plans hom s'ha de subjectar a la LS.

Les superfícies reservades per aquestes NNSS per a equipaments i espais lliures són independents de les especificades per a aquests mateixos usos a allò articulat per la LS per al desenvolupament de plans parcials.

Article 3

Unitat de planejament

Als efectes dels plans parcials, la unitat mínima de planejament s'ha de fer conforme a la delimitació establerta al pla de "Classificació del sòl".

Article 4

Edificació en sòl urbanitzable

El sòl urbanitzable està subjecte a la limitació de no poder ser urbanitzat fins que s'aprovi el pla parcial corresponent. Fins aleshores, no s'hi poden fer obres o instal·lacions, excepte les que s'hagin d'executar mitjançant la redacció dels plans especials esmentats a l'art. 17.2 de la LS i les de caràcter provisional esmentades a l'art. 58.2 de la LS; aquests terrenys tampoc no es poden destinar a usos o aprofitaments distints dels assenyalats en aquestes NNSS.

Els paràmetres que aquestes normes urbanístiques fixen per als sectors de sòl apte per a urbanitzar prevalen sobre la resta; en qualsevol cas, hi prevalen aquells més restrictius.



NORMES GENERALS D'URBANITZACIÓ

Article 5

Definició

Són les que es refereixen a les condicions dels serveis d'accés rodat, subministrament d'aigua i energia elèctrica i sanejament.

Les condicions establertes en aquestes NNSS es consideren mínimes i són d'obligat compliment en tot planejament que les desplegui.

Article 6

Accés rodat

Tant l'espessor de les capes del ferm com el material que s'ha d'emprar a la capa de rodadura ha de ser d'aglomerat asfàltic.

Article 7

Subministrament d'aigua potable

Als projectes de les xarxes d'abastiment d'aigua s'han d'adoptar els requeriments mínims següents:

1. El consum mitjà ha de ser de 250 litres per habitant i dia.
2. S'han d'establir xarxes de rec, derivades de la xarxa general, en totes les zones de parcs i jardins públics.

Les figures de planejament que incloguin traçat d'abastiment d'aigua, que també han d'incloure la previsió d'hidrants d'incendis, han de complir la norma bàsica NBE-CPI.

Article 8

Subministrament d'energia elèctrica

Els projectes corresponents a dites instal·lacions han de complir les condicions mínimes següents:

1. La dotació mínima d'energia elèctrica per a ús domèstic ha de ser de 0,6 Kw/h per habitant i dia.
2. Les línies de distribució d'energia elèctrica i enllumenat públic han de ser subterrànies a les àrees de nou planejament i, preferiblement, també a les noves dotacions en sòl urbà.
3. Quant a la previsió d'EETT, cal tenir en compte el Reglament electrotècnic 3T, aprovat pel Decret 2413/73.



Article 9

Sanejament

El sanejament s'ha de fer pel sistema separatiu. Es poden utilitzar els torrents per abocar-hi les aigües de pluja.

Per a les seccions mínimes de clavegueram, cal adoptar com a cabals d'aigües residuals el màxim previst per a l'abastiment d'aigües.

Les aigües, una vegada depurades, s'han d'utilitzar preferentment per regar camps agrícoles. En defecte d'això es poden abocar al cabal natural.

Sempre és obligatori depurar les aigües residuals produïdes per establiments industrials abans de ser abocades al col·lector general, segons la característica de l'abocament i amb les condicions que el permís d'obertura de l'activitat imposi.

Article 10

Canalització telefònica

En tots els plans parcials s'han de preveure canalitzacions per a telèfons completament soterrades.

Article 11

Alineacions

L'alineació de façanes indica el límit a partir del qual s'han d'aixecar les façanes de les edificacions, separades una distància fixa o una distància mínima, segons cada cas.

Les alineacions vials fixen 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.

L'alineació de façanes pot coincidir o no amb la de vies i àrees públiques, segons cada cas.

Article 12

Alineació d'edificació

És aquella fixada a les normes d'edificació i que assenyalava el límit a partir del qual s'han de mantenir les construccions que, segons els casos, pot coincidir o no amb la línia oficial de vial.

Les noves construccions i aquells solars que actualment estiguin edificats i es puguin enderrocar i tornar a edificar s'han d'ajustar a les noves alineacions i ordenació aprovada.



Article 13

Alineacions interiors

Les alineacions interiors d'una illeta corresponen a les línies que limiten el fons dels edificis deixant un espai lliure denominat pati d'illeta.

Article 14

Separació d'edificacions dels límits del solar

1. En els tipus d'ordenació en què sigui obligatori haver de separar l'edificació de les partions de la parcel·la o solar la reculada s'ha d'amidar des d'aquestes partions fins als elements més sortints de l'edifici.

Per a tal amidament s'han d'incloure els cossos sortints, si se'n permeten, volades i altres elements ornamentals (en aquests darrers la volada màxima permesa és d'1 m (un metre)).

2. Si l'edificació s'ha de recular de vies o d'àrees públiques s'han de comprendre entre aquestes, les zones lliures o d'altres d'anàlogues, per la seva titularitat o destinació, que no siguin de propietat privada.

La reculada és la distància exacta sobre la qual s'ha d'aixecar la façana de l'edificació.

3. La separació de les edificacions en el solar ha de ser igual o major al doble de la separació mínima en mitjaneres, pròpia de la zona on es trobi el solar.

Article 15

Cossos sortints

Són els cossos d'edificació que sobresurten del cos principal de l'edifici i s'hi sustenten empotrats, a fi d'augmentar l'ús propi del cos principal.

Els cossos sortints poden ser:

- Oberts: Quan tota la seva superfície és exterior al cos principal de l'edifici i totalment oberta.
- Tancats: Quan tota la seva superfície està tancada per elements d'obra de fàbrica massissa o perforada o qualsevol altre tipus de tancament fix, transparent, translúcid o opac.
- Mixtos: Quan la seva superfície comporti els criteris de tancament descrits en els dos casos anteriors.



Article 16

Parcel·la o solar

1. S'entén per parcel·la tota fracció de la superfície de sòl urbà edificable, delimitada per facilitar l'execució i gestió de la urbanització i de l'edificació, per parts i etapes; conferir autonomia a l'edificació per unitats de construcció; servir de referència a l'edificabilitat i assegurar la unitat mínima d'edificació. En utilitzar 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. a) La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, i es pot donar el cas que una d'aquelles en compregui varies o viceversa.
b) Si en aquestes NNSS o en els plans parcials, si fos de la seva competència, s'establís una parcel·la mínima o unes dimensions mínimes en alguna de les seves partions, per poder edificar, és obligatori complir amb aquest requisit mínim de superfície o longitud.

S'admeten solars de dimensions més reduïdes quan es posi de manifest la impossibilitat física de poder assolir els mínims abans esmentats, bé per estar edificats els solars antics o per estar escripturats amb anterioritat a la vigència de les presents normes.

Les parcel·les mínimes són indivisibles. En conseqüència, també són mínimes aquelles que compleixin qualsevol de les condicions del paràgraf I de l'art. 95 de la Llei del sòl. La qualitat d'indivisible s'ha de fer constar obligatòriament en la inscripció de la finca al Registre de la Propietat.

3. Per a que una parcel·la tingui la consideració de solar ha de complir les condicions mínimes d'urbanització, exigides per aquestes NNSS a l'art. 69, o bé simultanejar la urbanització i edificació de conformitat amb els art. 40 i 42 del Reglament de gestió urbanística.

Article 17

Amplada del solar

És la longitud de partió de la parcel·la o solar que confronta davant un vial públic.

Quan el solar confronti amb una rotonda de gir, ha de tenir una amplada mínima de 3,50 m.

Article 18

Ocupació de l'amplada del solar

A les illetes d'edificació tancada és obligatori que les construccions ocupin tota l'amplada del solar.

Queden eximits d'ocupar la totalitat de la façana, que s'ha de completar amb tancament decorós, aquells solars que formin una cantonada en la qual i s'hi pretengui construir un habitatge unifamiliar.



Article 19

Regularització de solars

Si entre les partions laterals d'un solar o parcel·la i l'alineació oficial de vials aquests formen angles inferiors a 65°, l'Ajuntament denegarà les Llicències de construcció corresponents, si els propietaris limitrofs no han regularitzat prèviament les condicions dels seus solars, mitjançant la compensació de superfícies i establint una línia divisòria perpendicular a l'alineació del carrer.

Article 20

Alçada edificable

1. És la dimensió vertical màxima que un edifici pot assolir, compresa entre la cota més baixa del tancament exterior de l'edifici i la major cota de la cara inferior del darrer forjat.
2. L'amidament de l'alçada edificable depèn del tipus d'ordenació, segons si aquest és en edificació contínua o aïllada. En el cas d'edificació contínua, l'alçada total edificable s'ha d'amidar des de la rasant de la via pública.

Quan la via pública tingui pendent, l'edificació no pot sobrepassar en cap punt l'alçada màxima de la zona, amidada com s'ha indicat al paràgraf anterior. Els edificis que formin cantonada poden perllongar l'alçada d'un dels carrers una profunditat igual o menor de 15 m sobre aquella.

3. En el cas d'edificació aïllada, l'alçada edificable s'ha d'amidar des de cada punt de trobada de la projecció vertical de la superfície construïda sobre el terreny natural. En aquest cas s'admet el desmuntatge i/o terraplenament del terreny natural fins a una dimensió màxima d'1,50 m, i aquesta no es computarà a efectes d'alçada edificable.
4. En el nombre màxim de plantes s'hi han de computar totes les que compreguin la superfície edificada o edificable, inclosos els soterranis. Se n'exclouen el cos torre superior de caixa d'escala i la sala de màquines, si n'hi ha.

A les zones 21-52 i 21-53 es pot amidar l'alçada conforme es descriu al punt 2 d'aquest mateix article.

Article 21

Planta d'edificació

1. Planta baixa:

a) En els tipus d'ordenació d'edificació, segons alineacions, s'entén per planta baixa per a cada parcel·la aquella el paviment de la qual estigui situat entre 0,6 m per sobre i per sota de la rasant de vial en els punts de major o menor cota, respectivament que a la parcel·la corresponent.

Per a les parcel·les que confrontin simultàniament a dos vials oposats, es refereix a la cota que confronti a cada lateral, com si es tractés de parcel·les independents, la profunditat de les quals arribi al punt mitjà de la illeta.

b) En els altres tipus d'ordenació, constitueix planta baixa aquella planta el paviment de la qual estigui situat entre 1,50 m per sobre o per sota de la cota natural del terreny.

c) No es permet desdoblar la planta baixa en dues plantes, segons el sistema de semisoterrani i d'entresol.

2. Planta soterrani:

a) En el tipus d'ordenació d'edificació segons alineacions, s'entén per planta soterrani tota la planta situada per sota de la planta definida com a planta baixa, tant si té obertures com si no, a causa de desnivells, en qualsevol dels fronts de l'edificació. Quan es destinin a aparcament d'automòbils poden ocupar el 100 % del solar.

b) En els altres tipus d'ordenació, constitueix planta soterrani tota planta o part de planta totalment soterrada o semisoterrada, sempre que el sostre estigui a menys d'1,50 m per sobre del nivell del sòl exterior definitiu. La part de la planta semisoterrada el sostre de la qual sobresurti més de dita alçada, en tota aquesta part, té la consideració de planta baixa.

c) La planta que conforme a les anteriors definicions sigui soterrani i, a més, tingui ventilació exterior directa es pot denominar semisoterrani.

d) En els soterranis i semisoterranis no s'hi permeten els usos d'habitatge ni residencial. En canvi, es poden destinar a altres usos sempre que compleixin la norma bàsica NBE-CPI i altra legislació.

e) L'alçada lliure mínima de la planta soterrani ha de ser de 2,20 metres i no pot tenir obstacles, com ara conduccions d'aigües fecals, aire condicionat, etc.

3. Planta pis:

a) S'entén per planta pis totes les plantes edificables per sobre de la planta baixa.

b) L'alçada lliure mínima de les plantes pis es fixa en cada "zona" i no pot ser inferior a 2,50 metres. Si el sostre fos inclinat el punt més baix es pot situar a un mínim de 2,20 m del sòl.

Article 22

Alçada lliure de pisos

És la distància de la cara del paviment a la inferior del sostre de la planta corresponent.

Article 23

Mitjaneres al descobert

En tot edifici nou que tingui mitjaneres o paret llindar al descobert, aquestes han de ser tractades de manera que en quedi assegurat el bon aspecte.

Article 24

Construccions permeses per sobre de l'alçada edificable

Les edificacions es poden cobrir amb teulada o terrat. Tant en un cas com en l'altre només es permet col·locar per sobre de l'alçada les instal·lacions següents: maquinàries d'ascensors, calefacció, condicionament d'aire, caixa d'escales, ximeneies, dipòsits de reserva d'aigua i formació de cobertes inclinades.

Totes elles han d'estar inscrites dins el plànol de 45° des de l'alçada màxima amidada sobre les façanes, que no pot excedir més de 4 m sobre la permesa.

Article 25

Volum edificat o edificable

És aquell comprès entre els elements constructius de tancament o coberta de totes les plantes de l'edifici.

Se n'exclouen els dipòsits de líquids o gasos, les instal·lacions de tractament d'aigües residuals i les cobertes inclinades no practicables i amb pendents inferiors a 45°; s'hi inclouen porxos, mansardes, torres de remat, caixes d'ascensors, escales o trasters, cossos amb volada tancats per tres costats -segons la definició de superfície edificada-, així com les plantes lliures, obertes o exemptes, cobertes que no siguin simples voladissos, centres de transformació d'energia elèctrica, comptadors de consum i similars.

Article 26

Coefficient d'edificabilitat

1. El coeficient del volum edificable per l'àrea de la parcel·la o solar en defineix el coeficient d'edificabilitat neta.
2. Aquest coeficient d'edificabilitat es pot referir, a més, a una illeta, polígon, zona, sector o superfície total afectada pel planejament; en aquest cas es té en compte el coeficient de la respectiva suma de volums edificables per la superfície de la unitat urbanística considerada. I es coneix per edificabilitat global.
3. El coeficient d'edificabilitat també es pot definir pel coeficient de la superfície total edificable per l'àrea de la parcel·la solar o de la unitat urbanística considerada. Per distingir-la se la denomina coeficient d'aprofitament.
4. El coeficient d'edificabilitat s'amida 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 que s'utilitzi per definir-lo.
5. En el planejament que desplegui aquestes NNSS cal expressar l'edificabilitat neta de les seves parcel·les o solars, a més de la global dels polígons, zones, sectors corresponents i total superfície ordenada.

Article 27

Superfície edificable d'ocupació de sòl

1. La projecció vertical sobre un plànol horitzontal de la superfície edificada o edificable de totes les plantes, fins i tot les soterrades, determina la superfície del solar ocupat o ocupable per l'edificació.
2. Tots els voladissos de l'edificació, excepte els inferiors a 1,00 metre, s'han de comptabilitzar com a superfície d'ocupació. Els voladissos oberts superiors a 1,00 metre computen exclusivament l'excés sobre dit metre; en canvi, en les zones amb tipus d'ordenació en edificació contínua, amb alineació de façanes coincident amb la de la via pública, els voladissos sobre aquesta no es comptabilitzen com a superfície d'ocupació del solar respectiu.
3. La superfície d'ocupació s'ha d'expressar en un percentatge del solar o parcel·la.

Article 28

Superfície total edificada o edificable

1. La suma de les superfícies edificades de cada una de les plantes de l'edifici, sense excepció, amidades dins els límits definits per les línies perimetrals de les façanes, tant exteriors com interiors i, en tot cas, pels eixos de les parets mijaneres, determina la superfície total edificada o, si es tracta de previsió, la superfície edificable.
2. S'entén per planta edificada tot l'espai habitable o practicable en la seva projecció horitzontal limitat per la solera inferior sobre el sòl o terreny i el seu forjat de sostre, per dos forjats de pisos consecutius o per forjat de pis i coberta.
3. Els cossos sortints de balcons, terrasses, galeries o porxos i escales que estiguin coberts per altres elements formen part de la superfície edificada si estan limitats lateralment per obra de fàbrica o massís continu; en cas contrari, es computen en un 50% de la seva superfície amidada en igual forma.
4. Conforme es disposa en aquesta norma, s'entén per façana tot element de tancament fix, continu o discontinu, de qualsevol material, que tenguin per finalitat separar recintes entre locals interiors i el medi exterior. En aquest sentit, les terrasses, galeries, porxos i escales sortints o entrants a l'edificació, que pertanyin al medi exterior dels corresponents locals interiors i que formin part de la composició de façana, se'n consideren elements constructius.

La façana de l'edificació es conceptua com a frontal, anterior o principal si confronta amb vies i altres zones de domini públic, de reculada o no d'aquestes vies.

Per contra, la façana de l'edificació es conceptua com a posterior o lateral si, degudament reculada almenys tres metres, confronta amb propietats privades pel fons o pel lateral respectiu.

Article 29

Illetes

1. El perímetre edificable d'una illeta comprèn una o diverses parcel·les i està definit per les alineacions de les vies i àrees públiques que la circumden.
2. Totes les edificacions que constitueixin una illeta han de confrontar a vies públiques. El límit interior dels habitatges constitueix les alineacions interiors d'una illeta i deixar, a partir d'elles, un espai no edificable denominat pati d'illeta.
3. S'entén per profunditat d'una illeta la distància entre l'alineació de via pública exterior i l'alineació interior del pati d'illeta.
4. En el planejament que desplega aquestes NNSS per a les zones d'edificació contínua s'estableix per a cada illeta la mateixa profunditat edificable, que delimita l'alineació interior de les construccions front del pati d'illeta. En el pati d'illeta cal inscriure almenys un cercle de 10 m de diàmetre, i només en el cas d'aplicar una profunditat edificable inferior a 12 m i que no es pogués aconseguir la mínima dimensió del pati d'illeta, es considerarà la illeta completament edificable.
5. Es pot fixar una profunditat edificable conforme a l'aprofitament de la zona en base a un Estudi de Detall.



Article 30

Edifici exclusiu

És aquell tota la superfície construïda del qual es destina a activitats compreses en un sol ús.

Article 31

Ocupació màxima

Es defineix com la relació de la superfície projectada sobre un pla horitzontal per a totes les plantes de l'edifici sobre la superfície del solar, siguin aquestes obertes o tancades.

Article 32

Fons d'edificació

És la distància entre la línia d'edificació i l'alineació interior.

Article 33

Condicions higièniques

Les edificacions destinades a habitatge s'han d'ajustar a les condicions mínimes establertes per l'Ordre de 29 de febrer de 1944, a més de les que puguin establir les ordenances desenvolupades en els plans parcials i les que puguin dictar i aprovar l'Excm. Ajuntament.

Article 34

Estudi

És la cèl·lula habitable mínima de què ha de disposar d'una estança cuina-sala d'estar-menjador-dormitori de 16 m² útils i un bany de 4 m² útils (dutxa, inodor i lavabo). Ha de tenir una alçada mínima de 2,50 m.

Article 35

Habitatge mínim

És la cèl·lula habitable mínima de què ha de disposar un habitatge:

- un dormitori de 10 m² útils.
- una estança cuina-sala d'estar-menjador de 16 m² útils.



- un bany de 3 m² útils (dutxa, lavabo, inodor).
- una bugaderia-zona d'estendre de 2m² útils.

Ha de tenir una alçada mínima de 2,50 m.

Article 36.

Habitatge unifamiliar

Edificació destinada a satisfer les necessitats d'una família.

Article 37

Habitatges aparellats

Edificació que reuneix dos habitatges i presenta com a característiques essencials disposar d'una paret mitjanera.

Article 38

Obres que s'han de realitzar en edificis existents

Les obres que s'hagin de fer en edificacions existents a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes NNSS es regulen per les disposicions següents.

1. Queden fora d'ordenació:

Les edificacions afectades pel sistema general viari que ocupin sòls destinats a equipaments o a espais lliures públics i zones verdes, i les destinades a usos industrials compatibles amb els de cada zona. Conseqüentment, les obres que s'hi hagin de fer venen regulades per l'art. 60 de la Llei del sòl.

En les edificacions destinades a usos industrials esmentades al final de l'apartat anterior, s'hi permet realitzar aquelles instal·lacions ordenades per l'Administració com a mesures correctores de l'activitat.

2. La resta de les edificacions queda incorporada al Pla i es regeixen per la present normativa segons les situacions i regulacions següents, tenint en compte que en enderrocar-se l'edifici el nou que s'hi pretengui construir s'ha d'ajustar a les normes de la seva zona.

SITUACIÓ B1

Edificis entre mitjaneres o aïllats l'alçada dels quals excedeixi més d'un 75% de la permesa a la zona per aquestes NNSS.

Regulació

Únicament s'hi permeten obres encaminades a adequar-les a la situació (B2), a més d'obres d'higiene, ornamentació, salubritat, petites obres de consolidació i seguretat; però mai no s'hi poden fer obres que suposin augment de volum. Així mateix, també s'hi permeten obres de modernització i les necessàries per adaptar-les a la normativa vigent.

SITUACIÓ B2

Edificis entre mitjaneres o aïllats l'alçada dels quals excedeixi menys d'un 75% de la permesa en cada zona per aquestes NNSS, encara que incompleixin alguna o diverses de la resta de limitacions donades per les normes urbanístiques d'aquestes NNSS.

Regulació

En aquests edificis s'hi permeten:

- a) Les obres parcials i circumstancials de consolidació.
- b) Modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat, a més de les necessàries per adaptar-les a la normativa vigent.
- c) Reformes i canvis d'ús fins i tot totals sempre que el nou ús previst estigui inclòs en la relació dels permisos a la zona.
- d) Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.

En aquests edificis només es permet augmentar de volum o de superfície construïda, o d'alçada, quan no s'hagi esgotat el volum edificable i es compleixin la resta de paràmetres edificatoris, excepte les separacions obligatòries. No obstant això, l'ampliació s'ha d'efectuar fora de les separacions previstes.

Amidament de l'alçada

L'alçada, tant a la situació B1 com a la B2, s'ha d'amidar tant en metres com en nombre de plantes.

L'amidament en metres s'ha de fer segons allò especificat a l'art. 20.

Per amidar el nombre de plantes, únicament comptabilitzen a partir de planta baixa i següents, tant per als existents com per als previstos.

