

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y TERRITORIO

1680

Acuerdo relativo al texto refundido de las normas urbanísticas de las Normas subsidiarias de planeamiento del término municipal de Campos, a los efectos de cumplimentar los acuerdos adoptados por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en sesión de 23 de abril y 28 de mayo de 2010

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el día 31 de enero de 2014, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

"Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Campos relativo al texto refundido de las normas urbanísticas de las Normas subsidiarias de planeamiento del término municipal, a los efectos de cumplimentar los acuerdos adoptados por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en sesión de 23 de abril y 28 de mayo de 2010, relativos a la aprobación definitiva de diversas modificaciones puntuales de las mencionadas Normas subsidiarias, y de conformidad con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Comisión Insular acuerda:

1º. Dar la conformidad al texto refundido presentado, con sujeción a las prescripciones siguientes:

- El artículo 208 relativo a las condiciones urbanísticas del sector "Son Durí" queda redactado en los términos aprobados en la modificación de las Normas subsidiarias relativa a este ámbito, aprobada definitivamente con prescripciones por la CIUM en fecha 15 de noviembre de 1996 y cumplimentadas las prescripciones en fecha 25 de abril de 1997, así como en la aprobación definitiva del Plan parcial en adaptación a dicha modificación de NS, de fecha 20 de noviembre de 1998.

- Las referencias que se realizan en el artículo 159 en la zona "E-IV-Esp" se deben entender en todo caso afectadas por la Orden del Ministerio de Medio Ambiente, de 23 de abril de 1996, que aprueba la delimitación de los bienes de dominio público marítimo terrestre.

- Quedan excluidos del texto refundido, por no haber sido objeto de éste, los anexos de las Normas subsidiarias referidos tanto a unidades de ejecución como a cuadros resúmenes de ordenación, los cuales mantienen su vigencia mientras no se haya producido su sustitución o bien su incorporación como parte integrante del texto refundido, y para lo cual se tendrá que efectuar la tramitación adecuada. No obstante, en caso de discrepancia entre el texto refundido y el contenido de los cuadros resumen de ordenación, prevalecerá el texto refundido.

2º. El texto refundido de las normas subsidiarias a que se refiere el apartado anterior se entiende sin perjuicio de la prevalencia, tanto respecto de su texto originario como de las modificaciones posteriores, de la aplicación de la legislación y normativa sobrevenida, y de los instrumentos de planeamiento territorial o de cualquier otra naturaleza supramunicipal que pueda afectar a su contenido. Subsiste, igualmente, el deber y obligatoriedad de adaptación, del correspondiente instrumento de planeamiento general municipal vigente a la legislación y a los diferentes instrumentos de ordenación urbanística de aplicación, así como cualquier otro tipo de determinación de análoga naturaleza vinculante al planeamiento municipal contenida en la legislación urbanística o sectorial.

3º. Publicar para general conocimiento este acuerdo y las normas urbanísticas correspondientemente refundidas en el Boletín Oficial de las Illes Balears, indicando que visto el carácter de mera refundición sin innovación en la ordenación vigente, no es susceptible de recurso".

La publicación de este acuerdo se realiza a reserva de la aprobación del Acta

Dado el carácter de mera refundición sin innovación en la ordenación vigente, no procede la interposición de recursos. Se publican seguidamente para general conocimiento las ordenanzas urbanísticas del texto refundido.

Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Campos

Índice

Disposición preliminar

Normas urbanísticas.

Parte 1.- Ordenanza General.

- Artículo 1.- Ámbito, objetivo, vigencia y obligatoriedad.
 - Artículo 2.- Interpretación.
 - Artículo 3.- Información.
 - Artículo 4.- Cédula urbanística. Definición. Solicitud. Contenido.
 - Artículo 5.- Licencias
 - Artículo 6.- Responsabilidad derivada y contenido de la licencia.
 - Artículo 7.- Solicitud de licencia.
 - Artículo 8.- Obras menores.
 - Artículo 9.- Documentos del proyecto.
 - Artículo 10.- Otros documentos.
 - Artículo 11.- Documentos para obras menores.
 - Artículo 12.- Características de la documentación.
 - Artículo 13.- Publicidad de la licencia.
 - Artículo 14.- Plazos y caducidad de la licencia.
 - Artículo 15.- no existe
 - Artículo 16.- Modificaciones
 - Artículo 17.- Reparación de daños.
 - Artículo 18.- Dirección facultativa.
 - Artículo 19.- Conclusiones de obras e inspección final.
 - Artículo 20.- Infracciones urbanísticas.
 - Artículo 21.- Legalizaciones.
 - Artículo 22.- Medidas de protección de la legalidad urbanística.
- Parte II.- Ordenanzas de Edificación.
- Capítulo I.- Definición de Elementos Urbanísticos.
- Artículo 23.- Alineaciones.
 - Artículo 24.- Retranqueo de edificaciones.
 - Artículo 25.- Parcela o solar.
 - Artículo 26.- Superficie total edificada o edificable.
 - Artículo 27.- Superficie de edificación
 - Artículo 28.- Volumen edificado o edificable.
 - Artículo 29.- Coeficiente de edificabilidad.
 - Artículo 30.- Sótanos completos y semisótanos.
 - Artículo 31.- Profundidad o fondo edificable.
 - Artículo 32.- Altura edificable.
 - Artículo 33.- Cuerpos volados.
 - Artículo 34.- Aparcamientos privados.
 - Artículo 34 bis.- Intensidad de uso residencial y de uso turístico.

Capítulo II. Ordenanzas de Estética y Condiciones Técnicas.

- Artículo 35.- Composición de fachadas y edificios.
- Artículo 36.- Ornato de edificios.
- Artículo 37.- Anuncios y rótulos.
- Artículo 38.- Marquesinas.
- Artículo 39.- Farolas.
- Artículo 40.- Instalaciones en fachada.
- Artículo 41.- Tendederos.
- Artículo 42.- Toldos.
- Artículo 43.- Alteraciones de fachadas de los edificios construidos.
- Artículo 44.- Protección del arbolado.
- Artículo 45.- Carteles publicitarios.
- Artículo 46.- Construcción de aceras.
- Artículo 47.- Pavimento de aceras.
- Artículo 48.- Pasos para la entrada de vehículos.
- Artículo 49.- Vallado de solares y parcelas en el Suelo Urbano.
- Artículo 50.- Paredes medianeras.





Capítulo III. Ordenanza de Higiene y Composición Interior.

- Artículo 51.- Condiciones mínimas de higiene.
 - Artículo 52.- Condiciones mínimas de composición de una vivienda.
 - Artículo 53.- Distribución.
 - Artículo 54.- Alturas interiores mínimas.
 - Artículo 55.- Escaleras de edificios destinados a viviendas y oficinas.
 - Artículo 56.- Iluminación y ventilación.
 - Artículo 57.- Dimensiones de huecos.
 - Artículo 58.- Ventilación a través de otra dependencia.
 - Artículo 59.- Ventilación de baños y retretes.
 - Artículo 60.- Estrangulación de patios.
 - Artículo 61.- Luces rectas.
 - Artículo 62.- Dimensiones de patios.
 - Artículo 63.- Aparatos Sanitarios.
 - Artículo 64.- Lavaderos.
 - Artículo 65.- Tendederos.
 - Artículo 66.- Dotación de agua potable.
 - Artículo 67.- Desagües pluviales.
 - Artículo 68.- Evacuación de aguas residuales.
 - Artículo 69.- Vertido de aguas residuales.
 - Artículo 70.- Vaciado de las cámaras de cienos.
 - Artículo 71.- Pozos.
 - Artículo 72.- Salida de humos.
 - Artículo 73.- Aislamiento acústico y térmico.
- ### Capítulo IV. Ordenanzas de Seguridad.
- Artículo 74.- Solidez de la construcción.
 - Artículo 75.- Vallas de protección en obras mayores.
 - Artículo 76.- Vallas de protección en obras menores.
 - Artículo 77.- Andamios y elementos auxiliares.
 - Artículo 78.- Excavaciones bajo rasante.
 - Artículo 79.- Ocupación de la vía pública con materiales y escombros.
 - Artículo 80.- Señalización de vallas y obras.
 - Artículo 81.- Forma de realizar los derribos.
 - Artículo 82.- Seguridad de edificios.
 - Artículo 83.- Denuncia de ruina.
 - Artículo 84.- Grúas y otros aparatos de elevación.
 - Artículo 85.- Utilización de explosivos.
- ### Capítulo V.- Régimen de Edificios Existentes.
- Artículo 86.- Regulación de obras a realizar en edificaciones existentes.
- ### Capítulo VI.- Normas de protección.
- Artículo 87.- Normas de conservación y protección del patrimonio arquitectónico.
 - Artículo 87 bis.- Normas de protección medioambiental.

Parte III.- Ordenanzas Zonas Homogéneas.

Capítulo VII.- Suelo Urbano

- Artículo 87 tris.- Condiciones para edificar en el suelo urbano.

Sección A.- Núcleo de Campos

1.- Casco Antiguo I (CA I)

- Artículo 88.- Definición y ámbito de la zonificación Casco antiguo I del núcleo de Campos.
- Artículo 88 bis.- Condiciones de usos en la zonificación Casco antiguo I del núcleo de Campos.
- Artículo 89.- Tipología y fachadas.

2.- Casco Antiguo II (CA II)

- Artículo 90.- Definición y ámbito.
- Artículo 91.- Condiciones de los solares.
- Artículo 92.- Tipología edificatoria.
- Artículo 93.- Condiciones de altura.





Artículo 94.- Condiciones de ocupación y retranqueo.

Artículo 95.- Cuerpos y elementos salientes.

Artículo 96.- Condiciones de uso.

Artículo 96 bis.- Otras condiciones en la zonificación Casco antiguo II del núcleo de Campos.

Artículo 97.- Condiciones de ambiente y estética.

3.- Zona Intensiva

Artículo 98.- Definición y ámbito.

Artículo 99.- Condiciones de los solares.

Artículo 100.- Tipología edificatoria.

Artículo 101.- Condiciones de altura.

Artículo 102.- Condiciones de ocupación y retranqueo.

Artículo 103.- Cuerpos y elementos salientes.

Artículo 104.- Condiciones de uso.

Artículo 104 bis.- Otras condiciones en la zonificación intensiva del núcleo de Campos.

Artículo 105.- Condiciones de ambiente y estética.

4.- Zona Extensiva (E III)

Artículo 106.- Definición y ámbito.

Artículo 107.- Tipología edificatoria.

Artículo 108.- Condiciones de parcelación.

Artículo 109.- Condiciones de edificación.

Artículo 109 bis.- Otras condiciones en la zonificación extensiva del núcleo de Campos.

5.- Zona de Servicios Industriales

Artículo 110.- Definición y ámbito.

Artículo 111.- Tipología edificatoria.

Artículo 112.- Condiciones de parcelación.

Artículo 113.- Condiciones de edificación.

Artículo 113 bis.- Otras condiciones en la zonificación industrial del núcleo de de Campos.

Artículo 114.- Condiciones de uso.

6.- Zona de Equipamientos

Artículo 115.- Definición y ámbito.

Artículo 116.- Equipamiento docente.

Artículo 117.- Equipamiento sanitario y asistencial.

Artículo 118.- Equipamiento cultural.

Artículo 119.- Equipamiento recreativo.

Artículo 120.- Equipamiento de seguridad.

Artículo 121.- Equipamiento deportivo.

Artículo 121 bis. Equipamientos Municipales Diversos.

7.- Zona de Espacios Libres y Zonas Verdes

Artículo 122.- Definición y ámbito.

8.- Trama Viaria

Artículo 123.- Definición y ámbito.

Sección B.- Núcleo de Sa Ràpita

Artículo 124.- Definición y ámbito.

1.- Casco Antiguo I (CA I)

Artículo 125.- Definición y ámbito.

Artículo 126.- Condiciones de las parcelas.

Artículo 127.- Tipología edificatoria.

Artículo 128.- Condiciones de altura.

Artículo 129.- Condiciones de ocupación y retranqueos.

Artículo 130.- Condiciones de uso.

Artículo 130 bis.- Otras condiciones en la zonificación Casco antiguo I del núcleo de Sa Ràpita.

Artículo 131.- Condiciones de ambiente y estética.

2.- Casco Antiguo II (CA II)

Artículo 132.- Definición y ámbito.

Artículo 133.- Condiciones de las parcelas.

Artículo 134.- Condiciones de Uso.

Artículo 134 bis.- Otras condiciones en la zonificación Casco antiguo II del núcleo de Sa Ràpita.

Artículo 135.- Condiciones de ambiente y estética.

3.- Casco Antiguo III (CA III)



Artículo 136.- Definición y ámbito.
Artículo 137.- Tipología edificatoria.
Artículo 138.- Condiciones de edificación.
Artículo 138 bis.- Otras condiciones en la zonificación Casco antiguo III del núcleo de Sa Ràpita.
Artículo 139.- Condiciones de altura.
Artículo 140.- Condiciones de ambiente y estética.
Artículo 141.- Condiciones de uso.

4.- Zona Extensiva

Artículo 142.- Definición y ámbito.
Artículo 143.- Tipología edificatoria.
Artículo 144.- Condiciones de parcelación.
Artículo 145.- Zona Extensiva I (E I)
Artículo 145 bis.- Otras condiciones en la zonificación extensiva I del núcleo de Sa Ràpita.
Artículo 146.- Zona Extensiva II (E II)
Artículo 146 bis.- Otras condiciones en la zonificación extensiva II del núcleo de Sa Ràpita.
Artículo 147.- Zona Extensiva III (E III)
Artículo 147 bis.- Otras condiciones en la zonificación extensiva III del núcleo de Sa Ràpita.

5.- Zona de Equipamientos

Artículo 148.- Definición y ámbito.

6.- Trama Viaria

Artículo 149.- Definición y ámbito.

7.- Zona de Espacios Libres y Zonas Verdes

Artículo 150.- Definición y ámbito.

Sección C.- Núcleo de Ses Covetes

Artículo 150 bis.- Definición y ámbito.

1.- Casco Antiguo (CA)

Artículo 151.- Definición y ámbito.
Artículo 152.- Condiciones de los solares.
Artículo 153.- Tipología edificatoria.
Artículo 154.- Condiciones de altura.
Artículo 155.- Condiciones de ocupación y retranqueo.
Artículo 156.- Condiciones de uso.
Artículo 156 bis.- Otras condiciones en la zonificación Casco antiguo del núcleo de Ses Covetes.
Artículo 157.- Condiciones de ambiente y estética.

2.- Zona Extensiva (E IV)

Artículo 158.- Definición y ámbito.
Artículo 159.- Condiciones de parcelación.
Artículo 160.- Condiciones de aprovechamiento.
Artículo 161.- Condiciones de altura.
Artículo 162.- Condiciones de uso.
Artículo 162 bis.- Otras condiciones en la zonificación extensiva del núcleo de Ses Covetes.
Artículo 163.- Condiciones de ambiente y estética.
Artículo 164.- Condiciones de equipamiento.

3.- Zona de Espacios Libres y Zonas Verdes

Artículo 165.- Definición y ámbito.

4.- Trama Viaria

Artículo 165 bis.- Definición y ámbito.

Sección D.- Caserío de Sa Sorda

Artículo 166.- Definición y ámbito.

1.- Casco Antiguo

Artículo 167.- Ordenanzas constructivas.
Artículo 167 bis.- Otras condiciones en el núcleo de Sa Sorda.

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2014/19/855526>



Capítulo VII.- Suelo Urbanizable

Sección A. Régimen General.

Artículo 168.- Definición y ámbito
Artículo 169.- Residencial Extensiva Baja (R.E.B.)



- Artículo 170.- Residencial Extensiva Media (R.E.M.)
Artículo 171.- Aldea Turística (A.T.)
Artículo 172.- Turística Hotelera Media (T.H.M.)
Artículo 173.- Turística Hotelera Media Deportivo (T.H.M.D.)

Zona Industrial

- Artículo 174.- Definición y ámbito.
Artículo 175.- Condiciones de ordenación.
Artículo 176.- Condiciones de uso.
Artículo 177.- Condiciones de ambiente y estética.
Artículo 178.- Condiciones de edificación y parcelación.

Zona de Servicios Industriales

- Artículo 179.- Definición y ámbito
Artículo 180.- Condiciones de ordenación
Artículo 181.- Condiciones de edificación
Artículo 182.- Condiciones de uso.
Artículo 183.- Condiciones de estética.

Sección B. Régimen Transitorio

- Artículo 184.- Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio (Sectoros con Plan Parcial Aprobado). Definición y ámbito.

"Sa Vinyola"

- Artículo 184 bis.- Condiciones de uso.
Artículo 185.- Condiciones de edificación.
Artículo 186.- Condiciones de altura.
Artículo 187.- Condiciones de ocupación.
Artículo 188.- Condiciones de retranqueo.
Artículo 188 bis.- Otras condiciones en el núcleo de Sa Vinyola.
Artículo 189.- Restricciones de uso.
Artículo 190.- Estudio de detalle.
Artículo 191.- Población.

"Torre de Son Durí"

- Artículo 192.- Condiciones de uso.
Artículo 193.- Edificabilidad.
Artículo 194.- Altura.
Artículo 195.- Ocupación.
Artículo 196.- Retranqueos.
Artículo 197.- Parcela mínima.
Artículo 197 bis.- Otras condiciones en el núcleo de Sa Torre de Son Durí.
Artículo 198.- Condiciones de estética.

"Son Catlar de Dalt"

- Artículo 199.- Condiciones de uso.
Artículo 200.- Condiciones de edificabilidad.
Artículo 201.- Condiciones de altura.
Artículo 202.- Condiciones de ocupación.
Artículo 203.- Condiciones de retranqueo.
Artículo 203 bis.- Otras condiciones en el núcleo de Son Catlar de Dalt.
Artículo 204.- Parcela mínima.

"Sa Marina de Campos"

- Artículo 205.- Ordenanzas particulares.
Artículo 205 bis.- Zona residencial media.
Artículo 206.- Hotelera baja.
Artículo 207.- Zona de equipamiento.
Artículo 207 bis.- Otras condiciones en el núcleo de Sa Marina.

"Son Durí"

- Artículo 208.- Ordenanzas
Artículo 208 bis.- Otras condiciones en el núcleo de Son Durí.

"Sa Pleta de Sa Ràpita" y "Can Estela"

- Artículo 208 tris.- Otras condiciones en los núcleos de Sa Pleta de Sa Ràpita y de Can Estela





Capítulo IX.- Suelo No Urbanizable.

- Artículo 209.- Normas generales
- Artículo 210.- Normas de ambiente y estética.
- Artículo 210 bis.- Condiciones medioambientales para las viviendas ubicadas en el suelo rústico.
- Artículo 211.- Áreas agrícolas y ganaderas.
- Artículo 212.- Áreas forestales.
- Artículo 213.- Áreas excedentes.
- Artículo 214.- Formación de núcleo de población.
- Artículo 215.- Características de las construcciones agrarias.
- Artículo 216.- No Urbanizable de especial protección.

Capítulo X.- Área Natural de Especial Interés: "Es Trenc" - "Es Salobrar"

- Artículo 217.- Normas y ordenanzas.
- Artículo 218.- Normas de carácter general.
- Artículo 219.- Ordenanzas generales de uso.
- Artículo 220.- Zona natural del Salobrar.
- Artículo 221.- Zona de las Salinas.
- Artículo 222.- Zona de la barra litoral.
- Artículo 223.- Zona de la playa.
- Artículo 224.- Zona agrícola-ganadera.
- Artículo 225.- Zona de servicios.
- Artículo 226.- Zonas de aparcamiento.
- Artículo 227.- Zona de balneario.
- Artículo 228.- Ordenación de la accesibilidad en el ámbito del plan.

Normas subsidiarias de planeamiento del término municipal de Campos.

Disposición preliminar.

Las disposiciones contenidas en el este texto refundido se aplicarán sin perjuicio de la aplicación directa de la legislación y normativa sobrevenida que pueda alterar su contenido.

Normas urbanísticas

Parte 1.- Ordenanza General.

Artículo 1.- Ámbito, objetivo, vigencia y obligatoriedad.

Las presentes Normas son de aplicación en todo el Término Municipal de Campos.

Quedan derogadas, por estar incluidas en la presente normativas, todas las Ordenanzas de los planes parciales anteriormente en vigor.

Los particulares, al igual que la Administración, están obligados al cumplimiento de la presente normativa, sirviendo esta de regla básica para el ejercicio y desarrollo de la competencia urbanística.

Entre tanto este planeamiento no se adapte al POOT será de obligado cumplimiento lo previsto en el apartado 1 de la Norma 60 del PTM para el otorgamiento de licencias urbanísticas.

En caso de superar el techo de población establecido para todo el municipio o de cualquiera de sus núcleos, se habrá de proceder a la revisión del planeamiento general municipal, para poder dimensionar correctamente todo el sistema de infraestructuras necesarias para la población resultante.

Artículo 2.- Interpretación.

El Ayuntamiento, a través de sus servicios municipales, interpretará la presente normativa.

Artículo 3.- Información.

Cualquier persona o entidad pública o privada, natural o jurídica, tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito sobre la



edificación, alineaciones o rasantes correspondientes a una parcela, solar o sector del término municipal.

Para ello se establece la cédula urbanística que prevé la Ley del Suelo.

Artículo 4.- Cédula urbanística. Definición. Solicitud. Contenido.

Se establece la Cédula Urbanística como documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas o terrenos comprendidos en el ámbito del presente Plan General.

La expedición de la Cédula Urbanística se efectuará a instancia del interesado. El peticionario describirá detalladamente la finca o terreno de que se trate, con indicación de los datos necesarios para su localización y, en su caso, para su identificación, con los asientos del Registro de la Propiedad. A la solicitud se acompañarán planos a escala 1/1.000 si se trata de suelo urbano, 1/2.000 si se trata de suelo urbanizable y 1/10.000 en suelo no urbanizable, en el que se acoten los linderos, se exprese la superficie en m², así como croquis de las edificaciones, su situación respecto a viales públicos y demás datos que se consideren oportunos.

La Cédula Urbanística reflejará el régimen de edificación y uso de la finca o terreno de que se trate.

Las circunstancias urbanísticas que se acrediten en la Cédula continuarán vigentes mientras no se modifique el planeamiento y las normas en las que se hubiere basado su determinación.

Artículo 5.- Licencias.

Estarán sujetos a licencia previa, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

- 1.- las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, de nueva planta incluso cerramientos de obra fija.
- 2.- las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases.
- 3.- las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4.- las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5.- las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- 6.- las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artº 58 del texto refundido de la Ley del Suelo.
- 7.- las obras de la instalación de servicios públicos.
- 8.- las parcelaciones urbanísticas.
- 9.- los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado o autorizado.
- 10.- la primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.- los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artº. 58 de la Ley del Suelo.
- 12.- el uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de toda clase, existentes.
- 13.- la modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14.- la demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 15.- las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, las actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16.- la corta de árboles integrados en masa arbórea o parque.
- 17.- la colocación de carteles de propaganda aun no visibles desde la calzada, siempre que no estén en locales cerrados.
- 18.- obras de cerramiento y vallado de solares.
- 19.- actos edificatorios en zonas de servicios de puertos y zonas de dominio público.
- 20.- la instalación o ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, provisionales o permanentes, excepto si se efectúan en campings o zonas de acampada legalmente autorizadas.
- 21.- la apertura de caminos y accesos a parcelas en suelo no urbanizable.
- 22.- instalaciones y construcciones de carácter temporal destinadas a espectáculos y actividades recreativas.
- 23.- cualquier intervención en edificios declarados como, bienes de interés cultural catalogados y protegidos.
- 24.- en lo no previsto en las presentes Ordenanzas respecto a licencias y otras autorizaciones, inspección urbanística y medidas protectoras de la legalidad urbanística, se adaptará a lo especificado, en la Ley del Suelo y a la Ley 10/90 de Disciplina Urbanística de la C.A.I.B. del 25/10/90.

No se podrá iniciar obra alguna, sin la previa obtención de la licencia municipal correspondiente. Solo en caso de tratarse de obras de urbanización se considerará que ya se otorgado la Licencia Municipal una vez aprobado definitivamente el proyecto correspondiente. Quedando excluidas las obras públicas de mejora y mantenimiento.

Las licencias se otorgaran previo informe, concesiones o autorizaciones de los organismos que por naturaleza de la misma fueran necesarias.

Artículo 6.- Responsabilidad derivada y contenido de la licencia.

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros. No podrán ser invocados por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que incurran las actividades correspondientes.

En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará responsabilidad alguna para el Ayuntamiento, por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

Contenido de la licencia:

- 1.- cuanto se dispone en las normas urbanísticas del Plan General y en las presentes Ordenanzas respecto a las condiciones de edificabilidad y uso, así como condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.
- 2.- los titulares de licencia deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y además el contenido implícito que es el definido por las NN.SS. en su documentación técnica, en sus normas urbanística y en las ordenanzas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.
- 3.- no podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales o de las presentes normas urbanísticas (especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno), en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En caso de duda, el promotor, el empresario o el director-técnico de las obras deberán dirigirse a la administración concedente en solicitud de información, que deberá facilitarse en el plazo de un mes.
- 4.- las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

El acta por la cual se concederá la licencia, tendrá que consignar expresamente, además de otras especificaciones requeridas por las disposiciones vigentes o que el órgano otorgante considere oportuno incluir, los siguientes datos:

- a) la naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación
- b) la finalidad de la actuación y el uso al cual se destinará
- c) la altura, el volumen la ocupación de la parcela, permitida.
- d) la cantidad a la que asciende el presupuesto de las obras.
- e) en suelo no urbanizable, la fecha del acuerdo de la Comisión Insular de Urbanismo o la indicación de las normas en virtud de las cuales no resulte perceptivo este trámite.

Artículo 7.- Solicitud de licencia.

1.- las solicitudes se formularán en su caso mediante instancia dirigida a la Alcaldía y suscrita por el interesado o por la persona que legalmente le represente con las siguientes indicaciones:

- a) nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del Documento Nacional de Identidad del interesado cuando se trate de personas físicas; razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente Registro Público y, en su caso, número de Identificación Fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.
- b) nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del Documento Nacional de Identidad y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.
- c) situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que solicite la licencia, especificando si habrá o no ocupación de la vía pública.
- d) lugar y fecha.

2.- salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.

3.- se acompañará una copia de la Cédula Urbanística que se hubiere expedido a requerimiento del solicitante.

4.- con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que según la naturaleza de la licencia se determinen en estas ordenanzas.

Transmisibilidad: las licencias relativas a una obra de edificación o construcción a una instalación, o a un servicio, serán transmisibles, pero el antiguo titular y el nuevo deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivan para el titular de la licencia.

Artículo 8.- Obras menores.

Solamente se considerarán obras menores aquellas de técnica sencilla y de escasa entidad económica y constructiva, que no supongan

alteración de volumen, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, que no se afecte al diseño exterior, los cimientos, la estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todo tipo de edificios e instalaciones. En ningún caso se entenderán como tales las parcelaciones urbanísticas, los cerramientos de muros de fábrica de cualquier tipo y las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, grandes movimientos de tierra y la tala masiva de árboles.

Artículo 9.- Documentos del proyecto.

1.- el proyecto técnico en base al cual se solicita la licencia, tendrá que disponer del correspondiente visado colegial, excepto los proyectos redactados por la administración; tendrán que tener un grado suficiente de definición de las obras que permitan que un facultativo distinto del autor pueda dirigir las obras o los trabajos correspondientes; irá necesariamente cumplimentado con una memoria urbanística como un documento específico e independiente en el cual se indicará la finalidad y el uso de la construcción o actuación proyectada y se razonará la adecuación a la ordenación vigente. La memoria desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de eso que preceptúa el artículo 73 de la Ley del Suelo y se acompañará del correspondiente dossier de planos de situación a escala 1:10.000 ó 1:2.000, dependerá de si se trata de terrenos rústicos o urbanos y cualquier otra información gráfica que resulte necesaria para dar soporte al contenido del proyecto. Con expresa indicación de la clasificación del suelo objeto de la actuación de la normativa y ordenanzas aplicables.

2.- el proyecto a que hace referencia el apartado anterior está integrado en el proyecto básico y por el proyecto de ejecución. A efectos de las presentes NN.SS. se entiende que:

- a) proyecto básico es aquel en el cual se definen de forma precisa las características generales de la obra mediante la adopción y la justificación de soluciones concretas.
- b) proyecto de ejecución es aquel que desarrolla el proyecto básico en la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos.

3.- el proyecto básico tendrá que aportar la siguiente documentación:

- a) memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificaciones de las soluciones adoptadas.
- b) planos generales a escala, plantas acotadas, fachadas y secciones.
- c) presupuesto con una estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

4.- el proyecto de ejecución tendrá que aportar la siguiente documentación:

- a) memoria de cimentación, estructura y oficios.
- b) planos de cimentación, estructura y detalles, esquemas y dimensionado de instalaciones.
- c) pliego de condiciones técnicas generales y particulares.
- d) estado de mediciones.
- e) presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

Artículo 10.- Otros documentos.

Junto a la solicitud de licencia y al proyecto técnico, deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) documentos estadísticos.
- b) documentos acreditativos del equipo técnico director de la obra.
- c) documentos acreditativos del constructor o empresa constructora. Sin el nombramiento y su comunicación al Ayuntamiento de dirección facultativa y empresa constructora, no se podrá iniciar obra alguna.
- d) en zonas extensivas, plano del arbolado existente y de las reposiciones y nuevas plantaciones.
- e) fotografías en color de la finca y sus colindantes a izquierda y derecha.

Una vez presentado el proyecto técnico al Ayuntamiento, adquiere el carácter de documento oficial.

De la exactitud y veracidad de los datos técnicos consignados en el proyecto, responderá el autor a todos los efectos.

Artículo 11.- Documentos para obras menores.

La petición de licencia de obra menor se acompañará de los siguientes documentos:

- a) croquis de emplazamiento y situación de la obra.
- b) croquis de la obra a realizar.
- c) memoria descriptiva de la obra a realizar.
- d) presupuesto de la obra.



- e) nombramiento de la empresa constructora.
- f) dos fotografías en el caso de que las obras afecten a la apariencia exterior., en la que se aprecien las edificaciones colindantes a izda. y dcha.

Artículo 12.- Características de la documentación.

Toda la documentación se presentará ajustándose a la norma UNE 1.027 que define el formato y plegado para archivadores A-4. El tamaño de los expedientes plegados será de 210 x 297 mm.

La documentación prevista en el artículo 9 se presentará por triplicado, pudiendo el Ayuntamiento requerir el peticionario para que presente otros ejemplares para su traslado a los organismos que preceptivamente deben informar sobre cualquier extremo de la petición de licencia formulada.

Artículo 13.- Publicidad de la licencia.

Los documentos que acrediten la concesión de licencia estarán siempre en el sitio donde se lleven a cabo las obras, y serán exhibidos a la autoridad municipal o a sus agentes delegados a petición de los mismos.

