



Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA

DEPARTAMENTO DE TERRITORIO E INFRAESTRUCTURAS

12675

Acuerdo de aprobación definitiva con prescripciones de la Modificación puntual número 27 de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Sant Llorenç des Cardassar, relativa a los artículos 11, 13, 16 y 71

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de día 30 de noviembre de 2018, ha adoptado el acuerdo siguiente:

«Visto el expediente relativo a la Modificación puntual número 27 de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Sant Llorenç des Cardassar, relativa a los artículos 11, 13, 16 y 71, y de acuerdo con el dictamen de la Ponencia Técnica de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el trámite previsto en el artículo 164 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, esta Comisión Insular acuerda la aprobación definitiva de la mencionada modificación puntual con las prescripciones siguientes:

1ª) El apartado b) del artículo 13 queda redactado de la forma siguiente:

b) Se excluyen:

- Los aleros, jardineras, elementos ornamentales y cubiertas de vuelo igual o inferior a 0,70 m.
- En el suelo urbano:
 - Las piscinas, que no computarán como superficie ocupada de la parcela, a pesar de sí lo harán las construcciones en las que se ubiquen las instalaciones y maquinaria de las mismas, siempre que sobrepasen la rasante del terreno.
 - Las terrazas ubicadas directamente sobre el terreno a nivel del suelo de planta baja.
 - En todo caso, se garantizará que al menos un 20% del suelo de la parcela no ocupado por la edificación extensiva sea permeable.
- En el suelo rústico, las piscinas y terrazas se regularán por lo que se establece en el artículo 71 de estas normas.

2ª) El segundo párrafo del artículo 16 queda redactado de la forma siguiente:

No se permitirá sobrepasar la profundidad edificable o fondo edificable en cada caso por voladizos, conductos ni ningún tipo de instalaciones u obras de la edificación. Sólo se permitirá sobrepasar la profundidad edificable por los sótanos que se dediquen exclusivamente a garajes y por la ubicación de piscinas y las construcciones en las que se ubiquen las instalaciones y maquinaria de las mismas, siempre que estas últimas no sobrepasen la rasante del terreno.

3ª) El apartado f) del punto 3 del artículo 71 queda redactado de la forma siguiente:

f) Las barandillas de terrazas podrán ser macizas o permeables, permitiéndose en este último caso la colocación de barandillas metálicas, las cuales tendrán que reproducir los modelos tradicionales y no podrán introducir elementos reflectantes.

4ª) El punto 5 del artículo 71 queda redactado de la forma siguiente:

5. Se podrán construir piscinas en suelo rústico con las condiciones siguientes:

- a) La calificación urbanística de la zona tendrá que permitir el uso de vivienda o el uso turístico.
- b) Cumpliéndose la condición anterior, la piscina tendrá que ser anexa a una edificación con uso residencial o uso turístico construida al amparo de la normativa urbanística, anterior a la entrada en vigor de la Ley del suelo de 1956 o con licencia municipal de obras, en el caso de ser de nueva planta.
- c) Si es el caso, se tendrá que estar a aquello que se establece en la disposición transitoria segunda de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears.
- d) Todos los elementos construidos correspondientes a la piscina y a las construcciones en las que se ubiquen las instalaciones y



maquinaria de las mismas, computarán al cien por cien (100%) a los efectos de ocupación en la parcela e) La ubicación en la parcela tendrá que respetar la distancia mínima de 3 metros de separación a particiones».

Asimismo, se hacen públicas las normas urbanísticas

Capítulo II

Normas generales de la edificación.