El 75% de la prevista es calcula multiplicant 0,75 pel nombre de plantes previst arrodonint per excés o per defecte, segons si les xifres decimals superen o no arriben a la meitat de l'interval.

Article 39

Condicions d'ús. Usos:

1. Classes

Els usos a considerar dins el terme municipal es classifiquen en els següents grups:

01 Habitatges

02 Residencial

03 Docent

04 Comercial

05 Assistència social

06 Pràctica religiosa

07 Sanitari

08 Sociocultural

09 Espectacles

10 Esportius

11 Administratiu

12 Industrial

Equipament

Zones verdes i espais lliures

Vials

Per la seva idoneïtat es divideixen en:

Usos permesos

Usos prohibits i

Obligatoris

Per raó del seu destinatari final es distingeix entre:

Usos públics i

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/138/1065027>

Usos privats

A la vegada, els usos privats es matisen en:

Privats particulars

Privats col·lectius

2. Als efectes d'aquestes NNSS, els usos es defineixen de la forma següent:

- Usos permesos: Són els que estan admesos expressament per aquestes normes en cada qualificació urbanística.
- Usos prohibits: Són aquells que ho estan expressament per aquestes NNSS, en cada qualificació urbanística.
- Usos públics: Són els que estan permesos a qualsevol persona a través de compensació monetària o no en terrenys de domini públic o privat.
- Usos privats: Són els desenvolupats per particulars en terrenys o edificis de propietat particular.
- Usos particulars: dins els usos privats, són aquells l'usuari dels quals és una persona o una família.
- Usos obligatoris: Són els que estan exclusivament admesos en determinada zona.
- Usos col·lectius: dins els usos privats, són aquells els usuaris dels quals són un grup indeterminat de persones la relació dels quals normalment ve definida pel pagament d'unes quotes, entrades o preu del servei.
- Usos d'habitatge: Són els referits a l'allotjament familiar permanent. Es distingeix entre ús unifamiliar i plurifamiliar.
- Usos residencials: Són els destinats a l'allotjament comunitari temporal i els relacionats amb l'hosteleria.
- Usos docents: Estan relacionats amb l'ensenyament oficial.
- Usos comercials: Són els relacionats amb la venda de productes al detall.
- Usos d'assistència social: Són tots els relacionats amb l'assistència de les capes socials més vulnerables: tercera edat, marginats, nins, etc.
- Usos sanitaris: Són tots els relacionats amb la presentació de serveis mèdics, clínics i quirúrgics.
- Usos socioculturals: Són els relacionats amb la ciència, l'art, etc, i inclouen les activitats de tipus social.
- Usos d'espectacles: Són aquells relacionats amb les manifestacions comunitàries de l'oci i el temps lliure, i inclouen els espectacles esportius i de qualsevol altra índole.
- Usos esportius: Són els relacionats amb la pràctica de l'esport.
- Usos religiosos: Són els relacionats amb la pràctica d'alguna religió.
- Usos administratius: Són els relacionats amb l'Administració Pública, les oficines i despatxos privats, etc.
- Usos industrials: Són els relacionats amb la producció industrial, emmagatzematge i aparcament d'automòbils.

Article 40

Servituds aeronàutiques

Conforme disposa la normativa de la modificació puntual de l'art. 10 del RD 584/72, sobre servituds aeronàutiques, modificat pel RD 297/2014, l'àmbit superficial comprès dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds aeronàutiques del radiofar omnidireccional de freqüència molt alta i l'equip mesurador de distàncies VOR/DME de Capdepera (segons RD 378/2001,

d'11 de març) queda subjecte a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de la qual l'Agència Estatal de Seguretat Aèria AESA pot prohibir, limitar o condicionar activitats ubicades dins aquesta i que puguin suposar un perill per a les operacions aèries, o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Tal possibilitat s'estén als usos del sòl que facultin per a la implantació de dites activitats.

Conforme a l'art. 16 del RD 584/72, requereix de l'autorització corresponent a qualsevol emissor radioelèctric o altre tipus de dispositiu que pogués originar radiacions electromagnètiques pertorbadores del funcionament normal de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, sense vulnerar les superfícies limitadores d'obstacles. Atès que les servituds aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat en raó de seva la funció social, la resolució que es pugui evacuar a tals efectes no genera cap tipus de dret d'indemnització.

Capítol III Sistemes generals

Article 41

Xarxa viària

Definició: La xarxa viària està constituïda per les vies destinades a l'ús públic, acondicionades per a la circulació de vehicles i/o vianants.

Article 42

Elements

Els elements de què s'ha de compondre són tots o alguns dels que a continuació es defineixen:

- Voravia: Zona destinada al trànsit exclusiu de vianants.
- Vorada (arcén): Zona longitudinal de la carretera compresa entre el límit de la calçada i l'aresta corresponent a la plataforma.
- Aresta exterior de l'explanació: Intersecció de talús del desmuntatge o terraple amb el terreny natural. Quan el terreny natural circumdant estigui al mateix nivell que la carretera, l'aresta exterior de l'explanació és el voral exterior de la cuneta.
- Carrer de servei: Carretera secundària, amb traçat sensiblement paral·lel a una carretera principal i accessible a aquesta només en alguns punts, per al servei dels edificis o propietats contigües.
- Calçada: Zona de la carretera destinada exclusivament a la circulació de vehicles. Es compon d'un cert nombre de carrils.
- Carril: Zona longitudinal de la calçada amb amplada suficient per circular-hi una filera de vehicles.
- Explanació: Zona de terrenys ocupada realment per la carretera. Els seus límits són arestes exteriors de l'explanació.
- Mitjana: Zona longitudinal de la via que serveix de separació entre dos corrents de trànsit de diferents sentits.
- Plataforma: Zona de la carretera destinada a l'ús de vehicles formada per la calçada i les vorades.
- Ronda: Via pública que envolta totalment o parcialment una població enllaçant les carreteres que hi aconduïxen.
- Travessia: Via pública urbana a la qual s'assigna la funció d'establir la continuïtat d'una carretera a l'interior de la població.
- Via pública. Via d'ús públic, tot i ser de propietat privada.



Article 43

Xarxa viària als plans parcials

1. Tot pla parcial ha de traçar els esquemes de circulació tenint en compte els següents aspectes:

- La circulació de vianants
- La circulació de vehicles
- Els estacionaments necessaris, amb indicació del nombre de vehicles.

2. Les sendes dedicades a circulació de vianants tenen una amplada mínima d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m).

En cas que el seu traçat sigui independent del traçat de vies de circulació rodada, la seva amplada mínima ha de ser de quatre metres (4,0 m).

3. Les vies de circulació rodada interiors als plans parcials es divideixen en tots o en algun dels següents tipus:

a) Vies d'accés

Són aquelles que procedeixen de l'exterior a la zona planejada per accedir-hi.

Han de tenir les següents dimensions mínimes:

Dos carrils a cada direcció de tres metres cinquanta centímetres (3,50 m) d'amplada separats per una mitjana d'un metre (1 m) i envoltades per vorals i voravies de dos metres cinquanta centímetres (2,50 m) cada un.

b) Vies de penetració:

Són aquelles que canalitzen el trànsit provinent de la via d'accés, fins a l'interior de l'àrea objecte del planejament. Han de tenir les dimensions mínimes següents:

Dos carrils de tres metres cinquanta centímetres (3,50 m) i dues voravies d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m).

c) Vies de distribució:

Són aquelles vies que parteixen de les de penetració i distribueixen el trànsit rodat pel conjunt planificat i serveixen d'intercomunicació dins el sector. Han de tenir les següents dimensions mínimes:

Dos carrils de tres metres cinquanta (3,50 m) i dues voravies d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m).

d) Vies de servei:

Són les que parteixen de les vies anteriors i donen servei a aquelles parcel·les que no el tinguin, depenent d'una via de distribució. Han de tenir les següents dimensions mínimes:



Dos carrils de tres metres cinquanta centímetres (3,50 m) d'amplada i dues voravies d'un metre cinquanta centímetres (1,50 m).

4. Tot pla parcial ha de definir el traçat i definició dels tipus de vies utilitzades, a més de les seves seccions transversals i longitudinals.

Les distintes seccions transversals queden grafiades al Capítol IV, Xarxa viària (art. 169 i següents).

Article 44

Xarxa viària no urbana

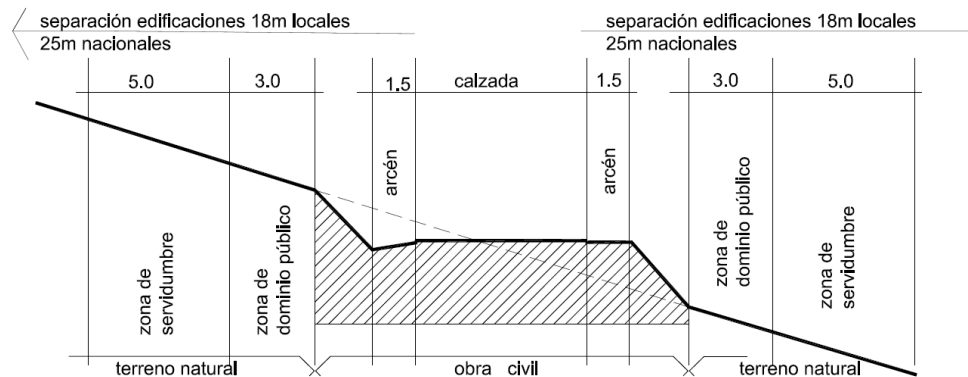
1. Per a la xarxa viària no urbana (carreteres) s'estableixen dos tipus d'amplada.

De sis metres (6 m) de calçada sobre vuit metres (8 m) d'amplada total, per al tram que uneix la carretera Artà-Coves amb Font de sa Cala; i de set metres (7 m) de calçada sobre deu metres (10 m) d'amplada total en la resta de carreteres del terme. Al plànol 18.4 es grafia el traçat d'ambdós tipus.

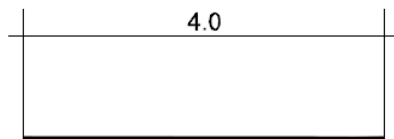
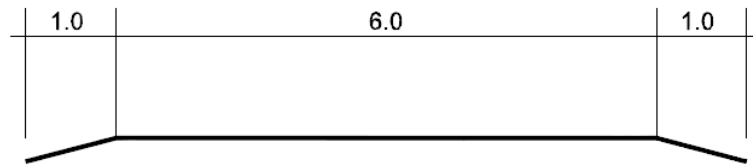
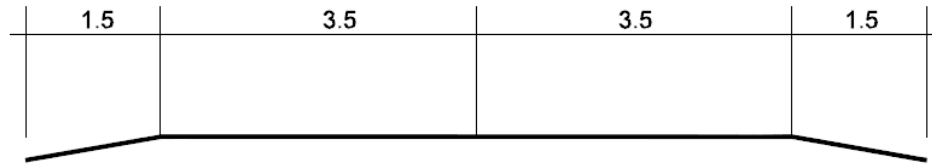
2. Separació de l'edificació:

La separació mínima de la vorada de la calçada és de vint-i-cinc metres (25 m) per a les carreteres Artà-Capdepera-Cala Rajada i Son Servera-Capdepera, excepte en els trams urbans; i de divuit metres (18 m) per a la resta.

Seccions



Transversals.



Article 45

Espais lliures i zones verdes

1. Definició

Comprenen els sòls destinats a zones d'esbarjo humà i/o enjardinament o ocupació vegetal.

2. S'han d'ordenar amb arbrat, jardineria i elements accessoris (aquests darrers no poden ocupar més del cinc per cent (5 %) de la superfície total delimitada).

S'entén per elements accessoris aquelles construccions exclusivament destinades a conservar la pròpia Z.V. o E.L., així com els lògics per al servei dels usuaris, com ara lavabos, venda de refrescos. S'hi poden autoritzar transformadors d'energia elèctrica, amb justificació prèvia, en casos determinats.

Article 46

Equipaments

1. Definició. Comprenen les superfícies destinades a usos públics, al servei de la ciutadania.

2. Aquest sòl és de domini públic o privat. S'admet que la gestió pugui recaure sobre el sector privat, encara que el sòl sigui de domini públic.

3. S'adscriuen al sistema d'equipament els següents usos:

Docent: Edificis destinats a l'educació i instrucció d'infants, joves, adults o majors, en qualsevol grau o especialització. S'hi inclouen les instal·lacions annexes de tipus esportiu, cultural, sanitari, religiós, etc.

Sociocultural: Edificis destinats a biblioteques, museus, cases de cultura, sales de reunió, etc.

Sanitari: Edificis destinats al tractament i cura de malalts, com ara hospitals, dispensaris, etc.

Administratiu: Edificis destinats a albergar l'activitat burocràtica, privada o pública.

Esportiu: Centres destinats a practicar l'exercici físic, en totes les seves facetes.

Assistencial: Edificis destinats a residències de gent gran, escoles, etc.



Article 47

Obtenció dels sistemes generals

La totalitat dels equipaments del sistema general grafiats en sòl urbà corresponen a equipaments existents, per la qual cosa no cal obtenir-los. En tot cas, l'obtenció dels sistemes generals es faria pel sistema d'expropiació.

Capítol IV
Elements urbanístics singulars

Costes, ports i platges

Article 48

Costes, ports i platges

En aquesta matèria hom s'ha de subjectar a la Llei 28/1969, de 26 d'abril, sobre costes; a la Llei de ports, de 19 de gener de 1928 i el seu Reglament per a l'execució de la Llei de ports, aprovat pel Reial decret de 19 de gener de 1928; i al PPOB.

Article 49

Dotació de platges

S'estableixen els estàndards següents per a les següents platges, a títol indicatiu:

Cala Mesquida
Cala Agulla
Son Moll
Font de sa Cala, i
Canyamel

Article 50

Accessos

Els accessos provistos al plànol d'ordenació núm. 16 "Estructura Urbanística" han de tenir 6 m d'amplada i ser per a vianants, encara que han de possibilitar el pas d'un vehicle de servei o auxili al públic.

Article 51

Aparcaments

S'han de preveure les places raonables en funció a l'ús i valor paisatgístic del lloc, procurant conservar la major part de l'arbrat i evitant grans esplanades d'asfalt.

Article 52

Passejos, parcs i jardins

El passeig que s'estableixi al llarg de la línia de delimitació per a ús de vianants s'ha de dissenyar amb els elements més tradicionals possibles i totalment integrat en el paisatge.

Article 53

Restaurants, bars, vestuaris i lavabos

S'estableixen els següents serveix, que han de tenir un nombre mínim:

Cala Mesquida: 2 Uds.

Cala Agulla: 2 Uds.

Son Moll: 1 Ud.

Font de Sa Cala: 1 Ud.

Canyamel: 2 Uds.

Les seves dimensions han de ser les adequades al nombre d'usuaris.

Article 54

Salvament i socorrisme

S'estableix en les platges següents un punt de socorrisme amb farmaciola, al càrrec del qual hi ha d'haver un socorrista especialitzat:

Cala Mesquida

Cala Agulla

Son Moll

Canyamel

Font de sa Cala



Article 55.

Servei públic d'informació, policia i vigilància

A cada platja s'han d'establir serveis d'informació, policia i vigilància. Pel que fa a vigilància, s'estableix el següent nombre de vigilants:

Cala Mesquida: 1
Cala Agulla: 2
Son Moll: 1
Font de Sa Cala: 1
Canyamel: 2

Article 56

Instal·lació d'aigua potable, electricitat i enllumenat

Totes les platges s'han de dotar dels serveis d'abastiment d'aigua, tant en les edificacions com als passejos, amb les boques de rec necessàries.

Quant a l'enllumenat, cal distingir entre el que es projecti per il·luminar les vies públiques del que es projecti per a passejos i jardins de caràcter ambiental. Es prohibeixen les esteses aèries.

Article 57

Instal·lacions de sanejament i evacuació d'aigües residuals

Les edificacions que ho necessitin poden disposar d'una instal·lació d'evacuació d'aigües residuals, que s'han de conduir a les xarxes generals de sanejament. No es permet abocar-les directament a la mar depurades o sense depurar.

Article 58

Servei de neteja

El servei de neteja municipal ha de tenir cura de netejar cadascuna de les platges.

Article 59

Zona de nàutica i pesca

Cal determinar en cada pla especial una zona de varada d'embarcacions destinades a activitats esportives, i se n'han de balisar els canals de sortida. En aquest sentit, per a embarcacions ràpides el balisament mínim és de 250 m de longitud perpendicular a la costa i de 100 m per a embarcacions lentes.

Article 60

Recintes destinats a jocs

Només es permet establir zones destinades a jocs infantils a les platges. Aquests s'han d'ubicar al llarg de passejos i jardins longitudinals i entre ells hi ha d'haver una distància d'uns 200 m.

Article 61

Ordenació tipus

A la pàgina següent es representa l'ordenació tipus d'una platja, on dins la zona de domini públic s'hi reservarien les quatre subzones següents:

- Zona activa
- Zona de repòs
- Marge de resguard i
- Zones de serveis

CONSERVACIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRICO-ARTÍSTIC

Article 62

Patrimoni artístic nacional

Hom ha d'estar al que disposa la Llei de 13 de maig de 1993, per la qual es regula la conservació del patrimoni artístic-nacional; al seu Reglament, aprovat per Decret de 16 d'abril de 1936; i a les Instruccions per a la defensa dels conjunts històrico-artístics, aprovades per l'Ordre de 20 de novembre de 1964.

Article 63

Monuments, coves i restes prehistòriques

Els monuments megalítics, coves prehistòriques i altres restes prehistòriques i protohistòriques estan sota la protecció de l'Estat. Decret 2563/1966, de 10 de setembre.

Inventari dels monuments megalítics i restes prehistòriques i protohistòriques del T.M. de Capdepera.

02	Q.	0304	Benifela (-)
02	F.	0305	Can Gatova (Puig de Tres Termes) (III)
02	H.	0306	Canyamel (L' Angel) (III)



02	H.	0307	Canyamel (Baix des Llisar, Sur) (IV)
02	H.	0308	Canyamel (Baix des Llisar, Norte) (V)
02	Q.	0309	Canyamel (Sa Gola) (-)
02	T.	0310	Canyamel (Puig de S'Hort) (IV)
02	T.	0311	Canyamel (Es Tres Putxets) (V)
02	T.	0312	Claper Es (IV)
02	T.	0313	Heretat S' (Es Claper des Gegant) (II)
02	T.	0314	Horta S' (V)
02	C.	0315	Mesquida Vella, Sa (Es Torrent) (IV)
02	A.	0316	Mesquida de Baix, Sa (Es Pujolets) (IV)
02	H.	0317	Mesquida de Dalt, Sa (Cloves des Molinot) (V)
02	E.	0318	Molí de S'Alzinar, Es (IV)
02	X.	0319	Puig d'En Nofre (IV)
02	X.	0320	Punta des Castellàs (V)
02	P.	0321	Son Barbassa (Es Puig) (III)
02	T.	0322	Son Favar (III) En sus inmediaciones se encontraron en 1941 y 1945, 4 estatuillas de bronce del "Mars Balearicus."
02	T.	0323	Son Jaumell (Na Begassa) (IV)
02	C.	0324	Son Jaumell (Camí de Na Begassa) (IV)
02	Q.	0325	Son Jaumell (Ses Covasses) (-)
02	C.	0326	Son Jaumell (Ses Cases) (IV)
02	C.	0327	Son Primer (V)
02	C.	0328	Son Primer (Coves Ginardes) (IV)
02	H.	0329	Son Valent (Can Fill de Baix) (V)
02	T.	0330	Son Valent (Es Sementeret) (IV)
02	P.	0331	Sos Sastres (III)
02	X.	0332	Talaioles, Ses (V)
02	X.	0333	Ullal, S' (Es Claperot) (V)

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/138/1065027



Article 64

Monuments d'arquitectura militar

Denominació	Estat de conservació
Castell de Capdepera (s XIV)	Runes consolidades
Cap Vermell (Torre)	Restes
Torre Esbucada (Torre)	- - -
Torre Nova (Torre) (s XVII)	Restes
Talaia Nova.- Cap Vermell (Torre)	Runa progressiva
Talaia Vella (Torre)	Restes
Son Jaumell (Torre) (s XVI)	- - -
Canyamel (Torre) (s XVI)	Molt bona
Denominació	Estat de conservació
Son Guiscafrè (Torre) (s XV)	Regular
Nucli urbà (Edif. Fortificat s XVI)	Bona
Es Claper (Edif. Fortificat)	- - -
N'Anyana (Edif. Fortificat s XVI)	Regular
S'Heretat (Edif. Fortificat s XVI)	Regular

75. La classificació referida és l'establerta per la Direcció general de Belles Arts del Ministeri d'Educació Nacional el dia 5 de desembre de 1965.

Article 65

Instruccions per a la defensa dels monuments prehistòrics i protohistòrics

1. Tots els monuments i restes arqueològiques inclosos a l'inventari adjunt, format en compliment del Decret de 10 de setembre de 1966, a més d'aquells que actualment siguin irreconeixibles i els que puguin aparèixer en un futur, es consideren monument històrico-artístic i l'Estat els ha de salvaguardar, conforme disposa la legislació vigent.
2. A les zones arqueològiques inventariades amb un estat de conservació dels graus I, II i III, la salvaguarda comprèn la zona monumental pròpiament dita i una zona de protecció ambiental, o "zona de respecte", exterior al monument, amb les dimensions que s'especifiquen als articles següents.



3. ZONA MONUMENTAL PRÒPIAMENT DITA. Es considera com a tal la formada pel polígon circumscrit a les restes visibles o raonadament suposades, i a un anell exterior de dos metres d'amplada. Aquest anell determina un altre polígon similar, que amb els efectes d'aquestes INSTRUCCIONS es denomina polígon envolupant.

En el cas de coves, es considera que les restes visibles estan constituïdes per la projecció vertical en el sòl exterior de la planta.

4. Per a les zones inventariades amb un estat de conservació dels graus I, II i III, la zona de protecció ambiental o zona de respecte és la constituïda per un segon anell exterior, que forma un altre polígon similar. L'amplada d'aquest segon anell exterior ha de ser equivalent a la mitjana de les diagonals major i menor del polígon envolupant, amb el límit mínim de deu metres i el màxim de setanta metres.