Todas las obras mayores que se realicen dentro del término municipal, deberán colocar en sitio visible y legible desde la vía pública, un cartel de 60x80 cm. en el que conste en letras oscuras fondo blanco:

- 1.- Ayuntamiento de Campos.
- 2.- nombre y apellidos o razón social del promotor titular de la licencia.
- 3.- número de la licencia y fecha de concesión.
- 4.- plazo de ejecución.
- 5.- ordenanza que se aplica.
- 6.- número de plantas incluyendo el sótano.
- 7.- nombre y apellidos de los técnicos superior y de grado medio y denominación de la empresa constructora.

La no existencia de dicho cartel en obra será causa de la inmediata paralización de la misma.

Artículo 14.- Plazos y caducidad de la licencia.

Las licencias de obras caducarán:

- a) Por impago de la liquidación de arbitrios que hubiera causado.
- b) Por desistimiento del solicitante, formulado por escrito y dirigido al alcalde.
- c) Por no haberse iniciado las obras en el término de seis meses contados a partir de la fecha en la que fue comunicada licencia de peticionario.
- d) Por no haberlas concluido en el plazo de ejecución fijado al concederse la licencia o prorrogas de la misma.
- e) Por haber infringido las condiciones impuestas en la autorización o licencia y las determinadas en las presentes ordenanzas.
- f) Por haberse comprobado falseamiento o errores inadmisibles en los datos aportados por el peticionario al solicitar la licencia.

La caducidad de la licencia se producirá previa tramitación del expediente correspondiente, con audiencia del interesado y acuerdo de la corporación municipal.

Plazos: Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva, en el término máximo de 6 meses desde la concesión de aquella, la presentación del proyecto de ejecución al Ayuntamiento, que dispondrá de un mes para la comprobación de la adecuación del proyecto de ejecución con el proyecto básico. Transcurrido este periodo sin que el Ayuntamiento notifique al interesado una resolución negativa se podrá proceder al inicio de las obras. Esta fecha será la que fijará el inicio del plazo de ejecución fijado en la licencia.

Si el Ayuntamiento detectase, transcurrido el termino de un mes, alteraciones en las determinaciones del proyecto básico de acuerdo con las que se otorgo la licencia, se ordenaría la paralización inmediata de las obras y se iniciaría un expediente de modificación del proyecto, sin perjuicio de lo que se dispone en el artículo 5 de la ley 10/90.

Toda licencia, de acuerdo con la normativa urbanística municipal, tendrá que prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas. Este último no será superior a 24 meses.

Transcurrido cualquiera de los dos términos, el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la licencia otorgada. La licencia advertirá explícitamente de estas dos circunstancias.



La caducidad de la licencia será declarada por el organismo competente que concede las licencias, previa audiencia con el interesado, determinando el archivo de las actuaciones.

Una vez declarada la caducidad de la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir, si no se solicita y se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.

El interesado, previa la solicitud oportuna tendrá derecho a la obtención automática de una prórroga de cualquiera de los plazos indicados arriba, por un periodo no superior a la mitad del plazo inicial. A estos efectos la normativa aplicable será en todos los casos la vigente en el momento de la concesión de la licencia prórroga, sin que le afecte la posible suspensión del otorgamiento de licencias.

El procedimiento para el otorgamiento de licencias se ajustará a lo que se establece en la legislación del régimen local, en la ley 10/90 y en el resto de disposiciones de aplicación.

Las licencias se entenderán obtenidas por silencio positivo una vez transcurrido el plazo y cumplimentadas las condiciones establecidas por la legislación del régimen local. En ningún caso se podrán adquirir por silencio facultativo, en contra de las prescripciones de las leyes, planes y de otra normativa urbanística.

El Ayuntamiento y en su caso los organismos competentes en materia de disciplina urbanística, de oficio o a instancia de cualquier persona, ordenarán la adopción de las medidas necesarias para conservar las condiciones mencionadas.

Antes de dictar una orden de ejecución, se tendrá que dar audiencia al interesado. La orden de ejecución tendrá que fijar detalladamente las obras a realizar.

A efectos de lo que se dispone en el artículo anterior, el organismo que haya cursado la orden de ejecución concederá al propietario un plazo acomodado a la envergadura de las medidas a adoptar para que proceda al cumplimiento de lo ordenado. Transcurrido el cual, si no lo había ejecutado, se procederá a la incoación del expediente sancionador en la resolución del cual además de la imposición de una multa que sea procedente, si es necesario se concederá un último e improrrogable plaza para la ejecución ordenada que, si no se cumple, se llevará a efecto por el organismo requerido, a costa del obligado a través del procedimiento de ejecución subsidiario regulado por la ley de procedimiento administrativo.

El gobierno de la comunidad autónoma, los consejos insulares o los ayuntamientos y en su caso los organismos competentes podrán también ordenar, por motivos de interés estético, de conservación del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico, la ejecución de las obras de conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Las obras serán ejecutadas a cargo de los propietarios, si suponen un aumento de valor para el inmueble, hasta donde éstos puedan, y a cargo de los fondos de la entidad que lo ordene cuando se sobrepasen estos límites por razones de interés general.

En caso de incumplimiento por parte de los propietarios se actuará en disposición al artículo anterior.

Artículo 16.- Modificaciones.

Una vez concedida una licencia, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modifica la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, las obras no serán paralizadas durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificaciones en el transcurso de las obras comentadas anteriormente, será la vigente en el momento de concesión de la licencia, siempre que no se haya ultrapasado el plazo fijado para la ejecución de las obras.

No se aplicará lo que se ha previsto de las modificaciones del principio si se trata de variar el número de viviendas autorizadas o si conlleva alteración en las condiciones del uso del suelo, altura, volumen, situación de los edificios u ocupación máxima autorizados.

En ningún caso se podrán acoger a los beneficios citados al principio de este artículo, aquellas obras que se realicen en edificios catalogados o incluidos en conjuntos históricos artísticos, sujetos a la legislación vigente del patrimonio Histórico o protegidos por los planeamientos urbanísticos.

Artículo 17.- Reparación de daños.

La obtención de una licencia de obra lleva implícita la obligación de abonar cuantos gastos por daños u otros se ocasionen como consecuencia de la obra en la vía pública, pavimentos, paseos, instalaciones de alumbrado, agua y cualesquiera otros bienes públicos, patrimoniales o privados que fuesen deteriorados.

Artículo 18.- Dirección facultativa.

Todas las obras deben ejecutarse bajo la dirección de una persona que se halle legalmente autorizada para asumirla. Si el director de una obra

deja de serlo durante su ejecución, está obligado a comunicarlo al Ayuntamiento con los días de antelación, mediante hoja visada por el colegio profesional correspondiente. En este caso, se procederá inmediatamente a la suspensión de las obras hasta que se reciba en el Ayuntamiento el nombramiento del nuevo director, acompañado de hoja de encargo visada por el colegio profesional, en cuyo momento quedará levantada la suspensión.

Artículo 19.- Conclusiones de obras e inspección final.

El titular de la licencia deberá comunicar al Ayuntamiento, por escrito, la finalización de las obras, acompañando certificación de la dirección técnica de las mismas y solicitando la comprobación final y la expedición de la certificación municipal de terminación.

Recibida la comunicación a que se refiere la norma anterior, los funcionarios municipales designados para la inspección final, la efectuarán y emitirán informe haciendo constar si la obra se ha sujetado a los términos de la licencia otorgada para la misma y si en la construcción se ha tenido en cuenta lo demás previsto en las presentes ordenanzas y así mismo si se han reparado los daños y perjuicios causados en la vía pública y si está construida la acera frente al edificio de que se trate.

Con la solicitud del certificado municipal de terminación de obra, se deberá acompañar fotografía de la misma.

Se comunicará al solicitante día y hora para dicha inspección, para que por el solicitante o su representante se facilite a los servicios de inspección, el libre acceso a la obra.

El certificado municipal de terminaciones de obras, se extenderá en el plazo de diez días hábiles, contados desde el siguiente al de su solicitud y se entenderá favorable si no se ha extendido en el plazo de veinte días, estándose en todo caso a lo dispuesto en los decretos 111/86, 112/86, y demás disposiciones referentes a cédulas de habitabilidad de la consellería de obras públicas y ordenación del territorio.

Se requerirá la licencia urbanística como un trámite previo al suministro de energía de la obra.

El suministro de energía eléctrica a la obra terminará a los tres meses de la fecha de caducidad de la licencia.

Si se incumple esta exigencia por parte de las empresas suministradora, dará lugar a que la administración les imponga una sanción del doble al quíntuple del importe de la concesión del servicio.

Artículo 20.- Infracciones urbanísticas.

Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la ley 10/90 del suelo y a los reglamentos de ésta, a los planes, a los programas, a las normas y a las ordenanzas.

Toda acción que contradiga las normas o el planeamiento urbanístico en vigor dará paso a:

- a la adopción por parte de la administración competente de las medidas necesarias, para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y a la realidad física alterada o trasformada como consecuencia de la actuación de esta. La obligación del pago de daños y perjuicios ira a cargo de aquellos que sean declarados responsables.
- el inicio de los procedimientos de suspensión y anulación de actos administrativos en los que presuntamente se pueda amparar la actuación ilegal.
- la adopción de las medidas complementarias previstas por la ley.
- la imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en las que puedan haber incurrido.

La administración encargada estará obligada a exigir de los propietarios la legalización de las obras o actuaciones efectuadas sin licencia ni orden de ejecución, o sin ajustarse a estas y a requerir el expediente sancionador, y si es necesario, a ordenar y hacer ejecutar la orden de demolición, cuando aquellas no pudiesen ser legalizadas.

Se consideran infracciones urbanísticas:

- En materia de edificación y uso del suelo:

- a) la vulneración de la ordenación urbanística al ser otorgada una licencia o una orden de ejecución.
- b) las actuaciones que, sujetas a licencias o a otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realizan sin esta, sean o no legalizables en atención a la conformidad o disconformidad con la normativa urbanística aplicable.
- c) las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.
- d) la falta de disponibilidad de copia autorizada de la licencia a pie de obra, así como de cartel indicador en la manera prevista en el apartado 7 del artículo 6 de la ley 10/90.



- En materia de gestión urbanística y parcelación:

- a) el fraccionamiento simultaneo o sucesivo de terrenos, clasificados como no urbanizables, en régimen general, que esté destinado a la creación o implantación de usos edificatorios que contradigan las normas sobre la posibilidad de núcleo de población o vulneren las previsiones del planteamiento urbanístico en cuanto a parcela mínima o uso del suelo.
- b) los cerramientos de cualquier tipo de parcela en suelo no urbanizable o urbanizable no programado sin programa de actuación urbanística aprobado cuando la división o segregación se hubiese efectuado en contra de lo que disponga la legislación agraria en materia de unidades mínimas de cultivo o de planeamiento urbanístico, así como cualquier tipo de construcción en estas parcelas.
- c) el incumplimiento de los compromisos derivados del planteamiento y de la gestión urbanística en general y de los planes parciales en particular.
- d) el fraccionamiento simultaneo o sucesivo de terrenos clasificados como no urbanizables de especial protección cuando vaya destinado a la creación o implantación de usos edificatorios que contradigan las normas sobre la posibilidad de formación de núcleo de población o vulneren las previsiones de planteamiento urbanístico, cuando se trata de una parcela mínima o uso del suelo.

- En materia del medio ambiente:

- a) las talas, la quema y el abatimiento de árboles que infrinjan las disposición de aplicación en los terrenos que constituyan masa arbórea o que el plan de ordenación los clasifique como un espacio boscoso, bosque, forestal, arboleda o áreas de especial protección o parque que se ha de proteger o cerrar, sean o no sometidas al régimen forestal especial.
- b) la extracción de áridos sin la correspondiente autorización.
- c) la perforación y extracción de agua sin la correspondiente autorización.
- d) los vertidos no autorizados de aguas residuales sin depurar o residuos sólidos a excepción de los residuos orgánicos de la explotación agrícola ganadera.
- e) actuaciones que afecten negativamente a los espacios protegidos por la legislación o planteamiento vigente.
- f) la destrucción o deterioro de edificios o monumentos histórico-artístico a catalogados.
- g) la implantación de servicios urbanos en suelo no urbanizable, sin la autorización previa.
- h) apertura de caminos que no respondan a las necesidades de la explotación agraria, forestal o ganadera que supongan un cambio en el destino de la naturaleza de las fincas afectadas, excepto en el caso de declaración de utilidad o de interés social.

Son infracciones graves las acciones u omisiones que, violando el ordenamiento urbanístico, afecten los bienes y los intereses protegidos por este y les causen un daño directo y de importancia o creen un riesgo cierto e igualmente importante.

Tienen carácter de graves las infracciones que constituyan incumplimiento de las normas sobre las parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas, excepto que en el expediente sancionador se demuestre la escasa entidad del daño producido en los intereses generales, o del riesgo creado en relación con éstos.

Artículo 21.- Legalizaciones.

- 1.- en el caso de obras o usos cuya licencia aún no habiéndose solicitado, deba ser otorgada ya que de haberse solicitado habría debido concederse, el Ayuntamiento podrá requerir al ejecutor, si se trata de una obra de las incluidas en la relación del artículo nº 5, a que en el plazo que se señale presente los documentos correspondientes para la solicitud de licencia, sin perjuicio del acuerdo que haya adoptado sobre la legalización de las obras.
- 2.- al legalizar las obras o autorizar los usos, el Ayuntamiento deberá imponer la sanción que corresponda por la ejecución de la obra o usos sin obtención previa de licencia municipal.

Artículo 22.- Medidas de protección de la legalidad urbanística.

Para ocupar o alquilar una vivienda, edificio residencial o local de trabajo será obligatorio que se disponga de la correspondiente cedula de habitabilidad en vigor.

Los promotores o propietarios de edificios, viviendas o locales nuevos o en los cuales se realicen modificaciones, una vez finalizadas las obras tendrán que obtener la correspondiente célula de habitabilidad.

No podrán ser contratados definitivamente los servicios de aprovisionamiento de aguas, alcantarillado, electricidad, gas y teléfono, si el edificio vivienda o local no dispone de célula de habitabilidad en vigor.

En ningún caso se considerarán solares ni se permitirá edificar en los lotes resultantes de la parcelación por infracción de los artículos de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.

Los anuncios, los carteles, las vallas y las hojas publicitarias de las urbanizaciones tienen que indicar las fechas de aprobación definitiva del



plan parcial y del proyecto de urbanización y tienen que recordar que el proyecto autorizado puede ser consultado por el Ayuntamiento o la correspondiente comisión insular de urbanismo. En un lugar prominente de la urbanización se podrá un cartel con los datos fundamentales del plan y la fecha de aprobación.

La publicidad no podrá contener ninguna indicación disconforme con las prescripciones del acuerdo de aprobación definitivo del plan, susceptible de inducir a errores a los posibles compradores de parcelas sobre las cargas de urbanización y condiciones a las cuales se haya sujeto a la aprobación.

El contenido de los anuncios, los carteles y las vallas publicitarias, se incluirá en la solicitud de licencia de instalación que tendrá que ser presentada al Ayuntamiento.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectúen sin licencia u orden de ejecución, se dispondrá la suspensión inmediata de estos actos por la autoridad urbanística encargada.

Cuando los actos que aluden al artículo 2 de la ley 10/90, se desarrollen sin ajustarse a las condiciones de la licencia u orden de ejecución, el alcalde se dirigirá al promotor, constructor y técnico director y se les señalará las anomalías observadas y les concederá un término improrrogable de cinco días para que justifiquen la concordancia de las obras con el contenido de la licencia o la orden de ejecución, entendiéndose que la falta de respuesta dentro del plazo, implica la aceptación de las irregularidades señaladas y el acuerdo, de forma inmediata, de la paralización de las obras o la prohibición de los usos.

Si los responsables aducen la conformidad de la licencia u orden de ejecución con la actuación urbanística se les convocará para que en los 15 días siguientes se personen en la obra para examinar los detalles conjuntamente con el inspector municipal y extender la correspondiente acta suscrita por todos los presentes, a la vista de la cual el alcalde se pronunciará como corresponda, permitiendo la continuación de la actividad o dará un término para la adecuación a las condiciones de la licencia, vencido el cual sin que esto se produzca, tendrá lugar la paralización de las obras.

También será causa de suspensión de las obras no disponer de una copia autorizada de la licencia municipal y del cartel indicador de la manera prevista en esta ley.

El acuerdo de suspensión de la obra será inmediatamente ejecutivo y se comunicará al promotor, al constructor y si es necesario al director técnico. Si el promotor no para la actividad en el término de 48 horas se procederá por vía de ejecución forzosa a la ejecución del acuerdo de suspensión. Con este fin la inspección municipal, asistida por la fuerza pública, se personará en la obra previa citación de sus responsables, y después de la lectura del acuerdo en cumplimiento del cual se ejecutará, precintará las instalaciones y elementos auxiliares de la construcción y podrá retirar la totalidad o parte del resto de la maquinaria y materiales y adoptar cualquier otra medida que sea conveniente con vista a la efectividad de la suspensión.

La colaboración de la fuerza pública, si resultase necesaria se obtendría a través de la autoridad de la cual dependa.

Asimismo, se dará cuenta del acuerdo de la suspensión a las empresas suministradoras de energía eléctrica para que procedan a cortar el suministro a los contadores de la obra respectivos en un término máximo de 48 horas.

El incumplimiento por infracción de la orden de suspensión dará lugar a que el órgano actuante lo pase al juzgado de instrucción para la determinación de las responsabilidades penales a las que se tengan que dar lugar.

Las infracciones urbanísticas consistentes en actos de edificación sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en esta prescribirán a los 8 años del total del final del plazo.

Se entenderá totalmente acabada la obra cuando así lo acredite fehacientemente, por cualquier medio de prueba, teniendo que hacerse responsable de la carga aquel que la alega.

Las parcelaciones urbanísticas ilegales tendrán carácter de actividad continuada. El término de prescripción de la infracción será de 8 años. La fecha inicial del cómputo de prescripción será la de finalización de la actividad o la del último acto en que se consuma la infracción.

No prescribirán las infracciones urbanísticas realizadas sobre terrenos cualificados por los respectivos planteamientos como zonas verdes, espacios libres, públicos, sistemas generales, viales, equipamientos públicos, espacios naturales especialmente protegidos, monumentos histórico-artísticos, edificios y conjuntos catalogados.

Las actividades que se realicen en base a la licencia u orden de ejecución que estén otorgados con la infracción de la zonificación de usos urbanísticos relacionados con el apartado anterior tampoco estarán sometidas a término de prescripción.

Sin perjuicio del régimen general establecido para las licencias y órdenes de ejecución, los acuerdos municipales que constituyeren infracción manifiesta de estas normas podrán ser dejados en suspensión dentro del año siguiente a su notificación o publicación adoptándose



simultáneamente las medidas pertinentes para la efectividad de las disposiciones vulneradas.

El Ayuntamiento podrá revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en los artículos incluidos en el nº 22 de la ley de procedimiento administrativo.

Parte II.- Ordenanzas de Edificación.

Capítulo I. Definición de elementos urbanísticos:

Alineaciones
Retranqueo de edificaciones
Parcela o solar
Superficie total edificada o edificable
Superficie de ocupación
Volumen edificado o edificable
Coeficiente de edificabilidad
Sótanos completos y semisótanos
Profundidad o fondo edificable
Altura edificable
Cuerpos volados
Aparcamientos privados
Intensidad de uso residencial y de uso turístico

Capítulo II. Ordenanzas de estética y condiciones técnicas

Composición de fachadas y edificios
Ornato de edificios
Anuncios y rótulos
Marquesinas
Farolas
Instalaciones en fachadas
Tendederos
Toldos
Alteraciones de fachadas de los edificios construidos
Protección del arbolado
Carteles publicitarios
Construcción de aceras
Pavimento de aceras
Pasos para la entrada de vehículos
Vallado de solares y parcelas en el suelo urbano
Paredes medianeras

Capítulo III. Ordenanza de higiene y composición interior:

Condiciones mínimas de higiene
Composiciones mínimas y composición de una vivienda
Distribución
Alturas interiores mínimas
Escaleras de edificios destinados a vvdas. y oficinas
Iluminación y ventilación
Dimensiones de huecos
Ventilación a través de otra dependencia
Ventilación de baños y retretes
Estrangulación de patios
Luces rectas



Dimensiones de patios
Aparatos sanitarios
Lavaderos
Tendederos
Dotación de agua potable
Desagües pluviales
Evacuación de aguas residuales
Vertido de aguas residuales
Vaciado de las cámaras de cienos
Pozos
Salida de humos
Aislamiento acústico y térmico
Capítulo IV. Ordenanza de seguridad:
Solidez de la construcción
Vallas de protección en obras mayores
Vallas de protección en obras menores
Andamios y elementos auxiliares
Excavaciones bajo rasante
Ocupación de la vía pública con materiales y escombros
Señalización de vallas y obras
Forma de realizar los derribos
Seguridad de edificios
Denuncia de ruina
Grúas y otros aparatos elevación
Utilización de explosivos

Capítulo V. Obras a realizar en edificaciones existentes:

Regulación y situaciones

Capítulo VI. Protección del patrimonio arquitectónico i protección mediambiental:

Normas de conservación i protección del patrimonio arquitectónico

Normas de protección mediambiental

Capítulo I.- Definición de Elementos Urbanísticos.

Aplicable a todas las zonas con las excepciones que pudieran señalarse en las presentes Ordenanzas particulares de cada una de ellas.

Artículo 23.- Alineaciones.

- 1.- La alineación de fachada señala el límite a partir del cual deberán levantarse las construcciones, según los casos.
- 2.- Las alineaciones de vías, plazas y demás áreas públicas fija el límite entre los espacios públicos destinados a la red viaria o demás áreas públicas y las parcelas o solares de edificación pública o privada.
- 3.- La alineación de fachadas podrá o no coincidir con la de vías y áreas públicas, según los casos.

Artículo 24.- Retranqueo de edificaciones.

- 1.- En los tipos de ordenación en que sea obligatoria la separación de la edificación de los linderos de la parcela o solar, el retranqueo se medirá desde los linderos hasta los elementos más salientes del edificio. A efectos de correspondiente medición se incluirán los voladizos y se excluirán los aleros o cubiertas de las edificaciones que tengan vuelo normal o acostumbrado, como máximo 80 cm y no sean practicables.
- 2.- Cuando la edificación deba retranquearse de vías o áreas públicas se comprenderán en éstas, las zonas libres u otras análogas, que no sean de propiedad privada. Todos los solares formando esquina deberán observar un chaflán de 3m. de longitud.





3.- En las zonas de retranqueo no podrán realizarse movimientos de tierra que impliquen desniveles mayores a 90 cms. con respecto al terreno natural, en cada punto, y siempre que se separen como mínimo 1,00 m de los límites del solar.

4.- No podrán situarse en las zonas de retranqueo, depósitos, fosas sépticas, sótanos o semisótanos, piscinas, porches cubiertos, o edificaciones auxiliares, sin más excepciones que las que se contemplan en zonas específicas.

Artículo 25.- Parcela o solar.

1.-Se entiende por parcela toda fracción de la superficie de Suelo Urbano, delimitada con el fin de facilitar la ejecución y gestión de la Urbanización y edificación, por partes y etapas; conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción; servir de referencia a la edificación. Al utilizar el término parcela, se hace siempre referencia a parcela urbana, tal como se ha definido y con un contenido distinto al de parcela rústica.

2.- La unidad de parcela resultante del planeamiento, no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa.

Cuando en estas NNSS o en los planes parciales, si fuere de su competencia, se estableciera una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lindes, es obligatorio, para poder edificar, cumplir este mínimo de superficie o longitud. Se exceptúan aquellas menores parcelas en Suelo Urbano existentes con anterioridad a la fecha de aprobación del Presente Plan General cuando no se prohíba explícitamente en las normas de cada zona.

Las parcelas mínimas serán indivisibles. También serán indivisibles las parcelas cuyas circunstancias urbanísticas estén contempladas en el párrafo 1º del Artículo 95 de la vigente Ley del Suelo.

3.- Para que una parcela tenga la consideración de solar, deberá cumplir las condiciones mínimas de urbanización que exige la Ley del Suelo:

- a.- Contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministros de energía eléctrica; además deberá tener pavimentada la calzada y encintado de acera la vía a que la parcela de frente.
- b.- Tener señalizadas alineaciones y rasantes.

Para la dotación de dichos servicios, el solicitante de licencias de construcción, viene obligado a su ejecución previa o, a depositar una fianza que pueda cubrir su costo a la solicitud de licencia; fianza que le será devuelta al comprobarse la correcta ejecución de las obras.

Artículo 26.- Superficie total edificada o edificable.

Se estará en lo dispuesto en el Artículo 15 del Plan Provincial de Ordenación de Baleares, que a continuación se transcribe y se complementa con las determinaciones que dotan a la definición de mayor exactitud:

1.-La suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales exteriores de fachadas, y en su caso, los ejes de las paredes medianeras, determinará la superficie total edificada, o en caso de previsión, la superficie edificable.

2.-Se entiende por planta edificada todo el espacio habitable en su proyección, vertical, limitado por el forjado o solera inferior sobre el suelo o terreno y su forjado de piso y cubierta. Se admiten desniveles internos de 1,25 m., en una misma planta para ser considerada como planta única y los tramos de escalera comprendidos entre los elementos aludidos anteriormente se entenderán constitutivos de la correspondiente planta. No se considerará superficie edificada al espacio destinado a depósito de líquidos o gases o instalaciones de tratamiento de aguas residuales al servicio normal de la edificación y de los usos permitidos. Tampoco se incluirán en la superficie edificada los sótanos en edificación continua o aislada (entendiendo como sótano a la planta que se eleva hasta un máximo de 1,00 m., desde el nivel del terreno natural en cada punto hasta la solera de planta baja y cuyo uso sea privado).

3.-Los balcones, terrazas, galerías y escaleras que estén cubiertas por otros elementos y parcialmente abiertos en su perímetro, formarán parte de la superficie edificada o edificable de acuerdo con el siguiente criterio:

- a.- Íntegramente si están limitados por cerramientos en la mitad o más de su perímetro.
- b.- En un 50% cuando estén limitados por cerramiento en una longitud de su perímetro menor de la mitad.

Se entiende por cerramiento cualquier elemento con altura superior a 1,60., sobre el nivel del suelo de la planta respectiva.

4.-A los efectos de lo dispuesto en este artículo, se entenderá como fachada todo elemento de cerramiento fijo, continuo o discontinuo, cualquiera que fuese su material, que tenga por finalidad la separación entre locales interiores y el medio exterior.

Artículo 27.- Superficie de ocupación.

- 1.-La proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie edificada o edificable de las diversas plantas de la edificación, incluso las enterradas, determina la superficie del solar ocupado u ocupable por cada una de ellas o por todas ellas.
- 2.-La superficie de ocupación se expresará en un porcentaje de la del solar o parcela.
- 3.-La ocupación de terrazas, balcones, galerías, porches y escaleras que estén cubiertas por otros elementos se determinarán en función de la superficie edificada que posean, de acuerdo con el criterio de las presentes Ordenanzas, considerándose las siguientes ocupaciones de los citados elementos en cada caso:
 - a.- Ocupación al 100% si están limitados por cerramiento en la mitad o más de su perímetro.
 - b.- Ocupación al 50% si están limitados por cerramiento en una longitud de su perímetro menor de la mitad.

Considerándose cerramiento, en las mismas condiciones que el artº. 26.

Artículo 28.- Volumen edificado o edificable.

- 1.-Se entiende por volumen edificado o edificable al comprendido entre los elementos constitutivos de cerramiento y cubierta de todas las plantas edificables o edificadas. Se incluyen en el volumen edificado o edificable los propios cerramientos de la edificación. Se excluyen del volumen edificado o edificable las cubiertas de la edificación con pendiente inferior a 30º no practicables, los depósitos de líquidos y gases situados sobre el forjado de la última planta.
- 2.-Las terrazas, balcones, galerías, porche o escaleras cubiertas por otros elementos, computarán a efectos de volumen edificado o edificable en función de la superficie edificable que posean, de acuerdo con el criterio establecido en el Artículo 26 de las presentes Ordenanzas. A tal efecto se considera que dichos elementos poseen los siguientes volúmenes en función de los cerramientos perimetrales que posean:
 - a.- 100% de volumen si están limitados por cerramiento en una longitud igual o superior a la mitad de su perímetro.
 - b.- 50% de volumen cuando estén limitados por cerramiento en una longitud de su perímetro menor de la mitad.

3.-No contabilizarán como volumen, los sótanos cuyo destino sea aparcamientos, almacenes o servicios de las edificaciones y no tengan uso público.

Artículo 29.- Coeficiente de edificabilidad.

- 1.- El cociente del volumen edificable por el área de la parcela o solar define el coeficiente de edificabilidad neta de dicha parcela o solar.
- 2.-El coeficiente de edificabilidad podrá referirse, además, a una manzana, polígono, zona, sector o total superficie afectada por planeamiento, en cuyo caso se tendrá en cuenta el cociente de la respectiva suma de volúmenes edificables por la superficie de la unidad urbanística considerada. Y se le conocerá por edificabilidad global.
- 3.-También se podrá definir el coeficiente de edificabilidad por el cociente de la superficie total edificable por el área de la parcela o solar de la unidad urbanística considerada. Para su distinción se le señala como coeficiente de aprovechamiento.
- 4.-El coeficiente de edificabilidad se medirá en metros cúbicos por metro cuadrado (m^3/m^2) ó en metros cuadrados edificados por metro cuadrado (m^2/m^2), según el sistema utilizado para definirlo.
- 5.-En planeamiento se expresará la edificabilidad neta de sus parcelas o solares, así como la global de los correspondientes polígonos, zonas, sectores y total superficie ordenada.

Artículo 30.- Sótanos completos y semisótanos.

- 1.-Se entiende por sótano completo aquel que posee todo su perímetro de cerramiento (de suelo a techo) por debajo del terreno natural en caso de edificación aislada o por debajo de la rasante de la calle, en caso de edificación continua.

Su uso debe ser exclusivo para garaje o almacén, no permitiéndose su uso como vivienda.

En el caso de ser destinado a garaje, en edificación aislada, se permitirá, únicamente en una de sus caras, una apertura al exterior destinada al paso de vehículos y en una longitud máxima de apertura de 6 metros.

- 2.-En el sótano se incluye a la planta que se eleva hasta un máximo de 1,00 m., respecto al nivel del terreno natural permaneciendo enterrado el resto de la misma, y medidas la cara superior del forjado. En caso de elevarse respecto al terreno natural una dimensión mayor a 1,00 m., se considerará como planta baja. Uso vivienda prohibido.



3.-Se podrán autorizar otros usos, tales como culturales o recreativos, siempre que se garanticen los sistemas de ventilación, iluminación y evacuación., etc. necesarios a sus fines.

4.-Tanto los sótanos como semisótanos deberán respetar las zonas de retranqueo, incluso aquellas en que se permitan porches cubiertos.

Artículo 31.- Profundidad o fondo edificable.

Se denomina profundidad edificable a la distancia máxima, tomada en la perpendicular al eje de la calle, a la que pueda situarse la alineación interior de la edificación, medida sobre tal perpendicular y a partir de la alineación de fachada.