Artículo 11. Retranqueo de las edificaciones

- a. Se estará en lo dispuesto en el artículo 14 del Plan Provincial de Ordenación de Baleares. De acuerdo con ello, en los tipos de ordenación en que sea obligatoria la separación de los linderos de la parcela o solar, el retranqueo se medirá desde dichos linderos hasta los elementos más salientes de la edificación. A efectos de la correspondiente medición, se incluirán los voladizos y se excluirán los aleros, cornisas, jardineras, cubiertas y demás elementos ornamentales de las edificaciones que tengan vuelo normal o acostumbrado, igual o inferior a un metro y que no sean practicables.
- b. En las zonas de edificación entre medianeras cuando la edificación deba retranquearse de vías o áreas públicas, la separación se medirá hasta la alineación de fachada con exclusión de los voladizos que sobre la zona de retranqueo pueda autorizar la ordenanza correspondiente, que será como máximo la de 1,50 mts.
- c. En los casos en que el tipo de edificación a realizar sea continua esta deberá contar en la alineación de fachada con un pórtico de altura mínima de 3,00 m, a lo largo de la totalidad de la alineación, debiéndose dar continuidad a los aleros o cornisas de remate de las fachadas a lo largo de las mismas, o establecer en sucesivos niveles escalonadamente en los casos de fachadas en terreno con pendiente. En todo caso queda prohibido los voladizos de balcones cuando la calle sea inferior a los 8,00 m.
- d. En los tipos de ordenación en que sea obligatoria la separación de los linderos de la parcela o solar, dicha separación o retranqueo deberá ser observada por edificaciones, fosas sépticas, aljibes, piscinas y sus instalaciones anexas e instalaciones deportivas de cualquier tipo, permitiéndose en la zona de retranqueo plantaciones y setos así como bancales hasta una altura máxima de estos de 1,20 m. desde el nivel original del terreno. Se permitirá, sin embargo, en la zona de retranqueos la ubicación de aparcamientos que queden en la situación al aire libre sin cubrición de ningún tipo y rampas de acceso a los aparcamientos.
- e. En cualquier tipo de ordenación, continua o aislada, los pozos absorbentes de eliminación de aguas residuales se ubicarán a una distancia mínima de 5,00 m. de los linderos con otras propiedades, espacios libres o desde vías públicas y en cualquier caso a una distancia superior a 10,00 m. de aljibes propios o ajenos, tomándose tal dimensión en proyección horizontal entre bordes de ambos. En los casos de solares o parcelas en que las dimensiones de los mismos imposibiliten el cumplimiento de la condición anterior de distancias entre pozos absorbentes y linderos, los pozos absorbentes se ubicarán en la posición más alejada posible de linderos así como de aljibes, propios o ajenos.
- f. Las piscinas y los correspondientes recintos de instalaciones de las mismas deberán respetar los retranqueos obligatorios para las edificaciones.

Artículo 13. Superficie de ocupación

- a. La proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie edificada o edificable de las diversas plantas de la edificación, incluso enterradas, e incluyendo enteramente todo tipo de balcones, terrazas, galerías, porches y escaleras, determina la superficie del solar ocupado o ocupable por la edificación.
- b. Se excluyen:
 - Los aleros, jardineras, elementos ornamentales y cubiertas de vuelo igual o inferior a 0,70 m.
 - En el suelo urbano:
 - Las piscinas, que no computarán como superficie ocupada de la parcela, a pesar de sí lo harán las construcciones en las que se ubiquen las instalaciones y maquinaria de las mismas, siempre que sobrepasen la rasante del terreno.
 - Las terrazas ubicadas directamente sobre el terreno a nivel del suelo de planta baja.
 - En todo caso, se garantizará que al menos un 20% del suelo de la parcela no ocupado por la edificación extensiva sea permeable.
 - En el suelo rústico, las piscinas y terrazas se regularán por lo que se establece en el artículo 71 de estas normas.
- c. En las zonas con tipo de ordenación en edificación continua con alineación de fachada coincidente con la vía pública, los voladizos sobre ésta no se contabilizarán como superficie de ocupación del respectivo solar.
- d. La superficie de ocupación se expresará en un porcentaje del solar o parcela.



Artículo 16. Profundidad o fondo edificable

Se denomina profundidad o fondo edificable a la distancia máxima, tomada en la perpendicular a la alineación de fachada a la que puede 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 edificable o fondo edificable en cada caso por voladizos, conductos ni ningún tipo de instalaciones u obras de la edificación. Sólo se permitirá sobrepasar la profundidad edificable por los sótanos que se dediquen exclusivamente a garajes y por la ubicación de piscinas y las construcciones en las que se ubiquen las instalaciones y maquinaria de las mismas, siempre que estas últimas no sobrepasen la rasante del terreno.

Capítulo IV

Normas particulares para cada clase de suelo.

Suelo no urbanizable.