5. Sigui quin sigui l'estat de conservació del monument, l'espai limitat pel polígon envolupant té la qualificació de "monument públic", conforme a l'art. 30 de la Llei del patrimoni artístic nacional, de 13 de maig de 1933, i no s'hi poden fer altres obres més que les d'excavació, conservació i dignificació.

6. A les zones arqueològiques amb un estat de conservació dels graus I, II i III, en l'espai format per la zona de respecte, qualsevol pla, projecte i obra d'ordenació, urbanització, edificació i explotació té les següents limitacions:

a) Quan dit espai estigui emplaçat a un lloc qualificat de sòl rústic o de sòl de reserva urbana, de conformitat amb la Llei de règim del sòl i ordenació urbana, s'hi prohibeix tota edificació i tota explotació que no sigui la purament agrícola.

b) Quan la zona de respecte estigui emplaçada en el sòl urbà serà considerada parc públic.

7. No es poden fer excavacions als jaciments afectats si no es compleix rigorosament amb el que disposa la legislació vigent sobre aquesta matèria.

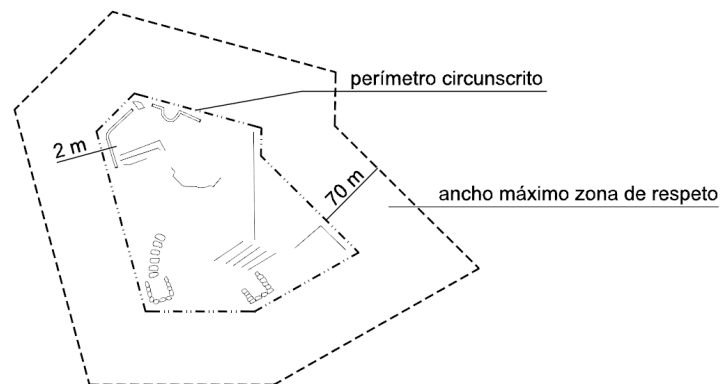
8. Sens perjudici de poder aplicar a aquells que destrueixin monuments o jaciments inclosos en l'inventari adjunt les sancions determinades pels art. 557, 559, 561 i 563 (bis) del Decret de 28 de març de 1963 (Codi Penal vigent), se'ls obligarà a reposar, en la mesura que sigui factible, totes les parts destruïdes.

9. Tots els plans d'ordenació urbana -siguin plans generals, parcials o especials de projectes d'urbanització- que afectin alguna zona arqueològica de les incloses a l'inventari i tots els projectes d'edificació dins de les zones de respecte d'aquests han de tenir l'aprovació prèvia de la Direcció general de Belles Arts.

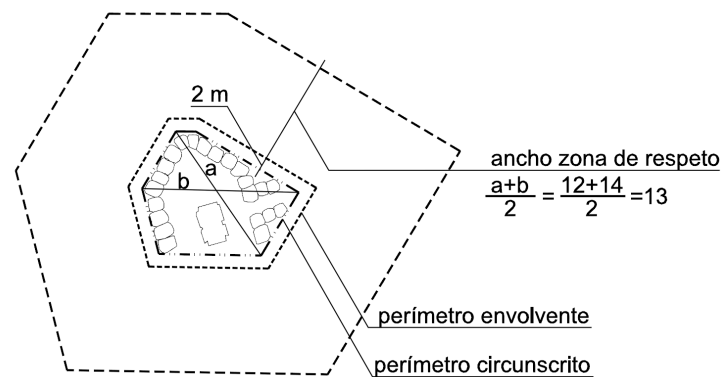
El polígon envolupant de tota zona arqueològica inventariada, sigui quin sigui el seu estat de conservació, contingut a un Pla d'Ordenació Urbana, s'ha de tancar amb una reixa o tela metàl·lica, sota la inspecció de la Direcció general de Belles Arts i a expenses dels promotors de la urbanització.



plano A
ejemplo de fijación de las zonas de protección



plano B
ejemplo de fijación de las zonas de protección



Capítol IV
Normes particulars que han de regir les classes de sòl

Sòl urbà

Article 66

Definició

El sòl urbà del municipi de Capdepera comprèn els terrenys així classificats al plànol d'ordenació núm. 15 "Classificació del sòl".

Article 67

Concepte de solar

1. De conformitat amb la LS, el sòl urbà no pot ser edificat fins que la respectiva parcel·la mereixi la qualificació de solar, tret que s'asseguri l'execució simultània de la urbanització i de l'edificació mitjançant les garanties establertes a l'art. 40 del Reglament de gestió urbanística.
2. S'estableixin reglamentàriament les garanties que assegurin l'execució simultània de l'Edificació i Urbanització determinat a l'article 40 del Reglament de Gestió.
3. Per a que la parcel·la es pugui considerar solar edificable ha de reunir els següents requisits:
 - a) Accés rodat: Paviment d'aglomerat asfàltic encintat i pavimentat de voravies.
 - Abastiment d'aigua potable, mitjançant xarxa.
 - Subministrament d'energia elèctrica, mitjançant xarxa.
 - Evacuació d'aigües residuals, mitjançant xarxa.
 - Enllumenat públic.

Mentre no hi hagi les esmentades xarxes d'abastiment i sanejament només s'hi permeten habitatges unifamiliars aïllats. Des del moment en què dites xarxes entrin en servei aquestes zones s'han de regir per la norma general.

A les zones: 24/11, 25/11, 26/11, 27/22, 33/13 i 41/24 s'admeten l'aljub i la fossa sèptica com a sistemes d'abastiment d'aigua potable i d'evacuació d'aigües residuals, respectivament.

En els casos anteriors, la fossa sèptica ha de complir les següents exigències constatades al projecte tècnic:

- DB05: de 20 a 30 p.p.m.
- Sòlids en suspensió: de 30 a 40 p.p.m.
- PH: neutre.
- Rendiment: major o= 90%



- Producció d'olor: exempta.

A més, ha d'estar composta per:

- Cambra aeròbica.
- Cambra anaeròbica.
- Siquia de nitrificació.

b) Que tingui assenyalades les alineacions i rasants; l'Ajuntament les ha d'especificar en cada cas, conforme als plànols d'ordenació d'aquestes NNSS.

c) Ha de tenir la forma i dimensions mínimes establertes en les normes urbanístiques de cada zona.

d) La delimitació de cada una de las zones està grafiada als plans d'ordenació núm. 19 a escala 1/2000.

Article 68

Zones de sòl urbà

S'han establert les següents zones en el sòl urbà, que no corresponen a les definides pel PPOB, sinó que són pròpies d'aquestes NNSS.

Pintoresca
Àrea de protecció del Castell
Nucli antic
Extensiva
Intensiva
Comercial
Comercial-serveis
Industrial d'utilitat pública
Serveis
Respecte històric-artístic (MHA)
Respecte cultural (règim singular)
Marítim-terrestre
Equipaments:
Docent
Pràctica religiosa
Sanitari
Sociocultural
Esportiu
Administratiu
Espais lliures i zones verdes

Viària
Serveis urbans i infraestructures

Article 69

Àrea de protecció del Castell i el seu voltant

1. La zona que es delimita al plànol d'ordenació queda subjecta en la seva ordenació detallada a la formulació d'un Pla Especial de Reforma Interior i Protecció, la finalitat essencial del qual és establir les normes adequades per a la protecció ambiental, visual i paisatgística del Castell de Capdepera i seu voltant.

- a) El Pla Especial que s'hagi de redactar ha de tenir en compte les particularitats establertes dels articles del 78 a 82 del Reglament de planejament.
- b) Les llicències d'obra i parcel·lació, amb les excepcions que s'hagin d'expressar a la zona delimitada, queden condicionades a l'hora de concedir-les a l'aprovació definitiva del pla especial esmentat.
- c) Aquest pla especial s'hauria de redactar al cap d'un any a partir de l'aprovació definitiva de la modificació puntual que el delimita (BOCAIB núm 58, de 13 de maig de 1997).
- d) Sens perjudici del que disposa l'apartat b), es poden seguir atorgant a la zona les llicències següents:
 - Obres de reforma, restauració i de reposició del caràcter propi de l'edifici.
 - Obres de conservació.
 - Obres d'enderrocament, en el supòsit de runa.

La totalitat de les obres permeses en aquest apartat haurien de complir les prescripcions de l'article regulador de les condicions estètiques de la zona residencial nucli antic de les normes vigents, que han de constar a l'expedient d'informe favorable de la Comissió del Patrimoni Arquitectònic del Consell Insular de Mallorca.

2. Condicions per redactar el Pla Especial: les directrius del Pla Especial han d'anar encaminades preferentment a solucionar els següents problemes:

- a) Protecció: Cal establir els diferents graus de protecció per als edificis, elements i paisatge urbà.
- b) Edificació: Cal establir normes per a les noves construccions en solars vacants, i per a les reformes i ampliacions dels edificis existents.
- c) Paisatge urbà: Condicions tipològiques i estètiques per als edificis i condicions de fons de parcel·la sobre vegetació.
- d) Usos: Cal establir quins usos estan permesos i són compatibles per revitalitzar la zona.
- e) Xarxa viària per a vinants i rodada: Cal establir i millorar la xarxa viària existent per garantir-ne l'accessibilitat universal.



Article 70

Zona residencial nucli antic 11/41, 11/42, 11/43, 11/25

1. Definició

Correspon al nucli originari i antic de la població. Es caracteritza pels traçats irregulars dels seus carrers i per les edificacions entre mitjaneres adoptant usos i estils tradicionals.

2. Cossos i elements sortints

En edificació contínua amb façana sobre alineació vial s'hi admeten, exclusivament:

- a) Balcons.
- b) Cornises, voladissos o altres elements decoratius clàssics o tradicionals.

Els balcons no poden tenir una volada superior a 1 metre. S'han de separar de les mitjaneres una distància igual a la volada i estar a una altura mínima de 3,50 m sobre la rasant de la vorera (si no hi hagués vorera, de 4m de la via pública). Sempre han de quedar lliures 20 cm entre la volada màxima i un plànol vertical que passi per la cara exterior de la vorada de la voravia.

3. Condicions estètiques

És procedent denegar la llicència a tota classe d'obres que puguin atemptar o pertorbar el caràcter ambiental, introduint estils, elements o materials estranys o impropis d'aquest nucli antic. No s'admeten aquells usos que es no puguin desenvolupar ordenadament en les seves vies públiques i construccions.

En les noves construccions o en les reformes de les existents s'han de respectar les normes i estils tradicionals en la composició, façanes, cobertes, materials i color.

Les teulades amb volades característiques pròpies dels nuclis antics de Mallorca s'han de conservar o utilitzar a l'hora de cobrir la part superior de les construccions. No obstant això, es pot ocupar un màxim del 20 % de la superfície coberta amb terrassa plana, en cugies de façanes posteriors.

Els nous materials o elements introduïts en noves construccions o reformes han d'harmonitzar, a fi de realçar i significar millor el caràcter de l'edifici i de la zona.

No es poden admetre mai els elements o materials següents:

- a) Cobertes amb plaques de fibrociment i altres materials similars, tret de peces translúcides de cobriment de lluernes i claraboies.
- b) Tribunes i terrasses a les façanes.
- c) Tendals i marquesines.

d) Fusteria d'alumini o de materials anàlegs.

e) Decoracions exteriors de locals que se superposin, o desvirtuin l'autèntica arquitectura o el caràcter de l'edifici, fins i tot si utilitzen materials valuosos, motius lluminosos o anuncis desentonants per al sector.

f) Imitacions de marbre o mamposteria amb pintura i pintat d'elements nobles.

La coloració de paraments exteriors ha d'estar en relació amb la comarca i amb el medi local. En particular, només s'admeten els colors "terra", de tons característics als nuclis antics de l'interior de Mallorca. En alguns llocs específics s'hi admeten sempre els emmarcats de buits amb altres tons típics.

Les noves construccions han d'adoptar l'estil arquitectònic que estigui en la línia dels existents al nucli antic, procurant que harmonitzin amb el caràcter de la població i que mai desentonin del conjunt mitjà on puguin estar situats.

En aquelles obres de nova planta que suposin la demolició d'un edifici anterior, en la mesura possible s'ha de mantenir el caràcter de l'edifici antic, tot conservant-ne els elements arquitectònics de cert valor, i s'han d'aplicar de forma harmònica en la composició de façanes, procurant que entonin amb el caràcter autèntic del carrer o plaça; i s'apliqui amb la sobrietat precisa, a fi de realçar millor el caràcter de la zona i dels edificis notables pròxims, si n'hi hagués.

En obres de reforma per a nova adaptació o ampliació, s'han de conservar i respectar tots els elements arquitectònics que caracteritzen l'edifici, tot procurant retornar-los la seva antiga funció o esplendor, fins i tot als elements nobles que hagin pogut romandre ocults.

En particular, queda prohibida tota mutilació, destrossa, alteració i ocultació dels elements de paredat (mamposteria) (llenços, voltes, brancals, dintells, esplandits, balcons, porxos, cornises, "aldejas" i "adedajas", escuts o peces esculpides del valor local, etc.). A més, s'han de protegir les volades tradicionals.

En les edificacions notables pel seu valor arquitectònic, s'han d'incloure al Catàleg d'Edificis que s'han de conservar, que s'ha de redactar dins l'any posterior a l'aprovació d'aquestes NNSS. No s'hi permeten altres obres més que les necessàries de restauració, si fos el cas, i aquelles reposicions pròpies del seu caràcter i procedència.

Les façanes a via pública o visibles des d'aquesta han de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements; com a mínim, els paraments han d'anar revocats i pintats segons la localitat, si no s'utilitzessin parets d'obra de carreus o de mamposteria vista. Tampoc no s'admeten les parets mitjaneres al descobert ni els patis interiors si no disposen de l'arrebossament i pintat corresponents.

Sense dits requisits, en cap cas es poden donar per finalitzades les obres, ni totalment ni parcialment.

Aquestes condicions han de quedar perfectament reflectides al projecte que hom presenti, juntament amb la Sol·licitud de Llicència d'obres.

Com a norma transitòria, i fins que no es redacti el Catàleg d'Edificis que s'han de conservar, la Comissió del patrimoni històric-artístic, ha d'aportar un informe per a les obres de demolició o reforma dins el nucli antic.



Article 71

Zona residencial intensiva

Mitjana: 21/51

Baixa: 21/52

1. Definició

Comprèn sectors d'eixample del nucli antic, a partir del present segle.

Es caracteritza per una major regularitat en les alineacions dels carrers i places, generalment més amples, adoptant unes normes tradicionals, que responen a un major aprofitament del sòl, que es pot aconseguir emprant proporcions d'edificabilitat i densitat més elevades.

2. Cossos i elements sortints

Els voladissos admesos sobre la via pública no poden tenir una volada superior a 1/10 de l'amplada de la via pública i fins a 1,50 m; i han de quedar lliures 20 cm entre la volada màxima i un pla vertical que passi per la cara exterior de la vorada.

S'han de separar de les mitjaneres una distància igual a la volada. Han d'estar situats a una alçada mínima sobre la rasant de la voravia de 3,50 m o de 4 m sobre la via pública, si no hi hagués voravia. No es permet cap tipus d'hivernacle o tribuna tancada, per a edificació contínua.

3. Condicions estètiques

Els edificis que s'hagin de construir o reformar s'han d'adaptar de forma bàsica a l'ambient de la població a fi de no desentonar del conjunt mitjà on estiguessin situats.

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

Per a les cobertes superiors de les edificacions, s'han d'utilitzar materials de terrat o terrasses indistintament. En plaça no es permeten làmines de fibrociment o altres materials similars, tret de peces translúcides de cobriment de lluernes i claraboies.

L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i cobertes, així com els materials utilitzats i el color han d'estar en consonància dels existents a l'eixample de la població i, en general, ha de ser ordenats dins l'estil que es pugui escollir.

Les façanes a via pública o visibles des d'aquesta han de quedar correctament rematades i acabades en tots els seus elements; com a mínim, els paraments han d'anar revocats i pintats. Tampoc no s'admeten les parets mitjaneres al descobert ni els patis interiors si no disposen de l'arbossament i pintat corresponents. Queden totalment prohibides les aplicacions propagandístiques de dites mitjaneres.

Sense dits requisits, en cap cas es poden donar per finalitzades les obres, ni totalment ni parcialment.

4. Zona del carrer Elionor Servera

- a) L'edificació al carrer d'Elionor Servera de Cala Rajada s'ha de recular de l'alineació de façana de solar una longitud igual a 3 m.
- b) Únicament en planta baixa i en façana a carrer es permet cobrir aquesta zona de 3 m de reculada, en les condicions següents:

1. El paviment del porxo ha de quedar a nivell de la voravia, i s'hi permet un pendent màxim de l'1 % cap a la calçada. El paviment del porxo pot ser de material distint al de la voravia, i s'ha de col·locar un llinard d'uns 25 cm d'amplada i 3 cm d'espessor de pedra calissa buixardada, entre els dos paviments. El paviment ha de ser el mateix per a cada illeta, de característiques antillenegants. Quan se sol·liciti Llicència municipal de construcció se n'ha de presentar una mostra davant l'Ajuntament, per si hi dona conformitat. Ha de tenir unes mides mínimes de 30x30.
2. El porxo ha de quedar totalment obert, sense cap tipus de tancament, fix o desmuntable, massís o perforat, opac o translúcid.
3. Els pilars s'han de situar en l'alineació de façana de solar o alineació de carrer, sense cap tipus de reculada.
4. L'altura interior mínima pot oscil·lar entre els 2,80 i els 3,50 m.
5. No es permeten voladissos sobre la voravia, excepte simples cornises, capitells o volades de coberta de longitud inferior a 35 cm.
6. Els pòrtics s'han de construir seguint el croquis de les figures que es presenten a continuació.

S'ha de fer una sol·licitud de llicència per a tota la illeta en base a un projecte complet que n'abraci tots els propietaris. No obstant això, la construcció es pot fer en distintes etapes, amb un màxim de 3, a raó d'una tercera part dels pòrtics d'una illeta com a mínim, en cada una d'elles.

En la Documentació gràfica s'han de dibuixar les façanes dels edificis i la dels pòrtics de tota la illeta, procurant que els llums s'ajustin en la mesura possible als dels croquis esmentats.

A la sol·licitud de llicència ha de constar el vistiplau de tots els propietaris afectats.

Als carrers perpendiculars al carrer d'Elionor Servera, a la façana de l'edifici s'hi han de construir igualment aquests porxos, si se n'hi construïssin, fins a un màxim de la meitat de la longitud del tram de carrer, amb un mínim de 3 pòrtics, de llum idèntic al del carrer i el romanent quedaria resolt segons s'indica al croquis annex.

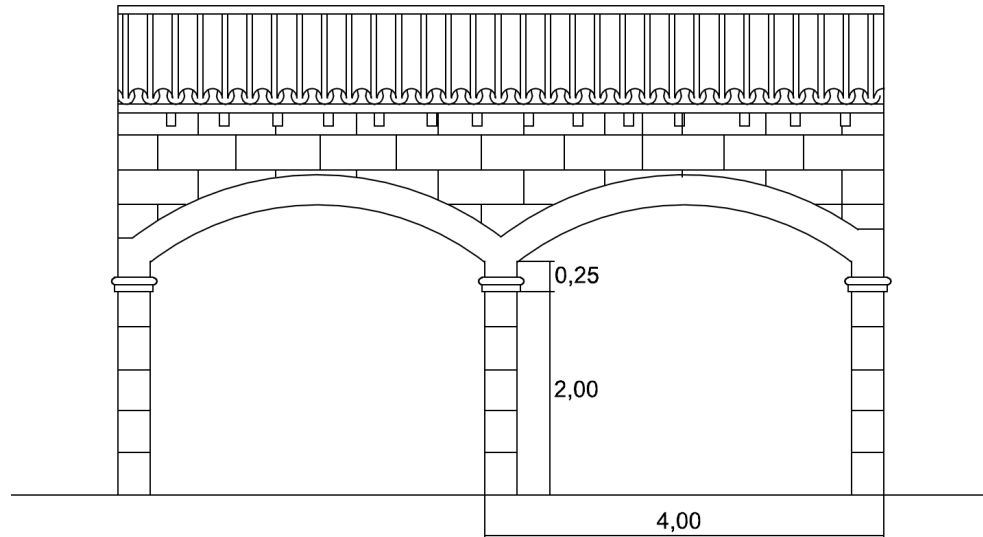
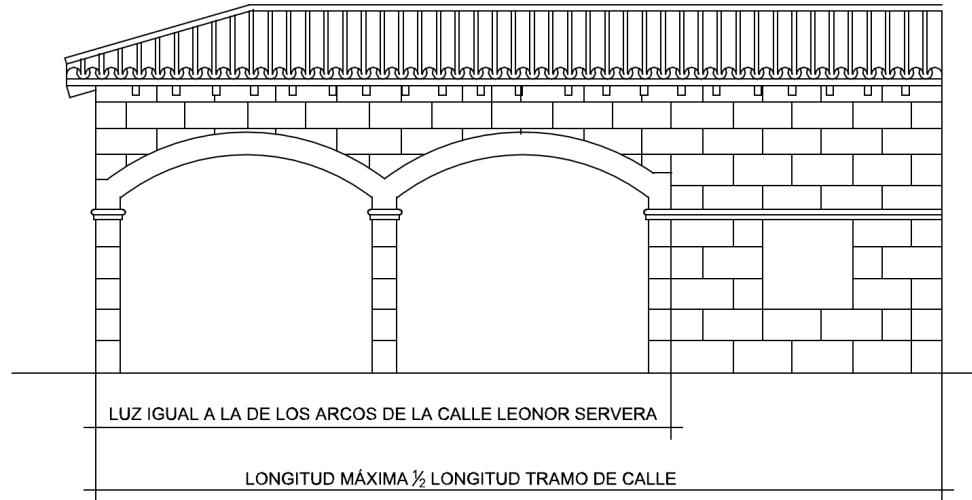
7. La coberta pot ser plana o inclinada, de teules. En el primer cas les separacions entre propietats perpendiculars al carrer han de ser idèntiques a la barana de façana, i únicament poden augmentar l'alçada de la separació de 95 cm amb una bardissa vegetal.

