

Secció III. Altres disposicions i actes administratius

AJUNTAMENT DE CAMPOS

3946*Interpretació de diversos articles de les normes subsidiàries de planejament de Campos*

La batlessa, en data del 14 de abril de 2026, ha aprovat el següent decret, relatiu als criteris interpretatius del arts. 30, 64, 66, 123, 149, 209, 210 i 211 de les normes subsidiàries de planejament de Campos

DECRET DE BATLIA

1er. Aprovar, de conformitat amb el que disposa l'art. 2 del text refòs de les ordenances de les normes subsidiàries de planejament de Campos, els criteris interpretatius dels arts. 30, 64, 66, 123, 149, 209, 210 i 211 d'aquestes, amb el següent contingut:

INTERPRETACIÓ DELS ARTICLES

Articulat general

Article 30.- Soterranis complets i semisoterranis.

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

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

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

Abans d'entrar en consideracions, s'ha d'aclarir que l'apartat 3, relatiu a usos culturals o recreatius pel soterrani, ha anat referit a aquelles àrees qualificades d'equipaments. Pel que fa a la resta d'àrees els usos permesos, conforme el que disposa el segon paràgraf del punt 1 és de garatge i magatzem, però s'entén que aquests dos usos poden incloure altres dependències associades com és ara un bany (amb les peces necessàries i imprescindibles per ser emprades mentre es duen tasques pròpies realitzades dins un garatge o magatzem, així com acabats coherents amb els acabats del soterrani). Un magatzem també pot dur associat un ús de celler donat que la temperatura d'ambient és la més idònia. També s'entén associat a magatzem les sales de màquines i aljubs a causa de la proximitat a terminal d'instal·lacions i que en molts casos, per renous i vibracions són incompatibles amb una proximitat a dependències d'habitar. Dins aquest mateix concepte es permetria la instal·lació de la bugaderia, sempre que es garantis la seva ventilació i evacuació d'aigües. Entenem, però que usos com a sala de cinema, sala de jocs, gimnàs, saunes, piscines, estudis o altres dependències semblants, no es consideren admeses al manco a partir d'aquest aclariment.

Als efectes del compliment de la reculada d'edificacions prevista a l'article 24.4, la rampa d'accés descoberta no es considera part del soterrani. Les zones no edificades més enllà de la profunditat edificable a zones intensives no es considera zona de reculada, aquesta només és aplicable a zones extensives.

La superfície, distribució, condicions de ventilació i d'il·luminació, així com els acabats i les instal·lacions que s'hi relacionin en els soterranis hauran de ser els apropiats als usos permesos i estar-ne subordinats. Les característiques d'aquests espais s'han de poder distingir clarament de les dependències obligatòries que conformen el programa d'un habitatge. No es permet la construcció de patis anglesos (patís de llums) doncs no s'ha de permetre dotar la planta soterrani d'unes condicions de ventilació i d'il·luminació impròpies dels garatges o magatzems permesos, dependències les quals no tenen requeriment d'il·luminació i ventilació en el Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat. La superfície d'il·luminació dels soterranis ha de ser inferior a la mínima exigida en les dependències, E, C, E-C, E-C-K i D.

Article 64.- Bugaderies.

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



Si un habitatge disposa d'un soterrani d'ús i accés exclusiu, és un espai que forma part de l'habitatge i la bugaderia es pot ubicar en el soterrani.

Article 66.- Dotació d'aigua potable.

4. Serà obligatòria la recollida de les aigües pluvials, amb conducció a l'aljub, de capacitat adequada a la superfície de recollida, a raó d'un mínim de 300 l/m².

Com que entre els mesos de maig i setembre, com a costum del terme de Campos i a tot Mallorca no es pot conduir aigua de pluja a dipòsits degut a que la diferència de temperatura de l'aigua respecte a la qual hi ha en el dipòsit és molt dispar a causa de la calor de les teules que la recullen, el fet de recollir l'aigua de pluja només durant mig any, es tradueix a interpretar de manera necessària que la superfície de recollida a tenir en compte per calcular el mínim de 300 l/m² establert, és la que correspon a almenys el 50% de la superfície de cobertes no practicables de les edificacions.

En aplicació del previst a l'article 51 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, aprovat per Real Decret 49/2023, de 24 de gener, aquesta mesura és obligatòria en els nous habitatges unifamiliars i en la totalitat de les edificacions situades en sòl rústic. En els habitatges existents que disposin de sistemes tradicionals de recollida d'aigua de pluja (cisternes o aljubs) es fomentarà la seva recuperació amb l'objectiu de mantenir l'antiga cultura d'aigua a les Illes Balears. En el cas d'edificacions dins sòl urbà, destinades a altres usos, s'aplicarà sempre que sigui viable, segons les necessitats de les edificacions o instal·lacions.

