

Sección I. Disposiciones generales

CONSEJO INSULAR DE MALLORCA DEPARTAMENTO DE TERRITORIO

7198 *Acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativo al texto consolidado de las normas subsidiarias y complementarias de planeamiento del municipio de Capdepera*

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de día 24 de abril de 2020, ha tomado el acuerdo siguiente:

“1º. Dar conformidad al texto consolidado de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Capdepera, que recoge las aprobadas definitivamente el 14 de marzo de 1986 y las modificaciones puntuales posteriores, de acuerdo con la memoria de consolidación, normativa refundida (texto consolidado de las ordenanzas) y cuadros de aprovechamiento e índice de intensidad de uso, que ha sido aprobado en sesión del Pleno del Ayuntamiento de fecha 5 de diciembre de 2019.

2º. En caso de eventuales discrepancias entre la documentación del texto consolidado aprobado por parte del Ayuntamiento y la que fue objeto de aprobación definitiva, prevalecerán en todo caso las determinaciones de esta última.

3º. Publicar para el general conocimiento este acuerdo y las normas urbanísticas correspondientemente refundidas en el Boletín Oficial de las Illes Balears”.

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

Dado que el mencionado acuerdo no implica en ningún caso aprobación definitiva de instrumento de planeamiento urbanístico, sino estrictamente consolidación de las determinaciones de los instrumentos a que se refiere, no procede la interposición de recursos. Se publican seguidamente para general conocimiento las ordenanzas urbanísticas del texto consolidado.

Texto refundido de las normas subsidiarias de Capdepera

ÍNDICE

CAPÍTULO I

ÁMBITO, FINES OBJETIVOS, OPORTUNIDAD Y VIGENCIA

CAPÍTULO II

NORMAS GENERALES DE PLANEAMIENTO

1. Área de planeamiento

2. Contenido de los planes
3. Unidad de planeamiento
4. Edificación en suelo urbanizable

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

5. Definición
6. Acceso rodado
7. Suministro de agua potable
8. Suministro de energía eléctrica
9. Saneamiento
10. Canalización telefónica

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

11. Alineaciones
12. Alineación de edificación
13. Alineaciones interiores
14. Separación de las edificaciones de los límites del solar
15. Cuerpos salientes
16. Parcela o solar
17. Ancho del solar
17. Ocupación del ancho del solar
19. Regularización de solares
20. Altura edificable
21. Planta de edificación
22. Altura libre de pisos
23. Medianeras al descubierto
24. Construcciones permitidas por encima de la altura edificable
25. Volumen edificado o edificable
26. Coeficiente de edificabilidad
27. Superficie edificable de ocupación de suelo
28. Superficie total edificada o edificable
29. Manzanas
30. Edificio exclusivo
31. Ocupación máxima
32. Fondo de edificación
33. Condiciones higiénicas
34. Estudio



- 35. Vivienda mínima
- 36. Vivienda unifamiliar
- 37. Viviendas pareadas
- 38. Obras a realizar en edificios existentes
- 39. Usos
- 40. Servidumbres Aeronáuticas

CAPÍTULO III

SISTEMAS GENERALES

- 41. Red viaria
- 42. Elementos
- 43. Red viaria los Planes Parciales
- 44. Red viaria no urbana
- 45. Espacios Libres y zonas verdes
- 46. Equipamientos
- 47. Obtención de los Sistemas Generales

CAPÍTULO IV

ELEMENTOS URBANÍSTICOS SINGULARES

COSTAS, PUERTOS Y PLAYAS

- 48. Costas, Puertos y Playas
- 49. Dotación de Playas
- 50. Accesos
- 51. Aparcamientos
- 52. Paseos, Parques y Jardines
- 53. Restaurantes, Bares, Vestuarios y Aseos
- 54. Salvamento y Socorrismo
- 55. Servicio Público de Información, Policía, y Vigilancia
- 56. Instalación de agua potable, electricidad y alumbrado



- 57. Instalaciones de Saneamiento y evacuación de aguas residuales
- 58. Servicio de Limpieza
- 59. Zona de Náutica y Pesca
- 60. Recintos destinados a juegos
- 61. Ordenación tipo

CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO H.A.