En el segon cas el sostre s'ha de fer amb biguetes de fusta separades entre 40 i 70 cm amb una volada màxima sobre la voravia de 35 cm i pendent d'entre un 20 i un 30 %. L'espai entre biguetes ha de ser ocupat per teuladers ceràmics (bovedilles) plans. Les teules s'han de col·locar amorterades.

Els caps de biguetes al carrer no poden ser rectes.

8. Tant el folre exterior com l'interior dels pòrtics de la façana al carrer s'ha de fer amb pedra de marès de Porreres o similar, seguint el croquis que s'acompanya. Únicament en cada pilar es permet, si així es desitja, un sòcol de pedra calissa buixardada enfront del vial.

La superfície no edificada originada per la separació dels edificis de la línia mitjanera ha de quedar enjardinada, en tota la seva superfície, i la part massissa de l'element divisor de les propietats no pot sobrepassar l'altura de 80 cm, fins a 2 m, amb una reixa.



5. Zona pas de vianants de c/Lepanto

a) El carrer Lepanto tradicionalment ha estat utilitzat com a pas de vianants, cobriment i ús permesos per consistoris passats. A fi de mantenir un resultat formal ja iniciat i regular-ne el futur aprofitament, es proposa la normativa següent per a la zona, delimitada al plànol núm. 19.4.

b) Condicions generals d'edificació.

L'alçada total edificable s'amida des de la de la via pública, no des del pas de vianants.

S'apliquen els paràmetres edificatoris inclosos en les NNSS, aprovades definitivament el 14.III.86, a la superfície del solar, dels quals se n'ha descomptat la superfície corresponent al pas de vianants.

Condicions d'edificació sobre el pas de vianants.

1. El pas pot quedar cobert en planta primera.
2. La planta baixa coberta ha de quedar totalment oberta, sense tancaments laterals ni frontals, ni fixos ni desmuntables.
3. Els pilars s'han de situar obligatòriament sobre l'alineació del vial, sense cap tipus de reculada.
4. L'alçada lliure de la zona coberta en planta baixa pot oscil·lar entre 2.60 m (dos metres seixanta centímetres) i 3.50 m (tres metres cinquanta centímetres) i en planta pis entre 2.50 m (dos metres cinquanta centímetres) i 3.50m (tres metres cinquanta centímetres).
5. El paviment de la planta baixa a la zona coberta ha d'estar al mateix nivell que l'actual pas ja existent.
- 6 No es permeten volassos sobre la voravia, excepte simples cornises o volades de coberta de longitud inferior a 0.35 m (trenta-cinc centímetres).
7. La coberta de la planta primera ha de ser inclinada, amb un pendent d'entre el 20 i el 30 %, i rematada amb teula àrab de color ocre.

6. Solar I

Qualificació: espai lliure públic aprofitament (art. 44)

Parcel·la mínima: 21640 m²

Ocupació màxima: 5%

Usos permesos: esbarjo humà i enjardinament

7. Solar II

Qualificació: turístic

Aprofitament

- Parcel·la mínima: l'existent
- Façana mínima: l'existent
- Ocupació màxima: 49'54% 4600 m²

- Edificabilitat màxima en volum: s/r 48.000 m3 b/r 18.600 m3
- Edificabilitat màxima en superfície construïda: s/r 15.700 m2 b/r 6000 m2
- Alçada màxima: Sot. + bx + 3 pl (13 m)
- Separacions mínim: de façana 4,0 m de mitjaneres 4,0 m.
- Tipologia: aïllada

Usos permesos: hotel, hotel residència, apartaments turístics. Categoria mínima 4*

Places turístiques permeses: 403

8. Solar III

Qualificació: turístic

Aprofitament

- Parcel·la mínima: l'existent
- Façana mínima: l'existent
- Ocupació màxima: 32'51% (3600 m2)
- Edificabilitat màxima en volum: s/r 28000 m3 b/r 10400 m3
- Edificabilitat màxima en superfície construïda: s/r 9800 m2 b/r 3350 m2
- Alçada màxima: Sot. + baixa + 3 pl. 13 m.
- Separacions mínim: de façana 4,0 m de mitjaneres 4,0 m.
- Tipologia: aïllada

Usos permesos: hotel, hotel-residència, apartaments turístics. Categoria mínima 4*

Places turístiques permeses: 268

Article 72.

Zona residencial extensiva

Mitjana: 21/14, 21/15, 21/32

Baixa: 21/11, 21/20, 12/31

1. Definició

Comprèn sectors d'exemple i àrees d'extensió urbana, en els quals s'ha adoptat preferentment l'ordenació mitjançant edificis aïllats amb espais lliures al voltant de caràcter privat.

Respon a un aprofitament del sòl menor, per les menors extensions de superfície d'ocupació i menors edificabilitat i densitat.

2. Cossos i elements sortints

Es permet qualsevol tipus de cossos i elements sortints. Han de complir les mateixes separacions de límits que els no sortints.

3. Condicions estètiques

Els edificis que s'hagin de construir o reformar s'han d'adaptar bàsicament a l'ambient de la població i al paisatge, però no poden desentonar del conjunt. Així i tot, l'edificació aïllada permet una major llibertat creativa.

L'Administració pot denegar la llicència d'edificació als projectes que atemptin al bon gust o resultin amb elements extravagants o impropis de l'emplaçament, tret que aquests quedin completament amagats des dels exteriors.

En les cobertes de les edificacions s'han d'utilitzar teulades, terrasses o lloses planes; no es permeten plaques de fibrociment o materials similars, tret de peces translúcides de cobriment de lluernes i claraboies.

L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i cobertes, així com els materials utilitzats i el color han d'estar en consonància amb els existents a la zona i, en general, ha de ser ordenat dins l'estil que es pugui escollir en aquells llocs on els edificis puguin ser contemplats formant un conjunt.

Si per la seva disposició els edificis no poguessin ser contemplats com a pertanyents a un conjunt, se'n permet una major llibertat.

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

Totes les façanes a vies públiques o que siguin visibles des d'aquesta i els patis interiors, si n'hi ha, han de quedar correctament rematats i acabats en tots els seus elements; almenys amb els paraments revocats i pintats.

Sense dits requisits, en cap cas es poden donar per finalitzades les obres, ni totalment ni parcialment.

A la Zona 21.11 s'ha de fer un Pla Especial per ordenar les edificacions existents, en especial pel que fa a ocupació, separacions i normes estètiques, i en poden variar els paràmetres edificatoris (excepte l'edificabilitat prevista al quadre de Normes).

Article 73

Zona residencial extensiva

Baixa: 24/11, 25/11, 26/11, 27/22, 27/61,

31/62, 33/61, 41/16, 41/62

Mitjana: 22/14, 22/15, 22/32

23/14, 23/15

24/12, 24/14, 24/15, 24/32

25/14, 25/15

26/14

27/12, 27/14, 27/15, 27/32

31/14, 31/15, 31/26

32/15, 32/28

33/13, 33/27

41/15, 41/17, 41/29, 41/30

Alta: d'àrea turística

1. Definició

S'entén per Zona Extensiva d'una Àrea Turística aquells sectors corresponents a àmbits residencials d'urbanitzacions apropiades per a l'ús d'habitatge temporal o de segon habitatge, en els quals s'han adoptat ordenacions característiques de l'edificació aïllada amb espais lliures al seu voltant de caràcter privat.

2. Cossos i elements sortints

Es permet qualsevol tipus de cossos i elements sortints sempre que mantinguin les mateixes separacions de límits que els cossos no sortints.

Es permet que els elements sortints, com ara volades etc., que no constitueixin superfície útil, invadeixin la de zona de separacions de límits en una dimensió màxima a 1 metre.

3. Condicions estètiques

Els edificis que s'hagin de construir o reformar s'han d'adaptar bàsicament a l'ambient de la població i al paisatge, però no poden desentonar del conjunt. Així i tot, l'edificació aïllada permet una major llibertat creativa.

L'Administració pot denegar la llicència d'edificació als projectes que atemptin al bon gust o resultin amb elements extravagants o impropis de l'emplaçament, tret que aquests quedin completament amagats des dels exteriors.



En les cobertes de les edificacions s'han d'utilitzar teulades, terrasses o lloses planes; no es permeten plaques de fibrociment o materials similars, tret de peces translúcides de cobriment de lluernes i claraboies.

L'estil arquitectònic, composició, elements de façana i cobertes, així com els materials utilitzats i el color han d'estar en consonància amb els existents a la zona i, en general, ha de ser ordenat dins l'estil que es pugui escollir en aquells llocs on els edificis puguin ser contemplats formant un conjunt.

Si per la seva disposició els edificis no poguessin ser contemplats com a pertanyents a un conjunt, se'n permet una major llibertat.

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

Totes les façanes a vies públiques o que siguin visibles des d'aquesta i els patis interiors, si n'hi ha, han de quedar correctament rematats i acabats en tots els seus elements; almenys amb els paraments revocats i pintats.

Sense dits requisits, en cap cas es poden donar per finalitzades les obres, ni totalment ni parcialment.

4. Edificacions accessòries

Quan estigui permès l'ús hotel·ler en alguna de les zones enumerades i s'hi pretengui construir un edifici amb aquest ús, es permet fer construccions accessòries amb caràcter desmuntable, que ocupin part del solar, que excedirien l'ocupació permesa, per a usos tals com: cobriment de piscines, bars de jardí i similars.

5. Zones porticades

A les zones 27.61, 33.61 i 33.62 s'ha de recular la façana de l'edifici a una distància igual a 3 m; es permet cobrir la superfície reculada mitjançant coberta inclinada de teula àrab, tot formant un pas porticat.

A dites zones s'hi permet l'ús comercial en planta baixa i el d'habitatge en planta superior.

Article 74

Zona de conservació de monument històric-artístic

1. Definició

La constitueixen aquelles construccions i entorns amb caràcter de monument històric-artístic i que com a tals s'ha de conservar i protegir.

2. Tipologia edificatòria

No n'hi ha.

3. Condicions d'aprofitament

No se'n concedeixen.

4. Condicions d'ús

L'únic ús permès és aquell exigit de la conservació del monument.

5. Condicions estètiques

Impera la que dimani de l'estricta restauració de les edificacions existents. El seu entorn s'ha de mantenir lliure d'edificacions i enjardinats.

El tancaments, si n'hi hagués, no poden ser opacs.

Article 75

Zona de respecte cultural

1. Definició

Els terrenys i edificacions que ocupen aquesta zona, per la seva situació dominant sobre el nucli urbà, constitueixen la principal imatge de Cala Rajada, que han de mantenir.

2. Tipologia edificatòria

L'edificació ha de ser aïllada.

3. Condicions d'aprofitament

- Forma i dimensions de la parcel·la: l'existent.
- Front a vial: l'existent.
- Alçada de la planta baixa: no es limita.
- Alçada: l'edifici existent ha de mantenir les característiques actuals. Les noves edificacions han de tenir un màxim de 4 m.
- Aprofitament, incloses les edificacions existents:

En superfície: màxim 0.15 m² sostre/m² solar

En volum: màxim 0.30 m³/m² solar

Ocupació:

- En planta baixa màxim 15 %
- En planta alta màxim 15 %



- Separació de límits

- De tots mínim 10 ml
- Entre edificis mínim 25 ml

4. Cossos i elements sortints

Es permet qualsevol tipus de cossos i elements sortints, que han de mantenir les mateixes separacions de límits i edificacions que les indicades per a cossos no sortints.

5. Condicions d'ús

- Habitatge: prohibit, excepte les necessàries per a conservació i vigilància del conjunt.
- Residencial: prohibit.
- Docent: prohibit.
- Pràctica religiosa: prohibit, excepte l'ús propi del centre.
- Sanitari: prohibit, excepte l'ús propi del centre.
- Sociocultural: obligatori.
- Espectacles: prohibit, excepte l'ús propi del centre.
- Esportiu: prohibit, excepte l'ús propi del centre.
- Administratiu: prohibit, excepte l'ús propi del centre.
- Industrial: Prohibit, excepte 1ª Categoria en Situació B.

6. Condicions estètiques

Les que l'arquitecte autor del projecte pugui imposar.

Article 76

Zona pintoresca. 21/53

1. Definició

Constitueix un petit grup d'edificis sense solució de continuïtat que formen una petita illa i estan eclavats al port de Cala Rajada mateix, entre el carrer Elionor Servera i la mar, en un lloc qualificat de zona verda pel Pla General de 1962 i denominat plaça jardí.

2. Tipologia edificatòria

Edificació entre mitjaneres.

3. Condicions d'aprofitament



S'hi ha de mantenir l'actual volum construït, superfície construïda i superfície d'ocupació, que no pot augmentar ni disminuir.

4. Condicions d'ús

S'hi permeten els següents usos: habitatge, residencial, comercial, restauració, docent, assistència social, sanitari, sociocultural i administratiu.

5. Condicions estètiques

És procedent denegar la llicència a tota classe d'obres que puguin atemptar o pertorbar el caràcter ambiental actual.

Cal mantenir inclinada la coberta del conjunt i amb teula àrab de fang moldejada de color ocre.

Se n'ha de mantenir la mida i posició dels buits actuals; en tot cas s'admet exclusivament reduir els existents en planta baixa i/o traslladar-los sobre el mateix plànol de façana. El tancament dels nous sempre s'ha de fer amb fusteria de fusta; com a màxim es permet tancament de seguretat, la persiana i/o la porta massissa.

No es permet que sobre la coberta i façanes hi apareguin dipòsits, màquines o similars pròpies de les instal·lacions d'aire condicionat o similars; tampoc s'admeten cartells ni anuncis pintats directament sobre superfícies exemptes clavades o recolzades sobre façanes i/o coberta.

Tampoc no es permeten conductes d'entrada o sortida de vapor o fum adossats a les façanes. Si aquests sortissin per sobre de la coberta, han de tenir remats que concordin amb la tipologia pròpia de l'adjunt.

El color de les façanes ha de ser sempre blanc.

No es permet fer tancament de les terrasses actuals amb cap tipus de ciment -opac transparent o translúcid, fix o desmuntable, rígid, flexible o enrollable-, de material sintètic o natural, massís o perforat. Únicament es permet cobrir-les amb l'exclusiva finalitat de protegir-les del sol amb un element superficial amb solució de continuïtat perforat o en gelosia; i preferentment de caràcter vegetal.

També es tenen en compte, subsidiàriament, les disposicions corresponents a la Zona de Conservació de Monument Històric-Artístic anteriorment descrites.

Article 77

Equipament docent

1. Definició

Comprèn el sòl urbà destinat específicament a usos d'ensenyament en totes les seves variants i activitats annexes.

2. Tipologia edificatòria

Es lliure i es pot recular de l'alineació de vial o ajustar-s'hi.



3. Condicions d'aprofitament

- Forma i dimensions de la parcel·la: no es limita.

- Front a vial: no es limita.

- Alçada de la planta baixa: no es limita.

- Alçada:

En nombre de plantes: màxim baixa +3

En metres: màxim 12 m

- Aprofitament

En superfície: màxim 1m² sostre/m² solar

En volum: màxim 3m³/m² solar

- Ocupació: no es limita

- Separació de límits: no es limita

4. Cossos i elements sortints: no se'n permeten sobre la zona vial.

5. Condicions d'ús:

- Habitatge: prohibit. Únicament es permet si és necessari per al vigilant del conjunt.

- Residencial: prohibit.

- Docent: obligatori.

- Comercial: prohibit.

- Assistència social: prohibit, excepte la pròpia al servei del conjunt.

- Sanitari: prohibit, excepte ídem anterior.

- Sociocultural: prohibit, excepte ídem anterior

- Espectacles: prohibit.

- Esportiu: prohibit, excepte el propi al servei del conjunt.

- Administratiu: prohibit, excepte ídem anterior.

- Industrial: prohibit.

6. Condicions estètiques



Les que l'arquitecte autor del projecte pugui imposar.

Article 78

Equipament de pràctica religiosa

1. Definició

Comprèn els sòls urbans destinats específicament a usos religiosos.

2. Tipologia edificatòria

És lliure i es pot recular de l'alineació vial o ajustar-s'hi.

3. Condicions d'aprofitament

- Forma i dimensions de la parcel·la: no es limita.
- Front a vial: no es limita.
- Alçada de la planta baixa: no es limita.
- Alçada: no es limita.
- Aprofitament:

En superfície: màxim 1m² sostre/m² solar

En volum: no es limita.

- Ocupació: màxim 100 %.
- Separació de límits: no es limita.

4. Cossos i elements sortints

Es prohibeixen els elements i cossos sortints sobre la via pública.

5. Condicions d'ús

- Habitatge: prohibit. Únicament es permet si és necessari per al vigilant del conjunt.
- Residencial: prohibit.
- Docent: prohibit, excepte el propi del conjunt.
- Comercial: prohibit, excepte ídem anterior.
- Assistencial: prohibit, excepte ídem anterior.



- Pràctica religiosa: obligatòria.
- Sanitari: prohibit, excepte el propi del conjunt.
- Sociocultural: prohibit, excepte ídem anterior.
- Espectacles: prohibits
- Esportiu: prohibit, excepte el propi del conjunt.
- Administratiu: prohibit, excepte ídem anterior.
- Industrial: prohibit.

6. Condicions estètiques

Les que l'arquitecte autor del projecte pugui imposar.

Article 79

Equipament sanitari

1. Definició

Comprèn els sòls urbans destinats específicament a l'emplaçament d'hospitals, clíniques, ambulatoris, etc.

2. Tipologia edificatòria

L'ordenació de l'edificació és lliure.

3. Condicions d'aprofitament

- Forma i dimensions de la parcel·la: no es limita.
- Front a vial: Longitud mínima 10 ml
- Alçada de la planta baixa: fins al sostre forjat, mínim 3,50 m
- Alçada:

En nombre de plantes: no es limita

En metres: 12 ml

- Aprofitament:

En superfície: màxim 1m2 sostre / m² solar



En volum: màxim 3,5m³/m² solar

- Ocupació: no es limita
- Separació de límits: no es limita.

4. Cossos i elements sortints

Es permet qualsevol tipus d'elements i cossos sortints. Es prohibeixen sobre la via pública.

5. Condicions d'ús

- Habitatge: prohibit. Únicament es permet si és necessari per al vigilant del conjunt.
- Residencial: prohibit.
- Docent: prohibit, excepte la pròpia del conjunt.
- Assistència social: prohibit.
- Pràctica religiosa: prohibit, excepte la pròpia del conjunt.
- Sanitari: obligatori.
- Sociocultural: prohibit, excepte la pròpia del conjunt.
- Espectacles: prohibit, excepte ídem anterior.
- Esportiu: prohibit, excepte ídem anterior.
- Administratiu: prohibit, excepte ídem anterior.
- Industrial: es permet l'ús com a aparcament en plantes de soterrani.

6. Condicions estètiques

Les que l'arquitecte autor del projecte pugui imposar.

Article 80

Equipament sociocultural

1. Definició

Comprèn els sòls urbans destinats específicament a asil de gent major, escoletes, etc.

2. Tipologia edificatòria

L'ordenació de l'edificació és lliure.



3. Condicions d'aprofitament

- Forma i dimensions de la parcel·la: no es limita.
- Front a vial: Longitud mínima 20 ml
- Alçada de planta baixa: fins a sostre forjat, mínim 3.50 m
- Alçada: no es limita.
- Aprofitament:

En superfície: màxim 1m2 sostre / m² solar

En volum: màxim 0.5m3 / m² solar

- Ocupació: no es limita.
- Separació de límits: no es limita.

4. Cossos i elements sortints

Es permet qualsevol tipus d'elements i cossos sortints. Es prohibeixen sobre la via pública.

5. Condicions d'ús

- Habitatge: prohibit. Únicament es permet si és necessari per al vigilant del conjunt.
- Residencial: es prohibeix.
- Docent: es prohibeix, excepte la pròpia del conjunt.
- Comercial: es prohibeix.
- Assistència social: prohibit.
- Pràctica religiosa: es prohibeix, excepte la pròpia del conjunt.
- Sanitaris: prohibit, excepte ídem anterior.
- Sociocultural: obligatòria.
- Espectacles: es prohibeix, excepte la pròpia del conjunt.
- Administratiu: prohibit, excepte ídem anterior.
- Industrial: prohibit, excepte com a aparcament en plantes de soterrani.

6. Condicions estètiques

Les que l'arquitecte autor del projecte pugui imposar.



Article 81

Equipament esportiu

1. Definició

Comprèn els sòls urbans destinats específicament a usos esportius, realitzats bé a l'aire lliure o davall sostre.

2. Tipologia edificatòria

L'ordenació de l'edificació quan defineixi el volum pot ser aïllada.

3. Condicions d'aprofitament: (1) Davall sostre (2) A l'aire lliure.

- Forma i dimensions de la parcel·la: no es limita.
- Front a vial: no es limita.
- Alçada de la planta baixa: no es limita.
- Alçada: no es limita.
- Aprofitament

En superfície: (1) màx. 1m² sostre / m² solar

(2) màx. 0,05 m² sostre / m² solar

En volum (1) màx. 3,0 m³/m² solar

(2) màx. 9,2 m³/m² solar

- Ocupació (1) màx.100 %

(2) màx 5 %

- Separació de límits (1) les de la seva zona

(2) min 10 m

4. Cossos i elements sortints (1) Se'n prohibeixen sobre la via pública.

(2) Se'n prohibeixen sobre la via pública.



5. Condicions d'ús

- Habitatge: Únicament es permet un habitatge si és necessari per al vigilant del conjunt.
- Residencial: prohibit.
- Docent: prohibit.
- Comercial: prohibit.
- Assistència social: prohibit.
- Pràctica religiosa: prohibit.
- Sanitari: prohibit.
- Sociocultural: prohibit.
- Espectacles: prohibit.
- Esportiu: obligatori.
- Administratiu: es prohibeix, excepte la pròpia del conjunt.
- Industrial: prohibit.

6. Condicions estètiques

Les que l'arquitecte autor del projecte pugui imposar.

Article 82

Equipament administratiu

1. Definició

Comprèn els sòls urbans dedicats específicament a l'establiment d'oficines, despatxos, etc.

2. Tipologia edificatòria

L'edificació és lliure.