Trama viària

Article 123.- Definició i àmbit.

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

L'edificació que serveix per a la diferenciació de la circulació rodada i la de vianants, així com la pròpia dels enjardinaments no està regulada a la planimetria per la major part dels carrers de la vila i s'ha anat aplicant segons normativa extra municipal existent durant el període de vigència d'aquestes normes. Sí que hi ha una secció de les rondes urbanes, però s'entén que aquesta pot ser variada sempre mantenint l'amplada total de la via de façana a façana confrontant, per donar cabuda a exigències de regulació de la circulació, com és ara carrils de serveis per afavorir la fluïdesa del trànsit principal, carrils d'incorporació, noves amplades de carrils, incorporació de rotondes, adaptació de voravies per a millor accessibilitat, incorporació de nous i més moderns sistemes d'il·luminació, implantació d'arbrat, incorporació d'estacions transformadores, etc."

Pel que fa a les voravies (aceres), a totes aquelles en les que l'Ajuntament ha adaptat a la normativa actual o ha autoritzat la seva adaptació o construcció de nova planta, qualsevol modificació que es faci haurà de complir, com a mínim, els requisits que estableix la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears. Però a les voravies antigues que no compleixin normativa tant d'amplada, com d'accés per a persones de mobilitat reduïda i, per tant, pendents de reforma i adaptació, no serà necessari, mentre tant, que s'obligui als particulars a complir endret de la seva propietat certs requisits normatius que sí es compliran quan la voravies sigui intervinguda per l'Ajuntament.

Article 149.- Definició i àmbit.

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

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

La interpretació d'aquest article és la mateixa referida a l'article 123.

Sòl No Urbanitzable

Article 209.- Normes generals.

Pel que fa als habitatges, tant els de nova implantació com per ampliació dels existents, quant a dependències separades físicament i sense connexió amb el cos principal, s'ha d'atènyer al que disposa la norma 20.5.b i c del Pla Territorial de Mallorca, és a dir no s'hi poden dur a terme programes distributius ni d'acabats que donin peu a ser utilitzats com a dependències per a viure-hi. Entenem que aquestes dependències només poden anar destinades a magatzem i garatge, amb acabats tant en els pisos com a les parets, fusteria, instal·lacions, etc. propis d'aquestes funcions. Entenem que per ús exclusiu d'aquestes dependències i estrictament vinculades a elles i



d'iguals acabats es poden col·locar sales de màquines, tallers de bricolatge i un bany/lavabo associat. Entenem que les sales de cinema, gimnàs, sales de jocs, sales de ioga, saunes, despatxos, biblioteques, dependències d'estar de personal, sales de planxa, etc. no estan permesos. S'entén que les porxadetes, enteses com a tal si estan obertes en més del 50% del seu perímetre, sense fusteria de tancament total o parcial i que formen part de terrasses de la piscina inclús si duen incorporat un espai de torradora, sí que estarien admesos com a usos separats de l'edifici principal.

En aquest articulat també s'ha de tenir present la Norma 20.5.a del Pla Territorial insular de Mallorca, que fa referència al fet que el programa de distribució de l'interior de l'edifici principal ha de ser l'inequívoc de constituir un únic habitatge. Per això entenem que només hi pot haver una cuina, incorporada o no a la sala-menjador i que si el programa distributiu, esdevé dos cossos que poguessin donar peu incorporant a un d'ells una cuina, encara que estiguin comunicats per una porta es podria considerar susceptible d'incompliment de la Norma 20 del Pla Territorial insular de Mallorca.

2. Protecció de les vies de comunicació: s'aplicaran les normes contingudes en la Llei de carreteres i la legislació vigent. Els camins municipals compliran, en general, les condicions corresponents a la xarxa de tercer ordre, sent la zona mínima del vial de 8 metres.