No se permitirá sobrepasar la profundidad o fondo edificable establecido en cada caso por voladizos, conductos, ni ningún tipo de instalaciones y obras de edificación.

Artículo 32.- Altura edificable.

Para la medición de alturas se establecen dos tipos de unidades: por número de plantas y por distancia vertical. Cuando las Normas señalen ambos tipos, se habrán de respetar los dos.

1.- Altura en edificación continua:

1a.- Altura total: Se entenderá por altura total la medida desde la rasante de la vía pública en el punto medio de la fachada del solar, hasta la mayor cota de coronación de cubiertas.

Si la rasante de la calle a la que da fachada el edificio originase en algún punto de la fachada una diferencia de cota de más de 0,60 m. sobre la que corresponde al punto medio de la misma, la altura del edificio se determinará a partir del plano situado a 0,60 m. bajo la rasante en el punto más desfavorable, considerándose como tal aquel punto cuya diferencia de cota por encima de la del punto medio sea mayor.

Si al aplicar la regla anterior se originasen diferencias de cota superiores a 3,00 m. entre puntos determinados de la fachada, se dividirá ésta en los tramos necesarios de longitud no inferior al mínimo de anchura del solar, según las ordenanzas, para que ello no suceda.

En solares en esquina, la altura edificable vendrá definida por la altura correspondiente a la calle más ancha, prolongándose la altura por la otra calle hasta 1,5 veces la profundidad edificable o la mitad de la anchura de la manzana si esta dimensión fuera inferior. Si por aplicación de esta regla se originasen desniveles superiores a 3,00 m. en la fachada correspondiente a la calle de mayor pendiente, se estará a lo dispuesto en el apartado anterior.

En solares con fachadas dando a calles con diferente altura sin formar esquina, en cada una de las fachadas se tomará la altura correspondiente a la calle, pudiendo llegar la edificación situada a mayor cota hasta la mitad del fondo del solar, sin sobrepasar la profundidad edificable máxima definida para la manzana.

Cuando por aplicación de las ordenanzas correspondientes resultaren en edificios colindantes paredes medianeras con una altura descubierta superior a 3,00 m., el edificio situado a mayor cota se retranqueará de la medianera un mínimo de 3,00 m., a partir de la altura del edificio inferior, debiendo tratar el paramento retranqueado como fachada.

1b.- Altura reguladora: Se entenderá por altura reguladora de una edificación a la dimensión vertical tomada desde la rasante de la vía pública en el punto medio de la fachada del solar hasta el intradós del forjado de la última planta habitable.

Las condiciones de medición de la altura reguladora serán las mismas que se han dispuesto para las diversas circunstancias expuestas en el apartado 1a de este artículo.

Sobre la altura reguladora se permite la elevación exclusiva de los siguientes elementos:

- Las pendientes normales de tejado y azotea, incluso los desvanes o cámaras no habitables, y por lo tanto con una altura interior menor de 1,50 m, que permitan las inclinaciones de dichas cubiertas, siempre que dichas inclinaciones no superen el 30%.
- Cajas de escalera, con una superficie máxima del rellano de acceso a la azotea de 4 m², siempre que no exceda la altura de la cubierta en los 3,00 m a partir de la fachada, ni supere los 3,00 metros por encima de la altura reguladora en el resto de la cubierta.
- Una sala de maquinaria de ascensores, con una superficie máxima que no supere en 2 m² la mínima exigible por la normativa técnica.
- Depósitos de agua que ocuparán un recinto descubierto con la superficie estrictamente necesaria para acogerlos.
- Torres de refrigeración e instalaciones que, por razones técnicas, se tengan que ubicar al aire libre, que ocuparán la superficie estrictamente necesaria para acogerlos.
- Chimeneas, antenas, pararrayos, conductos de aireación, elementos captadores de energía solar, etc.
- Barandillas de protección hasta 1,20 m.



Excepcionalmente en los edificios representativos y de interés colectivo podrán sobreelevarse las correspondientes torres, cúpulas, espadañas, campanarios etc., conforme es tradicional en este tipo de edificaciones y respetando el entorno urbano dónde se ubiquen.

2.- Altura en edificación aislada

La solera de planta baja se tendrá que colocar en una cota situada entre 1,00 m por encima y 0,50 m por debajo de la cota más baja del terreno en contacto con la edificación.

2a.- Altura total:

Se entenderá como altura total la dimensión vertical o desnivel entre las cotas de la solera de planta baja y la de mayor cota de coronación de las cubiertas.

2b.- Altura reguladora:

Se entenderá como altura reguladora la dimensión vertical o desnivel entre las cotas de la solera de planta baja y la del intradós del forjado de la última planta habitable. Sobre la altura reguladora se permitirá la elevación exclusiva de los elementos indicados en el apartado 1b.

3.- Número máximo de plantas:

Como número máximo de plantas se computan todas las plantas construidas o que se quieran construir, excluyendo los cuerpos de escalera y la sala de máquinas en la planta de cubiertas, si hubiese, y las plantas sótano.

Artículo 33.- Cuerpos volados.

No se permitirá, en ningún caso, el vuelo sobre la vía pública de cuerpos volados de edificación cerrada, admitiéndose únicamente, según los casos, los vuelos propios de balcones, terrazas y miradores tradicionales, así como los aleros, cornisas y otros elementos decorativos, conforme a las condiciones particulares expresadas para las distintas zonas, siempre que se separen de las medianeras igual distancia que el vuelo y no ocupen más del 70% de la longitud de fachada.

Artículo 34.- Aparcamientos privados.

En las condiciones particulares de cada zona se especifica el número mínimo de plazas de aparcamiento privado por vivienda u otros usos a reservar.

Habrá que cumplir, también, las determinaciones que, en cuanto a aparcamiento, establezca la normativa turística vigente en referencia a los establecimientos hoteleros y de alojamiento turístico, así como cualquier otra normativa de aplicación.

Cada plaza de aparcamiento ha de tener unas dimensiones mínimas de 2,50 m x 4,80 m por plaza, sin considerar los accesos, carriles, ni elementos estructurales o constructivos. Se permitirá un máximo del 20% de aparcamientos de dimensiones mínimas de 2,20 m x 4,50 m por plaza.

Las vías de acceso y huecos de puerta tendrán una anchura mínima de 2'85 m. Para garajes de una sola plaza, tanto la vía de acceso como el hueco de la puerta, pueden tener una anchura mínima 2'50 m.

En ningún caso las rampas de acceso podrán sobrepasar la pendiente del 20% y deberán tener las correspondientes curvas de acuerdo de una dimensión de 4 metros. Los carriles de maniobra han de tener un mínimo de 5 m. de anchura.

Artículo 34 bis.- Intensidad de uso residencial y de uso turístico

Los índices quedan definidos en las ordenanzas específicas de las zonas homogéneas de los núcleos urbanos. Los índices se expresarán en forma de fracción, en la cual el numerador será siempre la unidad de vivienda o plaza turística, según se trate, y el denominador la superficie de parcela neta necesaria para la construcción de esta unidad.

El número máximo de viviendas o plazas hoteleras que se puedan construir en una parcela es el resultado, entero y por defecto, de aplicar el índice de intensidad de uso, residencial o turístico, a la superficie de parcela neta que se trate.

A estos efectos se considera parcela neta, en lo que se refiere a edificación entre medianeras, a aquella delimitada por la profundidad edificable máxima y que es efectivamente edificable en su totalidad. En lo que se refiere a la edificación aislada, se considera parcela neta la totalidad de la parcela.



Capítulo II. Ordenanzas de Estética y Condiciones Técnicas.

Artículo 35.- Composición de fachadas y edificios.

- 1.- Dentro de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas, será libre la composición de las fachadas de los edificios.
- 2.- En todo caso, se recomienda su armonización con el ambiente circundante.

Artículo 36.- Ornato de edificios.

- 1.- Es obligación de los propietarios o comunidad de propietarios de los edificios públicos o particulares, el conservar en un estado decoroso las fachadas de los edificios, así como las medianeras y partes visibles desde la vía pública.
- 2.- Cuando fueren requeridos por el Ayuntamiento para realizar obras de conservación y ornato y no lo hicieren en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a costa de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones a que hubiera lugar.
- 3.- En beneficio del ornato público, los paramentos de las paredes medianeras, sea cual fuere su carácter, que puedan ser visibles desde el exterior, deberán revocarse y pintarse en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares, recayendo esta obligación en la propiedad del edificio, debiendo consentir la propiedad del edificio o solar colindante la ejecución de dichas obras y sus reparaciones.
- 4.- Las cajas de escalera y en general toda la edificación situada por encima de la altura reguladora, deberá ser tratada en armonía con la fachada, empleando colores y materiales similares.
- 5.- Los tendederos de ropa y los depósitos de agua no deberán ser visibles desde la vía pública, debiendo resultar ocultos mediante paramentos verticales de fábrica, u otra solución efectiva.
- 6.- Tampoco podrán ser visibles desde la vía pública las tuberías de cualquier clase ni las conexiones con antenas de televisión o radio, redes eléctricas y telefónicas.
- 7.- Los espacios de retranqueo tanto respecto a la vía pública como a medianeras, las terrazas, galerías y cubiertas, deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza.
- 8.- Especialmente los espacios de retranqueo citados que sean visibles desde la vía pública o edificios vecinos, no podrán destinarse a almacenar objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.

Artículo 37.- Anuncios y rótulos.

- 1.- En cada edificio sólo podrá instalarse un solo anuncio o rótulo, luminoso o no, por local, a partir de los 2,50 metros de altura sobre el pavimento de la acera, salvo que en el edificio esté ya prevista la decorosa situación de los mismos.
- 2.- Queda expresamente prohibida, la ubicación de anuncios o rótulos, cualquiera que sea su clase, adosados a barandas o balcones.
- 3.- Entre los dos cincuenta, y los cuatro metros de altura sobre la rasante de la acera o de la calzada, en su caso, queda libre la colocación de anuncios o rótulos, luminosos o no y sus elementos de sujeción, salvo lo dispuesto en las Ordenanzas de carácter especial, y siempre que se cumplan las siguientes condiciones:
 - a.- que no sobresalgan en las calles sin acera más de 0,15m. del plano de fachada.
 - b.- en calles con acera, que el plano vertical del borde exterior del anuncio o rótulo quede separado al menos 0,80m. del borde exterior del encintado de la acera y no exceda su longitud, en dirección perpendicular a la fachada de 1,50 m.
 - c.- ni en su composición, forma de colores, puedan tener semejanza o prestarse a confusión con señales de tráfico.

Artículo 38.- Marquesinas.

Las marquesinas, tanto si son comerciales como decorativas, podrán tener un vuelo máximo de 1,50 m. y no superior a un décimo del ancho de la vía pública, ni a menos de 80 m. del borde exterior del encintado de acera a partir de la alineación oficial de la calle y solamente podrán colocarse a una altura no inferior a 2,50 m., desde su plano inferior. No podrán sobresalir de la alineación en vías públicas sin acera.

Artículo 39.- Farolas.

La instalación de farolas y otros elementos de iluminación de carácter particular, que no formen parte del alumbrado público, se regirá por las siguientes normas:





a.- Vías con aceras: No podrán colocarse farolas y otros elementos de iluminación que sobresalgan de la fachada a una altura inferior a 2,50 m. sobre el pavimento de la acera. Por encima de dicha altura se permitirá su instalación siempre y cuando no sobresalgan más de 0,40 m. de la alineación de fachadas.

b.- Vías sin aceras: Sólo podrán autorizar por encima de los cuatro metros de altura, y siempre que no sobresalgan más de 0,40m. de la alineación de fachadas.

Artículo 40.- Instalaciones en fachadas.

1.- Toda instalación de un edificio de elementos para acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase no podrá sobresalir del parámetro exterior de fachada y deberá situarse convenientemente para que no resulten visibles, desde la vía pública, sus caras laterales.

2.- Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio.

3.- Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire evacuen el mismo a la vía pública a una altura inferior a 3,00m. sobre el nivel de la acera o calzada, salvo los casos excepcionales, debidamente justificados y autorizados, no pudiendo en ningún caso causar molestias a los peatones o vecinos.

Artículo 41.- Tendederos.

Queda prohibido instalar tendederos en ventanas, balcones, etc., de forma que la ropa tendida sea visible desde la vía pública.

Artículo 42.- Toldos.

1.- Los toldos plegables o arrollables, tanto si son fijos como desmontables, no podrán instalarse en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que no exista acera.

2.- Los que se instalen en fachadas de planta baja, lindantes con vías públicas en las que exista acera, podrán tener un vuelo máximo que, en cualquiera de sus posiciones, no sea superior a 1,50m., no exceda de un décimo del ancho del de la vía pública, ni pueda resultar situado a distancia inferior a 80 cm. de la vertical trazada por el borde exterior del encintado de la acera.

Cualquiera de sus elementos de sujeción, fijos o móviles, que sobresalgan de la pared de fachada del edificio, ni tampoco sus suplementos de cortina o colgantes en general, podrán resultar situados a altura inferior a 2,50 m. sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.

3.- Los que se instalen en fachadas de plantas piso, no podrán exceder en un vuelo más de 0,20 m. de los voladizos permitidos. En la obligatoria petición de licencia municipal para su instalación, deberán aportarse los documentos necesarios suscritos por el propietario o comunidad de propietarios del edificio, que garanticen no solamente su conformidad sino también la simultánea colocación sobre los voladizos de balcones, terrazas o ventanas del edificio que se trate y la adopción de uniformidad del sistema de colocación, coloridos y dibujos.

Todo ello sin detrimento de lo previsto en las Ordenanzas de cada zona.

Artículo 43.- Alteraciones de fachadas de los edificios construidos.

En los edificios construidos y en construcción no se permitirá la modificación de un elemento de la fachada si no se garantiza la simultánea modificación de todos los elementos similares del edificio, de modo que no se altere la homogeneidad del conjunto y su unidad arquitectónica, o la modificación sea objeto de proyecto técnico, aprobado en su caso por la comunidad de propietarios y obtenga la pertinente licencia.

Artículo 44.- Protección del arbolado.

1.- En las áreas de protección y en las zonas extensivas, será obligatorio conservar, en la más amplia cuantía posible, el arbolado existente y reponer dicho arbolado cuando sea imprescindible suprimirlo.

2.- En dichas zonas, al solicitar la licencia, será obligatorio señalar el arbolado existente sobre el plano topográfico, y en los planos de proyecto señalar el arbolado que se conserva y el que se repone.

3.- Los aparcamientos de coches en superficie, en dichas zonas, serán preferentemente protegidos contra el asoleo mediante arbolado o pérgolas con vegetación, pudiendo únicamente emplear otro sistema de protección cuando se justifique, debidamente, la imposibilidad de adoptar lo señalado anteriormente, a criterio de la Corporación.





4.-En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación del arbolado, incluso cuando el uso al que se destina la edificación lindante con dicha vía, sea comercial o público en general.

Artículo 45.- Carteles publicitarios.

Por motivos de defensa del paisaje, de conjunto histórico/artístico o por excesiva proliferación de carteles, el Ayuntamiento podrá acordar la prohibición de la instalación de los mismos en un sector.

Artículo 46.- Construcción de aceras.

1.- La construcción de la acera lindante con la fachada de un inmueble, es obligación de la propiedad siempre que linde con vía pública en la que esté prevista la construcción o existencia de aceras.

2.- Esta obligación comprende no solamente la del pavimento en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

3.- Para la construcción de la acera será preceptiva la obtención de la correspondiente licencia municipal y será señalada la rasante por los Servicios Técnicos Municipales.

4.- Al otorgar la licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

5.- No podrá otorgarse licencia de ocupación de un inmueble, sin antes haberse construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate.

6.- Salvo que se estipule lo contrario, la reparación y conservación de las aceras correrá a cargo del Ayuntamiento.

Artículo 47.- Pavimento de aceras.

1.- Hasta tanto no se haya establecido el tipo reglamentario, las baldosas serán cuadradas de 20 cm. de lado.

2.- Los bordillos o encintados de aceras podrán ser de piedra caliza dura, piezas prefabricadas de hormigón, o similares.

Artículo 48.- Pasos para la entrada de vehículos.

1.- Los pasos para la entrada de vehículos en edificios o solares que se prevean, se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del 15% en el sentido longitudinal de la acera y dando a la misma la forma del badén conveniente.

2.- Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente, de hormigón u otro material, el arroyo de la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel existente entre el bordillo y la calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tuberías o a través de otros sistemas.

3.- Los actuales pasos de entrada de vehículos existentes y no realizados de forma reglamentaria, deberán adaptarse a las normas señaladas en el párrafo primero de este artículo, en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de las presentes Normas.

4.- El pavimento de la acera de dichos pasos de vehículos se realizará con baldosas o enlosados de piedra de resistencia superior a la de la propia acera, deberán ser de color diferente.

Artículo 49.- Vallado de solares y parcelas en el suelo urbano.

En beneficio de la higiene y ornato público, los propietarios de solares y parcelas no edificadas en suelo urbano, tendrán la obligación de mantenerlos en estado decoroso y convenientemente cercados con valla de materiales de albañilería, debiendo realizarse el acabado de dichas vallas en las fachadas a vías públicas mediante revocado de mortero de cemento o revestimiento de piedra natural. En sus portales de acceso debe disponerse de un cierre adecuado.

En zonas intensivas, la altura de dichos cerramientos será de un mínimo de 1,80 m. y nunca podrán afectar a las zonas de retranqueo.

En zonas extensivas, se permite cerramiento ciego hasta 0,90 m. que podrá complementarse por cerramiento calado o seto vegetal, hasta 1,50 m. a excepción de la zona de retranqueo a la calle en la zona extensiva I de Sa Ràpita.

En solares en esquina, en todas las zonas se dejara un chaflán de 3,00 m. de longitud.



Artículo 50.- Paredes medianeras.

- 1.- Las paredes medianeras tendrán como mínimo un espesor de 20 cm.
- 2.- Las paredes propias adosadas a ejes de medianería sean de carga o cerramiento, tendrán un espesor como mínimo de 15 cm.
- 3.- Los muros, sean de carga, de cerramiento o de contención, así como las cimentaciones, se situarán siempre en el terreno propio, a lo sumo adosados al eje de la medianería o límite a la vía pública.
- 4.- No obstante, de existir pacto previo entre las propiedades colindantes, se admitirán las paredes y elementos sustentantes medianeros.

Capítulo III. Ordenanza de Higiene y Composición Interior.

Artículo 51.- Condiciones mínimas de higiene.

Además de las condiciones mínimas que se establezcan por organismos superiores competentes, y en tanto no se opongan a las mismas, serán de obligatoria observancia las contenidas en los artículos de este capítulo.

Artículo 52.- Condiciones mínimas de composición de una vivienda.

Serán las que establece la normativa aplicable, en especial el Decreto 145/1997 del 21 de noviembre, modificado por el Decreto 20/2007 del 23 de Marzo por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, o la normativa que la sustituya

Artículo 53.- Distribución.

- 1.- La distribución interior del edificio deberá ser tal que todas las piezas habitables, de día y de noche, tengan luz y ventilación directa y capacidad indispensable para la salud de los moradores.
- 2.- Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como único acceso posible, un dormitorio.
- 3.- El acceso al retrete o aseo colectivo quedará independizado mediante un distribuidor de un metro cuadrado como mínimo.
- 4.- En dormitorios, cocinas y, por lo menos, un aseo, no se permitirá que la única comunicación posible con el resto de la vivienda sea exterior o a través de terrazas, tanto cubiertas como descubiertas.
- 5.- Se excluyen de esta prohibición los dormitorios independientes dotados del correspondiente cuarto de aseo.
- 6.- No se permitirá que las viviendas ventilen únicamente al patio de manzana, en el caso de casco antiguo y zonas intensivas.

Artículo 54.- Alturas interiores mínimas.

Las alturas mínimas exigibles serán:

- vivienda: 2,50 m.
- residencial: 2,50 m.
- comercial en planta baja: 3,00m.
- comercial en otras plantas: 2,50 m.
- oficinas: 2,30 m.

Estas alturas se medirán verticalmente entre pavimento y techo o cielo raso terminados.

En habitaciones no vivideras se admiten disminuciones de altura hasta los 2,10 m.

Artículo 55.- Escaleras de edificios destinados a viviendas y oficinas.

- 1.- Las escaleras comunes a varias viviendas u oficinas o ambos usos a la vez, reunirán las siguientes condiciones:
 - anchura mínima de la huella: 0,27 m.
 - contrahuella máxima: 0,19 m.
 - anchura mínima con baranda libre: 0,80 m.



- anchura mínima entre muros: 1,00 m.
- número máximo de peldaños o alturas en cada tramo: 19
- longitud mínima entre arranque de escalera y portal de entrada: 1,20 m.

2.- Las barandillas de protección de escaleras tendrán una altura mínima de 0,90 m. y se construirán de forma tal que en ninguno de sus huecos podrán inscribirse un círculo de diámetro superior a 0,15 m.

3.- No se permitirán rellanos partidos y entre dos rellanos deberán existir, como mínimo, dos alturas de un peldaño.

4.- En las escaleras en curva, el ancho de la huella, medida a 40 cm. de la curva interior, deberá ser igual o mayor de 25 cm., sin exceder, en su parte más ancha de 40 cm.

5.- Las escaleras tendrán necesariamente, iluminación y ventilación directas, a la vía pública o patio, por medio de tantos huecos como plantas tenga el edificio, con excepción de planta baja, y con una superficie mínima, cada uno, de un metro cuadrado.

6.- En edificios de planta baja y dos pisos se permitirá la iluminación y ventilación cenitales de escaleras por medio de lucernarios que tengan, por lo menos, una superficie en planta de dos tercios de la superficie de la escalera, siendo el ojo de la escalera de un ancho no inferior a 80 cm.

Artículo 56.- Iluminación y ventilación.

1.- Se entiende por luz y ventilación directa las que se tomen desde la vía pública, espacios libres públicos, espacios libres en ordenación de edificios aislados y patios que cumplan las condiciones que se definen en los artículos siguientes.

2.- No se aceptará como iluminación y ventilación directa, la que se tome de cajas de escalera ni de galerías y terrazas cubiertas que no estén abiertas al menos en un medio de su perímetro, y cuya profundidad sea menor que su anchura.

3.- Podrá sustituirse la ventilación directa mediante un sistema que reúna condiciones suficientes para renovar el aire de cualquier dependencia en menos de quince minutos, en lo que se refiere a locales no vivideros.

Artículo 57.- Dimensiones de huecos.

1.- La superficie de los huecos de ventilación e iluminación no será inferior a un octavo de la superficie útil de la planta de la respectiva dependencia.

2.- Las dependencia de una vivienda que no dispongan de luz y ventilación directas, no podrán tener en planta lados mayores de 1,70 m. a menos que, por la forma y disposición de la dependencia, sea imposible colocar en ella una cama.

Artículo 58.- Ventilación a través de otra dependencia.

Las habitaciones que reciban luz y ventilación directas por fachada o patio de manzana exclusivamente, sin interposición de galerías ni terrazas cubiertas, podrán servir de ventilación o iluminación de alcobas u otras dependencias, con tal de que el hueco de comunicación entre ambas piezas no sea inferior a la mitad de la mayor dimensión de la habitación inferior, ni el fondo total de las dos piezas sea superior a 8,50 m.

Artículo 59.- Ventilación de baños y retretes.

1.- Los baños y retretes deberán tener ventilación directa, o podrán ventilarse por medio de patinillos o chimeneas de ventilación, abiertos por su parte superior, cuya superficie y forma sea tal que pueda inscribirse en los mismos, un círculo de 0,60 m. de diámetro y su superficie en planta no sea inferior a 0,75 m².

2.- Estos patinillos serán registrables.

3.- Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que reúnan las condiciones siguientes:

- a.- Todos los conductores-colectores e individuales deben ser totalmente verticales- no existir desvío- y ser de materiales incombustibles.
- b.- La sección mínima del colector debe ser de 400 cm² y la de los conductos de 150 cm².
- c.- La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta la desembocadura en el colector general debe ser de 2 m.
- d.- El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45°. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.





- e.- El conducto individual sólo debe servir para la ventilación de un solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una planta, deberá hacerse a través de los conductos individuales independientes.
- f.- La relación entre ambos lados del colector, caso de ser de sección rectangular, así como de los conductos individuales, será como máximo de 1:1,5. Se admiten también y se dará preferencia a igualdad de acción circular.
- g.- La sección útil de orificio de ventilación del local deberá ser por lo menos igual a la sección del conducto individual, y si lleva incluido un sistema de ventilación por rejilla, en la posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 cm² de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientadas en el sentido de la circulación del aire.
- h.- El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 m. como mínimo, situada a la menor altura posible.
- j.- Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida se deberá prolongar por encima de la cubierta del edificio y debe coronarse en su parte superior con un aspirador estático.
- k.- Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el correcto tiro de la chimenea.
- l.- A un mismo colector no deben acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

Artículo 60.- Estrangulación de patios.

- 1.- En los patios no se permitirán estrangulaciones en su planta que den lugar a dimensiones inferiores a un metro, tomadas perpendicularmente a cualquiera de las caras del mismo.
- 2.- Igualmente quedan prohibidas las zonas de penetración del patio hacia los edificios en los cuales la relación entre la dimensión común y la profundidad de penetración será inferior a dos tercios.

Artículo 61.- Luces rectas.

- 1.- Todos los patios tendrán la forma y dimensiones necesarias para que las luces rectas mínimas de ventilación e iluminación, que fija el artículo 57 de este Capítulo, tomadas en el centro de los huecos, y perpendicularmente al hueco, sean de 3,00m. Estas luces se contarán a partir del hueco, de no existir interposición de galerías o terrazas entre el hueco y el se medirán sobre dicha perpendicular a partir del borde exterior de la terraza o galería.
- 2.- Cuando los huecos de ventilación tengan superficie superior a la exigida en dicho artículo 57, las distancias antes indicadas, se tomarán a partir del centro del hueco teórico de la superficie mínima exigida.
- 3.- Quedan eximidos del cumplimiento de las condiciones fijadas en los dos párrafos anteriores, los huecos no necesarios-para la superficie mínima exigida de ventilación o iluminación- por el hecho de que en la misma habitación o local, existan otros que cumplan tal requisito.

Artículo 62.- Dimensiones de patios.

Para los patios es indispensable que en su interior pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a 3,00 m. La superficie del círculo no podrá quedar afectada por galerías, lavaderos en voladizo ni salientes de ningún género en toda su altura.

Artículo 63.- Aparatos sanitarios.

Cada vivienda independiente poseerá, como mínimo, un cuarto de baño compuesto de ducha, lavabo e inodoro.

Todos los inodoros estarán dotados de sifón hidráulico con la correspondiente ventilación y dispondrán de descarga automática.

Artículo 64.- Lavaderos.

- 1.- Los lavaderos podrán instalarse en el interior de las viviendas ó en las galerías, siempre y cuando estén dotados del servicio de desagüe y ventilación conveniente.
- 2.- Será obligatoria la existencia, como mínimo, de una toma de agua para la lavadora de la vivienda.
- 3.- En caso de que se sitúen en el interior de la cocina, se tendrá que aumentar en 2 m² la superficie mínima de ésta.

Artículo 65.- Tendederos.

- 1.- Los tendederos serán opcionales. En caso de existir, no serán visibles desde la vía pública o, si lo fueran, se adoptará un sistema de persianas, celosías o cualquier otra solución que no permita que se pueda ver la ropa tendida.



2.- En caso de no delimitar un espacio concreto para este uso en el interior o exterior de la vivienda, se tendrá que situar en el interior de ésta un lugar para la ubicación de un electrodoméstico que lo sustituya, con todas las conexiones necesarias para su funcionamiento.

Artículo 66.- Dotación de agua potable.

1.- Toda vivienda deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.

2.- En el caso de tener que conectar la acometida a la red general de agua, la reserva mínima existente, sumando las correspondientes a depósitos y aljibes, será de quinientos litros por vivienda o local.

3.- En el caso de no existir acometida a la red general de agua potable la reserva de agua que, como mínimo, deberá existir sumando los depósito y aljibes, será de 10.000 litros por vivienda o local.

4.- Será obligatoria la recogida de las aguas pluviales, con conducción a aljibe, de capacidad adecuada a la superficie de recogida, a razón de un mínimo de 300 l/m².

Artículo 67.- Desagües pluviales.

Será obligatoria la recogida y conducción a aljibe y sobrante:

1.- El desagüe de las aguas pluviales se realizará mediante atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano, destinado a recoger únicamente dicha clase de aguas, en el caso de existir.

2.- De no existir alcantarillado urbano, frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera.

3.- Se prohíbe expresamente el desagüe por encima de la acera y el empalmar a estos conductos toda clase de aguas residuales, incluidas las procedentes de fregaderos y lavaderos, así como su empalme al alcantarillado sanitario y su vertido en fosas sépticas, en sus cámaras de cienos.

Artículo 68.- Evacuación de aguas residuales.

1.- Con carácter general, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Policía reguladora del Saneamiento.

2.- Las aguas residuales se conducirán a la red de alcantarillado sanitario por medio de albañales, debiéndose instalar en el extremo de los mismos un sifón hidráulico inodoro, desde el que se iniciará la acometida.

3.- En donde no exista la red indicada o ésta se halle a más de 100m. de distancia de la finca o cuyo desagüe no sea posible por gravedad, las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas de tres compartimentos o depuradoras de oxidación total.

La distancia de 100 m. se medirá a partir de la arista del solar/intersección del lindero con la línea de fachada más próxima a la alcantarilla y siguiendo la alineación de los viales que supongan un recorrido menor.

4.- Los pozos absorbentes deberán suprimirse e inutilizarse así que exista la correspondiente red a una distancia no superior a los 100 m. antes descritos.

Artículo 69.- Vertido de aguas residuales a cauces públicos o al mar.

Queda prohibido el verter aguas residuales no depuradas a cauces públicos o al mar.

Artículo 70.- Vaciado de las cámaras de cienos.

La Autoridad Municipal podrá ordenar que, en el plazo de 48 horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos u otras causas suficientes a su juicio así lo aconsejaren.

Artículo 71.- Pozos.

1.- El alumbramiento de pozos se regulará por las disposiciones legales vigentes que rijan en la materia.

2.- En ningún caso podrá situarse a una distancia no inferior a 10,00 m. del pozo absorbente de aguas residuales.

Artículo 72.- Salida de humos.

- 1.- Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.
- 2.- Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.
- 3.- Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salida de humos y vahos de cocinas colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
- 4.- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

Artículo 73.- Aislamiento acústico y térmico.

En materia de aislamiento Acústico y Térmico se estará a lo dispuesto respectivamente en las Normas Básicas de la Edificación NBE/CA82 y NBE/CT79, "Condiciones Acústicas en los Edificios" y "Condiciones Térmicas en los Edificios".

Capítulo IV. Ordenanzas de Seguridad.

Artículo 74.- Solidez de la construcción.