3. Condicions d'aprofitament

- Forma i dimensions de la parcel·la: no es limita.
- Front a vial: Longitud mínima 10 ml
- Alçada de la planta baixa: fins a sostre forjat, mínim 3.50 ml
- Alçada: No es limita
- Aprofitament

En superfície: màxim 1m2 sostre /m² solar



En volum: màxim 0.5 m³/m² solar

- Ocupació: No es limita
- Separació de de límits: No es limita.

4. Cossos i elements sortints

Es permet qualsevol tipus d'elements i cossos sortints. Es prohibeixen sobre la via pública.

5. Condicions d'ús

- Habitatge: prohibit, excepte la pròpia del vigilant del conjunt.
- Residencial: prohibit.
- Docent: prohibit.
- Comercial: prohibit.
- Assistència social: prohibit.
- Pràctica religiosa: prohibit.
- Sanitari: prohibit.
- Sociocultural: prohibit.
- Espectacles: prohibit.
- Esportiu: prohibit.
- Administratiu: obligatori.
- Industrial: prohibit, excepte l'ús d'aparcament a la planta soterrani.

6. Condicions estètiques

Les que l'arquitecte autor del projecte pugui imposar.

Article 83

Altres equipaments

1. Equipament municipal EM 1

- a) Definició: Comprèn el sòl urbà destinat específicament a usos vinculats a l'exercici de competència municipal incloses les seves variants i activitats annexes.
- b) Tipologia edificatòria: Contínua entre mitjaneres.
- c) Forma i dimensions de la parcel·la: no es limita.



- d) Front a vial: no s'especifica.
- e) Alçada planta baixa: no es limita.
- f) Alçada: soterranis + planta baixa + 2 plantes / 10,50 m sobre rasant
- g) Aprofitament: Sobre rasant: 8 m³/m². Sota rasant: 6 m³/m².
- h) Ocupació: 70 %.
- i) Separació a límits: no es limita.
- j) Cossos i elements sortints: Segons les ordenances del nucli antic.
- k) Usos permesos: docent, assistència social, sanitari, sociocultural, espectacles, esportiu, administratiu, habitatge (únicament la del vigilant del conjunt).
- l) Condicions estètiques: Les que l'arquitecte autor del projecte pugui imposar.
2. Equipament municipal EM 2
- a) Definició: Comprèn el sòl urbà destinat específicament a usos vinculats a l'exercici de competència municipal, incloses les seves variants i activitats annexes.
- b) Tipologia edificatòria: L'edificació és lliure; es pot recular de l'alineació del solar o ajustar-s'hi.
- c) Forma i dimensions de la parcel·la: no es limita.
- d) Front a vial: no s'especifica.
- e) Alçada planta baixa: no es limita.
- f) Alçada: Soterranis + planta baixa + 3 plantes / 14,00 m sobre rasant.
- g) Aprofitament: Sobre rasant: 12 m³/m². Sota rasant: 6 m³/m².
- h) Ocupació: 85 % (100 % en soterranis aparcament).
- i) Separació a límits: no es limita.
- j) Cossos i elements sortints: segons les ordenances, zona 21.5.1
- k) Usos permesos: docent, assistència social, sanitari, sociocultural, espectacles, esportiu, administratiu, habitatge (únicament la del vigilant del conjunt).



l) Condicions estètiques: Les que l'arquitecte autor del projecte pugui imposar.

3. Resta d'equipaments sense definir

a) Definició: Comprèn el sòl urbà destinat a equipament sense definir.

b) Tipologia edificatòria: L'edificació és lliure; es pot recular de l'alineació del solar o ajustar-s'hi.

c) Condicions d'aprofitament

- Forma i dimensions de la parcel·la: no es limita.

- Front a vial: no es limita.

- Alçada de la planta baixa: no es limita.

- Alçada

- en nombre de plantes: màxim baixa
- en nombre de metres: màxim 12 m

- Aprofitament

En superfície: màxim 1 m² sostre/m² solar

En volum: màxim 1.5 m³/m² solar

- Ocupació: no es limita.

- Separació de límits: es limita.

d) Cossos i elements sortints: No es permeten els cossos i elements sortints sobre la zona vial.

e) Condicions d'ús

- Residencial: prohibit

- Docent: permès

- Comercial: prohibit

- Assistència social: permès

- Sanitari: permès

- Sociocultural: permès



- Espectacles: permès
- Esportiu: permès
- Administratiu: permès
- Industrial: prohibit

f) Característiques estètiques: Les que l'arquitecte autor del projecte pugui imposar.

Article 84

Espais lliures i zones verdes

1. Definició

Comprenen aquesta zona els espais lliures públics, destinats a la creació de jardins, parcs i similars dedicats a l'esbarjo i recreació de la ciutadania.

2. Tipologia edificatòria

En aquestes zones queden prohibides tota classe d'edificacions, excepte les estrictament necessàries per emmagatzematge de les eines necessàries per conservar-los, conforme a allò exposat al punt 53 del capítol III d'aquestes NNSS.

3. Condicions d'aprofitament

Als espais lliures privats s'hi permeten exclusivament petits bars i instal·lacions esportives, amb un volum total edificable de 0,2m³/m² per unitat de zona, una ocupació màxima del 10 % i una alçada màxima de 5 m.

Article 85

Viari

1. Definició

Comprèn l'espai reservat per a la circulació de vehicles i vianants.

2. Condicions d'aprofitament

Queda prohibida qualvol edificació, excepte la possible diferenciació que la circulació rodada i de vianants pugui exigir, així com la pròpia dels enjardinaments.

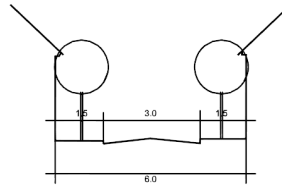
3. Condicions d'ús

En aquesta zona es diferencia entre les dedicades a la circulació de viants de la d'automòbils, bicicletes, etc.

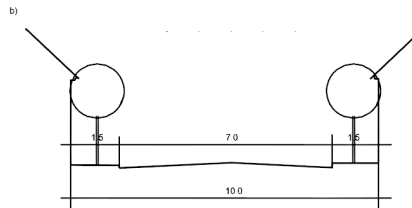


Segons els gràfics següents, en funció de l'amplada del vial.

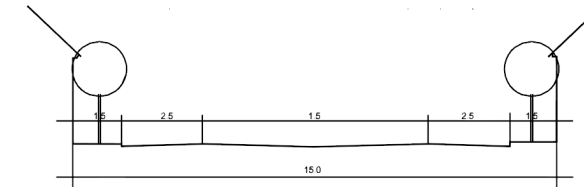
Vias de una dirección
a) (estacionamiento prohibido)



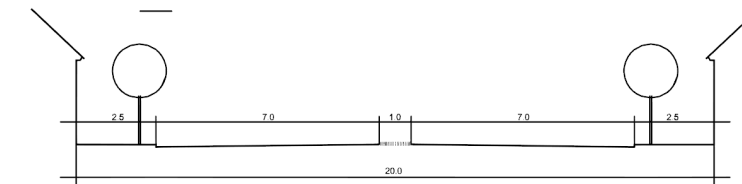
Vias de dos direcciones
b)

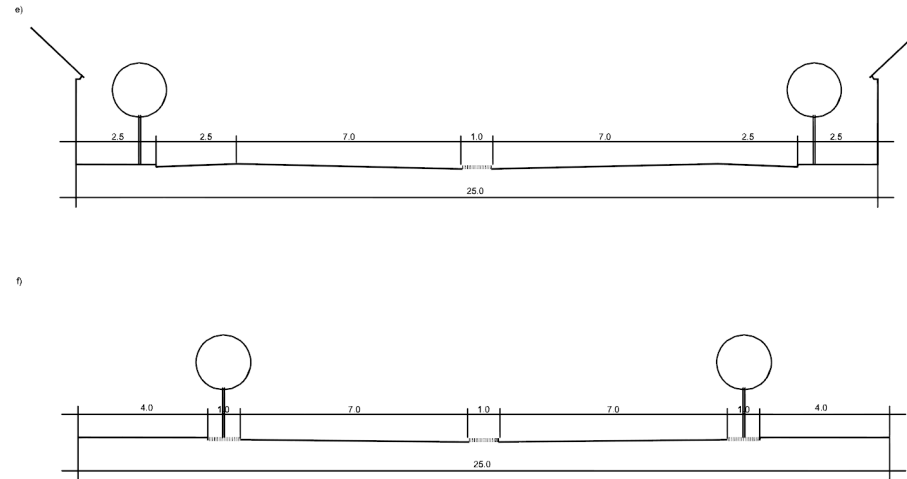


c)



d)





Article 86

Zona marítimo-terrestre

1. Definició

Zona que queda compresa entre la línia de delimitació de zona marítimo-terrestre i la mar.

Qualsevol actuació en aquesta zona natural està sotmesa a llicència municipal prèvia. Per poder-la concedir cal sol·licitar i comptar amb l'informe favorable de la Comissió del Patrimoni Històric-Artístic del Ministeri de Cultura.

2. Tipologia edificatòria

L'única ordenació possible és la que desenvolupin els ports esportius, tramitats conforme a la legislació vigent. La resta de la zona s'ha de mantenir en el seu estat natural.

3. Condicions d'aprofitament

Les edificacions que exigeixin els usos de caràcter nàutic de la zona tenen com a màxim una planta d'alçada.

4. Condicions d'ús

Els usos permesos són tots els que exigeixi el caràcter nàutic de la zona.



5. Condicions estètiques

Les que l'arquitecte autor del projecte pugui imposar.

6. Tancament en el límit del solar coincident amb delimitació Z.M.T.

El tancat de solars en límits que coincideixin amb la delimitació de Z.M.T. ha de ser obligatòriament de tipus gelosia o reixa metàl·lica amb una altura màxima de 2 m. Està permès el tancament d'obra massissa, fins a una altura de 60 centímetres.

7. Separació d'edificacions de delimitació Z.M.T.

- a) En sòl urbà: Les edificacions que s'aixequin en solars que limitin amb la Z.M.T s'han de separar del límit d'aquesta com a mínim una distància igual al resultat de multiplicar la longitud dels límits laterals del solar pel coeficient d'ocupació de la zona on es trobi ubicat el solar, tret d'impossibilitat, en què se separarien el màxim possible.
- b) En sòl urbanitzable: Els PP que es puguin desplegar han de deixar una franja de 20 m com a mínim identificable a partir de la línia de delimitació de Z.M.T.
- c) En sòl no urbanitzable: Les edificacions s'han de separar com a mínim 100 m de la delimitació de la Z.M.T.

Article 88

Serveis urbans i infraestructures

1. Definició: Aquesta qualificació correspon al sòl urbà situat dins la Unitat d'Actuació de Son Moll de Dalt, destinat exclusivament a estacions de bombeig i dipòsits d'aigua, centres de transformació i altres infraestructures necessàries per prestar serveis en les parcel·les daquesta zona.
2. Tipologia edificatòria: Ha de ser de tipus aïllat.
3. Condicions d'aprofitament:
 - Forma i dimensions de la parcel·la: no es limita.
 - Alçada: Nombre de plantes (una) i pot tenir la consideració de planta baixa, de semisoterrani o de soterrani. L'edificació pot un màxim 5 m d'alçada.
 - Ocupació: no es limita.
 - Reculades: dos metres (2 m) des de façanes i un metre (1 m) entre mitjaneres.
 - Cossos i elements sortints: no se'n permeten.

4. Condicions d'ús:

- Habitatge: prohibit
- Residencial: prohibit
- Comercial: prohibit
- Restauració: prohibit



- Equipament: prohibit
- Industrial: prohibit
- Serveis urbans: obligatori

5. Condicions d'estètica: Les que l'arquitecte autor del projecte pugui imposar.

Article 89

Quadres d'aprofitament i Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic

denominación	Solar		Ocupación MÍN MÁX	Condiciones Edificación MÁX		Altura MÁX		Separaciones		Tipolo g. edificio	Uso vivienda						Residencial		comercial	restauración	docente	Asist. social	Pract. religiosa	Sani- tario	Socio- cultural	espec- táculos	depo- rtivo	admini- strativo	indus- trial		
	área zona	superficie		fachada	s/t	b/t	s/t	n° PL	fach		med	C	A	V1	V2	V3	W	V												H	AP
CAPDEP ERA VILA	11 25	300	10	50	4,5	1,5	9	S+B+2	2	2	-	*	-	-	-	*	*H	-	*	*	-	1	1	1	1	-	1	-	0		
	11 41	200	10	(A)70 /100	2,8 /6,0	1,4/2,0	6	S+B+1	-	-	*	-	-	-	-	*	*H	-	-	-	-	1	1	1	1	1	-	1	2	A	
	11 42	200	10	(A)70 /100	6,0 /9,0	2,0/3,0	9	S+B+2	-	-	*	-	-	-	-	*	*H	-	*	*	-	1	1	1	1	1	1	1	1	2	A
	11 43	200	10	(A)70 /100	6,0 /9,0	2,0/3,0	9	S+B+2	-	-	*	-	-	-	-	*	*H	-	*	*	-	1	1	1	1	1	1	1	1	2	A
	11 62	400	15	50	4,5	1,5	9	S+B+2	4(9)	4(9)	*	-	-	-	-	*	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
JUAN CARLOS I	12 31	500	15	30	3,0	1,0	6	S+B+1	5	4 (10)	-	*	-	-	-	*	-	-	*	*	-	*	*	*	*	*	*	*	*	D 12 31' (10)	
	21 11	200	10	60	2,5	1,0	6	S+B+1	3(4)	2	-	*	-	-	-	*	-	-	*	*	-	1	1	1	1	-	-	-	-	B	
	21 14	700	15	30	1,8	0,6	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	*	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2		





denominación	Solar		Ocupación MÍN MÁX	Condiciones Edificación MÁX		Altura MÁX		Separaciones		Tipolo g. edificio	Uso vivienda						Residencial		com ercial	resta uración	doce nte	Asist. social	Pract. religiosa	Sani tario	Socio cultural	espec táculos	depo rtivo	admini strativo	ind ustrial		
	MÍN	MÁX																													
CALA RAJADA	21	700	15	50	2,5	1,0	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	-	*	*	*	*	-	1	1	1	1	-	1	1	2	C	
	21 32	400	15/15	30	2,5	1,0	12	S+B+3	4	4	-	*	-	-	-	-	*	*	*	*	-	*	*	*	*	*	*	*	2		
	21 51	200	10	(A)70 /100	8,4 /12	2,8/4	12	S+B+3	-(-8)	-	*	-	-	-	-	-	*	*	*	*	-	1	1	1	1	*	1	1	2	A	
	21 52	400	12	50	6,0	2,0	12	S+B+3	3	2	-	*	-	-	-	-	*	*	*	*	-	1	1	1	1	-	1	1	2		
	21 53	LA EXISTENTE										-	-	-	-	-	*	*	*	*	-	1	1	1	1	-	1	1	2		
CALA LLITERES	22 14	700	15	30	1,8	0,6	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	*	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2		
	22 15	700	15	50	2,5	1,0	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	-	*	*	*	*	-	1	1	1	1	*	1	1	2	C	
	22 32	700	15	30	2,5	1,0	12	S+B+3	4	4	-	*	-	-	-	-	*	*	*	*	-	*	*	*	*	*	*	*	2		
CALA GAT	23 14	700	15	30	1,8	0,6	6	S+B+1	4	4	-	*	*	*	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2		
	23 15	700	15	50	2,5	1,0	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	-	*	*	*	*	-	1	1	1	1	-	1	1	2	C	
SON MOLL	24 11	200	10	60	2,5	1,0	6	S+B+1	3	2	-	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	B	
	24 12	700	15	30	1,8	0,6	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	*	-	-	-	*	*	-	1	1	1	1	-	-	-	-	
	24 14	700	15	30	1,8	0,6	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	*(6)	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2	(4)	
	24 15	700	15	50	2,5	1,0	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	*	-	*	*	*	*	-	1	1	1	1	-	1	1	2	C
	24 32	700	15	30	2,5	1,0	12	S+B+3	4	4	-	*	-	-	-	-	*	*	*	-	*	-	*	*	*	*	*	*	2		
N'AGUAT	25 11	200	10	60	2,5	1,0	6	S+B+1	3	2	-	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	B	
	25 14	700	15	30	1,8	0,6	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	*(6)	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	1	2	(4)	
	25 15	700	15	50	2,5	1,0	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	-	*	*	*	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2	C	
*	21 20	EL EXISTENTE		20				S+B+1	5	5	-	*	máx 3 viv. aisladas (7)						-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/138/1065027





denominación	Solar	Ocupación	Condiciones Edificación	Altura	Separaciones	Tipolo g. edificio	Uso vivienda	Residencial	comercial	restauración	doce nte	Asist. social	Pract. religiosa	Sani tario	Socio-cultural	espec táculos	depo rtivo	admini strativo	ind ustrial
			1.500 m ³ /vivi enda																

ES CARREGADOR	26 11	200	10	60	2,5	1,0	6	S+B+1	3	2	-	*	*	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	-	B
	26 14	700	15	30	1,8	0,6	6	S+B+1	3	3	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2	

FONT DE SA CALA	27 12	700	15	30	1,8	0,6	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	*	-	-	-	*	*	-	1	1	1	1	-	-	-	-	
	27 14	700	15	30	1,8	0,6	6	S+B+1	4	4	-	*	*	-	-	*	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2	E
	27 15	700	15	50	2,5	1,0	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	*	*	*	-	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2	C
	27 22	300	15	50	1,8	0,6	6	S+B+1	3	2	-	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	0	
	27 32	700	15	30	2,5	1,0	12	S+B+3	4	4	-	*	-	-	-	*	*	*	*	*	-	-	*	*	*	*	*	*	-	2	
	27 61	200	10	50	3,0	1,0	6	S+B+1	3 (4)	2	*	-	-	-	-	-	(3)	-	-	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	27 72	5.000	50	50	5,0	1,7	9	S+B+1	10	3	-	*	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	*(5)	

denominación	Solar	Ocupación	Condiciones Edificación	Altura	Separaciones	Tipolog. edificio	Uso vivienda	Residencial	come rcial	resta uración	doce nte	Asist. social	Prac t. religi osa	Sanit ario	Socio-cultural	espec táculos	depo rtivo	admini strativo	ind ustrial
MÍN	MÁX	MÁX	MÁX	MÁX															
área zona	supe rficie	facha da	s/t	b/t	s/t	n° PL	fach m ed												
m ²	ml	%	m ³ /m ²	m ³ /m ²	ml		ml	ml	C	A	V1	V2	V3	W	V	H	AP		

CANYAMEL CUEVAS	31 14	700	15	30	1,8	0,6	6	S+B+1	3	3	-	*	-	-	-	*	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2	
	31 15	700	15	50	2,5	1,0	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	*	*	*	*	*	-	1	1	1	1	-	1	1	2	C
	31 26	700	15	30	2,5	1,0	9	S+B+2	4	4	-	*	-	-	-	*	-	-	(1)	(1)	-	1	1	1	1	*	1	1	2	F
	31 62	400	10	50	3,0	1,0	6	S+B+1	3	-	*	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	B

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/138/1065027





CANYAMEL B-C-D	32 15	700	15	50	2,5	1,0	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	*	*	*	*	*	*	-	1	1	1	1	-	1	1	2	C
	32 21	200	10	50	4,5	1,5	9	S+B+2	3	-	*	-	-	-	-	*	-	-	-	-	*	-	1	1	1	1	-	1	1	2	
	32 23	400	12	25	2,1	0,7	9	S+B+2	2	2	-	*	-	-	*	-	-	*	*	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2	
	32 28	750	24	30	2,0	0,7	12	S+B+3	4	4	-	*	-	-	-	*	*	*	*	-	*	-	1	1	1	1	*	-	-	-	
	32 62	200	10	50	4,5	1,5	9	S+B+2	3	-	*	-	-	-	-	*	-	-	-	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CANYAMEL A	33 13	600	16	30	1,8	0,6	6	S+B+1	3	3	-	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2	
	33 27	600	16	30	1,8	0,6	6	S+B+1	3	3	-	*	-	-	-	*	-	-	-	*	*	-	1	1	1	1	*	1	1	2	
	33 61	200	10	50	3,0	1,0	6	S+B+1	3	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-		
CALA MESQUIDA	41 15	700	15	50	1,8	0,6	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	-	*	*	*	-	*	-	1	1	1	1	-	1	1	2	C
	41 16	1.000	20	40	2,0	0,7	6	S+B+1	5	3	-	*	-	-	-	-	*	-	*	*	-	-	-	-	-	*	*	-	-		
	41 17	1.000	20	30	2,5	1,0	12	S+B+3	4	4	-	*	-	-	-	*	*	*	*	*	-	1	1	1	1	-	1	1	2		
	41 24	600	16	25	2,0	0,7	10	S+B+2	3	3	-	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2	
	41 29	800	20	30	2,5	1,0	10	S+B+2	4	4	-	*	-	-	-	*	-	*	*	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2	
	41 29H	1.000	20	30	2,0	0,7	10	S+B+2	5	4	-	*	-	-	-	-	*	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
	41 30	10.000	150	30	2,5	0,9	10	S+B+2	4	4	-	*	-	-	-	-	-	-	*	*	-	-	-	-	-	-	*	-	-	G	
41 62	400	10	50	2,5	1,0	10	S+B+2	4	4	-	*	-	-	-	-	*	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

OBSERVACIONES

* USO QUE SE PERMITE

1 USO PERMITIDO EXCLUSIVAMENTE CUANDO AFECTE A LA MANZANA ENTERA O PARTE DE ELLA EN CUYO CASO DEBERÁ PRESENTARSE Y APROBARSE UN ESTUDIO DE DETALLE QUE CONTEMPLE ESTA ALTERNATIVA.