- 62. Patrimonio Artístico Nacional
- 63. Monumentos, cuevas y restos prehistóricos
- 64. Monumentos de arquitectura Militar
- 65. Instrucciones para la defensa de los monumentos prehistóricos y protohistóricos

CAPÍTULO V

NORMAS GENERALES PARA LAS CLASES DE SUELOS

SUELO URBANO

- 66. Definición
- 67. Concepto solar
- 68. Zonas de suelo urbano
- 69. Área de protección del Castillo y su entorno
- 70. Zona Residencial Casco Antiguo: 11/41, 11/42, 11/43, y 11/25
- 71. Zona Residencial Intensiva: Media 21/51

Baja: 21/52

- 72. Zona Residencial Extensiva. Media: 21/14, 21/15 y 21/32

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

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

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

Alta: de Área Turística

- 74. Zona de Conservación de Monumento Histórico Artístico
- 75. Zona de Respeto Cultural



- 76. Zona Pintoresca 21/53
- 77. Equipamiento Docente
- 78. Equipamiento Práctica Religiosa
- 79. Equipamiento Sanitario
- 80. Equipamiento Industrial
- 81. Equipamiento Socio-Cultural
- 82. Equipamiento Deportivo
- 83. Equipamiento Administrativo
- 84. Otros Equipamientos
- 85. Espacios Libres y Zonas Verdes
- 86. Viaria
- 87. Zona Marítimo Terrestre
- 88. Servicios Urbanos e Infraestructuras
- 89. Cuadros de Zonificación

SUELO URBANIZABLE

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

SUELO NO URBANIZABLE

- 98. Definición
- 99. Formación de núcleo de población
- 100. Nuevos viales o caminos
- 101. Cerramientos de fincas
- 102. Suelo Agrícola-Ganadero
- 103. Forestal
- 104. Suelo Con Valor Paisajístico

CAPÍTULO VI

ORDENANZAS DE HIGIENE, COMPOSICIÓN, ESTÉTICA Y TRAMITACIÓN



- 105. Licencias
- 107. Documentos de proyecto
- 108. Ejemplar de obra y cartel
- 109. Caducidad de licencias
- 110. Conclusión de obras
- 111. Inspección Final
- 112. Composición de fachadas y edificios
- 113. Cerramiento de solares
- 114. Marquesinas
- 115. Instalaciones en fachadas
- 116. Relieves
- 117. Toldos
- 118. Reclamos Publicitarios
- 119. Aparcamiento
- 120. Pasos para entrada de vehículos
- 121. Acceso a cubierta
- 122. Paredes medianeras
- 123. Distribución
- 124. Alturas interiores mínimas
- 125. Iluminación y ventilación
- 126. Dimensiones de huecos
- 127. Patios, su clasificación
- 128. Ventilación de baños y aseos
- 129. Luces rectas
- 130. Dimensiones de patios de 1ª categoría
- 131. Dimensiones de patios de 2ª categoría
- 132. Altura de patios
- 133. Características de patios
- 134. Aparatos sanitarios
- 135. Lavaderos
- 136. Tendederos
- 137. Dotación de agua potable
- 138. Evacuación de aguas residuales
- 139. Vertidos de aguas residuales a cauces públicos o al mar
- 140. Salida de humos
- 141. Aislamiento acústico y prevención de incendios

REGULACIÓN DE LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS E INDUSTRIALES

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/138/1065026>



- 142. Actividades Extractivas
- 143. Regulación del uso industrial

Capítulo I **Ámbito**

Estas NN.SS. serán de aplicación en todo el Término Municipal de Capdepera, incluso en la zona delimitada por la Jefatura de Costas como Marítimo-Terrestre.

Fines

Los fines de estas NN.SS. son en primer lugar:

- a) Proteger los valores paisajísticos y culturales del Término.
- b) Asegurar y prever el abastecimiento de la Población.
- c) Establecer un techo de Población compatible con los anteriores puntos.
- d) Regular el uso y aprovechamiento de los terrenos.
- e) Dar fijeza al Planeamiento Urbanístico para que se mantengan las directrices dadas por el Plan Provincial de Ordenación de Baleares (de ahora en adelante P.P.O.B.)