- 1.- Todo edificio en construcción y todo aquel en que se realicen obras de ampliación o reforma, deberá reunir, en todo momento, y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez adecuadas, bajo la responsabilidad de las personas que tengan a su cargo la dirección técnica de los trabajos y obras que en ellos se realicen, así como del constructor o empresa que tenga a su cargo su realización.
- 2.- En las obras menores que, por su índole, no requieran dirección técnica, dicha responsabilidad recaerá exclusivamente sobre el constructor o empresa que las ejecuten.
- 3.- Todos los materiales empleados en las obras serán de buena calidad y exentos de defectos visibles; tendrán una resistencia adecuada a los esfuerzos que hayan de ser sometidos, deberán mantenerse en buen estado de conservación y serán sustituidos cuando dejen de satisfacer estos requisitos.

Artículo 75.- Vallas de protección en obras mayores.

- 1.- El frente de edificio o solar donde se practiquen obras ya sean de modificación, ampliación o nueva construcción, deberá protegerse de forma que se evite, por completo, el peligro de los transeúntes y el detrimento de la vía pública.
- 2.- Si las obras se realizan en planta baja o sótano, no afectando a la fachada, no será preceptiva la colocación de la valla, bastando que los huecos queden a fachada estén dotados de cerramientos sólidos o convenientemente tapiados.
- 3.- Si las obras se realizan afectando a la fachada de la propiedad o excavaciones lindantes con vía pública o subsuelo de la misma y a una altura inferior a 3,00m. por encima de la rasante del vial, deberá protegerse con una valla resistente y de aspecto decoroso, situada a distancia no superior a 2,00m. de la fachada y de una altura mínima de 2,00m. De existir acera, se dejará expedito un paso exterior del encintado de la acera hasta la valla. De no existir acera, deberá dejarse libre un paso, en calzada, de un ancho cuyo mínimo sea de 4,00m., sin exceder, en todo caso, el espacio cerrado del máximo señalado.
- 4.- Si las obras se realizan en plantas piso o cubiertas afectando la fachada del edificio, la protección deberá salir en voladizo, a partir de 3,00m. de altura sobre el punto más alto de la rasante de la acera, con vuelo que en ningún caso esté a menos de 4,00m. de altura de la rasante de la calzada. Dicha protección se compondrá con tablonos o elementos metálicos, de forma que pueda resistir el impacto de los materiales o utensilios que puedan caer sobre ella, con pendiente hacia el interior del edificio y rematado con zócalo vertical de 40 cm. de altura, al cual se sujetará una red consistente hasta el punto más alto donde se realicen las obras y pasamanos a 90 cm. de altura desde el entablado.
- 5.- Si las obras se realizan en medianeras del edificio o solas o en espacios próximos a las mismas, deberán protegerse también en voladizo, de saliente no superior a 2,00 m., de las mismas características de lo descrito en el párrafo anterior y con red, de forma que se impida la caída de materiales o utensilios sobre las fincas colindantes, debiendo la propiedad colindante consentirlas y facilitar su ejecución.
- 6.- Los desperfectos que se puedan ocasionar en las fincas colindantes, con motivo de una obra, deberán ser inmediatamente reparados por el causante de los mismos.
- 7.- En el caso de que las obras en planta baja no estuvieran totalmente finalizadas y no existiera valla de precaución, por no efectuarse trabajos en dicha planta, sus huecos deberán estar dotados de cerramientos sólidos o convenientemente tapiados.





8.- En casos excepcionales, previa inspección de los Servicios Técnicos competentes, se podrá autorizar una mayor ocupación de la vía pública, mediante vallas que se separen más de 2,00 m. de la alineación y por un tiempo limitado.

9.- La licencia para la colocación de vallas y elementos de protección, con las limitaciones que se establecen en el presente artículo, se entenderá como concedida al autorizarse la licencia de obras correspondiente, siempre que no comporten ocupación de la vía pública, en cuyo caso deberá solicitarse licencia expresa.

Artículo 76.- Vallas de protección en obras menores.

En los revoques, retejos y obras menores, se protegerá con una valla de protección de aspecto decoroso de una altura mínima de 2,00 m. y cuyas demás características se regirán según las normas del artículo anterior.

Artículo 77.- Andamios y elementos auxiliares.

1.- En relación con los andamios se hace especial remisión a las normas vigentes y obligatorias de la Seguridad e Higiene en el Trabajo.

2.- Los andamios y pasarelas situadas a más de 2,00 m. de altura sobre el suelo o piso, tendrán una anchura mínima de 60 cm., deberán poseer un piso unido y dispondrán de barandillas a 90 cm. de altura y rodapiés de 20 cm. de altura.

3.- Se dispondrán barandillas sólidas a 90 cm. de altura y rodapiés de 20 cm. en los bordes y huecos de forjados en los pisos en construcción y en contorno de escaleras.

4.- Las escaleras que pongan en comunicación los distintos pisos de una obra en construcción, podrán salvar únicamente la altura entre dos pisos inmediatos y serán de una sola pieza, de ancho no inferior a 50 cm. y de longitud adecuada, de forma que al estar distanciadas en su apoyo inferior 60 cm. del plano vertical que pase por su apoyo superior sobresalgan 50 cm. sobre el nivel superior del piso al cual den acceso.

5.- Todo ello, así como la maquinaria que se emplee en la construcción, deberá estar dispuesto de forma que, en todo momento, quede garantizada la seguridad pública, la de los moradores y ocupantes del inmueble vecino así como la de los operarios y de los funcionarios que tengan a su cargo la inspección y comprobación de los trabajos que se realicen.

Artículo 78.- Excavaciones bajo rasante.

1.- Cuando se proceda a la excavación de un solar por debajo de la rasante de la calle o por debajo del plano de asiento de cimentaciones de edificios colindantes, y esta excavación se realice a menos de 3,00 m. de distancia de la calle o medianera, será obligatorio construir el muro de construcción perimetral antes de excavar la totalidad o a lo sumo se podrá construir el muro por tramos al propio tiempo que se excava, sin que en ningún momento la excavación pueda estar mas de 3,00 m. más baja que el muro de contención de tierras.

2.- Cuando se pretenda efectuar muros anclados en la vía pública, deberán presentarse planos detallados y estudio completo de los mismos para proceder a su autorización.

Artículo 79.- Ocupación de la vía pública con materiales y escombros.

El constructor de una obra deberá dejar expedito el paso a los transeúntes y la calle limpia de materiales y escombros, luego de verificada la carga y descarga de los mismos, los cuales deberán ser inmediatamente retirados de la vía pública, salvo permiso especial y autorización, en su caso, de los distintos organismos competentes.

Artículo 80.- Señalización de vallas y obras en la vía pública.

El que con motivo de cualquier obra, con o sin valla, ocupe alguna parte de calle o plaza, deberá señalizarla y balizarla en condiciones de seguridad, a juicio de los Técnicos Municipales, tanto de día como de noche, siendo responsable de los accidentes que puedan ocurrir, por culpa de la inadecuada señalización y protección, a los peatones y vehículos.

Artículo 81.- Forma de realizar los derribos.

1.- Los derribos se efectuarán de forma que se reduzcan al mínimo las molestias para los transeúntes y para los vecinos.

2.- Se prohíbe arrojar, en cualquier clase de obra, los escombros directamente a la vía pública, así como a patios comunes o propios, o a espacios próximos a fincas colindantes desde lo alto.

3.- Se necesitará licencia municipal especial para proceder al derribo mediante tirones de tractor o con bulldózer o mediante péndulo, así como la utilización de cualquier clase de explosivos.



4.- Cuando pueda existir peligro para los transeúntes, difícilmente evitable mediante vallas u otros elementos de protección, el propietario o propietarios del inmueble a demoler, deberán solicitar y obtener previamente de la Alcaldía la prohibición de tránsito por las vías inmediatas y la adecuada señalización.

5.- Cuando la ruina o peligro sean inminentes, la dirección facultativa de las obras o los Servicios Técnicos Municipales, podrán ordenar el cierre del tráfico por las calles inmediatas y tomar las precauciones que consideren convenientes, debiendo dar cuenta de ello, sin demora, a la Autoridad Municipal.

Artículo 82.- Seguridad de edificios.

1.- Los propietarios de cualquier clase de edificios vienen obligados a conservar todas las partes de los mismos en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan comprometer la seguridad pública ni perjudicar a los moradores de los mismos ni causar daños en los edificios colindantes o poner en peligro a sus ocupantes.

2.- En el caso de que los propietarios de los inmuebles en la citada situación no cumplieran las órdenes de reparación y acondicionamiento emanadas de la Alcaldía, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales y en el plazo que se fije por el Ayuntamiento, éste podrá llevarlas a cabo, a expensas de la propiedad de la finca, debiendo ésta facilitar su ejecución.

Artículo 83.- Denuncia de ruina.

1.- Todos los vecinos tienen derecho a denunciar a la Autoridad los edificios que amenacen ruina total o en alguna de sus partes.

2.- Tienen obligación de formular la denuncia al tener conocimiento de ello, el propietario de la finca, los moradores de la misma, los Servicios Técnicos Municipales, sus auxiliares y los miembros de la Policía Municipal.

Artículo 84.- Grúas y otros aparatos de elevación

1.- Toda la maquinaria que se emplee en una obra, para la elevación de materiales o retirada de escombros, tanto si se trata de grúa de brazos giratorios, como de montacargas o de otro tipo, deberá colocarse de tal forma, que en su posible giro, no traspase en ninguna de sus partes los planos verticales trazados por las líneas medianeras del solar o edificio en los que se realicen las obras.

2.- En el caso de colocarse en espacio de vía pública, convenientemente acotada, o de que en su radio de giro, pueda resultar situado sobre la vía pública alguno de sus elementos, aunque su base esté situada en el interior del solar o edificio, deben obtener previamente los propietarios o constructores del inmueble, una especial licencia municipal para su instalación y deben sujetarse a las condiciones que en la misma se establezcan.

Artículo 85.- Utilización de explosivos.

1.- La utilización de explosivos en derribos, cimentaciones y excavaciones, requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

2.- La solicitud de esta licencia se formulará acompañada de fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos, expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3.- El Ayuntamiento, vistos los informes de los Servicios Técnicos Municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, y en especial, la de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

Capítulo V.- Régimen de Edificios Existentes.

Artículo 86.- Regulación de obras a realizar en edificaciones existentes.

Las obras a realizar en edificaciones existentes en el momento de la aprobación de las presentes NNSS se regularán por las siguientes disposiciones:

1.- Se considerarán fuera de ordenación:

a.- Las edificaciones o instalaciones que estén afectadas por el sistema viario.

b.- Las edificaciones o instalaciones que ocupen total o parcialmente suelo destinado a equipamientos y espacios libres público,



siendo su uso disconforme con los previstos en dichas zonas.

- c.- Las edificaciones situadas en suelo sujeto a operaciones de reforma interior que requieran la total demolición de aquellas.
- d.- Las edificaciones destinadas a usos industriales incompatibles con los usos de cada zona.

Consecuentemente las obras a realizar en ellas vendrán reguladas por el Artículo 60 del Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo.

De acuerdo con el artº. 60 de la citada Ley del Suelo, en las edificaciones del apartado d, se permitirá realizar instalaciones ordenadas por la Administración como medidas correctoras de la actividad.

Asimismo, deben considerarse como edificio o instalaciones fuera de ordenación, aquellos que se construyan o se hayan construido en contra de las determinaciones contenidas en los Planes o en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, o así como los construidos en contradicción con la legislación urbanística vigente, aunque haya transcurrido el plazo de cuatro años fijado en el Real Decreto-Ley 16/1981, de 16 de octubre, en cumplimiento de la ley 8/88 de la C.A.I.B.

En estos edificios mientras se mantenga la calificación de fuera ordenación no se podrán realizar ningún tipo de obra, ni siquiera las previstas en el apartado 3 del artículo 1 de esta ley.

2.- El resto de edificios existentes se incorporarán a la presente Ordenanza según las siguientes regulaciones:

a.- En los edificios existentes que incumplan algún parámetro edificativo de las ordenanzas se podrán realizar obras de demolición, mejoras, cambios de uso, etc. pero no ampliaciones, aumento de volumen o de superficie edificada que incumplan de sí mismas alguno de los parámetros edificatorios. En anexo a la Memoria de las NNSS se adjunta relación y localización orientativa, y no exhaustiva, de edificios fuera de ordenación.

b.- En los edificios o conjuntos de Interés Histórico Artístico relacionados en los planos 14 y 15 de las presentes NNSS así como aquellos que se correspondan con las tipologías reseñadas en la presente Normativa, se denegará su demolición, autorizándose exclusivamente obras de reparación remozamiento y en su caso reformas destinadas a acentuar sus características eliminando elementos inadecuados; en los edificios no catalogados podrán autorizarse obras de ampliación, siempre dentro de la tipología.

Capítulo VI.- Protección del patrimonio arquitectónico.

Artículo 87.- Normas de conservación y protección del patrimonio arquitectónico.

1.- Las construcciones afectadas por las instrucciones de Protección de Monumentos o Conjuntos Histórico/Artísticos y cuya protección contemplan las presentes NN.SS. no podrán ser demolidas y sólo se permitirán obras de consolidación, reconstrucción o adaptación bajo las siguientes limitaciones:

- a.- La consolidación se realizará manteniendo su estado actual o, a lo sumo, retirando los elementos no genuinos que desvirtúen su estilo o uso.
- b.- La reconstrucción se realizará, en su caso, rehaciendo el aspecto, volumen y texturas primitivas, no debiéndose ocultar las diferencias entre la obra nueva y la primitiva.
- c.- La adaptación se realizará manteniendo la tipología ambiental, no desvirtuando fundamentalmente las características actuales y utilizando los mismos materiales y texturas de la obra primitiva.

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

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

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

3.- Se posibilita el traslado de las cruces del término a otro emplazamiento para un mayor realce de las mismas.

4.- En suelo urbanizable la zona de protección será de 10 m. y se destinara preferentemente a zona verde pública.

5.- En suelo no urbanizable la zona de protección de edificios o conjuntos de interés será de 25 m.

6.- La zona de protección de restos arqueológicos se establece en 50 m. del perímetro del yacimiento o resto, zona en la que se prohíbe

cualquier obra o excavación.

Artículo 87 bis.- Normas de protección medioambiental.

1.- Las actividades potencialmente contaminantes incluidas en el anexo I del Real Decreto 9/2005 de 14 de enero, requerirán el informe favorable de la administración hidráulica para obtener su autorización.

2.- Las instalaciones y edificaciones situadas en las zonas de servidumbre y policía de cauce deberán cumplir con lo indicado en los artículos 6 y 7 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el Real Decreto 9/2008.

Parte III.- Ordenanzas Zonas Homogéneas.

Capítulo VII.- Suelo Urbano.

Artículo 87 tris.- Condiciones para edificar en el suelo urbano.

Para poder edificar en el suelo urbano se deberá cumplir con lo indicado en la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears.

Sección A.- Núcleo de Campos

Casco antiguo I (C.A.I):

Definición y ámbito
Tipología y fachadas

Casco antiguo II (C.A.II):

Definición y ámbito.
Condiciones de los solares.
Tipología edificatoria.
Condiciones de altura.
Condiciones de ocupación y retranqueo.
Cuerpos y elementos salientes.
Condiciones de uso.
Condiciones de ambiente y estética.

Zona intensiva (I):

Definición y ámbito.
Condiciones de los solares.
Tipología edificatoria.
Condiciones de altura.
Condiciones de ocupación y retranqueo.
Cuerpos y elementos salientes.
Condiciones de uso.
Condiciones de ambiente y estética.

Zona extensiva (E):

Definición y ámbito.
Tipología edificatoria.
Condiciones de parcelación.

Condiciones de edificación.
Zona de servicios industriales (SI):

Definición y ámbito.
Tipología edificatoria.
Condiciones de parcelación.
Condiciones de edificación.
Condiciones de uso.





Zona de equipamientos:

Definición y ámbito.
Equipamiento docente.
Equipamiento sanitario y asistencial.
Equipamiento cultural.
Equipamiento recreativo.
Equipamiento de seguridad.
Equipamiento deportivo.

Zona de espacios libres y zonas verdes:

Definición y ámbito.

Trama viaria:

Caso Antiguo I (C.A. I)

Artículo 88.- Definición y ámbito de la zonificación Casco Antiguo I del núcleo de Campos.

1.- Es el centro primitivo de la población desarrollada a lo largo de los caminos y actualmente totalmente construido, y que interesa su conservación con la tipología y carácter actual. Consiste en una ordenación de manzanas cerradas y edificación continua.

Su ámbito queda delimitado en los planos de ordenación.

La tipología es continua en manzanas cerradas, con fachadas que coinciden con las alineaciones de vías o espacios públicos.

2.- Las condiciones de parcelación y de edificación se regirán por lo siguiente:

2a.- Condiciones de parcelación:

- superficie mínima 160 m²
- fachada mínima 8 m
- se admiten los solares existentes con anterioridad al 7 de Junio de 1.991.

2b.- Condiciones de edificación:

- en los solares edificados sólo se admiten obras de ampliación, consolidación o de restauración.
- en los escasos solares que actualmente están sin edificar, o en el caso de que se obtenga para la edificación existente licencia de demolición total según el nulo valor arquitectónico, se admitirán obras de nueva planta.
- en las obras de ampliación y nueva planta regirán las condiciones siguientes:
 - profundidad edificable: 16 m. y en plantas piso 13 m.
 - altura: la altura máxima permitida en cada caso será la existente o la que coincida con la menor de las alturas de las dos edificaciones vecinas en fachada, y en todo caso, planta baja y planta piso.
 - no se permitirá que las viviendas ventilen únicamente al patio de manzana.

3.- Índice de intensidad de uso:

- una vivienda por cada 60 m² de parcela neta en caso de PB + 1P
- una vivienda por cada 50 m² de parcela neta en caso de PB + 2P

Artículo 88 bis.- Condiciones de usos en la zonificación Casco Antiguo I del núcleo de Campos.

Vivienda: permitido tanto unifamiliar como plurifamiliar. Se prohíbe este uso en planta subterránea.

Residencial: permitido.

Docente: permitido.

Comercial: permitido en planta baja.

Asistencial Social: permitido.

Religioso: permitido.

Sanitario: permitido.

Socio / Cultural: permitido.





Espectáculos: permitido.

Deportivo: prohibido.

Administrativo: permitido.

Industrial: permitido exclusivamente en talleres o industrias artesanas sin molestias para los otros usos y en plantas inferiores de edificios no industriales.

Artículo 89.- Tipología y fachadas.

Se presentará estudio conjunto de las edificaciones vecinas, no admitiéndose dinteles de más de 1,50 de anchura. Debiéndose realizar a partir de dicha anchura mediante arcos de medio punto o carpaneles.

Los huecos en general serán más altos que anchos, y se realizarán con piedra natural o con revoco. No se admiten otros materiales que los tradicionales (madera, teja árabe, hierro forjado, etc.).

Los esquemas tipológicos que figuran en la publicación del C.O.A.B. "Cases Vilatanes" de los arquitectos Guillermo Oliver y M^a Nieves Garcia Iniesta, servirán de guía obligada para las obras de remozamiento o ampliación en su caso.

En los planos de fachadas de los correspondientes proyectos, se relacionaran los distintos acabados de los elementos constructivos y de cerramiento.

Casco Antiguo II (C.A. II)

Artículo 90.- Definición y ámbito.

La zona del Casco Antiguo comprende toda aquella parte del núcleo urbano señalado como tal en el plano 9 y 10.

Se caracteriza por el trazado irregular de sus calles y por las edificaciones entre medianeras, adoptando usos y estilos tradicionales.

Artículo 91.- Condiciones de los solares.

La extensión mínima de los solares será de 200 m², siendo 8 m. la mínima longitud de fachada. No obstante se permitirán dimensiones más reducidas en aquellos solares en que se demuestre la imposibilidad física de poder cumplimentar los mínimos referidos anteriormente, ya sea por estar los solares contiguos edificados o por estar escriturados con anterioridad a la vigencia de las presentes NN.SS.

Los solares deberán presentar las formas más regulares posibles, no admitiendo acentuados quiebros o estrangulamientos, ni ángulos entre fachadas y medianeras laterales inferiores a 65°. En tales casos serán necesarias las oportunas permutas, a no ser por impedimentos físicos notorios como desniveles o edificaciones colindantes.

Artículo 92.- Tipología edificatoria.

La edificación será continua en manzanas cerradas, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías o espacios públicos.

Artículo 93.- Condiciones de altura.

La altura de los nuevos edificios así como la de los reformados o ampliados no superarán los siguientes parámetros:

Ancho calle	Plantas Regulad.	Total
- menos de 8 m.	PB+1P 7,50	9,50
- 8m. o más	PB+2P 10,00	12,00

Siempre será obligatorio que la fachada de la edificación ocupe todo el ancho de la parcela en la vía pública. Tendrán la consideración de edificación los muros, con huecos o sin ellos, con una altura mínima de 3,00 m.

A excepción de los casos ya existentes, queda prohibido que toda nueva edificación presente retranqueos en sus fachadas a vía pública.

En aquellos edificios representativos y de interés colectivo podrán sobreelevarse las correspondientes torres, cúpulas, espadañas, campanarios, etc., conforme es tradicional en este tipo de edificaciones. En tal caso será preceptivo el informe favorable de la Comisión de Patrimonio del Consell de Mallorca.

Artículo 94.- Condiciones de ocupación y retranqueo.

Será siempre obligatorio que la edificación ocupe el ancho del solar en fachada a vía pública, quedando prohibidas las construcciones de tipo





aislado, así como las que presenten retranqueos en sus fachadas y especialmente la formación de áticos o cuerpos superiores separados o no de la correspondiente alineación de fachadas.

La profundidad máxima edificable en planta baja será de 16,00m.

En las restantes plantas, la máxima profundidad edificable será de 13,00m.

En solares con esquina se dejará siempre un chaflán de 3 m.

Artículo 95.- Cuerpos y elementos salientes.

Se permitirán exclusivamente los siguientes:

- 1.- Balcones abiertos por tres de sus lados.
- 2.- Cornisas, aleros y demás elementos decorativos clásicos o tradicionales.

Los balcones tendrán un vuelo máximo de 60 cm., no pudiendo en ningún caso ser superior a 1/10 del ancho de la vía pública. En todo caso debe quedar como mínimo una distancia de 40 cm. entre la proyección vertical del voladizo con respecto al borde exterior del bordillo deberán separarse de los linderos una distancia igual al vuelo y hallarse situados a una altura de al menos 3,50 m. sobre la rasante de la vía pública o de la acera. La suma de las longitudes de los balcones en cada planta no podrá sobrepasar el 70% de la longitud de fachada.

Artículo 96.- Condiciones de uso.

Vivienda: permitido tanto unifamiliar como plurifamiliar. Se prohíbe este uso en planta subterránea.

Residencial: permitido.

Docente: permitido.

Comercial: permitido en planta baja.

Asistencial Social: permitido.

Religioso: permitido.

Sanitario: permitido.

Socio / Cultural: permitido.

Espectáculos: permitido.

Deportivo: prohibido.

Administrativo: permitido.

Industrial: permitido exclusivamente en talleres o industrias artesanas sin molestias para los otros usos y en plantas inferiores de edificios no industriales.

Artículo 96 bis.- Otras condiciones en la zonificación Casco antiguo II del núcleo de Campos.

1.- Índice de intensidad de uso:

- una vivienda por cada 60 m2 de parcela neta en caso de PB + 1P
- una vivienda por cada 50 m2 de parcela neta en caso de PB + 2P

2.- Aparcamientos: para parcelas con 4 o más viviendas u otros tipos de unidades: una plaza por cada:

- vivienda
- 125 m2 construidos o fracción de otros usos.

Artículo 97.- Condiciones de ambiente y estética.

1.- Deberá conservarse siempre el aspecto tradicional o histórico del núcleo, exigiendo un adecuado tratamiento y respeto para que no desaparezcan, no se destruyan o malogren los valores, características o calidades de los ambientes tradicionales del núcleo de Campos.

2.- Se procederá a la denegación de licencia a toda clase de obras que atenten o perturben el carácter ambiental e introduzcan estilos, elementos o materiales extraños o impropios del Casco Antiguo de Campos. No se admitirán aquellos usos que no puedan desarrollarse ordenadamente en sus vías públicas y construcciones.

3.- Se respetarán en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes, las normas y estilos tradicionales en la composición, fachadas, cubiertas, materiales y en el colorido., debiendo ser los huecos de las ventanas siempre más altos que anchos.

4.- Los tradicionales tejados propios del Casco Antiguo de Campos deberán conservarse o emplearse en la cubrición superior de las



construcciones al menos en una franja de 3,00 m. de profundidad, contados desde la fachada a la vía pública.

Nunca serán admitidos los elementos o materiales siguientes:

- a.- Cubiertas con placas de fibrocemento u otros materiales similares.
- b.- Tribunas y terrazas en las fachadas.
- c.- Toldos y marquesinas.
- d.- Carpintería de materiales sintéticos o metálicos.
- e.- Decoraciones exteriores de locales que se superpongan o desvirtúen la auténtica arquitectura o el carácter del edificio, motivos luminosos o anuncios que desentonen con el sector.
- f.- Imitaciones de mármol o mampostería con pinturas y el pintado de elementos nobles.

6.- La colocación de paramentos exteriores estará en relación directa con el medio local. En particular, solo se admitirán los colores "tierras" con sus característicos tonos. En los sitios precisos siempre serán aceptados los enmarques de vanos con otros tonos típicos.

7.- Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea temporalmente, se revocarán con colores que armonicen con el de la fachada o con los generales de la población.

8.- Las obras de urbanización, decoración de la vía pública y, en especial, la colocación de tendidos aéreos y luminarias se hará con empleo de materiales adecuados, procurando no desvirtúen el carácter del Casco Antiguo de Campos ni afectar las edificaciones de valor arquitectónico o representativo.

9.- Serán aceptados, siempre que sean regulados, los rótulos indicativos de los locales del sector, pero se prohibirá toda clase de ostentación de anuncios publicitarios o reclamos sobre paramentos o cubiertas de edificaciones o sobre cualquier soporte fijo.

10.- En particular, queda prohibida toda mutilación, destrozo, alteración y ocultación de los elementos de sillería (bóveda, lienzos, jambas, dinteles, alféizares, balcones, porches, cornisas, endejas y adarajas, escudos o piezas esculpidas de valor local. etc.)

Además deben quedar defendidos los aleros tradicionales.

11.- Los huecos de fachada serán, salvo en caso de accesos a garajes, más altos que anchos y se adintelarán con despiece de piedra o recrecido.

Zona Intensiva (I).

Artículo 98.- Definición y ámbito.

Se entiende por zona intensiva Baja la parte del actual Casco Urbano que comprende los sectores de ensanche del núcleo antiguo y las áreas de extensión urbana en las que se han adoptado ordenaciones características de la edificación continua. Corresponde a toda aquella zona del núcleo urbano señalada como tal en el plano de Usos del suelo, planos nº 9 y 10. Se caracteriza por la regularidad en las alineaciones de sus calles y plazas, con la edificación entre medianeras y adoptando aún normas tradicionales.

Artículo 99.- Condiciones de los solares.

La extensión mínima de los solares será de 200 m², siendo 10,00 m. la mínima longitud de fachada. No obstante se permitirán dimensiones más reducidas en aquellos solares en los que se demuestre la imposibilidad física de poder cumplimentar los mínimos referidos anteriormente, ya sea por estar los solares contiguos edificados o escriturados con anterioridad a la vigencia de las presentes NNSS.

Artículo 100.- Tipología edificatoria.

La edificación será continua en manzanas cerradas, con fachadas coincidiendo con las alineaciones de vías o espacios públicos.

Artículo 101.- Condiciones de altura.

La altura de los nuevos edificios así como la de los reformados o ampliados, no superarán los siguientes parámetros:

Ancho calle	Plantas Regulad.	Total
- menos de 8 m.	PB+1P 7,50	9,50
- 8m. o más	PB+2P 10,00	12,00
- en las rondas mayores de 15m. que se especifican*	PB+3P 12,50	14,50

* Exclusivamente en las rondas y vías de circunvalación que se relacionan a continuación se permitirá construir planta baja y tres plantas:





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

Siempre será obligatorio que la fachada de la edificación ocupe todo el ancho de la parcela a la vía pública. Tendrán la consideración de edificación los muros, con huecos o sin ellos, con una altura mínima de 3,00 m.

En aquellos edificios representativos y de interés colectivo podrán sobreelevarse las correspondientes torres, cúpulas, espadañas, campanarios, etc., conforme es tradicional en este tipo de edificaciones. En tal caso será preceptivo el informe favorable de la Comisión de Patrimonio del Consell de Mallorca.

Artículo 102.- Condiciones de ocupación y retranqueos.

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

La profundidad máxima edificable en planta baja será de 16,00 m.

En las restantes plantas la máxima profundidad edificable será de 13,00m.

Se permitirán pasajes particulares de acceso rodado al interior de las manzanas y en dichos patios de manzana, edificaciones auxiliares, a un mínimo de 3 m. de la edificación principal, pudiéndose adosar a medianeras, de una sola planta, con un máximo h=3m. y una superficie no superior al 10% de la parcela.

Artículo 103.- Cuerpos y elementos salientes.

Se permitirán exclusivamente los siguientes:

- a.- Balcones abiertos por tres de sus lados.
- b.- Cornisas, aleros y demás elementos decorativos clásicos o tradicionales.

Los balcones tendrán un vuelo máximo de 1,00 m., no pudiendo en ningún caso ser superior a 1/10 del ancho de la vía pública. En todo caso debe quedar como mínimo una distancia de 40 cm. entre la proyección vertical del voladizo con respecto al borde exterior del bordillo. Deberán separarse de los linderos una distancia igual o superior al vuelo y hallarse situados a una altura de al menos 3,50 m., sobre la rasante de la vía pública o de la acera. La suma de las longitudes de los balcones en cada planta no podrá sobrepasar el 60% de la longitud de fachada.

Artículo 104.- Condiciones de uso.

Vivienda: permitido tanto unifamiliar como plurifamiliar. Se prohíbe este uso en planta subterránea.

Residencial: permitido.

Docente: permitido.

Comercial: permitido en planta baja.

Asistencial Social: permitido.

Religioso: permitido.

Sanitario: permitido.

Socio / Cultural: permitido.

Espectáculos: permitido.

Deportivo: prohibido.

Administrativo: permitido.



Industrial: permitido exclusivamente en talleres o industrias artesanas sin molestias para los otros usos y en plantas inferiores de edificios no industriales.

Artículo 104 bis.- Otras condiciones en la zonificación intensiva del núcleo de Campos.

1.- Índice de intensidad de uso:

- una vivienda por cada 60 m² de parcela neta en caso de PB + 1P
- una vivienda por cada 50 m² de parcela neta en caso de PB + 2P
- una vivienda por cada 40 m² de parcela neta en caso de PB + 3P

2.- Aparcamientos: una plaza por cada:

- vivienda
- 125 m² construidos o fracción de otros usos.

Artículo 105.- Condiciones de ambiente y estética.

1.- Deberá conservarse siempre el aspecto tradicional o Histórico del entorno, exigiendo un adecuado tratamiento y respeto para que no desaparezcan, no se destruyan o malogren los valores, características o calidades de los ambientes tradicionales del núcleo de Campos.