2 PERMITIDO EL USO INDUSTRIAL EXCLUSIVAMENTE 1ª CATEGORIA EN SITUACIÓN B

3 EL USO VIVIENDA NO ESTÁ PERMITIDO EXCEPTO LA PROPIA PARA LA VIGILANCIA DEL CONJUNTO

4 DEBERÁ CUMPLIRSE LA NORMATIVA VIGENTE DEL M.O.P.U.

5 EL USO INDUSTRIAL SE PERMITE EXCLUSIVAMENTE EN 2ª CATEGORIA Y SITUACIÓN D

A (70/100) LA PRIMERA CIFRA SE REFIERE A LA MÁXIMA OCUPACIÓN PERMITIDA EN UN SOLAR, LA SEGUNDA CIFRA SERÁ APLICABLE EXCLUSIVAMENTE A LOS SOLARES EN ESQUINA APLICADA COMO MÁXIMO A LA SUPERFICIE MÍNIMA DE SOLAR EN CADA ZONA, PARA EL EXCESO, EN CASO DE QUE LO HUBIESE, SE APLICARÁ EL VALOR DE LA PRIMERA CIFRE. IGUALMENTE EN CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

B LAS EDIFICACIONES EXISTENTES QUE NO CUMPLAN ESTOS VALORES PODRAN HACER OBRAS QUE SI LOS CUMPLAN SIN SOBREPASAR NUNCA EL APROVECHAMIENTO

C EN PARCELAS DE SUPERFICIE SUPERIOR A LOS 3.000 M2 SE PODRÁ OCUPAR HASTA UN 50% CON UN APROVECHAMIENTO DE 1 M2/M2 Y UNA EDIFICABILIDAD DE 2,5 M3/M2 CUANDO EL USO PREVISTO SEA EL RESIDENCIAL

D ZONA 12 31 (10)

E ZONA 27 14 a SE PERMITE EXCLUSIVAMENTE VIVIENDA UNIFAMILIAR

F EN P.B. (1)



<p>6 EN SOLARES QUE LINDEN CON Z.M.T. SE PERMITIRÁ ÚNICAMENTE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR</p> <p>7 TRES VIVIENDAS UNIFAMILI AISLADAS SEPARADAS ENTRE SI 10 M COMO MÍNIMO</p> <p>8 EXCEPTO ZONA LEONOR SERVERA</p> <p>9 EN ESTA ZONA SE ADMITE LA EDIFICACIÓN AISLADA ASÍ CÓMO LA CONTINUA Y ENTRE MEDIANERAS RESPETANDO LAS SEPARACIONES CONTENIDAS EN ESTE CUADRO DEBIÉNDOSE TRATAR LAS MEDIANERAS COMO FACHADAS</p> <p>10 EN LA ZONA 12 31' DELIMITADA EN EL PLANO 19.5 LA SEPARACIÓN MÍNIMA DE EDIFICACIONES DE LAS MEDIANERAS SERÁ DE 2 M Y DE FACHADAS EXCEPTO AVDA. JUAN CARLOS I.</p>	<p>G CIUDAD DE VACACIONES</p> <p>H RESPONDERAN A LAS TIPOLOGIAS Y EXIGENCIAS DE LOS HOTELES DE CIUDAD O ALOJAMIENTOS DE TURISMO INTERIOR DE LA LEY 8/2012</p> <p>V1 PERMITIDA EXCLUSIVAMENTE LA UNIFAMILIAR</p> <p>V2 PERMITIDA EXCLUSIVAMENTE LAS PAREADAS</p> <p>V3 PERMITIDO CÓMO MÁXIMO TRES VIVIENDAS</p> <p>W PERMITIDA LA VIVIENDA SIN LIMITACIÓN DE NÚMERO PERO CON VOLUMEN MÁXIMO POR EDIFICACIÓN DE 2.000 M3</p> <p>V PERMITIDA LA VIVIENDA SIN LIMITACIÓN DE NÚMERO HASTA LA MÁXIMA EDFICABILIDAD QUE RESULTE DE APLICAR EL I.I.U.</p>
---	--

Regulació de capacitat de població

Zona		I.I.U.R índex d'Intensitat d'Ús	I.I.U.T Índex d'Intensitat d'ús
		Residencial (1/m2 sòl)	Turístico (1/m ² sòl)
11	CAPDEPERA VILA		
	11 25	1/100	-
	11 41	1/200	-
	11 42	1/100	-
	11 43	1/100	1/60
	11 62	1/100	-
12	AVDA.JUAN CARLOS		
	12 31	1/125	-
	12 31*	1/125	-
21	CALA RAJADA		
	21 11	1/100	-
	21 14	1/350	-
	21 15	1/150	1/60
	21 20	1/1.500	-
	21 32	1/150	1/60





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/138/1065027

	21 51	1/50	1/60
	21 52	1/75	1/60
	21 53	1/750	
22	CALA LLITERES		
	22 14	1/350	-
	22 15	1/150	1/60
	22 32	1/150	1/60
23	CALA GAT		
	23 14	1/350	-
	23 15	1/350	1/60
24	SON MOLL		
	24 11	1/200	-
	24 12	1/350	-
	24 14	1/350	-
	(6)24 14	1/700	-
	24 15	1/150	1/60
	24 32	1/350	1/60
25	N'AGUAIT		
	25 11	1/200	-
	25 14	1/350	-
	(6)25 14	1/700	-
	25 15	1/150	1/60
26	ES CARREGADOR		
	26 11	1/200	-
	26 14	1/350	-
27	FONT DE SA CALA		
	27 12	1/350	-
	27 14	1/350	-
	(a) 27 14	1/700	-
	27 15	1/150	1/60





	27 22	1/300	-
	27 32	1/150	1/60
	27 61	-	-
	27 72	-	-
31	CANYAMEL COVES		
	31 14	1/350	-
	31 15	1/150	1/60
	31 26	1/350	-
	31 62	1/200	-
32	CANYAMEL B-C-D		
	32 15	1/150	1/60
	32 21	1/100	-
	32 23	1/133	1/60
	32 28	1/125	1/60
	32 62	1/100	-
33	CANYAMEL A		
	33 13	1/solar	-
	33 27	1/300	-
	33 61	-	-
41	CALA MESQUIDA		
	41 15	1/200	1/60
	41 16	-	1/60
	41 17	1/200	1/60
	41 24	1/600	-
	41 29	1/300	1/60
	41 29 H	-	1/60
	41 30	-	1/60
	41 62	1/200	-

(a) i (6) Zones unifamiliars exclusivament

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/ca/2020/138/1065027



SÒL URBANITZABLE

		I.L.U.R	I.L.U.T.
SECTOR 1. ES VINYET		1/150	1/60
SECTOR 3. NA LLARGA		1/150	1/60
SECTOR 5. N'AGUAIT	Sud	1/350	-
	Nord	1/350	-
SECTOR 8. CANYAMEL COVES 2a fase	zona A	1/315	1/120
	Zona B	1/700	-

SÒL URBANITZABLE

Article 90

Sector núm. 1

a) Sistemes Generals

Viari: 10.000m2
Espais lliures: ---
Equipaments: ---

b) Definició

Comprèn sòls urbanitzables destinats a ser ocupats per habitatge.

c) Condicions d'aprofitament global

- Superfície: 7,93 Ha
- Densitat màxima: 150 hab/Ha
- Índex màxim d'edificabilitat bruta 0,45 m2 s/t
- Nombre màxim d'habitatges: 339 Viv.

d) Condicions de zonificació

La qualificació de zona correspon a:

- Ocupació: màxim 30 %



- Condicions d'edificació: màxim 2,5 m³/m² s/t + 1 m³/m² b/t
- Alçada: 12m. sot+B+3PP
- Tipus d'edificació: aïllada
- Ús permès:
 - Habitatge
 - Residencial
 - Públic

e) Dotacions per a equipaments

Els estàndars aplicables són els corresponents a la unitat bàsica definida al punt 9 de l'Annex al Reglament de planejament, és a dir:

- Sistema d'espais lliures de domini i ús públic

Superfície mínima: 18m² sòl/habitatge. No inferior al 10 % de la superfície total ordenada.

- Centres culturals i docents

E.G.B.: mínim 10m² sòl/habitatge. No inferior a 5.000 m²

- Serveis d'interès públic i social

Mínim 2m² construïts/habitatge

- Aparcaments

Mínim 1 Aparcament/100m² edificables (130 places).

Article 91

Sector núm. 2

El Sector-2 «Cala Gat», conforme està delimitat a la documentació gràfica, passa a ser sòl no urbanitzable de zona forestal paisatge preservat. Per això hi és d'aplicació l'article 104 Sòl amb valor paisatgístic.

Es manté el viari previst pel planejament general del municipi dins del sector de Cala Gat com a sistema general, que connecta el sòl urbà de Cala Rajada i el de Cala Gat, i el far, configurat com a integrant de la xarxa viària bàsica del municipi.



Article 92

Sector núm. 3

1 Sistemes generals:

Viari: 7.500 m²
Espais lliures: —
Equipament: —

2 Definició

Comprèn sòls urbanitzables especialment dedicats a establir usos, com ara habitatge i residencial.

Superfície: 2.65 Ha
Població: màxima 350 habitants.

3 Condicions de desenvolupament

S'ha de desenvolupar conforme al Pla Parcial, aprovat definitivament el 28 de febrer de 1973 (na Llarga).

4 Condicions de zonificació

S'han d'adoptar les especificades en aquestes NNSS, com són:

- Ocupació màxima: 30 %
- Condicions d'edificació màxima: 2,5 m³/m² s/t + b/t 1m³/m² b/t
- Alçada: 12m. sot+B+3PP
- Tipus d'edificació: aïllada
- Ús permès:

Habitatge
Residencial
Públic

Article 93

Sector núm. 4

1 Sistemes generals:



Viari: —
Espais lliures: —
Equipament: —

2 Definició

Comprèn una àrea amb dedicació i assentament de centres d'activitats o instal·lacions complementàries per al desenvolupament del servei urbà.

Superfície: 9.28 Ha

3 Condicions de desenvolupament

S'ha de desenvolupar a través de Pla Parcial, Projecte i Execució d'Urbanització.

La densitat màxima és de 20 hab/Ha. i com a màxim un habitatge per indústria.

Els coeficients màxims d'edificabilitat i aprofitament globals són de $3,5\text{m}^3/\text{m}^2 \text{ s/t} + 0,8\text{m}^2/\text{m}^2 \text{ b/t}$

El període per aprovar el Pla Parcial i el Projecte d'Urbanització s'estableix en dos (2) anys, a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes NNSS.

El sistema d'actuació és el de compensació.

L'amplada mínima de vials aptes per al trànsit rodat ha de ser de 15 m i per a passatges per a vianants de 6 m.

Mòduls mínims de reserva per a dotacions:

a) Sistema d'espais lliures i domini i ús públic:

Superfície mínima: 10 % sup. ordenada

b) Serveis d'interès públic i social

Superfície mínima: 4 % sup. ordenada

Descomposta de la següent forma:

- Parc esportiu 2 %
- Equipament comercial 1 %
- Equipament social 1 %



c) Aparcaments

Mòdul mínim 1 plaça/100m² edificables

4 Condicions d'aprofitament net

- Forma i dimensions de la parcel·la

Superfície mínima: 800 m²

- Alçada màxima

En nombre de plantes: 2

En metres: 10 m

- Aprofitament

En superfície: màxim 1m²/m²

En volum: màxim 4,5m³/m²

- Ocupació

En planta: màxim 50 % (màxim 5.000 m²/edifici)

- Separació de límits

Front: obligatori 10 m

Laterals i fondo: mínim 3 m

5 Condicions d'ús

- Habitatge: Queda circumscrit al de la població al servei del sector.

- Públic:

1. Centres d'abastiment: mercats, fires, escorxadors, instal·lacions frigorífiques, etc.
2. Centres mercantils: magatzems i dipòsits de mercaderies, agències i transports, etc.
3. Estacions i terminals de transport públic: estacions viàries, d'autobusos, etc.



4. Parcs i tallers: aparcaments col·lectius, estacions de servei, parcs i tallers de l'administració, etc.
5. Instal·lacions infraestructurals: subministres d'energia, gas, aigua, combustible, estacions de depuració i sanejament, etc.

- Indústria: S'hi admeten les categories 1^a, 2^a i 3^a de l'article 127 del Pla Provincial, sense limitació de potència.

6 Condicions estètiques

Les edificacions han de manifestar les seves condicions en el desenvolupament exterior de composició de façanes i acabats. Es poden permetre pèrgoles com a exclusius suports de plantes enfiladisses, sempre que aquestes puguin millorar l'aspecte enjardinat de la parcel·la. En aquest supòsit no comptabilitzen com a superfície ocupada i es pot eximir igualment de complir les separacions a límits fixats.

Article 94

Sector núm. 5

1 Sistemes generals

Viari: 22.500m²
Espais lliures: ---
Equipament: ---

2 Definició

Comprèn sòls urbanitzables aptes per desenvolupar-hi l'ús d'habitatge.

Superfície ... 6.79 Ha
Població ... màxim... 780 hab.

3 Condicions de desenvolupament

S'ha de desplegar conforme al Pla Parcial, aprovat definitivament dia 29 de març de 1976 (n'Aguait).

4 Condicions de zonificació

S'han d'adoptar les especificades en aquestes NNSS, que són:

- Ocupació màxima: 30 %
- Condicions d'edificació: màxim 1,8 m³/m² s/t + 0,6 m³/m² b/t
- Alçada màxima: 6m i B+1
- Edificació aïllada
- Ús permès: habitatge

Article 95

Sector núm. 6

El Sector-6 «Es Carregador», tal com està delimitat a la documentació gràfica, passa a ser sòl no urbanitzable de zona agrícola ramadera paisatge protegit. Per això hi és d'aplicació l'article 104 Sòl amb valor paisatgístic.

Article 96

Sector núm. 7

1 Sistemes generals

Viari: ---

Espais lliures: ---

Equipament: 10.000 m²

2 Definició

Comprèn sòls urbanitzables aptes per assentar-hi usos residencials i habitatge.

3 Condicions de desenvolupament

Superfície: 38.06 Ha

Densitat: 20 habitants/Ha

Índex màxim d'edificabilitat bruta: 0.6 s/t

Nombre màxim d'habitatges: 80 Uds.

Nombre màxim d'hotels: 1 Uds

4 Condicions de zonificació

S'han d'adoptar les següents:

a) ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA SINGULAR:

- Superfície total: màxim 320.000 m²
- Superfície solar: mínim 2.000 m²
- Dimensions façana/fondo: mínim 35m/35 m.
- Coeficient net d'edificabilitat: màxim 0.3 m²/m²
- Coeficient net màxim d'aprofitament: 1.2 m³/m²



- Alçada total (s/terreny natural): màxim 9.0 ml
- Nombre de plantes: màxim Sot.+B+1PP
- Ocupació del solar: màxim 25 %
- Separació mitjaneres: mínim 10 ml
- Separació vies i àrees públiques: mínim 15 ml

b) ZONA HOTELERA

- Categoria: mínim 4 estrelles
- Superfície: màxim 50.000 m²
- Nombre places: màxim 400 places
- Dimensions façana/fondo: mínim 60ml/60 ml.
- Coeficient net d'edificabilitat: màxim 3 m²/m²
- Coeficient net d'aprofitament: màxim 1 m²/m²
- Alçada total (s/rasant): màxim 12 ml
- Nombre de plantes: màxim Sot+B+3PP

Ocupació del solar:

- Soterrani i planta baixa: màxim 30 %
- Resta de plantes: màxim 10 %
- Separació de mitjaneres: mínim 10 ml
- Separació de vies i àrees públiques: mínim 15 ml

5 Dotacions per a equipaments

Els estàndars aplicables són els corresponents a la unitat elemental definida al punt 9 de l'Annex al Reglament de planejament, és a dir:

- Sistemes d'espais lliures de domini i ús públic: Superfície mínima 18m² sòl/habitatge. No inferior al 10 % de la superfície total ordenada. Independentment d'aquestes cessions obligatòries es reserven 10.000 m² amb ús equipament.

6 Períodes d'execució

El període màxim per admetre a tràmit la documentació del Pla Parcial és d'un any a partir de l'aprovació definitiva d'aquestes NNSS.

Així mateix, el període màxim per admetre a tràmit del Projecte d'Urbanització és d'un any a partir de l'aprovació definitiva del Pla Parcial.

El Pla Parcial en el seu Pla d'Etapes fixa un període màxim de 5 anys (cinc anys) per executar les obres.

La zona esportiva annexa a aquest sector urbanitzable grafiada al plànol 16, amb una superfície de 50.32 Ha, limita amb el torrent de Canyamel. Aquesta zona té per finalitat única la pràctica de golf, i la seva execució ha de complir amb els mateixos períodes establerts per desplegar el Pla Parcial i Urbanització, i com a màxim els indicats en aquestes NNSS.

Les llicències d'ús a què fan referència les Normes 233 i 234 del Capítol IV d'aquestes NNSS dels edificis que s'haguessin pogut construir al Sector Urbanitzable núm. 7 queden supeditades a que aquesta zona esportiva també hagi complert els tràmits descrits en dits articles.

Article 97

Sector núm. 8

1 Sistemes generals:

Viari: 15.000 m²
Espais lliures: —
Equipament: —

2 Definició

Comprèn sols urbanitzables aptes per establir-hi els usos habitatge i residencial.

Superfície: 15.86 Ha
Població: 1.130 habitants.

3 Condicions de desenvolupament

S'ha de desplegar conforme al Pla Parcial, aprovat el 29 de desembre de 1959. Canyamel Coves, excepte en tot allò que modifiquin aquestes NNSS i en l'amplada dels vials, que ha de ser de 8 m.

4 Condicions de zonificació

S'han d'adoptar les condicions de zonificació especificades:

- Ocupació: màxim 30 %
- Condicions d'edificació: màxim 1.2 m³/m² s/t + 0.6m³/m² b/t

- Alçada: màxim 6m. B+1PP

- Edificació aïllada

- Ús permès: Zona A Habitatge i residencial.

Zona B Habitatge unifamiliar.



SÒL NO URBANITZABLE

Article 98

Sòl no urbanitzable

Comprèn els sòls que aquestes NNSS classifiquen en:

Sòl de valor agrícola-ramader.

Sòl forestal.

Les finalitats d'aquestes classificacions són:

- a) Protegir i mantenir les zones de valor agrícola.
- b) Preservar les condicions naturals dels sòls i del medi ambient, paisatge i masses forestals.
- c) Protegir les edificacions rurals amb valor ambiental, no només per les seves condicions arquitectòniques, sinó també per la seva influència directa en la personalització del paisatge de Capdepera.

Article 99

Formació de nucli de població

En sòl no urbanitzable es considera com a possibilitat de formació de nucli de població, conforme a l'article 86 de la LS, l'existència de més d'un habitatge per cada porció de terreny de 7.000 m2. No obstant això, i amb independència del criteri de formació de nucli de població, per poder obtenir la llicència municipal cal complir la resta de prescripcions descrites als articles següents:

Article 100

Nous vials o camins

No es pot atorgar llicència municipal per obrir vials o camins en sòl no urbanitzable la utilització dels quals pugui facilitar usos del sòl incompatibles amb la destinació agrícola-ramadera o forestal.

Article 101

Tancament de finques

Els tancaments massissos de les parcel·les han de tenir una alçada màxima d'1.00 m sobre cada punt del terreny natural. Sobre dita altura s'admet un tancament de reixa. S'han d'utilitzar materials tradicionals en l'entorn rural i estan expressament prohibits els murs de blocs de formigó o maons vistos.

Els tancaments en tota la seva alçada han de ser, preferentment, de gelosia metàl·lica amb un 90 % mínim de buits o de tipus vegetal.

Article 102

Sòl agrícola-ramader

1 Definició

Comprèn els sòls no urbanitzables, que es preserven totalment del procés d'edificació, parcel·lació i urbanització pel seu valor agrícola, que és necessari respectar i redirigir bàsicament cap a un desenvolupament agrari, harmònic amb el conjunt de la població.

Aquests sòls a la vegada creen una reserva de sòl lliure, garantia de flexibilitat a l'aglomeració i límit a un desenvolupament urbà desmesurat o innecessàriament anticipat, les conseqüències del qual són sempre les dificultats d'urbanització i de dotació, i en darrera instància el desenvolupament urbà desordenat.

Les presents NNS del planejament impossibiliten que es puguin crear expectatives d'aprofitament i utilització urbanes en aquests sòls.

2 Condicions d'edificació

S'hi prohibeix tota edificació no destinada als previstos a l'apartat següent:

No s'admeten processos de parcel·lació o de reparcel·lació rural, nivellament dels sòls i d'obertura de nous camins que no estiguin avalats i justificats a través del corresponent projecte informat pel Ministeri d'Agricultura i Institut de Reforma i Desenvolupament Agrícola (IRYDA) i, en tot cas, subjectes a llicència municipal.

3 Condicions d'ús

Aquests sòls s'han de destinar als usos agrícoles i ramaders.

Són usos incompatibles amb els anteriors els usos residencials, els industrials i d'emmagatzematge, les activitats extractives, els abocadors de fems, excepte en les àrees previstes en aquestes pròpies NNS.

Conforme a l'art. 86 de la LS, s'hi admet l'habitatge unifamiliar aïllat en les condicions estipulades més endavant.

4 Habitatge rural

Es permet l'habitatge rural, que ha de complir les condicions següents:

- Tipus d'edificació: aïllada

- Forma i dimensions de la parcel·la

Finques separades abans del 27 de maig de 1958: mínim 7.000 m²

Finques separades i transmeses després del 27 de maig de 1958 i abans de l'aprovació definitiva d'aquestes NNSS: mínim 15.000 m²

En secà i reguiu

Finques separades i transmeses posteriorment a l'aprovació definitiva d'aquestes NNSS: mínim 30.000 m²

- Ús de l'edificació

Habitatge unifamiliar (1 por parcel·la)

En finques superiors a 10 Ha. s'hi permet construir 2 habitatges.

- Ocupació

L'edificació pot ocupar un màxim del 5 % de la superfície de la parcel·la.

Pel calcular dita ocupació s'ha de computar la projecció sobre un plànol horitzontal de totes les superfícies cobertes, tant si aquestes estan obertes com tancades lateralment amb elements fixos o desmuntables, massissos o perforats, transparents, translúcids o opacs, de materials de procedència pètria, metàl·lica, vegetal o animal o de plàstic.

- Separació de límits: mínima 10 ml

A més cal complir amb les disposicions de la Llei de carreteres i el seu Reglament:

- Alçada:

En nombre de plantes: màxim baixa + 1Pl

En metres: màxim 8 m

- Aprofitament: màxim 0.1 m³/m² i, com a màxim, 2000 m³/parcel·la i de 3500m³/parcel·la per a parcel·les superiors a 10 Ha.