Objetivo

El objetivo de estas Normas Subsidiarias de Planeamiento (de ahora en adelante NN.SS.) es el ordenamiento Urbanístico de todo el Término Municipal de Capdepera.

Oportunidad

La oportunidad de la redacción de estas NN.SS. dimana directamente de la disposición transitoria primera de la Reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (de ahora en adelante L.S.), de 2 de Mayo de 1975, que impone un plazo prorrogable, de cuatro años para la revisión de Planes Generales.

Esta revisión, dentro del plazo fijado, ha sido sustituida por la adopción de las NN.SS. como modelo de Planeamiento redactado en su lugar en virtud del R.D.L. 16/81 de 16 de Octubre.

El cambio de figura urbanística es oportuno por cuanto el Plan General de Ordenación (de ahora en adelante P.G.) es un punto cero de la Ordenación Urbanística, al igual que las NN.SS. Por lo tanto es el propio Municipio, su capacidad de gestión, su propio desarrollo urbanístico lo que debe justificar en cada momento la adopción de una Figura Urbanística u otra.

El hecho de disponer de un P.G. no debe entenderse como razón suficiente para continuar con tal instrumento urbanístico.

La complicada gestión que exige la buena aplicación del aprovechamiento medio por ejemplo, no puede ser asumida con los medios de que en la actualidad dispone, con el Exmo. Ayuntamiento de Capdepera. La ejecución programada y sistemática de un determinado Plan de Etapas sobrepasa las improvisadas posibilidades presupuestarias y de dotación personal de un Municipio de 5.000 habitantes.



Por ello entendemos que la adopción de una Figura Urbanística de igual efectividad en cuanto al control volumétrico de la edificación, de la conservación del paisaje, etc. pero de mucho menor compromiso que de un P.G., es muy apropiada en el tiempo y en el espacio para el Control Urbanístico de este T.M.

Vigencia

Las presentes NN.SS. tendrán vigencia indefinida de acuerdo con lo establecido en el art. 70-4 de la L.S.

La revisión de estas NN.SS. o su sustitución por un Plan General de Ordenación procederá cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:

- a) En el supuesto previsto en el art. 47-2 de L.S. cuando alcance una población de 63.766 habitantes.
- b) Mayores exigencias de Equipamientos derivadas de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior.
- c) Saturación de las tres cuartas partes del Suelo clasificado como Urbano.

A la aprobación definitiva de estas NN.SS. quedarán sin vigencia todos los Planes Urbanísticos localizados en el ámbito de estas NN.SS.

Obligatoriedad

Estas NN.SS. obligan tanto a la Administración Pública como a los particulares y servirán de regla básica para el ejercicio de la competencia urbanística y para su desarrollo.

Desarrollo de las NN.SS.

Corresponde al Ayuntamiento de Capdepera la competencia para el desarrollo de estas NN.SS.

Los particulares podrán redactar planes con idéntico objetivo, sin que la colaboración que para ello facilite el Ayuntamiento comporte la decisión previa sobre la idoneidad del Planeamiento que se redacte o presuponga su aprobación.

Para el desarrollo de estas NN.SS. se formarán en Suelo Urbano: Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización y Planes Especiales y en Suelo Urbanizable: Planes Parciales todos ellos de acuerdo con las correspondientes disposiciones de la L.S.

Podrá acudir a la formación de los Planes Especiales para cualquiera de los objetivos a que hace referencia el art. 17 de la L.S. y en particular, de acuerdo con su párrafo segundo, para la ejecución de los elementos de los Sistemas Generales, a través de los cuales se define la estructura orgánica del territorio.

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones previstas en la L.S., en sus disposiciones complementarias, y en estas NN.SS. regulando todos los aspectos precisos para que, con la simple formación de los correspondientes Proyectos de Urbanización puedan ser de inmediata ejecución.

En los Planes Parciales deberá incluirse un Plan de Etapas que prevea el desarrollo escalonado de la Urbanización. Los plazos se determinarán en función de las características de Planeamiento.



En caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares, en la ejecución de los Planes Parciales, podrá determinarse la aplicación del Sistema de Expropiación. De igual forma, el incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por la L.S. habilitará al Ayuntamiento para expropiar los terrenos afectados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 124-2 de la L.S.