2.- Procederá la denegación de Licencia a toda clase de obras que atenten o perturben el carácter ambiental e introduzcan estilos, elementos o materiales extraños o impropios de la zona. No se admitirán aquellos usos que no puedan desarrollarse ordenadamente en sus vías y construcciones.

3.- Se respetarán en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes, las normas y estilos tradicionales en la composición, fachadas, cubiertas, materiales y en el colorido.

4.- Los tradicionales tejados propios de la villa de Campos deberán conservarse o emplearse en la cubrición superior de las construcciones al menos en una franja de 3,00 m. de profundidad contados desde la fachada a vía pública.

5.- Los nuevos materiales o elementos introducidos en nuevas construcciones o reformas deberán armonizar para mayor realce y significación del carácter del edificio y de la zona.

Nunca serán admitidos los materiales siguientes:

- a.- Cubiertas con placas de fibrocemento u otros materiales similares.
- b.- Tribunas y terrazas en las fachadas.
- c.- Toldos y marquesinas.
- d.- Carpintería de materiales sintéticos o metálicos.
- e.- Decoración exterior de locales que se superpongan o desvirtúen la auténtica arquitectura o el carácter del edificio, motivos luminosos o anuncios detonantes para el sector.
- f.- Imitaciones de mármol o mampostería con pinturas y el pintado de elementos nobles.

6.- La coloración de paramentos exteriores estará en relación con el medio local. En particular, sólo se admitirán los colores "tierras" con sus característicos tonos.

7.- Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea temporalmente, se revocarán con los colores que armonicen con el de la fachada o con los generales de la población.

8.- Las obras de urbanización, decoración de la vía pública, y en especial, la colocación de tendidos aéreos y luminarias se hará con empleo de materiales adecuados, procurando no desvirtuar el carácter de la zona ni afectar las edificaciones de valor arquitectónico o representativo.

9.- Serán aceptados, siempre que sean regulados, los rótulos indicativos de los locales del sector o reclamos sobre paramentos o cubiertas de edificaciones o sobre cualquier soporte fijo.

10.- En particular queda prohibida toda mutilación, destrozo, alteración y ocultación de los elementos de sillería.

Zona Extensiva (E III).

Artículo 106. Definición y ámbito.



Esta zona se corresponde a los tipos de ordenación del núcleo exceptuando el Casco Antiguo y la zona intensiva, quedando la situación grafiada en el plano de usos del suelo, nº 9 y 10.

Artículo 107.- Tipología edificatoria.

El tipo de ordenación será aislada, con espacios libres privados a su alrededor, normalmente ajardinados, con los retranqueos y excepciones que se fijan para cada tipo de edificación especificada de las correspondientes zonas.

Artículo 108.- Condiciones de parcelación.

Se fijan un tipo de parcelación para cada zona, estableciéndose éste como parcela mínima, y no podrán juntarse más de dos solares para posibilitar la construcción de un sólo edificio. La superficie máxima de un solo solar será la del doble de la fijada como mínima.

Se admitirán solares de dimensiones más reducidas cuando se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentar los referidos mínimos ya por estar los solares contiguos edificados o por estar escriturados con anterioridad a la vigencia de las presentes Normas.

Los solares deberán presentar las formas más regulares posibles, no admitiéndose quiebros, estrangulamientos, ni ángulos entre fachadas y medianeras laterales inferiores a 65°. En tales casos serán necesarias las oportunas permutas, a no ser por impedimento de edificaciones colindantes.

Las áreas que deben quedar ineducables como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación, serán destinadas primordialmente a jardines privados y en un porcentaje mínimo del 40% del solar.

Artículo 109.- Condiciones de edificación.

Parcela mínima: 600 m²

Ocupación: 25% planta baja y 20% planta piso.

Separación linderos: 3 m. manzana y 6 m. calles.

Volumen: 1,50 m³/m².

Edificabilidad: 0,5 m²/m².

Fachada mínima: 18 m.

Alturas:

- reguladora: 7,00 m

- total: 9,00 m

- número plantas: PB + 1P

Separación edificios mismo solar: 6 m.

Usos: vivienda unifamiliar y pareada.

Artículo 109 bis.- Otras condiciones en la zonificación extensiva del núcleo de Campos.

1.- Índice de intensidad de uso: una vivienda por cada 600 m² de parcela.

2.- Aparcamientos: una plaza por vivienda.

Zona de Servicios Industriales.

Artículo 110.- Definición y ámbito.

Estas zonas corresponden a la desarrollada de forma periférica a los viales de acceso, en la parte más exterior del núcleo urbano en la zona Oeste, y que comprende principalmente; almacenes, garajes, bares, etc..., quedando delimitadas en el plano 1/2000 Usos del Suelo.

Artículo 111.- Tipología edificatoria.

Tipología aislada, con gran parte de zona verde privada, con generosos retranqueos.

En solares con frente a las Rondas Urbanas, la fachada de la edificación se rematará con cornisa recta, evitando las vistas de cubiertas a dos aguas o en diente de sierra. Se forrará de piedra como mínimo hasta la altura de planta baja, y se ajardinará y dotará de arbolado, la zona de retranqueo a dicha ronda.

Artículo 112.- Condiciones de parcelación.





Se fijan un tipo de parcelación para cada zona, estableciéndose éste como parcela mínima, no fijándose superficie máxima, ni límite en agrupación de parcela.

Se admitirán solares de dimensiones más reducidas cuando se ponga en manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentar los referidos mínimos ya por estar los solares contiguos edificados o por estar escriturados con anterioridad a la vigencia de las presentes Normas.

Los solares deberán presentar las formas más regulares posibles, no admitiéndose quiebros, estrangulamientos, ni ángulos entre fachadas y medianeras laterales inferiores a 65°. En tales casos serán necesarias las oportunas permutas, a no ser por impedimento, de edificaciones colindantes.

Las áreas que deben quedar ineducables como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación, serán destinadas primordialmente a jardines privados y en un porcentaje mínimo del 40% del solar.

Artículo 113.- Condiciones de edificación.

Parcela mínima: 300 m².

Fachada mínima: 10 m.

Ocupación: 50% planta baja y 45% planta piso.

Separación linderos:

- vías y áreas públicas: 8 m.; a rondas urbanas: 10 m.

- laterales y fondo: 2 m.

Volumen: 3 m³/m².

Edificabilidad: 1 m²/m².

Altura reguladora: 7,50 m.

Altura máxima: 9,50 m

Nº de plantas: 2

Artículo 113 bis.- Otras condiciones en la zonificación industrial del núcleo de de Campos.

Aparcamientos: una plaza por cada 125 m² construidos o fracción de otros usos.

Artículo 114.- Condiciones de uso.

Vivienda: prohibido, excepto la propia del vigilante.

Residencial: prohibido.

Docente: prohibido.

Asistencial: prohibido excepto la propia.

Cultural: prohibido, excepto la propia.

Administrativo: permitido.

Industrial: prohibido, excepto almacenaje, garaje, talleres mecánicos, artesanales y de manipulación de productos, etc.

Comercial: permitido.

Espectáculos: prohibido, excepto el propio.

Deportivo: prohibido, excepto el propio.

Zona de Equipamientos.

Artículo 115.- Definición y ámbito.

Comprende las áreas con dedicación y asiento preferente del equipamiento urbano cívico/social colectivo y de los centros de las actividades e instalaciones complementarias para el desarrollo del servicio urbano. Dichas áreas quedan señaladas como tales en el plano de uso del suelo, nº 9 y 10.

Se mantendrán los equipamientos existentes, sin posibilidad de destinarse a otro uso que no sea uno de los incluidos en esta Sección.

Artículo 116.- Equipamiento docente.

1.- Definición: comprende el suelo urbano destinado específicamente a usos de enseñanza en todas sus variantes y actividades anejas.

2.- Tipología edificatoria: se respetarán las normas de la zona en la que se ubique la edificación.

3.- Condiciones de aprovechamiento:

3.1.- casco antiguo o centro histórico:





- a.- superficie mínima de solar: se respetarán las normas de la zona en la que se ubique la edificación.
- b.- fachada mínima a vial: ídem anterior.
- c.- altura y número de plantas: ídem anterior.
- d.- ocupación y profundidad edificable máxima: ídem anterior.
- e.- separación a linderos: ídem anterior.
- f.- cuerpos y elementos salientes: ídem anterior.

3.2.- otros casos.

- a.- ocupación máxima: 40%.
- b.- volumen máximo: 2 m³/m².
- c.- edificabilidad: 0,66 m²/m².
- d.- retranqueos: 5 m. de todos los linderos.
- e.- alturas:
 - reguladora: 7,50 m
 - total: 9,50 m
 - número plantas: PB + 1P

4.- Condiciones de uso.

- vivienda: prohibido. se permitirá únicamente una vivienda si es necesaria para el vigilante del conjunto.
- residencial: se autoriza residencial complementaria.
- docente: obligatorio.
- comercial: se prohíbe.
- asistencia social: se prohíbe, excepto la propia al servicio del conjunto.
- sanitario: se prohíbe, excepto el propio del conjunto.
- deportivo: se prohíbe, excepto el propio del conjunto.
- administrativo: se prohíbe, excepto el propio del conjunto.
- industrial: se prohíbe.

5.- Condiciones de estética: se representarán las normas de la zona en la que se sitúe la edificación.

Artículo 117.- Equipamiento sanitario y asistencial.

- 1.- Definición: comprende el suelo urbano destinado específicamente al emplazamiento de hospitales, clínicas, ambulatorios, residencias de ancianos, cementerio, etc.
- 2.- Tipología edificatoria: se respetarán las normas de la zona en la que se ubique la edificación.
- 3.- Condiciones de aprovechamiento: se especifican las mismas condiciones de aprovechamiento que señala el apartado 3 del Artículo 116, de la presentes Ordenanzas.

4.- Condiciones de uso:

- vivienda: prohibido, excepto la propia del vigilante del conjunto.
- residencial: se admite únicamente en el caso de residencia de ancianos y complementaria.
- docente: prohibido.
- asistencia social: se prohíbe, excepto la propia del conjunto.
- práctica religiosa: se prohíbe, excepto la propia del conjunto.
- sanitario: obligatorio.
- socio/cultural: se prohíbe, excepto la propia del conjunto.
- espectáculos: se prohíbe, excepto la propia del conjunto.
- deportivo: se prohíbe, excepto la propia del conjunto.
- administrativo: se prohíbe, excepto la propia del conjunto.
- industrial: se prohíbe, excepto el de aparcamiento en planta sótano.
- socio/cultural: se prohíbe, excepto la propia al servicio del conjunto.
- espectáculos: se prohíbe, excepto la propia al servicio del conjunto.
- deportivo: se prohíbe, excepto la propia al servicio del conjunto.
- administrativo: se prohíbe, excepto la propia al servicio del conjunto.
- industrial: se prohíbe, excepto el de aparcamiento en planta sótano.



5.-Condiciones estéticas. se respetarán las Normas de la zona en la que se ubique la edificación.

Artículo 118.- Equipamiento cultural.

1.-Definición: comprende el suelo urbano destinado específicamente a uso religioso, museos, bibliotecas, etc.

2.-Tipología edificatoria: se respetarán las normas de la zona en la que se ubique la edificación.

3.-Condiciones de aprovechamiento: se especifican las mismas condiciones de aprovechamiento que señala el apartado 3 del Artículo 116 de las presentes ordenanzas.

4.-Condiciones de uso:

- vivienda: se prohíbe. se permitirá únicamente una vivienda, si es necesaria para el vigilante del conjunto.
- residencial: se autorizan residencial complementarias.
- docente: se prohíbe, excepto el propio del conjunto.
- comercial: se prohíbe, excepto el propio del conjunto.
- asistencial: se prohíbe, excepto el propio del conjunto.
- práctica religiosa: obligatorio.
- sanitario: se prohíbe, excepto el propio del conjunto.
- socio/cultural: se prohíbe, excepto el propio del conjunto.
- espectáculos: se prohíbe, excepto el propio del conjunto.

5.-Condiciones estéticas: las de la zona en que se ubique.

Artículo 119 - Equipamiento recreativo.

1.- Definición: comprende el suelo urbano destinado específicamente a locales de espectáculos, salas de reunión, casinos, asociaciones, restaurantes, bares, etc.

2.- Tipología edificatoria: se respetarán las normas de la zona en la que se ubique la edificación.

3.- Condiciones de aprovechamiento: se especifican las mismas condiciones de aprovechamiento que señala el apartado 3 del Artículo 116 de las presentes Ordenanzas.

4.- Condiciones de uso:

- vivienda: prohibido, excepto la propia del vigilante del conjunto.
- residencial: prohibido.
- docente: prohibido.
- asistencia social: prohibido.
- práctica religiosa: prohibido.
- sanitario: prohibido.
- socio/cultural: se prohíbe, excepto el propio del conjunto.
- espectáculos: obligatorio
- deportivo: se prohíbe, excepto el propio del conjunto.
- administrativo: se prohíbe excepto el propio del conjunto.
- industrial: prohibido.

5.- Condiciones de estética: se respetarán las normas de la zona en la que se ubique la edificación.

Artículo 120.- Equipamiento de seguridad.

1.- Definición: comprende el suelo urbano destinado específicamente a servicio de seguridad y al acuartelamiento de la Guardia Civil y demás servicios de protección civil.

2.- Tipología edificatoria: se respetarán las normas de la zona en la que se ubique la edificación.

3.- Condiciones de aprovechamiento: se especifican las mismas condiciones de aprovechamiento que señala el apartado 3 del Artículo 116 de las presentes ordenanzas.

4.- Condiciones de uso: se permiten las actividades de acuartelamiento, quedando prohibidos los demás usos a excepción de los propios del



conjunto.

5.- Condiciones de estética: se respetarán las normas de la zona en la que se sitúe la edificación.

Artículo 121.- Equipamiento deportivo.

1.- Definición: comprende el suelo urbano destinado específicamente al equipamiento deportivo.

2.- Tipología edificatoria: se respetarán las normas de la zona en la que se ubique la edificación.

3.- Condiciones de aprovechamiento:

- Se especifican las mismas condiciones de aprovechamiento que señala el apartado 3 del artículo 116 de las presentes ordenanzas.
- Separación linderos: 5 m.
- Volumen máximo: 0,6 m³/m².
- Edificabilidad máxima: 0,2 m²/m².
- Alturas:
 - reguladora: 7,50 m
 - total: 9,50 m
- número plantas: PB + 1P
- Ocupación máxima: 5%.

4.- Condiciones de uso: se permiten las actividades de equipamiento deportivo, quedando prohibidos los demás usos a excepción de los propios del conjunto.

5.- Condiciones de estética: se respetarán las normas de la zona en la que se sitúe la edificación.

Artículo 121 bis. Equipamientos Municipales Diversos

1.- Definición: parcelas de propiedad pública municipal destinadas a equipamientos de cualquier tipo.

2.- Usos permitidos:

- sociocultural
- docente
- social
- administrativo - institucional
- seguridad
- sanitario y asistencial
- recreativo y espectáculos

3.- Condiciones de las edificaciones: la edificación se ajustará a las necesidades funcionales de los diversos equipamientos, al paisaje y a la organización general del tejido urbano en que se sitúa.

4.- Parámetros edificables: dependiendo del tipo de ordenación de la edificación donde se implanten los equipamientos se establecen los siguientes:

- para a zonas de edificación continua: serán los correspondientes a la zona donde se sitúa el equipamiento.
- para zonas de edificación aislada: serán los siguientes:
 - ocupación: 60 %
 - edificabilidad: 1,00 m²/m²
 - alturas:
 - reguladora: 10,00 m
 - total: 12,00 m
 - número plantas: PB + 2P
 - distancias a linderos:
 - a vías y espacios públicos: 3 m
 - a laterales y fondo: 3 m
 - porcentaje de jardín: 20%

Zona de Espacios Libres y Zonas Verdes.



Artículo 122.- Definición y ámbito.

Comprende esta zona los espacios libres públicos destinados a jardines, parques y similares, dedicados al esparcimiento y recreo de los ciudadanos. Dichas áreas quedan señaladas como tales en el plano número 9 y 10.

Se mantendrán las zonas verdes existentes sin posibilidad de destinarse a otros usos, que no sean compatibles con su función.

Trama Viaria.

Artículo 123.- Definición y ámbito.

Comprende el espacio reservado para la circulación de vehículos y peatones, quedando señalado como tal en el plano número 9 y 10.

Queda prohibida cualquier edificación salvo la posible diferenciación que exija la circulación rodada y la peatonal, así como la propia de los ajardinamientos.

Sección B.- Núcleo de Sa Rápita.

Definición y ámbito.

Casco antiguo I (C.A.I):

- Definición y ámbito.
- Condiciones de los solares.
- Tipología edificatoria.
- Condiciones de altura.
- Condiciones de ocupación y retranqueos.
- Condiciones de uso.
- Condiciones de ambiente y estética.

Casco antiguo II (C.A.II):

- Definición y ámbito.
- Condiciones solares y tipología edificatoria.
- Condiciones de uso.
- Condiciones de ambiente y estética.

Casco antiguo III (C.A.III):

- Definición y ámbito.
- Tipología edificatoria.
- Condiciones de edificación.
- Condiciones de altura.
- Condiciones de ambiente y estética.
- Condiciones de uso.

Zona extensiva:

- Definición y ámbito.
- Tipología edificatoria.
- Condiciones de parcelación.
- Zona extensiva I (E.I).
- Zona extensiva II (E.II).
- Zona extensiva III (E.III).
- Zona de equipamientos: usos: (deportivo, cultural, sanitario, comercial, etc.)
- Definición y ámbito.

Trama viaria:

- Definición y ámbito.
- Zona de espacios libres y zonas verdes:
- Definición y ámbito.



Artículo 124.- Definición y ámbito.

El ámbito del mismo es el que se señala en el plano de clasificación del suelo.

Casco Antiguo I (C.A. I)

Artículo 125.- Definición y ámbito.

Se trata de la parte más antigua del núcleo tradicional de Sa Ràpita, antiguas viviendas de veraneantes, formando una ribera continua de casas frente al mar con la tipología característica de estas zonas costeras. El CA I comprende toda aquella parte del núcleo urbano señalada como tal en el plano de usos del suelo nº 11.

Artículo 126.- Condiciones de las parcelas.

Se mantendrán las condiciones de las parcelas existentes y las nuevas deberán tener, como mínimo, 300 m2 de parcela y 11 metros de fachada.

Artículo 127.- Tipología edificatoria.

1.- El tipo de ordenación será el definido por la tipología característica, delimitada por una alineación a la fachada principal, retranqueada, donde se obliga a la realización de un porche o terraza cubierta sostenida por columnas y que no se permite cerrar por cristales, cañizo, etc. Este porche se construirá en planta baja, y será optativo en planta piso.

2.- El cuerpo principal de edificación estará formado por dos plantas, no pudiéndose aumentar su volumen, ni altura bajo ningún concepto, estando limitado en planta entre las alineaciones correspondientes.

3.- Se mantendrá la edificación en fachada posterior separada de la principal por el patio, con la alineación marcada, en el esquema representativo (*).

4.- En los solares lindantes con otros solares, cuya calificación sea extensiva, la edificación deberá separarse 2 m. de ese linde y tratarse el paño como fachada.

5.- En el frente a la Avenida Miramar, la altura reguladora será de 7,50 m. (PB+1P). En la fachada a la calle Llevant sólo se permitirá una altura reguladora máxima de 3,00 m. (PB). La altura total máxima en la calle Mar será de 9,50 m; en la calle Llevant será de 4,50 metros.

Los tradicionales tejados propios del Casco Antiguo de Sa Ràpita deberán conservarse o emplearse en la cubrición superior de las construcciones al menos en una franja de 3,00 m. de profundidad contados desde la alineación de la fachada a vía pública.

(*)Pág.4513 y 4514 del BOIB nº 59 de 14.05.1994 .

Artículo 128.- Condiciones de altura.

La edificación tendrá una altura reguladora de 7,50 metros (PB + PP) y una altura total de 9,50 m.

Artículo 129.- Condiciones de ocupación y retranqueos.

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

En la fachada orientada hacia el mar y en toda su longitud, se dispondrá un porche en planta baja, según gráfico (*), a una cota de +18cm. La profundidad máxima edificable será de 16,00 m., incluyéndose en dicha profundidad los metros ocupados por el porche delantero.

En la fachada con frente a la calle Llevant, la profundidad máxima edificable será de 5,00 m. En los solares en esquina en la fachada a calle perpendicular al mar, y a partir de los 16,00 m. el solar será totalmente edificable en una profundidad, respecto a dicha calle, de 5 m. en planta baja. Según gráfico adjunto.

(*)Pág.4513 y 4514 del BOIB nº 59 de 14.05.1994 .

Artículo 130.- Condiciones de uso.

Se permite el uso de vivienda plurifamiliar y el de restaurantes, bares y comercios no molestos para el uso residencial.

La edificación que con profundidad máxima edificable de 5,00 m. de fachada a la calle Llevant, se destinará exclusivamente a garaje almacén

o local comercial.

Artículo 130 bis.- Otras condiciones en la zonificación Casco antiguo I del núcleo de Sa Ràpita.

- 1.- Índice de intensidad de uso: una vivienda por cada 80 m2 de parcela neta.
- 2.- Aparcamientos: una plaza por cada:
 - vivienda
 - 125 m2 construidos o fracción de otros usos.

Artículo 131.- Condiciones de ambiente y estética.

Las ordenanzas de ambiente y estética serán las siguientes:

- 1.- Los edificios a construir o reformar deberán adaptarse en lo básico al ambiente de la población para que no desentonen de conjunto medio en que estuviesen situados. Podrán denegarse la licencia de edificación a los proyectos que atenten al buen gusto o resulten extravagantes e impropios del emplazamiento pretendido.
- 2.- Las cubiertas superiores de las edificaciones serán a base de tejado o azotea indistintamente, no permitiéndose las placas o láminas de fibrocemento u otros materiales similares, salvo en la cubrición de lucernarios y claraboyas.
- 3.- El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y el colorido de los mismos, estarán en la línea de los existentes y será, en general, ordenado dentro del estilo elegido.
- 4.- Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados. Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes revoques y pintados. Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandísticas de dichas medianeras.
- 5.- Se prohíben los materiales de colores o con excesivos adornos en paños grandes de fachada. Se procurará usar los colores tradicionales blancos u ocres. Se prohíbe el uso de carpintería de aluminio en exteriores a no ser que sea anodizado y de colores cálidos.

En el borde litoral del Casco Urbano de Sa Ràpita, en su fachada a la Avenida Miramar, previamente a la concesión de autorización de nuevo uso o construcción, se procederá a la realización de un Estudio de Detalle de señalamiento de Alineaciones y Ordenación de volúmenes, que garantice el tratamiento homogéneo del conjunto.

Casco Antiguo II (C.A. II)

Artículo 132.- Definición y ámbito.

Se trata de la edificación construida en una etapa posterior al Casco Antiguo, de forma intensiva y en las manzanas indicadas en el plano nº 11, (usos del suelo), con idéntico esquema al C.A.I, con garaje posterior al que se accede por un pasaje.

Su ubicación se señala en el plano de usos del suelo nº 11.

Artículo 133.- Condiciones de las parcelas.

Se mantendrán las condiciones de las parcelas existentes y las nuevas deberán tener, como mínimo, 200 m2 de parcela y 11 metros de fachada.

Artículo 134.- Condiciones de uso.

Se permite el uso de vivienda plurifamiliar y el de restaurantes, bares y comercios no molestos para el uso residencial.

La edificación que con profundidad máxima edificable de 5,00 m. de fachada al pasaje posterior se destinará exclusivamente, a garajes, almacén.

Artículo 134 bis.- Otras condiciones en la zonificación Casco antiguo II del núcleo de Sa Ràpita.

- 1.- Índice de intensidad de uso: una vivienda por cada 100 m2 de parcela neta.
- 2.- Aparcamientos: una plaza por cada:



- vivienda
- 125 m2 construidos o fracción de otros usos.

Artículo 135.- Condiciones de ambiente y estética.

Las ordenanzas de ambiente y estética serán las siguientes:

- 1.- Los edificios a construir o reformar deberán adaptarse en lo básico, al ambiente de la población para que no desentonen del conjunto medio en que estuviesen situados. Podrá denegarse la licencia de edificación a los proyectos que atenten al buen gusto o resulten extravagantes e impropios del emplazamiento pretendido,
- 2.- Las cubiertas superiores de las edificaciones serán a base de tejado o azotea indistintamente, no permitiéndose las placas o láminas de fibrocemento u otros materiales similares, salvo en la cubrición de lucernarios y claraboyas.
- 3.- El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y el colorido de los mismos, estarán en la línea de los existentes y será en general, ordenado dentro del estilo elegido.
- 4.- Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados. Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandísticas de dichas medianeras.
- 5.- Se prohíben los materiales de colores o con excesivos adornos en paños grandes de fachada. Se procurará usar los colores tradicionales blancos u ocre. Se prohíbe el uso de carpintería de aluminio en exteriores a no ser que sea anodizado y de colores cálidos.

Casco Antiguo III (C.A. III)

Artículo 136.- Definición y ámbito.

Se trata de la edificación construida en una etapa posterior al Casco Antiguo-casi todas las manzanas se encuentran en segunda línea, antes del desarrollo acelerado que ha sufrido Sa Ràpita estos últimos años.

Existen en esta zona varios tipos de edificación:

- 1.- Continua entre medianeras.
- 2.- Aislada, a veces separada 1,00 m. del lindero.

Corresponde a toda aquella zona del núcleo urbano señalada como tal en el plano número 11.

Artículo 137.- Tipología edificatoria.

Se edificará siempre en las condiciones más restrictivas las colindantes:

- si uno de los colindantes se retranquea de la medianera, la nueva edificación se retranqueara 2 m. de la misma.
- si uno de los colindantes se retranquea de la calle, la nueva edificación se retranqueara 3 m. de la misma (retranqueo que podrá cubrirse con porche en planta baja y planta piso, pero no cerrarse). Dicho porche no se contabilizara a efectos de ocupación o edificación, y como máximo podrá elevarse 18 cm.
- en los solares sin colindantes edificados se distinguirá entre solares según fachada, que deberán respetar:
- fachada superior a 12 m: retranqueo 3 m. calle y retranqueo 2 m. vecino
- fachada inferior a 12 m: retranqueo 3 m. calle y entre medianeras.

Artículo 138. Condiciones de edificación.

- Ocupación: 50% en planta baja y 45% en planta piso.
- Edificabilidad: 3 m3/m2.
- Aprovechamiento: 1 m2/m2.
- Solar mínimo: 200 m2.
- Fachada mínima: 10 m.

Artículo 138 bis.- Otras condiciones en la zonificación Casco antiguo III del núcleo de Sa Ràpita.

- 1.- Índice de intensidad de uso: una vivienda por cada 100 m2 de parcela neta.





2.- Aparcamientos: una plaza por cada:

- vivienda
- 125 m2 construidos o fracción de otros usos.

Artículo 139.- Condiciones de altura.

La edificación tendrá una altura reguladora de 7,50 metros (PB + PP) y una altura total de 9,50 m.

Artículo 140.- Condiciones de ambiente y estética.

Las ordenanzas de ambiente y estética serán las siguientes:

1.- Los edificios a construir o reformar deberán adaptarse en lo básico al ambiente de la población para que no se desentonen del conjunto medio en que estuviesen situados. Podrá denegarse la licencia de edificación a los proyectos que atenten al buen gusto o resulten extravagantes e impropios del emplazamiento pretendido.

2.- Las cubiertas superiores de las edificaciones serán a base de tejado o azotea indistintamente, no permitiéndose las placas o láminas de fibrocemento u otros materiales similares, salvo en la cubrición de lucernarios y claraboyas.

3.- El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y el colorido de los mismos, estarán en la línea de los existentes y será, en general, ordenado dentro del estilo elegido.

4.- Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma deberán quedar correctamente rematada y acabadas en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados. Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes revoques y pintados. Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandísticas de dichas medianeras.

5.- Se prohíben los materiales de colores o con excesivos adornos en paños grandes de fachada. Se procurará usar los colores tradicionales blancos u ocres. Se prohíbe el uso de carpintería de aluminio en exteriores a no ser que sea anodizado y de colores cálidos.

Artículo 141.- Condiciones de uso.

Vivienda plurifamiliar.

Comercial en planta baja.

Zonas Extensivas.

Artículo 142.- Definición y ámbito.

Esta zona se corresponde a los tipos de ordenación del núcleo exceptuando los Cascos Antiguos I, II, III, y quedan reflejados como tales en el plano nº 11.

Artículo 143.- Tipología edificatoria.

El tipo de ordenación será aislada, con espacios libres privados a su alrededor, normalmente ajardinados, con los retranqueos y excepciones que se fijan para cada tipo de edificación específica de las correspondientes zonas.

Artículo 144.- Condiciones de parcelación.

Se fijan un tipo de parcelación para cada zona, estableciéndose éste como parcela mínima.

Se admitirán agrupaciones de solares hasta un máximo de seis, con una superficie de seis veces la mínima. Salvo normativa particular en contrario.

Se admitirán solares de dimensiones más reducidas cuando se pongan de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentar los referidos mínimos ya por estar los solares contiguos edificados o por estar escriturados con anterioridad a la vigencia de las presentes normas.

Los solares deberán presentar las formas más regulares posibles, no admitiéndose quiebros, estrangulaciones ni ángulos entre fachadas y medianeras laterales inferiores a 65°. En tales casos serán necesarias las oportunas permutas, a no ser por impedimento de edificaciones colindantes.



Las áreas que deben quedar inedificables como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación, serán destinadas primordialmente a jardines privados y en un porcentaje mínimo del 40% del solar.

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

Corresponde a la zona desarrollada previamente al Plan General anterior y que éste consolidó.

En dicha zona las condiciones serán las siguientes:

Parcela mínima: 200 m². (10 m.l. fachada mínima).

Alturas:

- reguladora: 7,00 m

- total: 9,00 m

- número plantas: PB + 1P

Volumen máximo: 2,4 m³/m².

Edificabilidad máxima: 0,8 m²/m².

Ocupación máxima: 45% en planta baja y 40% en planta piso

Retranqueos mínimos para todas las plantas:

- vías área públicas: 3 m.

- medianeras y fondo: 2 m.

- se podrá cubrir en porche abierto, los 3 m. de retranqueo a calle; aunque no los 2 m. de retranqueo a medianera. La planta sótano cumplirá los 2 y 3 m. Se podrá construir en el fondo del solar, adosado a la medianera, un garaje o almacén de 2,50 x 5 m. y 3 m. altura. El porche podrá elevarse un máximo de 18 cm.

- Usos: vivienda unifamiliar, pareada y plurifamiliar en el caso de solares unificados. Máximo cuatro viviendas en solares de doble superficie.

Artículo 145 bis.- Otras condiciones en la zonificación extensiva I del núcleo de Sa Ràpita.

1.- Índice de intensidad de uso: una vivienda por cada 200 m² de parcela neta.

2.- Aparcamientos: una plaza por vivienda.

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

Esta zona corresponde a un posterior desarrollo de Sa Ràpita, presentando edificación pareada y solares mayores.

Las condiciones de aprovechamiento serán:

Solares: 400 m².

Fachada mínima: 15 m.