Per poder calcular el volum edificat es computa com a volum edificat tot aquell que es defineixi en projectar sobre el plànol horitzontal que constitueixi el sòl de l'edificació, amb coberta fixa o desmuntable, massissa o perforada, transparent, translúcida i opaca, de material de procedència pètria, metàl·lica, vegetal, animal o de plàstic.

5 Condicions estètiques

Les edificacions s'han d'adaptar a l'ambient on estiguin situades. A les façanes i cobertes s'hi prohibeix utilitzar expressament materials no tradicionals en el medi rural, com ara cobertes de plaques de fibrociment, plàstic, metal·lic i/o similars. Així i tot, es permet la coberta de fibrociment en naus de superfície de coberta superior a 200 m².

6 Condicions higièniques

Es d'aplicació la normativa d'higiene i composició de l'Ordre Ministerial de 29 de febrer de 1944 del Ministeri de l'Habitatge.

7 Altres construccions permeses

Edificacions per a explotació agrícola o ramadera.

Casetes d'ormejos.

- Superfície mínima susceptible d'edificació

	PARCEL·LA	OCUPACIÓ	SEPARACIÓ
CASA D'ORMEJOS	Mínim a efectes edificatoris 1.700 m ² *	Màxim 12 m ² + edificació auxiliar**	10 m en camins i/o torrents. s/Llei de carreteres i Reglament.
EDIFICACIÓ AGRÍCOLA	7.000 m ²	10 %	de camins 10 m, de mitjaneres 6 m i/o altura de l'edificació s/Llei de carreteres i Reglament
* Sempre que no procedeixi de separació o parcel·lació			
**Edificació auxiliar de 12 m ² destinada a ramaderia			

- Alçada

	ALÇADA	PLANTES	VOLUM MÀXIM
CASA D'ORMEJOS	3 metres edificatoris 1,7 auxiliar	Una	36 + 25 m ³
EDIFICACIÓ AGRÍCOLA	10 metres	Dos	0,4 m ³ /m ²
Volum màxim per edifici: 5.000 m ³			
Separació mínima entre edificis: 10 m			

Característiques de les casetes d'ormejos (aperos):

S'entén per casetes d'ormejos tota edificació destinada emmagatzemar qualsevol tipus d'elements propis per a l'explotació de la finca on aquella estigui radicada. En queda totalment exclòs l'ús com a habitatge.

S'hi permet una construcció auxiliar d'un màxim de 12 m² i alçada no superior a 1,70 destinada a aixoplugar animals.

S'entén per indústries agrícoles les relacionades al Butlletí Oficial de l'Estat de 16 de febrer de 1971, amb les modificacions introduïdes pel RD 2924/81, de 4 de desembre, sempre que siguin anteriors a l'OM de 27 de maig de 1958.

- Condicions estètiques:

S'ha d'adaptar a l'ambient on estiguin situades. S'hi prohibeix expressament utilitzar materials no tradicionals en façanes. Tampoc es permeten cobertes de plaques de fibrociment o similar, que obligatòriament han de ser de teula àrab corba.

Article 103

Sòl forestal

1 Definició

Comprèn els sòls no urbanitzables, ocupats per masses arbòries que constitueixen un element bàsic en la caracterització del paisatge i, per tant, han de ser conservades.

Tot i que la riquesa forestal com a activitat productiva no és important, interessa conservar-la com a àrees obertes perquè representen una integració paisatgística de 1r ordre o eviten efectes erosius o pertorbacions climatològiques.

Així, les àrees forestals són objecte de protecció i, per tant, de conservació i defensa, conforme es defineix a la Llei del sòl, i estan subjectes a la Llei de monts vigent; no s'hi poden aixecar altres construccions més que les necessàries per garantir l'eficàcia de l'explotació forestal, i l'habitatge unifamiliar aïllat. La resta d'usos hi són incompatibles, conforme a l'art. 86 de la LS.

Article 104

Sòl amb valor paisatgístic

1 Definició

Comprèn els sòls no urbanitzables que, per les seves característiques naturals i paisatgístiques han de ser objecte d'una especial protecció, atès que proporcionen el caràcter i personalitat al paisatge.

Aquests terrenys poden ser edificats en les condicions que més endavant s'estableixen.

2 S'han delimitat les superfícies següents:

Element paisatgístic singular: la península de l'Agulló, entre la platja de cala Agulla i cala Moltó.

Paratge preservat: Descriu de nord a sud. La zona costanera que abraça des de cala Mesquida fins a cala Agulla, ambdues incloses i també els massissos muntanyosos del puig de s'Àguila i la Talaia, el cap de Capdepera fins als límits dels sòls urbans o urbanitzables d'es Pelats, Cala Rajada i es Bufador, Puig Seguer i el massís muntanyós del Cap Vermell, torrent de Canyamel, Puig Negre i Penyes Jerònies, des de la Cova des Vells fins a la Punta de Na Jordi.

Paisatge protegit: Puig des Enrocats, Puig de la Senyora, Puig de Son Barbassa, Puig Neguens, des del límit amb el terme d'Artà fins a la carretera Artà-Capdepera i la desviació Capdepera-Cala Mesquida, Puig de Son Vador, Cova Negra, entre les carreteres Capdepera-Sant Llorenç i la seva desviació a Canyamel i a Capdepera-Font de sa Cala, excloent na Taconera i sa Coma Freda fins al Cap de Pinar, des del límit amb el terme de Son Servera fins a la carretera Artà-Canyamel.

Així mateix, tota la superfície que queda entre la línia de delimitació marítime-terrestre i la mar, en tota la costa, excepte la que queda en paratge preservat, que queda així qualificada.

3 Condicions d'edificació en paisatge protegit i paratge preservat

- Tipus d'ordenació

Agrícola-ramader: aïllada

Forestal: aïllada

- Superfície de la parcel·la en:

Agrícola-ramader: Les indicades per a habitatge rural (article 102.4)

Forestal en paisatge protegit: mínim 50.000 m²

Forestal en paratge preservat: mínim 100.000 m²

- Amplada de la parcel·la en:

Agrícola-ramader

Mínim 35 ml per a parcel·les fins a 7.000 m²

Mínim 50 ml per a parcel·les fins a 15.000m²

Mínim 100 ml per a parcel·les fins a 30.000m²

Forestal en paisatge protegit: mínim 100 ml

En paratge preservat: mínim 200 ml

- Ocupació de la parcel·la en:

Agrícola-ramader: màxim 2 %



Forestal: màxim 0,5 %

- Separació de límits a la parcel·la en:

Agrícola-ramader: mínim 10 ml

Forestal mínim 10 ml

Llei de carreteres i Reglaments

- Alçada en:

Agrícola-ramader: màxim 1 planta/4 m

Forestal: màxim 1 planta/4 m

- Coeficient d'edificabilitat en:

Agrícola-ramader: màxim 0,1 m³/m²

Forestal: màxim 0,01 m³/m²

- Volum en un sol edifici en:

Agrícola-ramader: màxim 2.500 m³

Forestal màxim 2500 m³

- Separació entre edificis en:

Agrícola-ramader: mínim 20 ml

Forestal: mínim 20 ml

4 Condicions d'ús

En agrícola-ramader es permeten exclusivament els usos esmentats a l'article 102.3).

En forestal es permeten exclusivament els usos esmentats a l'article 102.3).

En forestal se permitirá exclusivamente los usos citados en el artículo 103



5 Condicions estètiques en Paisatge Protegit

És obligatori que les noves construccions segueixin els estils de les edificacions amb antiguitat fefaent superior als cinquanta anys més pròximes, sens perjudici d'una autèntica expressió actual, però amb una aplicació de l'estil tradicional en composició de façanes, cobertes, materials i color.

Els materials petris han de ser de de la comarca; i les cobertes, sempre de teula àrab sense vidriar ni acolorir.

La coloració dels paraments ha de seguir en tons mat la línia dels existents a la comarca.

Queden prohibides les següents obres o instal·lacions:

- L'edificació en penya-segats, penyals o roquers, la qual no pot ser amagada per cap construcció.
- L'explotació de canteres a cel obert, o la formació de desmunts o terraplenaments que desfigurin sensiblement la topografia del lloc.
- Col·locar cartells o anuncis propagandístics.
- Les tales d'arbrat sense adoptar les mesures i autoritzacions pertinents al respecte.
- La destrucció d'obres, elements naturals o vegetatius que suposin un sensible perjudici per a l'ambientació del lloc o la pèrdua de la seva bellesa espontània.
- La col·locació d'instal·lacions de tipus industrial o de serveis, o fins i tot esteses o conduccions que puguin pertorbar el valor paisatgístic d'un lloc determinat o predi les característiques ambientals dels quals s'hagin de preservar a tals fins.

6 Les vies o camins es poden construir sempre que els seus desmunts, terraplens i murs de contenció siguin mínims. En tot cas, és procedent l'enjardinament de desmunts i terraplens, i als murs de contenció i a als tancats se'ls ha de donar un tractament adequat a l'ambient circumdant.

7 Condicions estètiques en Paratge Preservat

Són d'aplicació les regulades per al Paisatge Protegit.

- L'edificació pròxima a penya-segats o penyals o roquers, que no poden ser ocultats per una construcció.
- Tota classe de canteres i jaciments, indústries i també els serveis, tret dels merament recreatius.
- Col·locar cartells o anuncis propagandístics.
- Les tales d'arbrat sense adoptar les respectives mesures i autoritzacions pertinents al respecte.
- La destrucció d'obres, elements naturals o vegetatius que suposin un sensible perjudici per a l'ambientació del lloc o la pèrdua de la seva bellesa espontània.
- Les esteses i conduccions que puguin pertorbar el valor paisatgístic d'un lloc del paratge preservat.

Les vies o camins han ser restrictius i justificats, i s'han de subjectar a una norma rigorosa, a fi que els moviments de terres siguin mínims i els seus traçats segueixin la topografia i accidents.

En tot cas, és procedent l'enjardinament de desmunts i terraplens, i no s'admeten murs de contenció, tret de casos molt justificats, als quals s'ha de donar un tractament adequat a l'ambient circumdant.

Seràn atendibles totes les restauracions d'ambient que siguin necessàries.



8 Condicions d'edificació en element paisatgístic singular

En el sòl qualificat d'element paisatgístic no s'hi permet cap tipus d'edificació.

Capítol VI

Ordenances d'higiene, composició, estètica i tramitació

Article 105

Llicències

Estan subjectes a llicència prèvia, sens perjudici de les autoritzacions que puguin ser procedents, conforme a la legislació específica aplicable, els actes següents:

1. Les obres de construcció d'edificacions i instal·lacions de nova planta, de tota classe.
2. Les obres d'ampliació d'edificis i instal·lacions existents de tota classe.
3. Les de modificació o reforma que afectin l'estructura dels edificis i instal·lacions existents, de tota classe.
4. Les de modificació de l'aspecte exterior dels edificis i instal·lacions existents, de tota classe.
5. Les obres que modifiquin la disposició interior dels edificis, sigui quin sigui el seu ús.
6. Les obres que s'hagin de fer amb caràcter provisional, esmentades a l'apartat 2 de l'art. 58 del text refós de la Llei del sòl.
7. Les obres d'instal·lació de serveis públics.
8. Les parcel·lacions urbanístiques.
9. Els moviments de terra, com ara desmunts, explanació, excavació i terraplenament, tret que estiguin detallats i programats com a obres a executar en un projecte d'urbanització o d'edificació aprovat i autoritzat.
10. La primera utilització i ocupació dels edificis i instal·lacions en general.
11. Els usos de caràcter provisional esmentats a l'apartat 2 de l'art. 58 del text refós de la Llei del sòl.
12. L'ús de la volada sobre les edificacions i instal·lacions existents, de tota classe.
13. La modificació de l'us dels edificis i instal·lacions en general.



14. La demolició de les construccions, tret dels casos declarats de runa imminent.
15. Les instal·lacions subterrànies dedicades a aparcaments; activitats industrials, mercantils o professionals; serveis públics o qualsevol altre ús a què es destini el subsol.
16. La tala d'arbres integrats en massa arbòria enclavada en terrenys que comptin amb una qualificació determinada d'aquestes NNSS.
17. La col·locació de cartells de propaganda visibles des de la via pública.
18. I els que puguin assenyalar els Plans Parciaus successius.

Les llicències s'han d'atorgar d'acord amb les previsions i determinacions de la Llei del sòl i els seus Reglaments; aquestes NNSS i qualsevol altra disposició vigent, en aquells aspectes que no hagin estat tractats directament per aquestes NNSS.

Les llicències s'han de sol·licitar mitjançant un escrit adreçat al Batle i firmat pel sol·licitant o representant legal, que en aquest cas ha d'acompanyar el document que acrediti la seva representació.

El procediment d'atorgament de les llicències s'ha d'ajustar a la legislació de règim local.

En tot expedient de concessió de llicència ha de constar un informe tècnic i jurídic, si l'Ajuntament compta amb els serveis corresponents o li és possible comptar amb els de l'entitat comarcal que tengui establert servei d'assistència urbanística.

Article 107

Documents del projecte

1. A la petició de llicència sobre obres majors s'ha d'acompanyar el Projecte, subscrit per un facultatiu competent i visat pel col·legi professional corresponent i pel sol·licitant de la llicència, nomenament de tècnic de grau superior i mitjà que les hagin de dirigir i de l'empresa constructora. Així mateix, els projectes han de constar de:

A- Memòria que descrigui i justifiqui l'obra i aporti els documents i dades que no es poden representar numèricament o gràficament als plànols.

B- Plànol d'emplaçament general a escala 1:2000. S'hi ha d'assenyalar l'orientació del solar o parcel·la, i la situació en relació amb les dues vies públiques més pròximes, o amb el punt quilomètric, si limita amb carretera.

C- Plànol de situació de les obres al solar, acotant les distàncies de l'obra als eixos de les vies públiques amb les qual pugui limitar i les seves amplades, les distàncies a la línia de delimitació de la zona marítimo-terrestre, si fos el cas, i les distàncies des del contorn de l'edificació als eixos de les parets mitjaneres i els paraments exteriors i les parets de façana o de tancament.

Finalment, també s'hi han de situar:

- Els punts des dels quals han estat preses les fotografies ressenyades a l'apartat F) d'aquesta norma.
- L'arbrat existent i el que es pretén reposar.
- Les cotes del terreny i de les vies que hi limiten, expressats en centímetres.



- La situació d'aljubs, cisternes, fosses sèptiques, estacions depuradores, xarxa de clavegueram, línies d'alimentació d'aigua i energia, enllumenat exterior i aparcament en superfície.

D- Plànol de plantes i de totes les façanes a escala 1:50 o 1:100, o excepcionalment 1:200, si les mesures del dibuix ho exigissin, amb les seccions necessàries per poder-les determinar completament.

E- Pressupost de l'obra.

F- Un mínim de dues fotografies en color on s'hi puguin apreciar les característiques del solar i el seu entorn.

En solars les partions de les quals estiguin construïdes, a les fotografies s'han d'apreciar les façanes dels edificis veïns.

G- Plànol topogràfic del solar amb corbes a nivell cada 1 m, a la mateixa escala que el plànol de situació.

En la representació gràfica de les obres de reforma s'ha de dibuixar en negre allò que es conservi o mantingui; en groc, allò que hagi de desaparèixer; i en vermell, l'obra nova. També es poden presentar per separat els plànols d'estat actual i els de la reforma que es projecti.

2. Característiques de la documentació:

Tota la documentació s'ha de presentar encarpetada, conforme a la norma UNE 1027, que defineix el format i doblegat per a arxivadors A-4. La mida dels expedients doblegats ha de ser de 210x297 mm. Tots els documents s'han de presentar amb la precisió de dibuix i exactitud indispensable en aquests treballs.

La documentació prevista s'ha de presentar per quadruplicat. Així mateix, l'Ajuntament pot requerir el peticionari per a que presenti altres exemplars per ser traslladats als organismes que preceptivament hagin d'informar sobre qualsevol extrem de la petició de llicència formulada.

Article 108

Exemplar de l'obra i de rètol

Els documents que acreditin la concessió de llicència conforme la norma anterior han de romandre sempre on es realitzin les obres, a fi de poder ser exhibits a l'autoritat municipal o als seus agents delegats, si aquests els requerissin.

És igualment obligatori col·locar a l'obra, en un lloc visible i llegible des de la via pública, un rètol de 60x80 cm, on constin en lletres negres sobre fons blanc:

- 1) Ajuntament de Capdepera
- 2) Nom i llinatges o raó social del promotor titular de la llicència.
- 3) Número de llicència i data de concessió.
- 4) Període d'execució.
- 5) Ordenança que s'aplica.
- 6) Nombre de plantes, inclosos els soterranis.
- 7) Nom i llinatges dels tècnics superior i de grau mitjà i denominació de l'empresa constructora.



Article 109

Caducitat de llicències

Les llicències d'obra caduquen:

- a) Per impagament de la liquidació d'arbitris.
- b) Per desistiment del sol·licitant, que s'ha de formular a través d'un escrit adreçat al batle.
- c) Per no haver-se iniciat les obres als sis mesos, comptadors a partir de la data en què fou comunicada la llicència de peticionari.
- d) Per no haver-les finalitzat en el període d'execució fixat en concedir-se la llicència o les seves pròrrogues.
- e) Per haver infringit les condicions imposades a l'autorització o llicències i les determinades a les presents ordenances.
- f) Per haver-se comprovat falsejament o errors inadmissibles a les dades aportades pel peticionari en sol·licitar la llicència.

La caducitat de llicència es produeix automàticament en els casos a), b), c) i d). En canvi, la caducitat en els supòsits e) i f) requereix l'acord previ de la corporació municipal.

g) Davant causa justificada i a petició del titular de la llicència, es pot prorrogar el període d'execució de les obres en les condicions previstes per la Llei o les que pugui imposar l'Ajuntament en Ple.

Si el peticionari no complís els compromisos a què estigui obligat, l'Excm. Ajuntament pot procedir a l'expropiació forçosa del solar i de l'edificació que aquesta pugui contenir, a fi de poder concloure l'obra i destinar-la al fi previst.

Article 110

Conclusió d'obres

El titular de la llicència ha de comunicar per escrit a l'Ajuntament la finalització de les obres, acompanyar una certificació de la direcció tècnica i sol·licitar la comprovació final i l'expedició de la certificació municipal de terminació i llicència d'ús.

Article 111

Inspecció final

Una vegada rebuda la comunicació esmentada a la norma anterior, els funcionaris municipals designats per a la inspecció final, l'han d'efectuar i han d'emetre un informe en què es faci constar si l'obra s'ha subjectat als termes de la llicència atorgada i si en la construcció s'ha tingut en compte allò previst a les presents ordenances; així mateix, si s'han separat els danys i perjudicis causats en la via pública i si està construïda la voravia de l'enfront de l'edifici de què es tracti. A continuació, ha d'expedir, si escau, el Certificat Municipal de Terminació d'Obres i Llicència d'Ús.



Article 112

Composició de façanes i edificis

És obligació dels propietaris o comunitat de propietaris dels edificis públics o particulars conservar en estat decorós les façanes dels edificis i les mitjaneres i parts visibles des de la via pública.

Si fossin requerits per l'Ajuntament per a dur a terme les obres de conservació i ornament i no les fessin dins el període assenyalat, l'Ajuntament les pot realitzar pels seus propis mitjans i a costa de la propietat, sens perjudici de las condicions que això pogués comportar.

En benefici de l'ornamentació pública, els paraments de les parets mitjaneres, sigui quin sigui el seu caràcter, i que puguin ser visibles des de l'exterior, s'han d'arrebossar i pintar en harmonia amb la façana, utilitzant colors i materials similars. L'obligació d'executar dites obres i reparacions recau en la propietat de l'edifici o solar limítrof.

Tota l'edificació situada per sobre de l'alçada ha de ser tractada en harmonia amb la façana, utilitzant colors i materials similars.

Els estenedors de roba i dipòsits d'aigua no han de ser visibles des de la via pública.

Tampoc en poden ser visibles tota classe de canonades ni les connexions amb antenes de televisió o ràdio, xarxes elèctriques i telefòniques, tret que formin part de la composició de la façana.

Els espais de reculada, tant respecte de la via pública com de mitjaneres, les terrasses, galeries i cobertes, s'han de mantenir en perfecte estat de neteja.

Especialment, els espais de reculada esmentats visibles des de la via pública o edificis veïns, no es poden destinar a emmagatzemar objectes o mercaderies que puguin redundar en perjudici de l'ornamentat.

Article 113

Tancament de solars

Les parcel·les situades en sol urbà s'han de tancar per impedir-hi l'accés incontrolat. El tancament ha de ser opac o perforat i d'una alçada màxima de 2 m. Quan limiti amb vial públic, el tancament opac pot tenir una alçada màxima d'1 m sobre la rasant de dit vial. La resta fins als dos metres s'ha de completar amb reixa metàl·lica o gelosia de qualsevol classe que permeti veure-hi fàcilment l'interior.

S'ha de donar un tractament anàleg als límits que estigui perpendiculars o no amb aquell en una dimensió igual o superior a la separació mínima de façana imposada per les NNUU per a la zona on el solar estigui ubicat.

Article 114

Marquesines

Les marquesines, tant comercials com decoratives, poden tenir una volada màxima d'1,50 m i no superior a una desena de l'amplada de les vies públiques, a partir de l'alineació oficial del carrer, i només es poden col·locar a una altura no inferior a 3.00 m des del seu pla inferior: el seu contorn ha d'estar situat a distància superior a 20 cm de qualsevol vertical traçada pel voral exterior de l'encintat de voravia.

No poden sobresortir de l'alineació en vies públiques sense voravia.

Si ocupen zones de reculada no poden envair la zona vial ni tenir suports.

Article 115

Instal·lacions en façanes

Tota la instal·lació d'un edifici d'elements d'aire condicionat, calefacció, refrigeració o altra índole no pot sobresortir del parament exterior de façana i s'ha de situar convenientment, a fi de no perjudicar-ne la composició i a fi que des de la via pública no en siguin visibles els laterals.

Els desguassos de dites instal·lacions han de ser conduïts a l'interior de l'edifici.

Es prohibeix expressament que els condicionadors o extractors d'aire evacuin a la via pública, a una altura inferior a 3 m sobre el nivell de la voravia o calçada, tret de casos excepcionals, que s'han de justificar i autoritzar degudament.