Artículo 71. Normas de ambiente y estética

1. Todas las viviendas y edificaciones tendrán una composición arquitectónica acorde a la estética tradicional local, manejando los elementos característicos de la construcción rural, combinándolos o mejorándolos de forma que el resultado obtenido se integre en el paisaje. En cada caso las soluciones adoptadas se justificarán mediante el estudio de los elementos y tipologías que aparecen en la edición "Elementos Básicos de la Arquitectura Popular de Mallorca" concretamente para la comarca del Levante.

2. Las viviendas y edificaciones estarán construidas por un cuerpo de planta rectangular desarrollado en una o dos crujías, pudiendo tener indistintamente las edificaciones una o dos plantas. Al cuerpo principal se le podrá añadir diversos volúmenes menores y secundarios con cubierta plana o inclinada indistintamente, pero en ningún caso podrán enmascarar el volumen principal, tollo ello teniéndose presente las tipologías tradicionales de las edificaciones rurales tradicionales de Sant Llorenç. Por ello el uso de arcos se restringe solamente a puertas de planta baja.

3. La composición de las edificaciones, sus cubiertas, fachadas, materiales y colorido serán los tradicionales en la zona o acordes con los mismos, prohibiéndose aquellas innovaciones que puedan comprometer o perturbar el carácter del medio rural en que se insertan.

En particular se prescriben las siguientes condiciones:

- a. El tono y colorido dominante en el acabado estará generalmente comprendido en la gama de térreos naturales propios de la zona.
- b. Las fachadas presentarán un acabado de carácter unitario formado por un solo tipo de material, quedando expresamente prohibidos los muros de bloques de hormigón vistos. Se permitirá la combinación de dos acabados distintos cuando uno de ellos se utilice para zócalos o recercados de puertas y ventanas.
- c. Las cubiertas estarán formadas por tejados inclinados de una o dos aguas, de teja árabe de color ocre claro, con alero horizontal en las fachadas principal y posterior. Quedan expresamente prohibidas las cubiertas de fibrocemento visibles desde el exterior.
- d. El acabado de las fachadas deberá ser en mampostería tradicional de piedra, en sillería de "marés" o revocado adecuándose a los colores tradicionales y no permitiéndose en ningún caso los colores blancos.
- e. Las baldosas de terrazas deberán ser también de color ocre tierra local.
- f. Las barandillas de terrazas podrán ser macizas o permeables, permitiéndose en este último caso la colocación de barandillas metálicas, las cuales tendrán que reproducir los modelos tradicionales y no podrán introducir elementos reflectantes.
- g. Se prohíbe toda la carpintería tanto interior o exterior que no sea de madera.

4. S prohíben las edificaciones y elementos extraños tales como casas de madera prefabricadas de estilo foráneo, alemanas, baluartes, rulots, y todos aquellos elementos portátiles propios de acampadas.

5. Se podrán construir piscinas en suelo rústico con las condiciones siguientes:

- a) La calificación urbanística de la zona tendrá que permitir el uso de vivienda o el uso turístico.
- b) Cumpliéndose la condición anterior, la piscina tendrá que ser anexa a una edificación con uso residencial o uso turístico construida al amparo de la normativa urbanística, anterior a la entrada en vigor de la Ley del suelo de 1956 o con licencia municipal de obras, en el caso de ser de nueva planta.
- c) Si es el caso, se tendrá que estar a aquello que se establece en la disposición transitoria segunda de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Illes Balears.
- d) Todos los elementos construidos correspondientes a la piscina y a las construcciones en las que se ubiquen las instalaciones y maquinaria de las mismas, computarán al cien por cien (100%) a los efectos de ocupación en la parcela





e) La ubicación en la parcela tendrá que respetar la distancia mínima de 3 metros de separación a particiones».

La publicación de este acuerdo se hace en reserva de la aprobación del acta.

Contra este acuerdo, que agota la vía administrativa, se puede interponer recurso contencioso administrativo delante de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, en el plazo de dos meses, contadores a partir del día siguiente en la publicación del presente acuerdo. Todo eso de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contenciosa administrativa. No obstante el anterior, se puede ejercitar, si es el caso, cualquier otro recurso que se estime pertinente.

Palma, 5 de diciembre de 2018

El secretario de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Jaume Oliver Morell