Les tipologies de camins que hi ha dins sol rústic de Campos comprenen els drets de pas (a vegades tipificats com a camins de tres peus), els camins privats (de diverses amplades), els camins d'establidors que sempre han tingut una amplada inicial de un destre mallorquí (4,21 metres) i els antics camins reials, actualment alguns convertits en carreteres, altres, com per exemple el camí de Cas Concos, el camí des Palmer a Palma, amb la seva variant a Ses Salines, o el camí de Sa Barrala al seu segon tram o el camí de sa Sorda o els camins de Ses Comunes, acostumaven a disposar d'un destre i mig en la majoria de trams. Per això entenem que els camins que des de temps immemorials han estat de caràcter públic, com són els antics camins reials, és d'aplicació l'amplada de 8 metres del centre del camí, encara que suposi una cessió d'un metre aproximadament respecte l'alineació del camí. En canvi hi ha nombrosos camins que van ser fruit d'un establiment, cas de les possessions de Ses Sitjoles, es Revellar, Sa Barrala, Sa Canova, etc. els quals van ser traçats amb l'amplada de camí d'establidors i llavors cedits a l'Ajuntament en el moment de l'autorització segons planimetria presentada; en aquests casos, s'entén que, baldament avui dia siguin públics, s'ha de respectar l'amplada de 4,21 metres, llevat que voluntàriament es vulguin recular un metre com es fa amb els camins públics pròpiament dits. Per regla general, s'ha entès que si ja hi ha un tancament que presenti enterrossalls puntuals (la paret hauria de conservar al manco el 50 % de la seva construcció original per no entendre's ruïnosa), aquesta es pot reparar sense haver de modificar l'alineació.

Article 210.- Normes d'ambient i estètica.

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

4. L'estil arquitectònic estarà en la línia de l'empleat tradicionalment en les finques del seu entorn. Els colors permesos seran l'ocre i els colors terra usualment emprats.

5. Quan a les construccions existents seran objecte de protecció de tal forma que la seva demolició, reforma o ampliació, tendeixi a complir amb la tipologia i acabats tradicionals.

6. Es conservaran les tradicionals partions de maçoneria en sec, i així es realitzaran els nous tancaments.

7. La tipologia admesa es basa en la tradicional existent i en la publicació del COAB "Cases de pagès" d'Oliver i G. Iniesta.

8. En plànols de façanes es relacionarà la qualitat d'acabats.

Atenint a aquestes parts de l'article i afegint els punts 5 i 6 de la norma 22 del Pla Territorial insular de Mallorca, cal fer els següents aclariments:

Els colors emprats pels acabats han de ser els ocres o terra, però també són admesos els colors de la pedra o del marès, i entenem que el més clar és el color arena o Santanyí que es tracta d'un color blanc cru, el qual d'aplicar-se la tonalitat més clara s'ha d'acompanyar d'un certificat de l'empresa subministradora que no es tracta d'un color blanc.

La fusteria ha de ser la tradicional, i com a tal, almenys un 50 % del nombre total d'obertures de les edificacions han de disposar de persianes, mentre que la resta poden ser vidrieres. Els materials han de ser de fusta o ferro, però s'admeten les imitacions sempre que la textura i assemblatges siguin el més paregut a un material original permès. Els colors de les persianes han de ser exclusivament marrons o verds, mentre que els colors de les vidrieres han de ser marrons o imitació color forja.

S'entén que no s'admeten murets que no deixin veure perimetralment la coberta inclinada.



No s'admeten patis tancats als voltants de l'edificació, llevat d'un únic en forma de clastra, havent de computar com a ocupació i edificabilitat si el tancament és més alt de un metre, que és l'alçada màxima d'un tancament en sòl rústic.

No s'admeten patis anglesos, és a dir els patis aprofundits, excavats per davall del terreny natural, per a donar llum i ventilació als soterranis doncs, a banda de no ajustar-se a les característiques pròpies dels usos permesos prevists a l'article 30, no s'adaptin a la tipologia del medi rural tal com estableix, amb caràcter general, l'article 27.2 de la Llei 6/1997 1997, del Sòl Rústic de les Illes Balears. Les característiques estètiques i constructives d'aquests elements són alienes a l'estil tradicional, formalment i constructivament.

Pel que fa al jardí, s'ha de donar compliment al que disposa el paràgraf 1.c 1) de la norma 22 del Pla Territorial insular de Mallorca, de què la part no computada com edificació s'ha de mantenir en estat natural, o en explotació agrícola, ramadera o forestal. En aquest sentit, la vegetació ha de ser la pròpia d'aquest tipus d'explotació. En cas de voler realitzar un jardí pròpiament dit, amb plantes ornamentals o gespa, aquest haurà de computar com ocupació.

Els tancaments de les finques s'hauran d'ajustar al que disposa el paràgraf 1.c 3) de la norma 22 del Pla Territorial insular de Mallorca. Quan els pals i les malles s'instal·lin directament sobre el terreny, per tal que s'integrin al paisatge es disposaran com a màxim a una alçada de 1,20 metres, d'acord amb els sistemes constructius tradicionals de la zona de Campos.