Article 116

Relleus

Sobre el plànol de façana s'hi permeten elements de caràcter ornamental, que en poden sobresortir com a màxim 10 cm (deu centímetres), de manera discontinua.

Article 117

Tendals

En façanes de planta baixa no es poden instal·lar tendals plegables o enrrollables, fixos o desmuntables, si limiten amb vies públiques sense voravia.

En façanes de planta baixa que limitin a vies públiques amb voravia, se n'hi poden instal·lar. Han de tenir una volada màxima que en qualsevol de les seves posicions no sigui superior a 1,50 m, que no excedeixi d'una desena part de l'amplada de la via pública ni pugui resultar situat a distància inferior a 20 cm de la vertical traçada pel voral exterior de l'encintat de la voravia. No poden sobresortir de la paret de façana de l'edifici cap dels seus elements de subjecció, fixos o mòbils, i els seus suplementes de cortina o penjolls en general es poden situar a una altura inferior a 2,50m sobre la voravia, en qualsevol de les seves posicions.

En façanes de plantes pisos la seva volada no pot excedir més d'1,20 m dels voladissos permesos. És obligatori sol·licitar-ne llicència municipal d'instal·lació. Per això, cal aportar els documents necessaris subscrits pel propietari o comunitat de propietaris de l'edifici, que garanteixin no només la seva conformitat, sinó també la col·locació simultània sobre els voladissos de balcons, terrasses o finestres de l'edifici en qüestió i adoptar uniformitat del sistema de col·locació, colors i dibuixos. Tot això sense detriment d'allò previst en les ordenances de cada zona.

L'Administració pot denegar la llicència a tota classe de tendal que pugui atemptar o pertorbar el caràcter de la zona i/o introduir-hi estils, elements o materials extravagants.

Article 118

Reclams publicitaris

Els reclams publicitaris que envaeixin la via pública s'han de separar de la vertical traçada de la vorada de la voravia una distància igual o superior a 0,30 m. Trenta centímetres i la seva part més baixa han d'estar a una altura mínima sobre el paviment de la voravia de 3,50 m (tres metres cinquanta centímetres). Els suports no poden envai en cap cas la via pública.

Article 119

Aparcament

L'obligatorietat d'haver de reservar espais destinats a aparcaments de vehicles es regeix pel següent:

En el sòl classificat d'urbà, tot edifici de nova construcció té l'obligació de destinar espai suficient, al propi edifici o solar, per a l'aparcament d'automòbils, de conformitat amb els mòduls següents:

- Habitatge: una plaça cada 75 m² construïts i una plaça cada 100 m² construïts de local comercial o fracció. En edificis exclusivament destinats a habitatges es pot dispensar la reserva d'espai destinat a aparcament quan el nombre resultant de l'aplicació dels mòduls anteriors sigui igual o inferior a 6 o bé en aquells solars d'amplada inferior a 12 m.
- Residencial (hotels i apartaments): Una plaça cada 20 places turístiques.
- Comercial: Una plaça cada 75 m² construïts.
- Administratiu: Una plaça cada 75 m² construïts.
- Espectacles: Una plaça cada 50 usuaris.
- Religios: Una plaça cada 75 m² construïts.
- Sociocultural: Una plaça cada 100 m² construïts.
- Esportiu: Una plaça cada 50 usuaris.
- Sanitari: Una plaça cada 100 m² construïts.

En aquells casos en què es justifiqui complidament que la necessitat de reserva de places d'aparcament és inferior a la que resulta de l'aplicació dels mòduls anteriors, es pot autoritzar la disminució del nombre de places exigibles.

Igualment, quan per les dimensions del solar no sigui possible acomplir els requisits mínims de circulació i això comporti més de tres soterranis per albergar el nombre de places exigint, es pot dispensar de l'obligatorietat de dita reserva.

El radi mínim de gir en corbes ha de ser de 4 m.

S'entén per cada plaça de cotxe gros una superfície rectangular fàcilment accessible des de les entrades o rampes i espais destinats a circular, les dimensions dels quals no siguin menors de 5 per 2,40 metres; i per plaça de cotxe petit, una superfície amb les condicions anteriors i dimensions no menors de 4 per 2 metres.

Als aparcaments que es puguin projectar conforme a la present norma s'hi admet que un 60% de les places estiguin destinades a cotxes petits.

Les rampes no poden tenir més d'un 15 % de pendent i al principi i al final de la rampa hi ha d'haver una corba d'acord, entre el pendent de la rampa i el pla horitzontal, d'almenys 4 m de longitud.

L'alçada lliure mínima en tots els seus punts és de 2,20 metres.

L'entrada i sortida d'un aparcament està projectat i s'ha de fer amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció, capaç de produir accidents. En aquest sentit, la superfície de ventilació a través de les obertures ha de ser d'un mínim del 5 % de la del local, si aquestes es troben en façanes oposades que assegurin l'agranada de l'aire del seu interior. Si totes les obertures es troben a la mateixa façana, dita superfície de ventilació ha de ser, d'almenys un 8 %.

Quan la ventilació sigui forçada o es faci a través de patis petits ha d'asegurar una renovació mínima d'aire de 15 m³/hora per m² de superfície.

L'amplada mínima de vies d'accés i circulació és de 2,8, per a un sentit, quan estigui regulat per semàfors; i de 5 m si és de doble circulació.

L'amplada mínima dels espais de maniobra és de 5,50 m, si les places es disposen en bateria. Si aquestes se situen en cordó o inclinades, dita amplada es pot reduir en funció de l'angle i, com a mínim, 2,80.

Article 120

Passos per a entrades de vehicles

Els passos per a entrada de vehicles en edificis o solars, per sobre de les voravies, s'han de fer rebaixant la vorada i la voravia amb un pendent màxim del 15 % i donant-hi la forma de gual convenient.

Es prohibeix expressament emplenar de mode permanent, de formigó o un altre material, el regueró de la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell entre el voral i la voravia, encara que s'hi prevegi la circulació de les aigües pluvials mitjançant tubs i altres sistemes.

Els actuals passos d'entrada de vehicles, existents i no realitzats en forma reglamentària, s'han d'adaptar a les normes esmentades al 1r paràgraf d'aquest article.

El paviment de la voravia de dits passos de vehicles s'ha de fer rajoles i enllosat de pedra de resistència superior a les de la vorera i de color diferent.

Article 121

Accés a coberta

Preferiblement, tot edifici ha de preveure un accés a la coberta.

Article 122

Parets mitjaneres

Les parets mitjaneres han de tenir un espessor mínim de 20 cm.



Les parets pròpies adossades a eixos de mitjaneries, siguin de càrrega o de tancament, han de tenir un espessor mínim de 15 cm.

Els murs -siguin de càrrega, tancament o contenció- i les cimentacions sempre s'han de situar al terreny propi, com a màxim adossats a l'eix de mitjaneria, o límit respecte a la via pública.

No obstant això, si hi hagués algun pacte previ entre les propietats limitat confrontants, s'admeten les parets i elements sustentants mitjaners.

Article 123

Distribució

La distribució interior de l'edifici ha de ser de tal forma que totes les peces habitables tinguin llum i ventilació directa, de dia i de nit, i capacitat indispensable per a la salut dels moradors.

Les habitacions han de ser independents entre si, de mode que cap utilitzi com a únic pas possible un dormitori. L'accés al WC o lavabo col·lectiu ha de quedar independitzat mitjançant un distribuïdor d'un mínim d'1 m².

En dormitoris, cuines i, almenys, un lavabo no es permet que l'única comunicació possible amb la resta de l'habitatge sigui exterior o a través de terrasses, tant cobertes como no.

S'exclouen d'aquesta prohibició els dormitoris independents dotats del bany corresponent.

Article 124

Altures mínimes interiors

Les altures mínimes exigibles són:

- Habitatge: 2,50 m si la coberta és inclinada; 2,20 m a la part inferior.
- Residencial: 2,50 m
- Comercial en planta baixa: 3,00 m
- Comercial en altres plantes: 2,50 m
- Oficines: 2,30 m

Aquestes altures s'han d'amidar verticalment, entre paviment i sostre o cel ras acabats. Si el sostre és inclinat es permet l'altura lliure de 2,20 a la part més baixa.

Article 125

Il·luminació i ventilació

S'entén per claror i ventilació directa les que provenguin de la via pública, espais lliures públics, espais lliures, en ordenació d'edificis aïllats i patis i compleixin les condicions definides a les normes següents.

No s'accepta com a il·luminació i ventilació directa la que provengui de caixes i d'escala ni de galeries o terrasses cobertes que no estiguin obertes almenys en un terç del seu perímetre.



Article 126

Dimensions de buits

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

Les dependències d'un habitatge que no disposin de claror i ventilació directes no poden tenir en planta costats superiors a 1,70 m, tret que, per la forma i disposició de la dependència, sigui impossible col·locar-hi un llit.

Article 127

Patis, classificació

Pel que fa a la ventilació i il·luminació que els patis proporcionen, aquests es divideixen en dues categories:

1ª Categoria: Comprèn els patis que donin claror i ventilació a sales d'estar, menjadors, cuines, dormitoris i despatxos.

2ª Categoria: Abraça els que donin claror i ventilació a la resta de dependències no enumerades a la 1ª Categoria.

Quan en un habitatge hi hagi quatre o més dormitoris, es permet que un d'ells ventili i s'il·lumini a través d'un pati de segona categoria.

Article 128

Ventilació de banys i lavabos

Els banys i lavabos han de tenir ventilació directa, o es poden ventilar a través de patis petits o ximeneies de ventilació, oberts per la seva part superior, amb una superfície i forma que s'hi pugui inscriure un cercle de 0.60 m de Ø i la seva superfície en planta no sigui inferior a 0,75 m².

Aquests patis petits han de ser registrables.

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

- a) Un sol col·lector ha de servir un màxim de set plantes.
- b) Tots els conductes (col·lectors i individuals) han de ser totalment verticals (no poden estar desviats) i ser de materials incombustibles.
- c) La secció mínima del col·lector ha de ser de 400 cm², i la dels conductes individuals de 150 cm².
- d) La longitud mínima del conductor individual, des de la presa fins a la desembocadura al col·lector general, ha de ser de dos metres.
- e) L'entroncament del conducte individual amb el col·lector general s'ha de fer amb un angle menor de 45°. Es prohibeix la sortida perpendicular a l'eix vertical del col·lector.



- f) El conducte individual només ha de servir per a la ventilació d'un sol local. Quan per un mateix col·lector calgui ventilar dos locals d'una planta, aquesta ventilació s'ha de fer a través de dos conductes individuals independents.
- g) L'orifici de ventilació del local s'ha de col·locar a una altura sobre el solat de 2,20 m, com a mínim.
- h) Cada local ventilat ha d'estar dotat d'una entrada inferior d'aire de 200 cm² de secció, com a mínim, situada a la menor altura possible.
- i) Cal parar especial esment a la sortida exterior del col·lector. Aquesta s'ha de prolongar com a mínim un metre per sobre de la llinda o per sobre de qualsevol construcció situada a menys de 8 metres.

En cobertes planes o amb lleuger pendent, s'ha de prolongar 1,20 m per sobre del seu punt d'arrencada a l'exterior.

La part superior de la xemeneia de ventilació s'ha decoronar amb un aspirador estàtic.

- j) Tant el col·lector com els conductes individuals han d'estar degudament protegits tèrmicament de l'ambient exterior a fi d'evitar pèrdues de temperatura que dificultin el tir correcte de la xemeneia.
- k) A un mateix col·lector no hi han d'entroncar conductes individuals de ventilació ni de sortida de fums de combustió.

Article 129

Llums rectes

Tots els patis han de tenir la forma i dimensions necessàries per a que els llums rectes mínims de ventilació i il·luminació, fixats per l'article 127, preses al centre dels buits, i perpendicularment al buit, siguin de 3 metres als patis de 1^a Categoria i de 2 metres als de 2^a. Aquests llums es compten a partir del buit, si no hi hagués interposició de galeries o terrasses. Si hi hagués galeria o terrassa entre el buit i el pati s'han d'amidar sobre dita perpendicular, a partir del voral exterior de la terrassa o galeria.

Si els buits de ventilació tinguessin superfície superior a l'exigida a l'article 127, les distàncies abans esmentades es prendrien a partir del centre d'un buit teòric de la superfície mínima exigida.

Queden eximits de complir la condició fixada als dos paràgrafs anteriors els buits no necessaris (per a la superfície mínima exigida de ventilació o il·luminació), pel fet que a la mateixa habitació o local n'hi hagi d'altres que compleixin tal requisit.

Article 130

Dimensions de patis de 1^a categoria

Per als patis de 1^a categoria, és indispensable que al seu interior s'hi pugui inscriure un cercle de diàmetre igual a 1/5 de l'altura mínima del pati, però el diàmetre de dit cercle mai pot ser inferior a 4 m. La superfície del cercle no pot quedar afectada per galeries, bugaderies en voladissos ni sortints de cap classe en tota la seva altura. Si la façana fos igual o menor a 8m es permeten patis de 1^a categoria de 3x3 m.

Article 131

Dimensions de patis de 2ª categoria

La superfície mínima per als patis de segona categoria és de 6 m².

En la superfície de dits patis sempre s'hi ha de poder inscriure un cercle de diàmetre no inferior a dos metres.

Article 132

Altura de patis

L'altura dels patis a què es fa referència en els articles precedents s'ha de comptar des del paviment del pati fins a la vorera de la cornisa, pretil o remat massís del parament que defeneixi, almenys, les dues tercers parts de la longitud del perímetre de dit pati.

Article 133

Característiques de patis

En tots els patis, el paviment ha d'estar situat a l'altura o per sota del paviment de la primera planta d'habitatge que en dit pati ventili; ha d'estar dotat de fàcil accés per a la seva inspecció i neteja i d'un desguàs o sífó que reculli les aigües pluvials i neteja.

Els paraments han d'estar impermeabilitzats, i és obligació inexcusable dels propietaris de les finques mantenir-los nets i amb bon aspecte. Per això n'han d'executar les obres de conservació necessàries.

Tret de l'espai corresponent a la planta situada a nivell del sòl del pati, queda prohibida qualsevol instal·lació (estenedors, marquesines, etc.) que n'envaïxi la superfície.

Article 134

Aparells sanitaris

Cada habitatge, estudi o apartament independent ha de disposar, com a mínim, d'un lavabo compost de dutxa, lavabo i WC.

Tots els WC han d'estar dotats de sífó hidràulic amb la ventilació corresponent i disposar de descàrrega automàtica.

Article 135

Rentadors

Els rentadors es poden instal·lar a l'interior dels habitatges, a les galeries, terrasses, seterranis i semisoterrnis sempre que estiguin dotats del servei de desguàs i ventilació convenient.

Queda prohibida la instal·lació de rentadors a entrades, caixes d'escala o envaint, en planta alta, les superfícies mínimes dels patis.

Article 136

Estenedors

Tot habitatge de més d'un dormitori ha d'estar dotat d'una superfície coberta i oberta d'almenys quatre metres quadrats, destinada a estendre la roba. Aquesta dependència no pot ser visible des de la via pública o si ho fos s'ha d'adoptar un sistema de persianes o gelosies que no permeti que se'n pugui veure la roba estesa. En apartaments, estudis o habitatge d'1 dormitori s'ha de projectar un dret a estenedor de 2 m² de S.U. mínima. Als apartaments turístics no s'exigeix estenedor.

Article 137

Dotació d'aigua potable

Tot habitatge, apartament o estudi ha d'estar dotat del cabal d'aigua suficient per als usos domèstics dels seus habitants.

Si s'hagués de connectar la connexió de servei a la xarxa general d'aigua, la reserva mínima existent, sumant les corresponents a dipòsits i aljubs, ha de ser de 500 litres per habitant, més 2000 litres per cada local amb un mínim de 12 m³.

Si no hi hagués connexió de servei a la xarxa general d'aigua potable, hi ha d'haver una reserva mínima d'aigua, sumant les de dipòsits i aljubs, de 2500 litres per habitant, més 2000 litres per cada local amb un mínim de 15 m³.

Article 138

Evacuació d'aigües residuals

Les aigües residuals s'han de conduir a la xarxa de clavegueram sanitari a través d'albellons, i a l'extrem d'aquests s'ha d'instal·lar un sífó hidràulic inodor.

Allà on no hi hagi xarxa o bé la destinació final sigui l'emisari submarí, s'ha de disposar una fosa sèptica al propi solar i abocar l'efluent depurat a la xarxa o, en defecte d'aquest, a un pou absorbent.

Article 139

Abocament d'aigües residuals a cabals públics o a la mar

Queda prohibit abocar aigües residuals a cabals públics o a la mar.

Article 140

Sortida de fum

Es prohibeix la sortida lliure de fum per façanes, patis comuns, balcons i finestres, encara que dita sortida tenguí caràcter provisional.

Tot tub o conducte de ximeneia ha d'estar provist d'aïllament i revestiment suficients a fi d'evitar que la radiació del calor es transmeti a les propietats contigües i que el pas i sortida de fum pugui causar molèsties o perjudici a tercers.

Els conductes s'han d'eleva com a mínim 1 metre per sobre de la coberta.

És preceptiu utilitzar purificadors a la sortida de fum de ximeneies industrials, instal·lacions col·lectives de calefacció i sortida de fum i vapor de cuines de col·lectivitats, hotels, restaurants o cafeteries.

L'Ajuntament pot imposar les mesures correctores que estimi pertinents quan una sortida de fum, segons el seu parer, pugui causar molèsties o perjudicis.

Article 141

Aïllament acústic i prevenció d'incendis

Cal complir amb la norma bàsica NBE-CA 81 i la NBE-CBI 82.

REGULACIÓ DE LES ACTIVITATS EXTRACTIVES I INDUSTRIALS

Article 142

Activitats extractives

1. Definició: Es consideren àrees extractives els sòls on temporalment s'hi realitzin activitats d'extracció de terra, àrids, o explotació de canteres. Dites activitats sempre han de tenir caràcter temporal i provisional.
2. Es prohibeix qualsevol activitat extractiva als sòls urbà i urbanitzable i en el sòl no urbanitzable de caràcter forestal i en el paisatgísticament protegit. Així mateix, sigui quina sigui la qualificació del sòl, es prohibeixen en una àrea inferior a 1 Km de nuclis de població i d'edificis o de restes històriques i arqueològiques o elements naturals assenyalats en aquestes normes.
3. Les activitats extractives de tota índole estan subjectes a autorització municipal prèvia, sens perjudici de la necessitat d'haver disposar d'autorització d'altres entitats o organismes.

L'obtenció d'autorització per part d'altres autoritats o organismes no prejutja l'obtenció de la llicència municipal, que no pot ser atorgada quan no es compleixin els extrems i condicions regulats en aquest capítol i, en general, les disposicions del planejament urbanístic.

A més, l'atorgament de la llicència municipal en tot cas està subordinat al compliment dels següents requisits:

- Respecte al paisatge
- Conservació de l'arbrat
- Preservació de la puresa del medi ambient
- No desviació, minva o polució de corrents d'aigües superficials o subterrànies. L'incompliment d'aquests requisits implica la denegació de la llicència.



4. La sol·licitud de llicència municipal ha de concretar necessàriament els següents extrems:

- Memòria sobre l'abast de les activitats que es pretenen desenvolupar, amb menció específica dels desmunts o nivellacions previstes i de duració estimada de l'explotació del compliment de les condicions i requisits a què fa referència l'article.
- Menció específica de les precaucions adoptades pera afectar a la conformació del paisatge.
- Testimoni fefaent del títol de propietat del terreny on es pretengui fer l'extracció d'àrids o moviments de terra. Si el sol·licitant del permís no fos el mateix propietari, a més del testimoni fefaent del títol de propietat, ha de presentar el corresponent permís del propietari.
- Descripció de l'operació d'excavació o desmunt, amb plànol topogràfic a escala 1:500, amb els perfils en què queden senyalades les tasques a realitzar. amb igual detall s'han d'exposar l'estat en què quedarà el terreny una vegada fets els moviments de terres i les operacions que el promotor es compromet a realitzar per integrar els sòls afectats al seu entorn i al paisatge.
- Indicació del volum de terra i roca que s'ha de remoure i/o d'àrids que s'han d'extreure.
- Garanties de caràcter patrimonial sobre el compliment d'allò previst als apartats anteriors.
- Projecte de recuperació i regeneració del terreny de la cantera una vegada extret l'àrid.

5. L'Ajuntament pot denegar la llicència a pesar de l'observància dels preceptes anteriors quan estimi que la realització de les activitats extractives poden afectar la morfologia, paisatge i ambient del terme municipal.

6. En el supòsit que s'atorgàs l'autorització, aquesta en tot cas estaria condicionada a la formulació de les garanties corresponents.

7. Quan l'extracció d'àrids i moviment de terres impliqui la destrucció d'arbrat, s'imposarà al titular de la llicència l'obligació d'efectuar la repoblació de la finca amb arbres de la mateixa espècie i de cuidar la plantació fins que aquesta hagi arrelat i es pugui desenvolupar normalment.

Article 143

Regulació de l'ús industrial

L'ús industrial, apropiat però no privatiu de les zones industrials, es regeix pels següents graus, categories i situacions:

Grau de relació respecte d'altres usos

- A. En plantes pis d'edifici no industrial.
- B. En planta baixa d'edifici no industrial.
- C. En edifici industrial exclusiu adossat a altres de no industrials.
- D. En edifici industrial exclusiu aïllat d'altres de no industrials.

Categoria de la indústria:

1ª Sense molèstia per a altres usos.



2ª Compatible amb altres usos.

3ª Incòmoda contigua a altres usos.

4ª Incompatible amb altres usos.

Potència (C.V.)

Valors màxims de: Superfície (m2)

Nivell de renou (decibels) db.

Categoria de la Indústria		Grau de relació			
		A	B	C	D
1ª	Potència Superfície Nivell renou	½ 50 40	5 150 40	prohibit	prohibit
2ª	Potència Superfície Nivell renou	prohibit	10 400	10 600	prohibit
3ª	Potència Superfície Nivell renou	prohibit	prohibit	15 1000	25 1500
4ª	Potència Superfície Nivell renou	prohibit	prohibit	prohibit	prohibit

Palma, 5 d'agost de 2020

El secretari de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme
Jaume Munar Fullana