Retranqueos: 2 m. a lindes y 3 m. a calles; a c/ Mar, 6 m. y porche 4 m.

Alturas:

- reguladora: 7,00 m

- total: 9,00 m

- número plantas: PB + 1P

Volumen: 2,0 m³/m².

Edificabilidad: 0,66 m²/m².

Ocupación: 30% en planta baja y 25% en planta piso.

Usos: vivienda unifamiliar, pareada y plurifamiliar con un máximo cuatro viviendas en solares de doble superficie.

Artículo 146 bis.- Otras condiciones en la zonificación extensiva II del núcleo de Sa Ràpita.

1.- Índice de intensidad de uso: una vivienda por cada 400 m² de parcela neta.

2.- Aparcamientos: una plaza por vivienda.

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

Fachada mínima: 15 m.

Parcela mínima: 600 m².

Ocupación: 25% en planta baja y 20% en planta piso.

Separación libre: 3 m y 6 m.

Volumen: 1,5 m³/m²





Alturas:

- reguladora: 7,00 m

- total: 9,00 m

- número plantas: PB + 1P

Edificabilidad: 0,5 m²/m².

Usos: vivienda unifamiliar, pareada No se admiten agrupaciones de solares o viviendas.

Artículo 147 bis.- Otras condiciones en la zonificación extensiva III del núcleo de Sa Ràpita.

1.- Índice de intensidad de uso: una vivienda por cada 600 m² de parcela neta.

2.- Aparcamientos: una plaza por vivienda.

Artículo 148.- Zona de equipamientos.

Los terrenos destinados a equipamientos cumplirán las condiciones de la zona, (caso el de los cascos antiguos).

1.- Usos.

- cultural: se permitirá el uso escolar y de clubs culturales, asociaciones, religioso, etc.

- sanitario/asistencial: casa de socorro, dispensario, etc.

- comercial: locales comerciales, tiendas, oficinas, restaurantes, bares, etc.; se permitirán vivienda en piso superior.

- deportivo: instalaciones deportivas, clubs, salas de reunión, bares y restaurantes anexos a clubs.

- servicios: Todos los servicios urbanos municipales.

2.- Condiciones de edificación en zona extensiva:

- volumen máximo: 2 m³/m².

- edificabilidad máxima: 0,66 m²/m².

- retranqueos mínimos: 5 m. a todos los linderos.

- ocupación máxima: 40 %.

- altura máxima: como el resto de la zona extensiva.

3.- En las zonas de equipamiento deportivo varían las condiciones:

- volumen máximo: 0,66 m³/m².

- edificabilidad máxima: 0,2 m²/m²

- alturas:

- reguladora: 7,50 m

- total: 9,50 m

- número plantas: PB + 1P

- ocupación máxima: 5 %.

Previa justificación satisfactoria a juicio de la corporación y por necesidades del equipamiento, podrá dispensarse del cumplimiento en cada caso de los parámetros edificatorios.

Trama Viaria.

Artículo 149.- Definición y ámbito.

Comprende el espacio reservado para la circulación de vehículos y peatones, quedando señalado como tal en el n° 11.

Queda prohibida cualquier edificación salvo la posible diferenciación que exija la circulación rodada y la peatonal, así como la propia de los ajardinamientos.

Espacios Libres y Zonas Verdes.

Artículo 150.- Definición y ámbito.

Comprende esta zona los espacios libres públicos destinados a jardines, parques y similares, dedicados al esparcimiento y recreo de los ciudadanos o usos compatibles.

En los espacios libres privados no se permitirá cerramiento de ningún tipo.



Sección C.- Núcleo de Ses Covetes.

Definición y ámbito.
Casco antiguo (C.A.)
Definición y ámbito.
Condiciones de los solares.
Tipología edificatoria.
Condiciones de altura.
Condiciones de ocupación y retranqueo.
Condiciones de uso.
Condiciones de ambiente y estética.
Zona extensiva (E.IV)
Definición y ámbito.
Condiciones de parcelación.
Condiciones de aprovechamiento.
Condiciones de altura.
Condiciones de uso.
Condiciones de ambiente y estética.
Condiciones de equipamiento.
Zona de espacios libres y zonas verdes.
Definición y ámbito.
Trama viaria.
Definición y ámbito.

Artículo 150 bis.- Definición y ámbito.

El ámbito del mismo es el que se señala en el plano de clasificación del suelo a escala 1/2.000 y que corresponde al crecimiento del núcleo de Ses Covetes hasta el momento actual.

Casco Antiguo (CA)

Artículo 151.- Definición y ámbito.

Se trata de la parte más antigua del núcleo tradicional de Ses Covetes, antiguas viviendas de veraneantes formando una ribera continua de casas frente al mar con una tipología muy característica de estas zonas costeras.

El Casco Antiguo comprende toda aquella parte del núcleo urbano señalada como tal en el plano nº 12, de usos del suelo a escala 1/2.000.

Artículo 152.- Condiciones de los solares.

Las condiciones de los solares serán las mismas que tienen actualmente, sin posibilidad de agrupación ni segregación alguna.

Artículo 153.- Tipología edificatoria.

1.- El tipo de ordenación será el definido por la tipología característica, delimitada por una alineación a la fachada al mar retranqueada, donde se obliga a la realización de un porche o terraza cubierta, sostenida por columnas y que no se permite cerrar por cristales, cañizos, etc. Este porche sólo se construirá en planta baja, siendo optativo en planta piso.

2.- El cuerpo principal de edificación estará formado por dos plantas, no pudiéndose aumentar su volumen ni altura bajo ningún concepto, estando limitado en planta entre alineaciones correspondientes.

3.- Se mantendrá la edificación en fachada a C/ Murters a una planta y 3 m. profundidad.

Artículo 154.- Condiciones de altura.

En la fachada orientada hacia el mar, la altura reguladora máxima será de 7,00 m. (PB + PP). La altura total máxima será de 9,00 m. En la fachada posterior sólo se permitirá una altura reguladora máxima de 3,00 m. (PB) y una altura total máxima de 4,00 m. Planta sótano en zona porche sólo si es totalmente enterrada. Los tradicionales tejados propios del Casco Antiguo de Ses Covetes deberán conservarse o emplearse en la cubrición superior de las construcciones al menos en una franja de 3,00 m. de profundidad contados desde la alineación de la fachada orientada hacia el mar.



Análogamente en la fachada posterior - calle Murters - deberá emplearse cubrición superior de teja en una franja de 3,00 m. de profundidad contados desde la alineación de fachada.

Artículo 155.- Condiciones de ocupación y retranqueo.

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

En la fachada orientada hacia el mar, y en toda su longitud, se dispondrá un porche en planta baja de 4,00 m. de profundidad, elevado como máximo 18 cm.

A partir del citado porche se podrá ocupar en planta baja la totalidad del solar, hasta la calle Murters. La planta piso se podrá edificar desde el porche hasta una distancia de 3,00 m. de la calle Murters, según gráfico adjunto (*).

(*)Pág.4516 del BOIB nº 59 del 14.05.1994 .

Artículo 156.- Condiciones de uso.

Se permite únicamente el uso de vivienda unifamiliar o pareada.

Se permitirá el uso de garaje y almacén, comercio, con un máximo de 10,00 m. de profundidad en fachada a la c/ Murters, sin conexión pública con la parte de la edificación con fachada al mar.

Artículo 156 bis.- Otras condiciones en la zonificación Casco antiguo del núcleo de Ses Covetes.

1.- Índice de intensidad de uso: una vivienda por cada 80 m2 de parcela neta.

2.- Aparcamientos: una plaza por cada:

- vivienda
- 125 m2 construidos o fracción de otros usos.

Artículo 157.- Condiciones de ambiente y estética.

Las ordenanzas de ambiente y estética serán las siguientes:

1.- los edificios a construir o reformar deberán adaptarse en lo básico al ambiente de la población para que no desentonen del conjunto medio en que estuviesen situados. Podrá denegarse la licencia de edificación a los proyectos que atenten al buen gusto o resulten extravagantes e impropios del emplazamiento pretendido.

2.- las cubiertas superiores de las edificaciones serán a base de tejado o azotea indistintamente, no permitiéndose las placas o láminas de fibrocemento u otros materiales similares, salvo en la cubrición de lucernarios y claraboyas.

3.- el estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y el colorido de los mismos, estarán en la línea de los existentes y será, en general, ordenado dentro del estilo elegido.

4.- las fachadas a vía pública o visibles desde la misma deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados. Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes revoques y pintados. Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandísticas de dichas medianeras.

5.- se prohíben los materiales de colores o con excesivos adornos en paños grandes de fachada. Se procurará usar los colores tradicionales blancos u ocre. Se prohíbe el uso de carpintería de aluminio en exteriores a no ser que sea anodizado y de colores cálidos.

Zona Extensiva (E IV).

Artículo 158.- Definición y ámbito.

El tipo de ordenación será aislada, con espacios libres privados a su alrededor, normalmente ajardinados, con retranqueos de 5 m. a vías y áreas públicas y de 3 m. al resto de linderos.

Artículo 159.- Condiciones de parcelación.

La parcela mínima será de 400 m², con unas dimensiones mínimas fachada / fondo de 15 x 15 m.

Se admitirán solares de dimensiones más reducidas cuando se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentar los referidos, mínimos, ya por estar los solares contiguos edificados o por estar escriturados con anterioridad a la vigencia de las presentes Normas.

Los solares deberán presentar las formas más regulares posibles, no admitiéndose quiebros, estrangulaciones ni ángulos entre fachadas y medianeras las superiores a 65°. En tales casos serán necesarias las oportunas permutas a no ser por impedimento de edificaciones colindantes.

Las áreas que deben quedar ineducables como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación, serán destinadas primordialmente a jardines privados y en un porcentaje mínimo del 40 % respecto del área del solar.

En Zona "E-IV Esp" se limita el nº de parcelas según plano nº 12. (Las referencias que se realizan en el artículo 159 en la zona "E-IV-Esp" se deben entender en todo caso afectadas por la Orden del Ministerio de Medio Ambiente, de 23 de abril de 1996, que aprueba la delimitación de los bienes de dominio público marítimo terrestre.)

Artículo 160.- Condiciones de aprovechamiento.

Las condiciones son las siguientes:

Ocupación máxima de la parcela: 40% en planta baja y 35% en planta piso.

Volumen máximo edificable: 2,1 m³/m²

Edificabilidad máxima: 0,7 m²/m².

Retranqueos mínimos:

- vías y áreas públicas: 5 m.

- medianeras y fondo: 3 m.

Artículo 161.- Condiciones de altura.

La altura Reguladora será de 7,00 m.

El nº de plantas: S + PB + PP.

La altura total será de 9,00 m.

La altura mínima será de 3,00 m.

Artículo 162.- Condiciones de uso.

El uso permitido será el residencial, tanto unifamiliar como plurifamiliar. El uso comercial sin molestias para la vivienda se permite única y exclusivamente en planta baja.

Se podrá compatibilizar el uso residencial con el equipamiento.

Artículo 162 bis.- Otras condiciones en la zonificación extensiva del núcleo de Ses Covetes.

1.- Índice de intensidad de uso: una vivienda por cada 400 m² de parcela neta.

2.- Aparcamientos: una plaza por cada:

- vivienda

- 125 m² construidos o fracción de otros usos.

Artículo 163.- Condiciones de ambiente y estética.

1.- El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y colorido de los mismos, estarán en la línea de los empleados en la zona y será, en general, ordenado dentro del estilo propio de la zona.

2.- Quedan prohibidas las aplicaciones propagandísticas masivas o extravagantes en sus paramentos.

3.- Todas las fachadas deberán quedar correctamente acabadas y rematadas en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados.

Artículo 164.- Equipamientos.



Los terrenos destinados a equipamientos cumplirán las condiciones de su zona, en caso, del Casco Antiguo.

1.- Usos:

- cultural: se permitirá el uso escolar y el de clubs culturales, asociaciones, etc.
- sanitario / asistencial: casa de socorro, dispensario, etc.
- religioso: capilla.
- comercial: locales comerciales, tiendas, oficinas, restaurantes, bares, etc. Se permitirá vivienda en piso superior.
- deportivo privado: instalaciones deportivas, clubs, etc.
- servicios: todos los servicios urbanos municipales.

2.- Condiciones de edificación en zona extensiva.

- volumen máximo: 2 m³/m².
- edificabilidad máxima: 0,66 m²/m².
- retranqueos mínimos: 5 m. a todos los linderos.
- ocupación máxima: 30%
- altura máxima: como en el resto de la zona extensiva.

Zona de Espacios Libres y Zonas Verdes.

Artículo 165.- Definición y ámbito.

Comprende esta zona los espacios libres públicos destinados a jardines, parques y similares, dedicados al esparcimiento y recreo de los ciudadanos, usos compatibles.

En el espacio libre privado no se permitirá el cerramiento ningún tipo.

Trama Viaria.

Artículo 165 bis.- Definición y ámbito.

Comprende el espacio reservado para la circulación de vehículos y peatones. Queda prohibida cualquier edificación salvo la posible diferenciación que exija la circulación rodada y la peatonal, así como la propia de los ajardinamientos.

Sección D.- Caserío de Sa Sorda

- Casco antiguo (CA I)
- Definición y ámbito
- Ordenanzas constructivas
- Otras condiciones
- Casco Antiguo I (CA I)

Artículo 166.- Definición y ámbito.

Se trata de una agrupación de edificios rurales, sita en el lado Norte de la carretera denominada "circuito estratégico" y que interesa conservar y proteger, su ámbito se halla grafiado en el plano nº 2, clasificación del Suelo.

Artículo 167.- Ordenanzas constructivas.

No se admitirán obras de nueva planta.

Solo se admitirán obras de remozamiento y consolidación, y en el caso de ampliación, deberá considerarse que el proyecto presentado, incluyendo edificios vecinos enriquece la edificación existente y se adecua a las condiciones del conjunto.

Será preceptivo, siempre que las obras afecten al aspecto exterior de las edificaciones, la realización de proyecto facultativo, en el que se contemple la integración de las mismas en el entorno.

Será de aplicación lo dispuesto para el Casco Antiguo I del núcleo de Campos.

Artículo 167 bis.- Otras condiciones en el núcleo de Sa Sorda.

- 1.- Índice de intensidad de uso: una vivienda por parcela neta existente.



2.- Aparcamientos: una plaza por cada:

- vivienda
- 125 m2 construidos o fracción de otros usos.

Capítulo VII.- Suelo Urbanizable

Sección A. Régimen general

Definición y ámbito

Condiciones de los planes parciales

Residencial extensiva baja (R.E.B.)

Residencial extensiva media (R.E.M.)

Aldea turística (A.T.)

Turística hotelera media (T.H.M.)

Turística hotelera media-deportivo (T.H.M.D.)

Zona industrial:

Definición y ámbito.

Condiciones de ordenación.

Condiciones de uso.

Condiciones de ambiente y estética.

Condiciones de edificación y parcelación.

Zona de servicios industriales:

Definición y ámbito

Condiciones de ordenación

Condiciones de edificación

Condiciones de uso.

Condiciones de estética.

Artículo 168.- Definición y ámbito.

Es el suelo marcado como tal en los planos de uso del suelo, sin planeamiento aprobado, y sobre el que deben desarrollarse los correspondientes Planes Parciales, que deberán cumplir todos los requisitos de la Ley del Suelo y sus Reglamentos. Dichos planes deberán abarcar el ámbito de un sector o polígono completo que garantice las cesiones, distribución equitativa de cargas, beneficios y la autonomía de actuación.

Se cumplirán los mínimos dotacionales y de diseño tanto de la Ley del Suelo, como los de los Anexos de las presentes NN.SS.

En particular se preservaran los elementos preexistentes de interés, tales como restos arqueológicos, construcciones tradicionales, etc., respetándose al máximo la vegetación autóctona, y que será preferentemente utilizada en la dotación de las zonas verdes.

En las calles se dispondrá siempre de al menos una hilera de arbolado y de dos en el caso que su anchura supere los 12 m.

Se considerarán los módulos de una vivienda por cada 100 m2 y de 3,3 habitantes por vivienda.

Las dotaciones de servicios, deberán cumplir con los mínimos exigidos por el Decreto de Habitabilidad de viviendas y locales.

La recepción de urbanizaciones se para al amparo de lo dispuesto en el Decreto 88/1987 de la C.A.I.B.

A efecto del desarrollo de los planes parciales, los apartados del estudio de impacto ambiental de las presentes nn.ss. serán considerados como estudios de impacto ambiental simplificados.

Los parámetros de densidad y edificabilidad global se referirán exclusivamente al suelo lucrativo de cada polígono o sector.

Los futuros planes a desarrollar, en cuyo ámbito discorra un cauce, vendrán obligados, además de a la solicitud previa a cualquier actuación del deslinde del mismo y al respeto de la servidumbre pública de 5 m. desde el margen y de policía de 100 m. de anchura, en los que se condicionara por los órganos competentes, el uso del suelo y las actividades que se desarrollen (todo ello según la Ley de Aguas) a no ubicar en una zona de 25 m. de anchura a cada lado de dicho cauce, edificación alguna, ni pública, ni privada.

Será preceptivo en todo caso, el informe previo del servicio hidráulico, u organismo competente sobre la existencia o no de cauce o vaguada en el ámbito de los planes.



Artículo 169.- Residencial extensiva baja (R.E.B.).

Corresponde a sectores anejos al suelo urbano de los núcleos de Campos y Ses Covetes, y que se hallan construidos por la limitación del núcleo urbano, según el Plan especial de protección en el caso de Ses Covetes y por sistemas generales en el caso de Campos.

Normas de zonificación y parcelación:

- tipo de ordenación: aislada.
- densidad máxima: 85 hab. / ha.
- coeficiente edificabilidad global máxima: 1,5 m³/m²
- coeficiente aprovechamiento global máximo: 0,5 m²/m²
- porcentaje máximo área solares edificables: 50%
- ancho mínimo de vías públicas: 12 m.
- porcentaje mínimo superficie destinada a aparcamientos públicos: 2%
- porcentaje mínimo superficie de parques y jardines públicos: 10%
- área mínima solar: 400 m²
- dimensiones mínimas solar: 15 x 15
- porcentaje máximo de ocupación del solar por la edificación: 40%
- usos: vivienda unifamiliar y pareada; prohibida toda industria.

Normas de edificación:

- edificabilidad neta: 3 m³/m² y 1 m²/m².
- alturas:
 - reguladora: 7,00 m
 - total: 9,00 m
- número plantas: PB + 1P
- ocupación máxima.: 40% en planta baja y 35% en planta piso.
- retranqueos mínimos: 5 m. a calles y áreas públicas y 3 m. a medianeras.
- mínima separación entre edificios en un mismo solar: 6 m.
- aparcamientos: 1 plaza por vivienda.
- usos: vivienda unifamiliar pareada y adosadas en grupos de un máximo de 8 viviendas cada uno en solares unificados de superficie igual o superior a la mínima, tantas veces como viviendas incluyan.

Artículo 170.- Residencial extensiva media (R.E.M.).

Corresponde a sectores posteriores al núcleo de Sa Ràpita, en los que existen ya edificaciones unifamiliares que ahora se engloban y unifican, en los de nuevo planeamiento.

Normas de zonificación y parcelación:

- tipo de ordenación aislada
- densidad máxima: 77 hab. / ha.
- coeficiente edificabilidad global máxima: 1,5 m³/m² y 0,5 m²/m²
- porcentaje solares edificables con respecto superficie ordenada: 50%
- ancho mínimo vías públicas: 12 m.
- porcentaje mínimo superficie destinada a aparcamientos públicos: 2%
- porcentaje mínimo de superficie de parques y jardines públicos: 10%
- mínima área solar: 600 m².
- mínimas dimensiones solar (fachada / fondo): 20 x 20 m.
- porcentaje máximo ocupación solar por edificación: 35%
- porcentaje mínimo áreas ajardinadas privadas en el solar: 40%
- usos: vivienda unifamiliar y pareada; prohibida toda industria.

Normas de edificación:

- edificabilidad neta: 3 m³/m² y 1 m²/m².
- alturas:
 - reguladora: 7,00 m
 - total: 9,00 m
- número plantas: PB + 1P
- ocupación máxima solar: 35% en planta baja y 30% en planta piso.
- retranqueos mínimos: 5 m. a vías y áreas públicas y 3 m. a medianeras.
- mínima separación entre edificios mismo solar: 6 m.





- aparcamientos: 1 plaza por vivienda.
- usos: vivienda unifamiliar pareada y adosadas en grupos de un máximo de 8 viviendas cada uno, en solares unificados de superficie igual o superior a la mínima, tanta veces como viviendas incluyan.

Artículo 171.- Aldea turística (A.T.).

Corresponde a una franja de terrenos lindantes con la zona del puerto deportivo.

Normas de zonificación y parcelación:

- tipo de ordenación: continua o aislada
- densidad máxima: 80 hab. / ha.
- coeficiente edificabilidad global máxima: 1,8 m³/m² y 0,6 m²/m²
- porcentaje máximo área solares edificables respecto superficie ordenada: 50%
- ancho mínimo vías públicas: 8 m.
- porcentaje mínimo superficie destinada a aparcamientos públicos: 2,5%
- porcentaje mínimo de superficie de parques y jardines públicos: 30%
- porcentaje máximo ocupación solar por edificación: 50%
- usos: viviendas y pequeño comercio anejo. Turístico. Prohibida toda industria.

Normas de edificación:

- coeficiente neto edificabilidad: 3 m³/m² y 1 m³/m²
- alturas:
 - reguladora: 7,00 m
 - total: 9,00 m
- número plantas: PB + 1P
- ocupación máxima: 50% en planta baja y 45% en planta piso.
- volumen máximo en un solo edificio: 2.500 m³.
- aparcamientos: 1 por cada 5 plazas hoteleras.

Artículo 172.- Turística hotelera media (T.H.M.).

Corresponde a sectores posteriores a Sa Ràpita, así calificados en el plano de usos del suelo.

Normas de zonificación y parcelación:

- tipo de ordenación: aislada
- densidad máxima: 100 hab. / ha.
- coeficiente edificabilidad global máximo: 1,00 m³/m² y 0,33 m²/m²
- porcentaje máxima solares edificables respecto superficie ordenada: 60%
- ancho mínimo vías públicas: 12 m.
- porcentaje mínimo superficie de aparcamientos públicos: 3,5%
- área mínima solar: 2.000 m²
- dimensiones mínimas solar: 40 x 40 m.
- porcentaje máximo ocupación del solar por la edificación: 30%
- porcentaje mínimo de áreas ajardinadas privadas en solar: 40%
- usos (*): hoteles, apartamentos, comercial y servicios anejos; prohibida toda industria excepto la hotelera.
- porcentaje zonas verdes públicas: 10%

Normas de edificación:

- edificabilidad neta máxima: 1,66 m³/m² y 0,55 m²/m².
- alturas:
 - reguladora: 11,50 m
 - total: 13,50 m
- número plantas: PB + 2 P
- ocupación máxima solar: en sótano, planta baja y planta alta 1a: 30%; en planta alta 2a: 25%
- retranqueos mínimos: 6 m. y 3/4 h.
- separación mín. entre edificios mismo solar: 12 m. y 1/2 h.
- volumen máximo en un mismo edificio: 30.000 m³.
- aparcamientos: 1 plaza por cada 5 plazas hoteleras.





(*) En caso de que resultara imposible la utilización turística, el uso de un polígono en su conjunto, pasaría a residencial (R.E.M.) con aplicación de los parámetros de zonificación, parcelación y edificación correspondientes.

Artículo 173.- Turística hotelera media - deportiva (T.H.M.D.)

Normas de ordenación:

- tipo ordenación: aislada.
- densidad máxima conjunta: 2.000 Hab.
- coeficiente edificabilidad global máximo: 0,60 m³/m² y 0,20 m²/m²
- porcentaje máximo solares edificables: 20%.
- ancho mínimo vías públicas: 12 m.
- porcentaje mínimo aparcamientos: 3,5 %.
- dimensiones mínimas solar: 1000 m² (33,3 x 33,3).
- porcentaje máximo ocupación solar: 30% PB.
- porcentaje áreas verdes públicas: 10%.
- porcentaje usos deportivos privados: 70%
- usos: hoteles, apartamentos, viviendas unifamiliares y plurifamiliares, comercial, servicios anejos y deportivo privado.

Normas de edificación:

- edificabilidad neta: 3 m³/m² y 1 m²/m²
- alturas:
 - reguladora: 11,50 m
 - total: 13,50 m
- número plantas: PB + 2 P
- ocupación máxima solar: en sótano, planta baja y planta alta 1a: 30%; en planta alta 2a: 25%
- retranqueos mínimos: 6 m. y 3/4 h.
- separación mínimos entre edificios mismo solar: 12 m. y 1/2 h.
- volumen máximo en un mismo edificio: 30.000 m³
- aparcamientos: 1 plaza por cada 5 plazas hoteleras.

Zona Industrial.

Artículo 174.- Definición y ámbito.

Se trata de una zona prevista para desarrollar mediante un plan parcial, situada a unos 500 m. del núcleo de Campos, con el fin de dedicarla al uso industrial y de servicios, de forma que pueda admitir una serie de industrias de carácter local que no pueden ubicarse dentro del núcleo de la población.

Artículo 175.- Condiciones de ordenación.

- Tipología edificatoria: aislada.
- Volumen global máximo: 3,0 m³/m².
- Edificabilidad global máxima: 1,0 m²/m².
- Porcentaje solares edificables: 60%.
- Ancho viales: 15 m.
- Porcentaje superficie aparcamientos: 10%.
- Porcentaje zonas verdes públicas: 10%
- Solar mínimo: 1.200 m² y 30 x 40 m.
- Ocupación: 50% en planta baja y 45% en planta piso.
- Porcentaje ajardinamiento en solar: 40 %

Artículo 176.- Condiciones de uso.

- 1.- El uso de vivienda sólo se permitirá en el caso de vivienda del guarda, vigilante o portero de cada industria.
- 2.- El uso público se limitará exclusivamente a los aspectos recreativos, deportivos y culturales en el conjunto del equipamiento colectivo del sector industrial.
- 3.- El uso de actividades e instalaciones complementarias se circunscribirá a los centros mercantiles, parques y talleres.





4.- El uso industrial se permitirá en todas sus versiones, de acuerdo con el oportuno plan parcial y con la clasificación que por los organismos competentes se instruya, a fin de evitar fricciones entre industrias, según el reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y las prescripciones del ministerio de industria y su delegación provincial u organismo autonómico.

Artículo 177.- Condiciones de ambiente y estética.

1.- Las industrias deberán manifestar su condición en el desarrollo exterior del edificio. Se recomienda una acertada modulación entre sus elementos como medio para lograr una coherencia expresiva.

2.- Los materiales se usarán dignamente sin enmascarar su condición. Se utilizarán los colores tierra, prohibiéndose los anuncios o pinturas de carácter extravagante en muros.

3.- Condiciones de estética: En los solares con frente a las rondas, la fachada de la edificación se rematará con cornisa recta, evitando las vistas de cubiertas a dos aguas o en diente de sierra. Igualmente se forrará de piedra como mínimo hasta la altura de planta baja; y se ajardinará y dotará de arbolado la zona de retranqueo a dichas rondas.

Artículo 178.- Condiciones de edificación y parcelación.

Las condiciones de edificación y parcelación serán las siguientes:

Parcela mínima: 1.200 m².

Dimensiones mínima fachada / fondo: 30 x 40 m.

Retranqueos mínimos:

- vías y áreas públicas: 10,00 m.

- medianeras y fondos: 5,00 m.

Ocupación máxima: 50% en planta baja y 45% en planta piso.

Volumen máximo edificable: 5 m³/m²

Superficie edificable máxima: 1,7 m²/m²

Alturas:

- reguladora: 12,00 m

- total: 15,00 m

- número plantas: PB + 2 P

Aparcamientos: 1 por cada 100 m² de edificación.

Zona Servicios Industriales.

Artículo 179.- Definición y ámbito.

Sector situado entre las dos rondas urbanas, a la entrada oeste del núcleo de Campos, según se define en plano de usos del suelo nº 9 y 10.

Artículo 180.- Condiciones de ordenación.

Tipología edificación: aislada.

Volumen global máximo: 3,0 m³/m².

Porcentaje solares edificables: 60%

Ancho viales: 12 m.

Porcentaje aparcamientos: 10 %

Porcentaje zonas verdes públicas: 10 %

Solar mínimas: 600 m. y 20 x 30.

Artículo 181.- Condiciones de edificación.

Parcela mínima: 600 m².

Fachada mínima: 20 ml

Ocupación máxima: 50% en planta baja y 45% en planta piso.

Separación linderos: 8 m. a vías y áreas públicas y 3 m. a laterales y fondo.

Volumen máximo edificable neto: 5,00 m³/m²

Edificabilidad máxima neta: 1,70 m²/m²

Alturas:

- reguladora: 12,00 m

- total: 15,00 m

- número plantas: PB + 2 P

Aparcamiento: 1 plaza por cada 100 m² edificados o fracción

Artículo 182.- Condiciones de uso.





- 1.- Vivienda: se autoriza sólo la del guarda o vigilante.
- 2.- Público: se autoriza en planta baja y planta piso.
- 3.- Residencial: prohibido.
- 4.- Docente: prohibido.
- 5.- Asistencial: prohibido excepto el propio.
- 6.- Industrial: sólo se permite, almacenaje, garaje, talleres, reparación, comercio al por mayor, talleres artesanales y de manipulación de productos.
- 7.- Comercial: permitido.
- 8.- Deportivo: prohibido excepto el propio.

Artículo 183.- Condiciones de estética.

En los solares con frente a las rondas, la fachada de la edificación se rematará con cornisa recta, evitando las vistas de cubiertas a dos aguas o en diente de sierra. Igualmente se forrará de piedra como mínimo hasta la altura de planta baja y se ajardinara y destacara de arbolado la zona de retranqueo a dichas rondas.

Sección B. Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio.

Sa Vinyola	proyecto de urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 27/04/87
Torre de Son Durí	proyecto de urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 19/05/88
Son Catlar de Dalt	proyecto de urbanización aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 15/12/86
Sa Marina de Campos	Plan parcial aprobado definitivamente por la CPU el 13/07/89
Son Durí	Plan parcial aprobado definitivamente por la CPU el 13/06/89

Suelo urbanizable en régimen transitorio
(sectores con pla parcial aprobado)
Definición y ámbito.

"Sa Vinyola"

- Condiciones de uso.
- Condiciones de edificación.
- Condiciones de altura.
- Condiciones de ocupación.
- Condiciones de retranqueo.
- Otras condiciones
- Restricciones de uso.
- Estudio de detalle.
- Población.

"Torre de Son Durí":

- Condiciones de uso.
- Edificabilidad.
- Altura.
- Ocupación.
- Retranqueos.
- Parcela mínima.
- Otras condiciones
- Condiciones de estética.

"Son Catlar de Dalt":

- Condiciones de uso.
- Condiciones de edificabilidad.
- Condiciones de altura.
- Condiciones de ocupación.
- Condiciones de retranqueo.





Otras condiciones
Parcela mínima.