Els camins i esplanades han de ser les justes per accedir on es situa l'habitatge. El camí ha de mantenir una amplada coherent amb els vehicles emprats en un habitatge i si es col·loquen barreres a l'accés del camí o carretera s'han de recular cap a l'interior de la finca per permetre l'estacionament d'un vehicle mentre s'obri o tanca la barrera. Les esplanades han d'anar en consonància a la superfície ocupada per l'habitatge, entenent que no pot ser més gran de la meitat d'aquest. Els materials emprats han de ser graves compactades extretes de l'excavació de la mateixa obra, que en conseqüència acostumen a ser de tonalitats marrons.”

Pel que fa a la coberta dels habitatges s'ha d'atendre al que disposa el Pla Territorial insular de Mallorca a la norma 22.1.a.7, on especifica que la coberta ha de ser de teula àrab, que entenem com a tals les que es venen al mercat amb aquesta forma d'acabat, donat que n'hi ha de diferents mides i textures.

Els captadors solars, plaques fotovoltaïques i d'altres instal·lacions que, per raons tècniques, s'hagin d'ubicar a l'aire lliure han de situar-se sobre la cota del terreny natural o sobre la coberta plana de l'edificació, en el seu cas, i sempre que no siguin visibles a llarga distància des de l'entorn proper de la parcel·la. Es prohibeix la seva instal·lació en façanes i sobre cobertes inclinades de teula dels edificis. Pel que fa a les instal·lacions d'energia solar, en termes generals s'ha de prendre en consideració els criteris i respectar les condicions previstes a la norma 77 de la Modificació número 4 del Pla Territorial Insular de Mallorca (MD4PTIM) aprovada inicialment pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió de dia 10 d'abril de 2025 (BOIB núm. 47 de 17 d'abril de 2025).

Article 211.- Àrees agrícoles i ramaderes.

3. Condicions edificatòries:

- els habitatges s'hauran de situar, a més, a una distància mínima de 100. Dels nuclis urbans i de les zones boscoses majors de 5 Ha.

En relació a la definició de les zones boscoses i perquè quedi clarament definida respecte de les zones forestals, ja que ambdós termes no es troben expressament vinculats a les Normes subsidiàries, s'interpreta el següent:

Considerant que, la definició de les àrees forestals (Art. 212 N.S) diu: Es consideraran àrees forestals, per una banda, el sòl que actualment formen els boscos, monts, o terrenys aptes per la repoblació forestal, i per altra banda, els puigs, a pesar de la seva composició rociosa o erma i els terrenys elevats amb pendent superior al 20%, inclosos els agrícoles amb superfície inferior a 25 Ha.

Donat que des de l'aprovació de les Normes Subsidiàries, i per la constant aplicació d'aquestes s'han detectat nombroses errades en la delimitació de les zones forestals, si el que és pretén és donar compliment a l'article 212 amunt indicat, i donat que sempre preval la part escrita per damunt la dibuixada quan es tracta d'un mateix ordenament, cal fer les següents consideracions:

Enllà on les àrees dibuixades, tinguin la mateixa forma orogràfica que la fotografia aèria de la parcel·la que s'analitzi, es computarà com a zona boscosa la que consta a la fotografia.

Enllà on, per qüestions d'una possible repoblació forestal, els plànols de les Normes Subsidiàries hagin unit zones boscoses amb altres de pròximes, es respectarà aquesta delimitació, respectant la forma orogràfica dels boscos ja existent.

Tot aquell terreny que està arran d'una zona boscosa, que s'hagi cultivat des de que hi ha fotografies aèries, no es considerarà boscós, excepte les àrees d'unió entre diverses zones boscoses reals, com s'especifica a l'apartat anterior. Quan una àrea boscosa estigui dividida per un camí públic integrat dins l'inventari de bens municipals o per una carretera de competència extra municipal, es





consideraran als efectes de còmput de superfície com a zones no contínues. Si al costat d'una zona boscosa major de 5 Ha. hi ha un camí públic o carretera, aquesta via no interromp el còmput dels 100 metres de separació per a la implantació d'un nou habitatge.

A l'article 211 apartat 3, quan diu: els habitatges s'hauran de situar, a més, a una distància mínima de 100 m dels nuclis urbans i de les zones boscoses majors de 5 Ha, cal considerar:

Que les zones boscoses seran les definides a l'apartat anterior.

Que només s'ha de considerar de l'habitatge l'edifici principal -on hi ha les dependències habitables-, els magatzems o cotxeries separats, quedant excloses les piscines i els seus elements associats -porxos i barbacoes obertes a més d'un 50 % del seu perímetre, així com les terrasses, sempre que es situïn més a prop de l'habitatge que no de la zona forestal.

2n. Publicar aquests criteris en el BOIB i en l'adreça o el punt electrònic de l'Ajuntament.

Campos, a data de la signatura (20 d'abril de 2026)

La batlessa

Francisca Porquer Manresa