"Sa Marina de Campos":

Ordenanzas particulares.
Zona residencial media
Zona hotelera baja.
Zona de equipamiento.
Otras condiciones

"Son Durí":

Ordenanzas
Otras condiciones
Otras condiciones en los núcleos de sa Pleta de sa Ràpita y Can Estela
Artículo 184.- Suelo urbanizable en régimen transitorio (sectores con plan parcial aprobado). Definición y ámbito.
Comprende los sectores que disponen de plan parcial aprobado definitivamente y en los que se aplicaran las especificaciones de los respectivos planes parciales, estándose en todo lo no dispuesto en los mismos, y en todo caso en lo que se refiere a definiciones edificatorias y modos de medición de parámetros edificatorios, a lo prescrito en las presentes NN.SS.
Cualquier variación posterior de elemento alguno del planeamiento de dichos planes parciales, deberá cumplir con la zonificación y normativa de las NN.SS.

"Sa Vinyola"

Artículo 184 bis.- Condiciones de uso.

Residencial media: apartamentos, bungalows, viviendas unifamiliares, agrupadas o aisladas.
Hotelera baja: apartamentos, bungalows, viviendas unifamiliares y plurifamiliares, instalaciones comerciales, recreativos y sanitarios.
Equipamiento cultural y docente: guarderías, jardines de interior, escuelas, centros de enseñanza, conferencias, exposiciones, ferias, etc.
Equipamiento comercial, social y recreativo: comercios, supermercados, restaurantes, bares, servicios.
Parque deportivo: instalaciones deportivas y dependencias anexas.
Servicios urbanísticos: servicios.

Artículo 185.- Condiciones de edificación.

Edificabilidad neta:

- residencial media, equipamiento cultural y docente, equipamiento comercial, social y recreativo y servicios: 1 m³/m² - 0,35 m²/m².
- hotelera baja y equipamiento cultural y docente. 2 m³/m² - 0,70 m²/m².
- deportiva: 0,5 m³/m² - 0,17 m²/m²
- servicios: 0,75 m³/m² - 0,25 m²/m²

Artículo 186.- Condiciones de altura.

Residencial media, equipamiento cultural y docente y equipamiento comercial, social y recreativo: 9 m. y 3 plantas.
Hotelera baja y equipamiento cultural y docente: 12 m. y 4 plantas.
Deportiva y servicios: según necesidades.

Artículo 187.- Condiciones de ocupación.

Residencia media: 25%
Hotelera baja: 30%
Equipamientos y servicios: según necesidades.

Artículo 188.- Condiciones de retranqueo a vías y áreas públicas.

Residencial media y hotelera baja: 3/4 altura y 6 m.





Servicios: según necesidades.

Artículo 188 bis.- Otras condiciones en el núcleo de Sa Vinyola.

1.- Zonificación hotelera baja:

- índice de intensidad de uso:
- una vivienda por cada 235 m2 de parcela neta.
- una plaza turística por cada 60 m2 de parcela neta
- aparcamientos: una plaza por cada:
 - vivienda
 - 4 plazas turísticas
- 125 m2 construidos o fracción de otros usos.

2.- Resto de zonificaciones:

- índice de intensidad de uso: una vivienda por cada 400 m2 de parcela neta.
- aparcamientos: una plaza por cada:
 - vivienda
- 125 m2 construidos o fracción de otros usos.

Artículo 189.- Restricciones de uso.

Residencial media: prohibida toda industria

Hotelera baja: prohibida toda industria, excepto la hotelera, sus derivados y la artesana con menos de 10 operarios.

Equipamiento: prohibida toda vivienda que no sea del personal y toda industria excepto bares, discotecas, restaurantes, clubs, cinematógrafos y similares.

Deportiva y servicios: prohibida toda edificación que no sea aneja o complementaria.

Artículo 190.- Estudios de detalle.

Antes de la solicitud de licencias deberá procederse a la realización de un estudio de detalle de cada unidad residencial o zona que se pueda edificar de acuerdo con lo especificado en el correspondiente plan parcial.

Artículo 191.- Población.

Se calcula un máximo de 1.646 habitantes y una edificabilidad total de 60.727 m2.

“Torre de Son Duri”.

Artículo 192.- Condiciones de uso.

Aldea Turística:

- grupo o conjuntos de viviendas plurifamiliares
- hoteles y apartamentos
- equipamiento privado: comercios, bares, restaurantes, oficinas, supermercados, discotecas, etc., entremezcladas con viviendas, apartamentos o industrias hoteleras.

Equipamientos:

- uso cultural y docente.
- uso sanitario y asistencial.
- uso comercial (mercados).

Artículo 193.- Edificabilidad.

Aldea turística: 2 m3/m2 - 0,7 m2/m2
Equipamientos: 2 m3/m2 - 0,7 m2/m2





Artículo 194.- Altura.

Aldea turística: 2 plantas y 6 m.
Equipamientos: 2 plantas y 6 m.

Artículo 195.- Ocupación.

Aldea turística: 50%
Equipamientos: 50%

Artículo 196.- Retranqueos.

Aldea turística: 3 m.

Equipamientos: 3 m.

Artículo 197.- parcela mínima.

Parcela mínima: 400 m2.

Artículo 197 bis.- Otras condiciones en el núcleo de Sa Torre de Son Durí.

1.- Índice de intensidad de uso:

- una vivienda por cada 90 m2 de parcela neta.
- una plaza turística por cada 60 m2 de parcela neta

2.- Aparcamientos: una plaza por cada:

- vivienda
- 4 plazas turísticas
- 125 m2 construidos o fracción de otros usos.

Artículo 198.- Condiciones de estética.

Se adoptarán conjuntos similares a poblados típicos de tipo aislado o conjunto, de estilo mediterráneo.
Se calcula un máximo de 810 habitantes y una edificabilidad total de 27.410 m2.
"Son Catlar de Dalt".

Artículo 199.- Condiciones de uso.

Residencial: vivienda unifamiliar y pareada.
Servicios: equipamientos urbanos.
Equipamientos: depósitos agua potable, E.T, depuradoras.

Artículo 200.- Condiciones de edificabilidad.

Residencial: 1,50 m3/m2 - 0,50 m2/m2.
Comercial: 2,00 m3/m2 - 0,67 m2/m2.
Cívico-Social: 2,00 m3/m2 - 0,67 m2/m2.
Deportivo: 0,60 m3/m2 - 0,20 m2/m2.
Equipamiento urbano: 1,2 m3/m2 - 0,40 m2/m2.
Docente-asistencial: 1,0 m3/m2 - 0,33 m2/m2.

Artículo 201.- Condiciones de altura.

Residencial: 6 m. y 2 plantas.
Comercial: 6 m. y 2 plantas.
Cívico social: 6 m. y 2 plantas.
Deportivo: 3 m. y 1 planta.
Equipamiento urbano: 9 m. y 3 plantas.
Docente Asistencial: 3 m. y 1 planta.





Artículo 202.- Condiciones de ocupación.

Residencial: 30% en planta baja y 25% en planta piso.
Comercial: 40%
Cívico Social: 40%
Deportivo: 5%
Equipamiento urbano: 40%
Docente Asistencial: 30%

Artículo 203.- Condiciones de retranqueo.

Residencial: calles 6 m.; laterales y fondo 3 m.
Comercial: calles 6 m.; laterales y fondo 5 m.
Cívico-social: calles 6 m.; laterales y fondo 5 m.
Deportivo: calles 6 m.; laterales y fondo 5 m.
Equipamiento urbano: calles 6 m.; laterales y fondo 5 m.
Docente-asistencial: calles 6 m.; laterales y fondo 5 m.

Artículo 203 bis.- Otras condiciones en el núcleo de Son Catlar de Dalt.

1.- Índice de intensidad de uso: una vivienda por cada 400 m2 de parcela neta.
2.- Aparcamientos: una plaza por cada:
- vivienda
- 125 m2 construidos o fracción de otros usos.
Artículo 204.- Parcela mínima.
Residencial: 400 m2 (16 x 16)
Comercial: 1.000 m2 (25 x 30)
Construcciones deportivas:
- (1): 1.500 m2 (30 x 30)
- (2): 1.000 m2 (25 x 30)
Equipamiento urbano: 1.000 m2 (25 x 30)
Docente-asistencial: 1.000 m2 (25 x 30)
Se calcula un máximo de 1.981 habitantes y una edificabilidad total de 126.544 m2.
"Sa Marina de Campos"

Artículo 205.- Ordenanzas particulares.

El plan parcial determina las ordenanzas de edificación y de uso particulares para cada zona: Residencial Media, Hotelera Baja y Equipamientos.

Artículo 205 bis.- Zona residencial media.

- Tipo de ordenación: aislada
- Área mínima de solar: 800 m2
- Dimensiones mínimas de parcela: 20 x 20 m.
- Porcentaje de jardín en el solar: 40 %
- Coeficiente de edificabilidad neta: 1 m3/m2
- Coeficiente de aprovechamiento neto: 0,333 m2/m2
- Altura máxima: 9 m.
- Número de plantas: 3 pl.
- Ocupación en planta baja: 25%
- Ocupación en plantas piso: 25 %
- Retranqueos: 3/4 altura. Mínimo 6 m.
- Separación edificios mismo solar: 1,5 altura del mayor. Mínimo 6 m.
- Usos permitidos: vivienda unifamiliar, comercial, recreativo y deportivo.
- Situación vivienda: B y P.
- Situación uso público: S y B.
- Industria permitida: no.
- Aparcamientos privados: 1 plaza / vivienda

Artículo 206.- Hotelera baja.



- Tipo de ordenación: aislada.
- Área mínima de solar: 5.000 m²
- Dimensiones mínimas de parcela: 50 x 50 m.
- Porcentaje de jardín en el solar: 40 %
- Coeficiente de edificabilidad neta: 1,625 m³/m²
- Coeficiente de aprovechamiento neto: 0,542 m²/m²
- Altura máxima: 12 m.
- Número de plantas: 4 plantas.
- Ocupación en planta baja: 30%
- Ocupación en plantas pisos: 30%
- Retranqueos: 3/4 altura. Mínimo 6 m.
- Separación edificios mismo solar: 1,5 altura del mayor. Mínimo 6 m.
- Usos permitidos: apartamentos turísticos, comercial, hotelero, recreativo, deportivo, administrativo, religioso, cultural y sanitario.
- Situación vivienda: B y P.
- Situación uso público: S, B y P.
- Industria permitida: no.
- Aparcamientos privados: 1plaza / 300 m² de solar.
- Densidad neta: 1plaza / 67,78 m² de solar.

Artículo 207.- Zona de equipamiento.

- Tipo de ordenación: aislada.
- Área mínima de solar: 800 m²
- Dimensiones mínimas de parcela: 20 x 20 m.
- Porcentaje de jardín en el solar: 40 %
- Coeficiente de edificabilidad neta: 1 m³/m²
- Coeficiente de aprovechamiento neto: 0,333 m²/m²
- Altura máxima: 9 m.
- Número de plantas: 3 pl.
- Ocupación en planta baja: 25%
- Ocupación en plantas pisos: 25%
- Retranqueos: 3/4 altura. Mínimo 6 m.
- Separación edificios mismo solar: 1,5 altura del mayor. Mínimo 6 m.
- Uso permitido: vivienda anexa al equipamiento, comercial y cultural.
- Situación vivienda: B y P.
- Situación uso público: S, B y P.
- Industria permitida: no
- Se calcula un máximo de 684 habitantes y una edificabilidad de 28.065 m².

Artículo 207 bis.- Otras condiciones en el núcleo de Sa Marina.

- 1.- Zonificación hotelera baja:
 - índice de intensidad de uso: una plaza turística por cada 60 m² de parcela neta.
 - aparcamientos: una plaza por cada:
 - 4 plazas turísticas
 - 125 m² construidos o fracción de otros usos.
 - 2.- Resto de zonificaciones:
 - índice de intensidad de uso: una vivienda por cada 800 m² de parcela neta.
 - aparcamientos: una plaza por cada:
 - vivienda
 - 125 m² construidos o fracción de otros usos.
- “Son Durf”.

Artículo 208.- Ordenanzas.

El presente documento tiene por objeto regular las determinaciones obligatorias correspondientes a cada una de las zonas que vienen delimitadas en el plan parcial y de acuerdo con la correspondiente normativa del planeamiento general de Campos.

Nueva ordenación del Plan Parcial “Son Durf”

Ordenanzas reguladoras:

1.-Residencial:

Normas de edificación:

- Parcela mínima: 400 m2.
- Fachada mínima: 15 m..
- Edificabilidad: 0,46 m2/m2 parcela.
- Ocupación en planta baja: 40 %
- Ocupación en planta piso: 35%
- Separaciones: 3 m. a calles y zonas públicas, 2 m. a demás lindes.
- Usos: residencial. Vivienda unifamiliar y viviendas pareadas en solares mayores de 600 m2.

2.-Equipamiento comercial y social

- Definición: uso comercial y social en parcela exclusiva.
- Condiciones de uso: todos los permitidos por las NN.SS. de Campos para dicho uso.
- Ordenación: aislada
- Edificabilidad: 0,40 m2/m2
- Volumen: 1,2 m3/m2.
- Retranqueos: 3 / 4 de la altura, entre edificaciones igual a la altura.
- Altura: 6,00 m.
- Número de plantas: S + P.B.+ 1 PL
- Fachada mínima: 15 m.
- Parcela mínima: 600 m2.
- Ocupación: 50 %.
- Estética: colores blanco, beige, siena y ocre.

3.-Docente

- Definición: uso docente o similar en parcela exclusiva.
- Condiciones de uso: todos los permitidos por las NN.SS. para esa calificación.
- Ordenación: aislada.
- Edificabilidad: 0,2 m2 / m2
- Volumen: 0,66 m3 /m2
- Retranqueo: a linderos y entre edificios 3 / 4 altura.
- Ocupación: 25 %.
- Altura: 6,00 m.
- Número de plantas: S + P.B.+ 1 PL.
- Fachada mínima: 15 m.
- Parcela mínima: 3.000 m2.
- Estética: colores blanco, beige, siena y ocre.

4.-Servicios

- Definición: usos de servicios, infraestructuras.
- Condiciones de uso: estaciones transformadoras, depósitos de agua, estaciones de bombeo, etc.
- Edificabilidad: la necesaria para el servicio.
- Estética: forro de mampostería natural, remate de enfoscados y enlucido, y pintado de colores blanco, beige, siena y ocre.

5.-Zonas verdes públicas y áreas de recreo y juego niños

- Definición: áreas de esparcimiento de cesión obligatoria y de uso y dominio público.
- Condiciones de uso: esparcimiento, recreo y juegos, con construcciones tipo quioscos, pérgolas, porches, elementos deportivos, etc.
- Edificabilidad: 0,01 m2 / m2.
- Volumen: 0,04 m3 / m2.

6.-Zonas verdes privadas

- Definición: áreas ajardinadas de esparcimiento de uso privado. Condiciones de uso: jardines y mobiliario de jardinería, estanques o piscinas.
- Edificabilidad: nula.





Artículo 208 bis.- Otras condiciones en el núcleo de Son Durí.

- 1.- Índice de intensidad de uso: una vivienda por cada 300 m2 de parcela neta.
- 2.- Aparcamientos: una plaza por cada:
 - vivienda
 - 125 m2 construidos o fracción de otros usos.

Artículo 208 tris.- Otras condiciones en los núcleos de Sa Pleta de Sa Ràpita y de Can Estela

- 1.- Núcleo de Sa Pleta de Sa Ràpita.
 - 1a.- Condiciones de edificación y parcelación para las parcelas que no estén segregadas con anterioridad al 13 de Diciembre de 2004, fecha de aprobación del Plan territorial de Mallorca:
 - tipología: vivienda unifamiliar aislada.
 - superficie mínima por parcela: 600 m2.
 - resto: las indicadas en el plan parcial, siempre que no estén en contradicción con el anterior.
 - 1b.- Otras condiciones para todas las parcelas:
 - índice de intensidad de uso: una vivienda por cada 600 m2 de parcela neta.
 - aparcamientos: una plaza por cada:
 - vivienda
 - 125 m2 construidos o fracción de otros usos.
- 2.- Núcleo de Can Estela.
 - 2a.- Índice de intensidad de uso: una vivienda por cada 800 m2 de parcela neta.
 - 2b.- Aparcamientos: una plaza por cada:
 - vivienda
 - 125 m2 construidos o fracción de otros usos.

Capítulo IX. Suelo No Urbanizable.

Normas generales
Normas de ambiente y estética.
Condiciones mediambientales para las viviendas situadas en suelo rústico
Áreas agrícolas i ganaderas.
Áreas forestales.
Áreas excedentes.
Formación de núcleo de población.
Características de las edificaciones agrícolas.
No urbanizable de especial protección: servidumbres públicas.

Artículo. 209.- Normas generales.

- 1.- Clasificación: se clasifican en agrícola / ganaderas, forestales, excedentes y de protección.

En el cuadro correspondiente de las presentes normas se determinan las respectivas condiciones de zonificación, parcelación y edificación de las distintas áreas.

Los sectores de dichas áreas que según el plan provincial de ordenación de Baleares estén afectados por las calificaciones de paisaje protegido, paraje preservado o el caso de elementos paisajísticos singulares, se regirán, además, por las normas y limitaciones que al respecto vienen fijadas en el cuadro de ordenanzas y por el régimen y normas de los paisajes protegidos o de los parajes preservados y elementos paisajísticos singulares del vigente plan provincial.

- 2.- Protección de las vías de comunicación: se aplicarán las normas contenidas en la ley de carreteras y legislación vigente.

Los caminos municipales cumplirán, en general, las condiciones correspondientes a la red de tercer orden cuya zona de vial mínima es de 8 metros.

- 3.- Conservación y defensa de la naturaleza: serán de general aplicación en todas las áreas agrícola/ganaderas, forestales y excedentes, las normas generales de ambiente y estética que se definen en los artículos 65 y 66 del plan provincial y demás normas superiores.

Regirán, asimismo, las correspondientes restantes normas de la misma sección que se establecen en los artículos 67 y siguientes del citado



plan provincial.

4.- Defensa del medio rural: registrarán en las áreas agrícola/ganaderas, forestales y excedentes las normas de defensa del medio rural que vienen especificadas en el artículo 77 del plan provincial de ordenación de Baleares.

5.- En general se prohíbe todo uso industrial no relacionado con la transformación directa de productos agropecuarios.

6.- Cualquier otro uso no industrial y no relacionado con la actividad agropecuaria deberá ser objeto de declaración en cada caso de "utilidad pública o interés social".

7.- Cuando una finca quede afectada por varias calificaciones distintas, sin que la superficie afectada por cada calificación llegue a la superficie mínima correspondiente, se podrán sumar dichas superficies para conseguir la parcela mínima de la zona más restrictiva, siendo de aplicación a la totalidad de la finca, las ordenanzas de dicha zonificación.

En el caso de que dicha suma no alcance tampoco la superficie mínima de la zona más restrictiva, en la finca solo se podrán realizar construcciones exclusivamente agrícolas.

Artículo. 210. - Normas de ambiente y estética.

1.- Registrarán las normas generales de ambiente y estética establecidas en el artículo 66 correspondiente a la conservación y defensa de la naturaleza y los subsiguientes de la misma sección primera; así como las prescripciones contenidas en la sección tercera de defensa del medio rural, artículo 77, en todo su contenido, todo ello referido al plan provincial.

2.- Todas las edificaciones y obras tenderán a integrarse en el paisaje y bajo este concepto fundamental deberán ser proyectadas y ejecutadas.

3.- Aquellas edificaciones notables, representativas o de valor arquitectónico reconocido deberán ser protegidas y conservadas.

4.- Condiciones particulares para las áreas Agrícola / Ganaderas y Forestales: dichas áreas permanecerán protegidas y para su conservación y defensa no se permitirán aquellos usos que puedan degradarlas o que impliquen una pérdida sensible de sus características tradicionales.

a) Las Normas de Ambiente son las propias de su función agrícola / ganadera o forestal. La composición de las edificaciones, sus cubiertas, fachadas, materiales y colorido, serán los tradicionales de la comarca.

b) Las Condiciones Estéticas estarán dentro de la veracidad en la expresión funcional y en el uso de los materiales más adecuados y se exige una dignidad de acabado que aleje toda idea de provisionalidad. El estilo arquitectónico estará en la línea del empleado tradicionalmente en las fincas de su entorno. Los colores permitidos serán el ocre y los colores tierra usualmente empleados.

5.- En cuanto a las construcciones existentes serán objeto de protección de tal forma que la demolición, reforma o ampliación de las mismas, tienda a cumplir con la tipología y acabados tradicionales.

6.- Se conservarán las tradicionales particiones de mampostería en seco, y así se realizarán los nuevos cerramientos.

7.- La tipología admitida se basa en la tradicional existente y en la publicación del C.O.A.B "Cases de pages" de Oliver y G^a. Iniesta.

8.- En planos de fachadas se relacionará la calidad de acabados.

Artículo 210 bis.- Condiciones medioambientales para las viviendas ubicadas en el suelo rústico.

Todas las viviendas unifamiliares necesitaran un sistema de evacuación de aguas fecales completamente estanco que deberá cumplir las siguientes condiciones en cuanto al vertido del efluente.

En caso de que se pretenda utilizar el efluente de la fosa para regar será necesario cumplir las siguientes condiciones:

Si se trata de una Zona de Prevención de Riesgo de Contaminación de Acuíferos con riesgo bajo, el efluente líquido de la fosa se podrá eliminar mediante un sistema de riego subsuperficial en espina de pescado (filtro verde) siempre y cuando se disponga de 100 m² de terreno por cada habitante equivalente. Si no se dispone de suficiente área, el efluente líquido habrá de ser gestionado por un gestor autorizado.

Si se trata de una Zona de Prevención de Riesgo de Contaminación de Acuíferos con riesgo moderado el efluente líquido de la fosa se podrá eliminar mediante un sistema de riego subsuperficial en espina de pescado (filtro verde) siempre y cuando se disponga de 200 m² de terreno por cada habitante potencial. Si no se dispone de suficiente área, el efluente líquido habrá de ser gestionado por un gestor autorizado.

El vertido necesitará autorización expresa de la DG de Recursos Hídricos de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de las Illes Balears



en los siguientes casos:

Zona de Prevención de Riesgo de Contaminación de Acuíferos Alto.

Zona de Prevención de Riesgo de Contaminación de Acuíferos Moderado y dentro de un perímetro de restricciones moderadas de un pozo de abastecimiento urbano (1000 metros alrededor del pozo).

En los casos en que la vivienda se localice dentro de un perímetro de restricciones máximas de un pozo de abastecimiento urbano (250 metros alrededor del pozo) no se podrá permitir la instalación de fosa séptica tal y como especifica el Plan Hidrológico de las Illes Balears en los artículos 65, 66 y 67.

Artículo 211.- Áreas agrícolas y ganaderas.

1.- Se considerarán áreas agrícolas y ganaderas, por una parte, las áreas de suelo que posean aptitudes notables o aceptables para la explotación agrícola/ganadera y, por otra, los sectores susceptibles de cultivo que interesa conservar como áreas abiertas que deben preservarse y protegerse contra otros usos o transformaciones y que no podrán dedicarse a otras utilidades que no sean las de su destino agrario. Se consideran también como áreas agrícola/ganaderas, el suelo excedente o marginal interpolado o intermedio a las áreas agropecuarias con una extensión inferior a 25 Ha.

2.- Las áreas agrícolas y ganaderas serán objeto de protección y, por tanto, de conservación y defensa de tal manera que en ellas no podrán efectuarse transformaciones de su destino agrario, ni podrán elevarse otras construcciones que las necesarias para la eficacia de la explotación agraria, admitiéndose el uso de vivienda unifamiliar en las condiciones establecidas por la ley de suelo rústico y el Plan Territorial de Mallorca.

Las nuevas construcciones se situarán en terrenos con características de poco rendimiento, excedentes o marginales, dentro de estas mismas áreas agrícolas y ganaderas, al efecto de no ocupar terrenos de mayor fertilidad y aprovechamiento.

3.- Condiciones edificatorias:

- parcela mínima edificable: 14.000 m².
- frente mínimo: 100,00 m.
- aprovechamiento máximo:
 - en general: 0,03 m² / m².
 - en paisaje protegido: 0,02 m² / m²
- volumen máximo por edificio: 1.500 m³.
- ocupación máxima para la edificación y para el resto de elementos constructivos:
 - en general: 4 %.
 - en paisaje protegido: 2%
- alturas:
 - reguladora: 6,00 m
 - total: 8,00 m
- número plantas: PB + 1 P
- distancias mínimas de separación:
 - en fachada: 3 m.
 - a medianeras: 3 m.
 - entre edificios: 3 m.
- las viviendas deberán situarse, además, a una distancia mínima de 100 m. de los núcleos urbanos y de las zonas boscosas mayores de 5 Ha.
- en el caso de edificaciones existentes que tengan un interés patrimonial arquitectónico tradicional contrastado, por su configuración o por su constitución constructiva, en los términos en que se definan en el catálogo de protección, y mientras tanto con el informe favorable de la comisión de Patrimonio del Consell de Mallorca, y únicamente en estas situaciones, se podrán mantener aunque incumplan estas distancias mínimas de separación. En todo caso, las posibles ampliaciones de estas edificaciones deberán cumplir con las distancias mínimas de separación a linderos.

4.- Construcciones y edificaciones permitidas: las destinadas a la explotación agraria y a la vivienda unifamiliar, ambas con informe favorable, previo y preceptivo, de la Consellería de Agricultura de la CAIB y del Consell de Mallorca, respectivamente.

5.- Se tendrá en cuenta lo que disponen la Ley 6/1999, de 3 de Abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, y la normativa del Plan Territorial de Mallorca, especialmente las condiciones de la norma 22.

Artículo 212.- Áreas forestales.



1.- Se considerarán áreas forestales, por una parte, el suelo que actualmente forman los bosques, montes o terrenos aptos para la repoblación forestal, y por otra parte, las cimas montañosas a pesar de su composición rocosa o erial y los terrenos de superficie elevada con pendiente superior a un 20%, incluidos los agrícolas con superficie inferior a 25 Ha.

2.- Las áreas forestales serán objeto de protección y, por tanto, de conservación y defensa, de tal manera que no podrán efectuarse transformaciones de su destino forestal, ni podrán elevarse otras construcciones que las necesarias para la explotación forestal. Y quedarán sujetas a las disposiciones de la vigente Ley de Montes.

Se admitirá el uso de vivienda unifamiliar en las condiciones establecidas por la ley de suelo rústico y el Plan Territorial de Mallorca.

Las nuevas construcciones se situarán en terrenos con características de poco rendimiento, excedentes o marginales, dentro de las mismas áreas forestales, al efecto de no ocupar terrenos de mayor aprovechamiento o valor paisajístico.

3.- Condiciones edificatorias:

- parcela mínima edificable: 350.000 m².
- frente mínimo: 300,00 m.
- aprovechamiento máximo: 0,00066 m² / m².
- volumen máximo por edificio: 1.500 m³.
- ocupación máxima para la edificación y para el resto de elementos constructivos: 0,066 %
- alturas:
 - reguladora: 6,00 m
 - total: 8,00 m
- número plantas: PB + 1 P
- distancias mínimas de separación:
 - en fachada: 3 m.
 - a medianeras: 3 m.
 - entre edificios: 3 m.
- en el caso de edificaciones existentes que tengan un interés patrimonial arquitectónico tradicional contrastado, por su configuración o por su constitución constructiva, en los términos en que se definen en el catálogo de protección, y mientras tanto, con el informe favorable de la comisión de Patrimonio del Consell de Mallorca, y únicamente en estas situaciones, se podrán mantener aunque incumplan estas distancias mínimas de separación. En todo caso, las posibles ampliaciones de estas edificaciones deberán cumplir con las distancias mínimas de separación a linderos.

4.- Construcciones y edificaciones permitidas: las destinadas a la explotación forestal y a la vivienda unifamiliar, ambas con informe favorable, previo y preceptivo, de las administraciones competentes en materia de agricultura y de servicio forestal. La vivienda unifamiliar deberá contar además con informe favorable del Consell de Mallorca.

5.- Se tendrá en cuenta lo que disponen la Ley 6/1999, de 3 de Abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, y la normativa del Pla Territorial de Mallorca, especialmente las condiciones de la norma 22.

Artículo 213.- Áreas excedentes.

1.- Se considerarán áreas excedentes los suelos marginales a los agrícolas y ganaderos, definidos anteriormente, estando compuestos principalmente por suelos improductivos, monte bajo, marinas, eriales, etc., que, si bien interesa su conservación como áreas abiertas y de integración paisajística, se pueden admitir ciertas transformaciones y utilizaciones diferentes a su destino agrario forestal.

2.- Condiciones edificatorias:

- parcela mínima edificable: 14.000 m².
- frente mínimo: 100,00 m.
- aprovechamiento máximo:
 - en general: 0,03 m² / m².
 - en paisaje protegido: 0,02 m²/m²
- volumen máximo por edificio: 1.500 m³.
- ocupación máxima para la edificación y para el resto de elementos constructivos:
 - en general: 4 %.
 - en paisaje protegido: 2%
- alturas:
 - reguladora: 6,00 m



- total: 8,00 m
- número plantas: PB + 1P
- distancias mínimas de separación:
 - en fachada: 3 m.
 - a medianeras: 3 m.
 - entre edificios: 3 m.

- en el caso de edificaciones existentes que tengan un interés patrimonial arquitectónico tradicional contrastado, por su configuración o por su constitución constructiva, en los términos en que se definen en el catálogo de protección, y mientras tanto con el informe favorable de la comisión de Patrimonio del Consell de Mallorca, y únicamente en estas situaciones, se podrán mantener aunque que incumplan estas distancias mínimas de separación. En todo caso, las posibles ampliaciones de estas edificaciones deberán cumplir con las distancias mínimas de separación a linderos.

3.- Construcciones y edificaciones permitidas: las destinadas a la explotación agropecuaria y a la vivienda unifamiliar, ambas con informe favorable, previo y preceptivo, de la Consellería de Agricultura de la CAIB y del Consell de Mallorca, respectivamente.

4.- Se tendrá en cuenta lo que disponen la Ley 6/1999, de 3 de Abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, y la normativa del Plan Territorial de Mallorca, especialmente las condiciones de la norma 22.

Artículo 214.- Formación de núcleo de población.

Respecto a la posibilidad de formación de núcleo de población se adopta el siguiente criterio:

Se considera que existe posibilidad de formación de núcleo de población cuando se den las siguientes circunstancias:

1.- El resultado de sumar la superficie de las parcelas catastrales vecinas colindantes en m², y la parcela objeto de petición para edificar, dividiendo por siete mil metros cuadrados, debe dar un número entero (por defecto) inferior al número que resulta de sumar las viviendas existentes con el de las edificaciones cuya autorización se solicita.

Todo ello sin perjuicio de lo prescrito por la legislación agraria y demás determinaciones contenidas en el planeamiento vigente y que sean de aplicación en el suelo no urbanizable cuya autorización para edificar se solicita.

Artículo 215.- Características de las construcciones agrarias.

Se entiende como tal, las construcciones necesarias para la explotación agrícola o ganadera de la finca, así como las destinadas a las primeras transformaciones de productos agrícolas, siempre que sean de producción propia, con total exclusión del posible uso como vivienda.

Se establece la siguiente clasificación de las construcciones agrícolas:

1.- Edificaciones destinadas al almacenamiento de los productos agrícolas obtenidos de la propia explotación, de la maquinaria y herramientas empleadas como medios de producción, así como de las materias primas utilizadas para la siembra (semillas, fertilizantes, productos fitosanitarios, etc.). Tendrán una superficie y altura inferior a 20 m² y 3 m, respectivamente. Las casetas de herramientas se tendrán que considerar, a todos los efectos, como almacenes agrícolas.

2.- Construcciones ganaderas para la explotación intensiva, extensiva o de ocio del ganado: Comprenderá las edificaciones para la estabulación del ganado, así como las instalaciones necesarias para la alimentación, aprovisionamiento de agua y evacuación de las defecaciones (fosas de purines y estercoletros). Las instalaciones deberán cumplir con las condiciones sanitarias y de bienestar animal que establecen la Ley 8/2003, de 24 de Abril, de sanidad animal; el Real Decreto 348/2000, de 10 de Marzo, por el que se incorpora al ordenamiento jurídico la Directiva 98/58/CE, relativa a la protección de los animales en las explotaciones ganaderas, í la legislación específica correspondiente a cada especie animal.

3.- Invernaderos: Serán todas las construcciones ligeras, provisionales o fijas, con cubierta transparente o translúcida, destinadas a la protección de cultivos. Su altura máxima dependerá de la altura de los cultivos implantados.

4.- Aljibes: Serán los depósitos de agua destinados al uso agrícola. Sus muros y solera se deberán dejar atarracados y sin embaldosar.

5.- Construcciones rústicas tradicionales: Se deberán conservar las construcciones rústicas tradicionales (molinos, acequias, aljibes, etc.) y solamente podrá autorizarse su demolición, siempre que no estén catalogadas, si se demuestra, claramente, que dificultan la explotación agrícola de la finca. Se podrán llevar a cabo las restauraciones y modificaciones que tiendan a conservar su funcionalidad siempre que no se alteren sustancialmente sus características estéticas.

6.- Condiciones edificatorias: los parámetros serán los establecidos en la zonificación donde estén situados.





7.- Condiciones constructivas: Quedan expresamente prohibidas las fachadas y cubiertas con materiales no tradicionales a las construcciones del medio rural. Los huecos de iluminación y ventilación de estas edificaciones estarán a una altura mínima de 2 m del nivel interior de la planta. Los cerramientos de las parcelas, hechos con materiales tradicionales, tendrán una altura máxima de 1 m. en cada punto del terreno natural, por encima de esto se permitirán cerramientos de rejilla.

8.- Las construcciones y edificaciones destinadas a la explotación agrícola de la finca precisarán para su autorización de informe favorable, previo y preceptivo, de la Administración competente en materia de agricultura, de acuerdo con lo que dispone el decreto 147/2002, de 13 de Diciembre.

9.- Se tendrá en cuenta lo que dispone la Ley 6/1999, de 3 de Abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, y la normativa del Plan Territorial de Mallorca.

Artículo 216.- No urbanizable de especial protección: servidumbres públicas.

1.- Costas: Se califica como de especial protección todos los terrenos de dominio público, incluidos en el deslinde marcado o en su caso, el que se realice en su día por la demarcación de costas de Baleares del ministerio de obras públicas y urbanismo.

En esa zona, que se califica de no urbanizable de especial protección, se prohíbe cualquier instalación vial, aparcamiento, campamento, etc. que no sea expresamente autorizado por la vigente Ley de Costas 22/1988 de 28 de Julio. Las construcciones existentes se regirán por lo dispuesto en dicha Ley.

Para la protección de dicha zona, se establece la afección de servidumbre, según la nombrada Ley de Costas, de 20 m. en zonas urbanas y 100 m. en el resto, con las limitaciones de la Ley por la que se regirá el régimen de las edificaciones existentes.

En particular en zonas urbanas se destinará dicha franja a espacios libres públicos y en las otras zonas que se declaran como suelo no urbanizable, esta expresamente prohibido:

- edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- la construcción o modificación de vías de transportes inter-urbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como sus áreas de servicio.
- las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridas.
- el tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- el vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- la publicidad a través de carteles o vallas, o por medios acústicos o audiovisuales.

En las áreas de servidumbre de protección, los usos permitidos y prohibidos serán los regulados por los artículos 24, 25 y 26 de la Ley 22/1988 de costas del 28 de julio.

De acuerdo con el artículo 26 de la ley de costas, se dejará expedita la franja de servidumbre de transito de 6 m. medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar.

A excepción de las zonas incluidas en el ámbito del plan especial de protección de "Es Trenc - Es Salobrar", se garantizarán, en los terrenos colindantes o contiguos al dominio público, accesos cada 200 m. y de tráfico rodado cada 500m., estándose a lo dispuesto en el artículo 28 de la ley de costas.

Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se emplazarán fuera de la ribera del mar y de los 20 m. primeros de la zona de servidumbre de protección. No se autoriza la instalación de colectores paralelos a la costa dentro de la ribera del mar ni de los primeros 20 m. de la zona de protección.

Las obras e instalaciones existentes, tanto en la zona de dominio público como en la zona de servidumbre de protección, estarán a lo establecido en la disposición transitoria 4ª de la ley de costas.

Se grafían en los Planos de Normativa, las líneas del deslinde provisional realizado en Agosto de 1990, realizado por la Demarcación de Costas de Baleares.

El aprovechamiento del suelo urbanizable, en la zona de 500 m. a partir del deslinde grafiado, no superará la media de aprovechamiento de todo el suelo urbanizable del municipio.



2.- Cauces: de acuerdo con la ley de aguas, se establece una zona de servidumbre, libre de cerramientos y edificaciones, a contar desde la línea de deslinde del cauce; deslinde que será obligatorio y previo a cualquier actuación a menos de 150 m. del cauce.

3.- Carreteras: según ley de carreteras.

Capítulo X.- Área Natural de Especial Interés "Es Trenc - Salobrar" (Transcripción del Plan Especial de Protección Es Trenc – Es Salobrar).

Normas y ordenanzas.

Normas de carácter general.

Ordenanzas generales de uso.

Zona natural del salobrar.

Zona de las salinas.

Zona de la barra litoral.

Zona de la playa.

Zona agrícola - ganadera.

Zona de servicios.

Zona de aparcamientos.

Zona de balneario.

Ordenación de la accesibilidad en el ámbito del plan.

Artículo. 217.- Normas y ordenanzas.

En el presente apartado se exponen las limitaciones que el Plan contempla con respecto a los usos y actividades que en su ámbito se desarrollan, concretadas en el establecimiento de las condiciones de ocupación y uso del suelo y del ejercicio de las actividades correspondientes a la zonificación normativa definida en el apartado anterior. Estas limitaciones se complementan con las determinaciones de Ordenación de la Accesibilidad en el ámbito del Plan que se encuentran contenidas en el apartado siguiente.

La formulación normativa del Plan contenida en el presente apartado se estructura en tres categorías diferenciadas cuyos objetos y ámbitos de aplicación se exponen a continuación:

- una primera categoría correspondiente a las normas de carácter general cuyo objeto es la regulación genérica de las condiciones de ambiente y estética, y en particular de las obras, construcciones e instalaciones, siendo de aplicación en la totalidad del ámbito del plan.

- una segunda categoría correspondiente a las ordenanzas generales de uso cuyo objeto es el establecimiento de una gradación de limitaciones en el ámbito del plan, mediante la definición de una tipología de niveles de protección, siendo de aplicación a las distintas zonas delimitadas por el plan, a través de su oportuna calificación por inclusión en el correspondiente nivel de protección.

- una tercera categoría correspondiente a las ordenanzas particulares de zona cuyo objeto es el establecimiento de las limitaciones específicas propias de las características peculiares de cada zona, siendo de aplicación individualizada para cada zona concreta.

En los párrafos siguientes se desarrolla el contenido de cada una de estas tres categorías normativas encontrándose la delimitación de las correspondientes zonas grafadas en el plano correspondiente (*).

(*)Pág.4526 a 4532 del BOIB nº 59 de 14.05.1994 .

Artículo. 218.- Normas de carácter general.

A continuación se exponen las normas generales de ambiente y estética junto con las condiciones generales para la autorización de obras, construcciones e instalaciones en el ámbito del plan.

La totalidad del suelo incluido en el ámbito del plan se clasifica como no urbanizable de especial protección.

Las obras, construcciones e instalaciones respetarán el carácter tradicional del lugar en lo referente a sistema compositivo, expresión volumétrica, diseño de elementos formales, materiales utilizados en exteriores, colores y texturas, procurando en todo caso su máxima integración en el ambiente y el paisaje en que se hallen ubicadas.

Las redes e infraestructuras, y de forma particular los tendidos y las condiciones, respetarán las cualidades del medio ambiente y del paisaje en su emplazamiento, trazado, diseño y materiales, quedando prohibidas aquellas cuyo impacto sobre los valores naturales o paisajísticos del entorno conduzca a una alteración sensible de los mismos.





Las obras, construcciones e instalaciones que se prevea ejecutar en el ámbito del plan, de conformidad en las presentes normas y ordenanzas, seguirán para su autorización el trámite de declaración de utilidad pública o interés social previsto en el artículo 85.2 de la ley del suelo para la categoría de suelo no urbanizable, debiendo ser preceptivamente informadas por la comisión balear de medio ambiente.

Queda prohibida la explotación de canteras o yacimientos, los desmontes o terraplenados y en general cualquier actividad que implique un volumen sensible de movimiento de tierras en el ámbito del Plan.

Únicamente se permiten las señalizaciones de carácter público estrictamente necesarias para la correcta funcionalidad de los correspondientes servicios e instalaciones y aquellas otras de carácter privado cuyo objeto sea la indicación del acceso a las fincas, sin que su forma o características desentonen del ambiente y paisaje donde se hallen ubicadas, quedando expresamente prohibida la colocación de anuncios o carteles publicitarios.

Queda prohibida la ubicación en el ámbito del Plan de vertederos de residuos sólidos y en particular de basureros, escombreras o mulderas.

El tratamiento y evacuación de las aguas residuales se realizará preferentemente mediante red de alcantarillado y en caso de no ser posible la utilización de este sistema se realizará mediante fosas sépticas, conforme a la norma tecnológica de la edificación NTE-ISD. En este último caso el pozo filtrante deberá separarse un mínimo de 20 metros del deslinde de la zona marítimo terrestre. Se prohíbe el vertido libre de aguas residuales así como cualquier solución que presuponga la evacuación de los residuos a través de embarcaciones, debiendo cumplirse estrictamente las normas vigentes contenidas en la Orden Ministerial de 23-04-69 del Ministerio de Obras Públicas, BOE de 20-06-69.

Las conducciones correspondientes a los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de residuos líquidos y suministro de energía o conexión telefónica deberán ser subterráneas.

Todas las edificaciones e instalaciones ubicadas en el ámbito del Plan y destinadas a servicios públicos deberán tener dotaciones de agua corriente con las secciones de tubería adecuadas al caudal y presión necesarias, debiendo disponer asimismo de los correspondientes desagües protegidos con los oportunos elementos higiénicos. Se instalarán contenedores de cierre hermético para el vertido de los residuos sólidos, cuyo contenido será recogido por el correspondiente servicio municipal de limpieza, prohibiéndose la acumulación incluso provisional de cualquier tipo de residuos fuera de dichos containers.

Artículo. 219.- Ordenanzas generales de uso.

A continuación se expone la gradación de niveles de protección prevista por el plan en su ámbito, los criterios de asignación por zonas y sus finalidades y objetivos, junto con las ordenanzas generales de uso aplicables a los mismos. La aplicación de estas ordenanzas a las distintas zonas definidas por el plan se realiza a través de la calificación de las mismas por inclusión en el correspondiente nivel de protección.

a.- Uso restringido.

Corresponde a zonas donde se desean preservar las condiciones existentes del medio natural, impidiendo cualquier alteración de las mismas, al objeto de proteger las especiales cualidades de su medio físico o de particular biocenosis que el mismo sustenta.

En estas zonas se prohíben en general todo tipo de obras, construcciones e instalaciones, y de actividades, con excepción de las de carácter científico o educativo, así como el vertido de cualquier clase de residuos, sean sólidos o líquidos. La accesibilidad de personas será restringida prohibiéndose la circulación de vehículos rodados.

b.- Usos con limitaciones de grado 2°.

Corresponde a zonas donde se desea conservar las condiciones medioambientales existentes, evitando cualquier degradación de las mismas, al objeto de proteger sus valores naturales y paisajísticos.

En estas zonas se prohíben en general todo tipo de obras, construcciones e instalaciones, excepto las correspondientes a la reparación o mantenimiento de las existentes que no impliquen la ampliación de las mismas, cualquier tipo de actividades que suponga un impacto relevante desde el punto de vista medioambiental, así como el vertido de cualquier clase de residuos, sean sólidos o líquidos. La accesibilidad de vehículos rodados será controlada, no permitiéndose su circulación salvo en las vías y espacios de aparcamiento previstos y la correspondiente al acceso privado a las propiedades y al mantenimiento de las actividades permitidas por el Plan. Asimismo se regulará en su caso la posible utilización de la zona para el uso de esparcimiento público.

c.- Usos con limitaciones de grado 1°.

Corresponde a zonas donde se desea conservar las condiciones de ocupación y uso existentes, evitando cualquier transformación de las mismas, al objeto de proteger su actual destino, en razón de sus valores intrínsecos o como medida preventiva de los impactos que los



posibles cambios pudieran producir sobre zonas contiguas para las que se prevé un mayor nivel de protección. Excepcionalmente corresponde asimismo a zonas donde el Plan prevé expresamente condiciones de ocupación o uso distintas de las existentes, al objeto de regular las mismas mediante el establecimiento explícito de limitaciones superiores a las correspondientes al régimen urbanístico general.

En estas zonas se prohíben en general todo tipo de obras, construcciones e instalaciones, excepto las directamente relacionadas con su actual o potencial destino, y cualquier tipo de actividades que impliquen el cambio de las condiciones de uso actuales o previstas por el Plan, así como el vertido de cualquier clase de residuos, sean sólidos o líquidos.

d) Usos sin limitaciones.

Corresponde a zonas donde el plan no contempla la necesidad de establecer medidas específicas para su protección, quedando sujetas a la normativa urbanística general, que les sea de aplicación, dentro de la categoría de suelo no urbanizable de especial protección según establece el artículo 3º de la Ley 1/84 del Parlamento de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, con las limitaciones contempladas en el supuesto del artículo 86.2 de la Ley del Suelo.

Artículo 220.- Zona natural del Salobrar.

La zona está definida por la red de caminos, los bordes de los terrenos de cultivo y los límites de la zona de las Salinas.

Ordenanza General de Uso: uso restringido.

Ordenanzas Particulares de la Zona:

- únicamente se permiten instalaciones, con carácter provisional y no fijo, de tipo científico siempre que su ubicación y características no alteren sensiblemente las condiciones del hábitat natural de la avifauna.
- únicamente se permiten actividades de tipo científico o educativo, con prohibición expresa de las actividades cinegéticas y piscícolas.
- el acceso de personas será restringido y condicionado a su control por el SECONA mediante la expedición de la oportuna autorización de visita.

Artículo 221.- Zona de las Salinas.

La zona está definida por los límites de la explotación salinera actualmente existente.

Ordenanza General de Uso: usos con limitaciones de grado 2º.

Ordenanzas Particulares de Zona:

- se permite la actividad industrial de extracción de sal actualmente existente así como las obras necesarias para la reparación y mantenimiento de las instalaciones anexas a la citada actividad y aquellas otras correspondientes a la justificada adecuación de las mismas a las necesarias de la producción y a las disposiciones legales que las afecten. En el ejercicio de la actividad se adoptarán las precauciones necesarias para no afectar negativamente a la Zona Natural del Salobrar, prohibiéndose expresamente aquellas técnicas y proyectos que, desde un punto de vista naturalista, impliquen la separación entre las Salinas y la citada Zona.

- se prohíben expresamente las actividades cinegéticas y piscícolas.

Caso de que, provisionalmente o definitivamente cesara la explotación industrial de las Salinas, deberán arbitrarse las determinaciones más adecuadas para mantener su superficie como zona húmeda. Si fuera necesario podrá acudir al Govern Balear para colaborar en la construcción y mantenimiento de las instalaciones precisas para ello. Se admitirá, previa declaración de utilidad pública o interés social la modificación de usos que no represente deterioro del medio físico o biótico, como por ejemplo la acuicultura.

Artículo 222.- Zona de la barra litoral.

La zona esta definida por la red de caminos, los bordes de los terrenos de cultivo, los límites de las dos zonas precedentes y de la zona de la playa, el límite oriental del término municipal de Campos y la carretera de Campos o de Sa Ràpita. Se encuentra dividida en dos partes por la zona de servicios de Ses Covetes e incluye la zona de aparcamiento de Sa Ràpita con regulación específica.

Ordenanza General de Uso: usos con limitaciones de grado 2º.

Ordenanzas Particulares de Zona:

- se permite la actividad de restauración en el edificio existente en la proximidad de la playa de Es Trenc, destinado actualmente a tal fin, así



como las obras necesarias para su reparación o mantenimiento que no impliquen la ampliación de las mismas. La actividad deberá en todo caso cumplir las normas de carácter general del presente plan, particularmente las referentes a los servicios de abastecimiento de agua, energía, conexión telefónica y evacuación de residuos líquidos y sólidos, así como las determinaciones contenidas en las normas generales de uso aplicables y en el apartado 02.03 del plan, sobre ordenación de la accesibilidad.

- se prohíbe expresamente la apertura de nuevos caminos.
- se procurará la conservación y mejora de las masas arbóreas de la zona. A tal efecto se exigirá previamente a cualquier autorización de corta, de acuerdo con el artículo 209 del Reglamento de Montes, un proyecto o plan técnico de ordenación que recoja los aprovechamientos previstos, el cual deberá ser autorizado por el SECONA, previo informe de la Dirección General de Medio Ambiente.
- las actividades cinegéticas serán controladas por el SECONA mediante la aprobación del correspondiente plan, redactado por el titular del coto o subsidiariamente de oficio por la administración competente, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 25.2 del reglamento de caza.
- se prohíben expresamente las actividades de trial, paseos a caballo, acampadas, encendido de fuegos y cualesquiera otras actividades que supongan un impacto relevante desde el punto de vista medioambiental.
- se prohíbe la circulación de vehículos rodados, excepto lo previsto en el apartado 02.03 del plan, sobre ordenación de la accesibilidad, y la correspondiente al acceso privado a las propiedades y al mantenimiento de las actividades permitidas por el plan.

Artículo 223.- Zona de la playa.

La zona está definida por la red de caminos y las uniones rectas entre estos cuando su trazado es discontinuo. En los casos en que la mencionada red es inexistente, en la zona central del arenal de Sa Ràpita y en el extremo oriental de la playa colindante con la Colonia de Sant Jordi, la profundidad de esta zona medida desde el límite de la Zona Marítimo Terrestre será de 20 metros.

Ordenanza General de Uso: uso con limitaciones de grado 2º.

Ordenanzas Particulares de Zona:

- se permite el uso de esparcimiento público con las limitaciones definidas en estas Ordenanzas y en el plano N2, anexo al presente apartado, sobre Ordenanzas de la Zona de la Playa.
- se prohíbe expresamente la apertura de nuevos caminos y la circulación de vehículos rodados, excepto la correspondiente al mantenimiento de las actividades permitidas por el Plan y al servicio de limpieza de playas.
- se prohíben expresamente las actividades de trial, paseos a caballo, acampadas, encendido de fuegos y cualquiera otras actividades que supongan un impacto relevante desde el punto de vista medioambiental.
- las construcciones correspondientes a las instalaciones permanentes respetarán el carácter tradicional propio del lugar en lo referente a sistema compositivo, expresión volumétrica, diseño de elementos formales, materiales utilizados en exteriores, colores y texturas, procurando en todo caso su máxima integración en el ambiente y el paisaje en el que se hallen ubicadas.
- las actividades deberán, en todo caso, cumplir las normas de carácter general del presente plan, particularmente las referentes a los servicios de abastecimiento de agua, energía, conexión telefónica y evacuación de residuos líquidos y sólidos, así como las determinaciones contenidas en las normas generales de uso aplicables, y su ocupación no excederá de la superficie actual de las instalaciones.
- no se permite ningún tipo de publicidad en la zona.
- los carteles y rótulos de identificación de los establecimientos y servicios autorizados estarán en consonancia con las instalaciones a que correspondan, no permitiéndose aquellos que además del fin descrito sirvan para anunciar producto o bebida.
- no se permitirá ninguna instalación ni explotación comercial o social de elementos fijos o móviles en la zona activa o de baños, quedando expresamente prohibido el alquiler de embarcaciones o velomares, el sky acuático y actividades análogas.
- en la zona de reposo solo se permitirá la instalación de elementos móviles, tales como hamacas, tumbonas y otros análogos en las zonas delimitadas al efecto que se encuentran grafiadas en el plano N2, ordenanzas de la zona de la playa, anexo al presente apartado. Los sombreros tendrán una altura máxima de 2,5 metros y un diámetro máximo de 2 metros con pilares de sección uniforme y cuidada y cubierta formada por materiales perfectamente trabajados, siendo todos los sombreros de la playa de iguales características.





- las autorizaciones para la instalación de elementos móviles se darán por toda la temporada, entendiéndose por temporada el espacio de tiempo comprendido entre el 1 de marzo y el 1 de noviembre del año natural, debiendo ser desmontados y retirados en el plazo de un mes a partir de la finalización de la misma dejando la zona antes ocupada en perfecto estado de orden y limpieza. Los elementos móviles podrán instalarse 15 días antes del comienzo de la temporada, previo permiso correspondiente.

- los puestos de salvamento y socorrismo estarán debidamente señalizados.

- las instalaciones o servicios otorgados en concesión o debidamente autorizados no podrán destinarse a usos distintos de los expresamente indicados en el texto de la concesión o autorización correspondiente, siendo preceptivo para los titulares de la misma el disponer en el propio lugar de ubicación de las instalaciones de una copia autorizada del documento acreditativo de la referida concesión o autorización a disposición de las autoridades con jurisdicción en la zona.

- cada concesionario atenderá a la limpieza de su concesión y de la zona adyacente que se le señale. Los cajones, envases y cualquier otro elemento inherente al servicio de las concesiones se guardarán en almacenes cerrados, prohibiéndose los acopios al aire libre a la vista del público, con excepción de los asientos y toldos que en todo caso deberán permanecer recogidos y ordenados convenientemente. Cualquier abandono en cuanto a la limpieza de las concesiones o la recogida y eliminación de los residuos podrá ser motivo suficiente para iniciar el expediente de caducidad de la misma.

Artículo 224.- Zona agrícola - ganadera.

Esta zona comprende el resto del ámbito del plan no incluido en las otras zonas.

Ordenanza General de Uso: usos con limitaciones de grado 1º.

Ordenanzas Particulares de Zona:

- solo se permiten las obras, construcciones e instalaciones destinadas a las explotaciones agrícola-ganaderas que guarden relación directa con la naturaleza y destino de la finca, exigiéndose para su autorización el informe previo de la consellería de agricultura.
- se prohíbe expresamente el uso de nuevas viviendas residenciales, permitiéndose únicamente las obras de mantenimiento y reparación de las viviendas existentes siempre que estas no impliquen ampliación de las mismas.
- se cumplimentarán las unidades mínimas de cultivo señaladas por el ministerio de agricultura en 1.5 Ha., para terrenos de secano y en 0,2 Ha. para terrenos de regadío, no permitiéndose segregaciones o fragmentaciones que rebajen o rompan tales unidades mínimas.
- las obras, construcciones e instalaciones cumplirán en todo caso las normas de carácter general del presente plan, así como las determinaciones contenidas en las normas generales de uso aplicables.

Los parámetros generales de aprovechamiento urbanístico para la zona serán los siguientes:

- edificabilidad máxima, en m³/m²: 0.2
- ocupación máxima parcela, en %: 2
- altura máxima (2 plantas), en m.: 6
- retranqueo mínimo a linderos, en m.: 10
- retranqueo mínimo entre edificios, en m.: 10

Artículo 225.- Zona de servicios.

La zona se ubica en la antigua cantera de Ses Covetes y esta definida por la carretera de acceso al núcleo urbano de Ses Covetes, una paralela a la vía anterior trazada a partir de un camino existente en el extremo opuesto de la antigua cantera, los bordes de las fincas existentes y el límite del núcleo urbano de Ses Covetes.

Ordenanza General de Uso: usos con limitaciones de grado 1º.

Ordenanzas Particulares de Zona:

- se permiten los usos de aparcamiento y camping de primera categoría.
- las construcciones, instalaciones, usos y actividades deberán en todo caso cumplir las normas de carácter general del presente plan, particularmente las referentes a los servicios de abastecimiento de agua, energía, conexión telefónica y evacuación de residuos líquidos y sólidos, así como las determinaciones contenidas en las normas generales de uso aplicables. En todo caso se exigirá expresamente la recogida y eliminación de los residuos sólidos de la zona.
- se preverá la instalación de una oficina de información que haga comprender al visitante la importancia de la zona y la necesidad de su conservación.

Los parámetros generales de aprovechamiento urbanístico para la Zona serán los siguientes:





- edificabilidad máxima, en m³/m²: 0.2
- ocupación máxima parcela en %: 2
- altura máxima (2 pl.+ sótano), en m.: 8
- retranqueo mínimo a linderos, en m.: 10
- retranqueo mínimo entre edificios, en m.: 10
- volumen máximo en un solo edificio, en m³: 5.000
- capacidad máxima aparcamiento (coches): 500
- capacidad máxima camping (tiendas): 250

Artículo 226.- Zonas de aparcamiento.

Se prevén en el plan dos zonas de aparcamiento la primera situada cerca del núcleo urbano de Sa Ràpita y la segunda próxima a la playa de Na Tirapel.

La zona de aparcamiento de Sa Ràpita está definida por la carretera de Campos a Sa Ràpita, una paralela a la misma y dos perpendiculares delimitando un rectángulo de aproximadamente 300 x 40 m².

La zona de aparcamiento de Na Tirapel se ubica dentro de los límites del yermo existente cerca de la citada playa.

Ordenanza General de Uso: usos con limitaciones de grado 1º.

Ordenanzas Particulares de Zona:

- se permite el uso de aparcamiento.
- los usos y actividades cumplirán en todo caso las Normas de Carácter General del presente Plan, particularmente las referentes a la evacuación de residuos líquidos y sólidos.

Artículo 227.- Zona de balneario.

La Zona está definida por los límites de la parcela en la que se ubican las actuales instalaciones.

Ordenanza General de Uso: usos con limitaciones de grado 1º.

Ordenanzas Particulares de Zona:

- se permite el uso balneario-hotelerero, así como la ampliación de las instalaciones actuales con respecto al interés histórico-artístico de las edificaciones existentes.
- en el caso de ampliación de las instalaciones existentes deberá preverse en el proyecto de las mismas la evacuación y vertido de las aguas residuales mediante sistemas que permitan asegurar la imposibilidad de contaminación por filtraciones de la contigua Zona del Salobrar.
- las construcciones, instalaciones, usos y actividades deberán en todo caso cumplir las normas de carácter general del presente plan, particularmente las referentes a los servicios de abastecimiento de agua, energía, conexión telefónica y evacuación de residuos líquidos y sólidos, así como las determinaciones contenidas en las normas generales de uso aplicables.

Los parámetros generales de aprovechamiento urbanístico para la zona serán los siguientes:

- edificabilidad máxima, en m³/m²: 0,75
- ocupación máxima de parcela, en %: 15
- altura máxima (3 plantas), en m.: 9
- retranqueo mínimo al límite del Salobrar: 80 m.
- retranqueo mínimo a linderos, en m.: 10
- retranqueo mínimo entre edificios, en m.: 10
- volumen máximo en un solo edificio, en m³: 5.000
- núm. de plazas turísticas en camas: 300

En la aplicación de los anteriores parámetros se considerará la ocupación y volumen de las edificaciones existentes.

Artículo. 228.- Ordenación de la accesibilidad en el ámbito del plan.

Una de las limitaciones de uso contempladas por el plan en sus ordenanzas afecta a la circulación de vehículos rodados en su ámbito.

El presente apartado prevé la ordenación de la accesibilidad de carácter público a la zona de la playa, estableciendo los siguientes accesos a la misma que junto con sus correspondientes zonas de aparcamiento, cuyos trazados y ubicación quedan graffiados en el plano nº. 3 anexo al



presente apartado, se describen a continuación:

- a) Acceso a la playa de Ses Covetes: se realiza por la actual red viaria existente en el ámbito del plan complementándose por la zonificación como zona de servicios, para los usos de aparcamiento y servicios, del espacio de la antigua cantera de Ses Covetes situada inmediatamente detrás del actual núcleo urbano. La capacidad prevista es de 500 vehículos.
- b) Acceso a la playa de Sa Ràpita: el acceso se realiza por la carretera de Campos a Sa Ràpita complementándose con la zonificación como aparcamiento de un espacio rectangular de aproximadamente 300 x 400 m2 contiguo a la citada carretera y apoyado longitudinalmente en la misma, situado dentro de la zona agrícola-ganadera. La capacidad del aparcamiento se estima en 500 vehículos.
- c) Acceso a la playa de Es Trenc: el acceso se realiza por el camino actualmente existente que bordea la zona de las Salinas, a cuyo efecto se procederá a la pavimentación del mismo, complementándose con la zonificación como aparcamiento del yermo existente a la altura de la playa de Na Tirapel. Se prevé una desviación, siguiendo un camino existente, para acceder al pequeño aparcamiento actualmente existente, contiguo al restaurante, donde se permitirá el aparcamiento de los clientes del mismo. Tanto los accesos como los aparcamientos serán oportunamente cercados para impedir que los vehículos salgan del camino. La capacidad del aparcamiento se estima en 750 vehículos.

Sólo se permitirá la circulación de carácter público de vehículos rodados en los accesos anteriormente descritos quedando la misma expresamente prohibida en el resto de la red de caminos existentes en el ámbito del plan, a cuyo efecto se dispondrán las correspondientes barreras en los puntos señalados en el mencionado plano nº. 3.

Los aparcamientos serán de uso público general sin más limitaciones que el abono de la tarifa que en su caso puedan aprobar los organismos competentes a tales efectos:

Las características de los viales a la playa de Ses Covetes y a la playa de Sa Ràpita serán las de los viales actualmente en uso.

El vial de acceso a la playa de Es Trenc será de doble calzada con ancho total útil de 6 metros y estará dotado de un firme flexible para tráfico medio, con sub-base granular de 10 cms. y base granular de 25 cms. debidamente compactadas y un pavimento de mezcla bituminosa de 5 cms.

Los aparcamientos estarán dotados de un firme compuesto de una base granular terminada por una capa de grava gruesa, ambas debidamente compactadas, con un ancho total de 30 cms.

Palma, 3 de febrero de 2014

El secretario delegado
Jaume Munar Fullana