Los Planes Parciales, Estudios de Detalle y cualquier otro instrumento Urbanístico de desarrollo de las previsiones de estas NN.SS. no podrán contener determinaciones contrarias a las mismas, ni modificarlas, ni siquiera a través de compensaciones o retribuciones, aunque éstas no alteren en su globalidad las determinaciones de estas NN.SS.

En ningún caso podrán establecerse regulaciones de parámetros o condiciones de edificación que dieran lugar a una edificabilidad o densidad mayor que la señalada por estas NN.SS. para cada Sector.

Los particulares podrán formar Planes Parciales para el desarrollo de estas NN.SS.

Además de las determinaciones y documentos propios de los Planes Parciales, de acuerdo con lo establecido en la L.S. y en estas NN.SS., los Planes Parciales de iniciativa particular deberán contener las determinaciones y documentos previstos en el art. 53 de la L.S.

En cuanto a la ejecución de los Proyectos de Urbanización, se deberán concretar expresamente los compromisos y obligaciones que contraigan los promotores con el Ayuntamiento y con los futuros adquirentes de solares, terrenos o construcciones, cualquiera que sea la relación jurídica que se propongan contraer para la enajenación, aún cuando tales obligaciones o compromisos tuvieran sólo por objeto la conservación de las Obras y Servicios Urbanísticos.

En todo caso los compromisos a que se refiere el art. 53-d de la L.S. deberán garantizar:

- a) Cesiones gratuitas y obligatorias de los terrenos para Sistemas de acuerdo con lo previsto en la L.S. y en estas NN.SS.
- b) Costeamiento de las obras de urbanización con el alcance previsto en el art. 122 de L.S. y en los plazos previstos en el propio Plan de Etapas, con las precisiones que pueda añadir el acuerdo de aprobación del Plan.
- c) En cuanto a la conservación y mantenimiento de las Obras de Urbanización, el P.P. deberá prever que dichas obligaciones correrán a cargo de los Promotores durante un plazo mínimo de dos años a partir de la fecha de la recepción definitiva de la Urbanización.

El Promotor deberá formalizar los compromisos y garantías patrimoniales, con anterioridad a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

El incumplimiento de las obligaciones contraídas, dará lugar a la adopción, por parte del Ayuntamiento, y a su elección de alguna de las siguientes medidas:

- a) Realización de las garantías.
- b) Subrogación de la Administración de su ejecución, con indemnización en la cuantía del valor del Suelo, según su calificación y de la obra realizada.
- c) Expropiación de los terrenos comprendidos en el Plan.

Si el incumplimiento no revistiera la suficiente gravedad para la imposición de las anteriores medidas podrá sancionarse pecuniariamente al promotor.



Actuaciones en el desarrollo de las NN.SS.

El Sistema de actuación preferente, a adoptar en los Planes Parciales, será el de Compensación.

En todo caso el sistema de actuación deberá incorporarse en cada Plan Parcial.

En el Sistema de Compensación, las cesiones obligatorias y gratuitas de terrenos y las obras de Urbanización se transmitirán al Municipio una vez ejecutado el Proyecto de Urbanización según los plazos previstos en el Plan de Etapas.

El alcance de las cesiones obligatorias y gratuitas del Suelo, por parte de los Promotores, destinados a Sistemas Locales, se derivará de la aplicación de los Estándares a cada Sector, definidos en la L. S., disposiciones complementarias y en estas NN.SS.

En el Suelo destinado a Equipamientos que, en desarrollo de estas NN.SS., sea de titularidad pública, la Administración competente podrá otorgar concesiones para la construcción y explotación de los correspondientes Equipamientos sin que esta concesión confiera derechos para ser renovada.

El territorio ordenado por estas NN.SS. se clasifica de acuerdo con lo previsto en los arts. 78,79 y 80 y 91b del Reglamento de Planeamiento (de ahora en adelante R.P.) en:

Suelo Urbano
Suelo Urbanizable
Suelo No Urbanizable

El Suelo no Urbanizable solo podrá transformarse en Urbanizable a través de una revisión de estas NN.SS. de acuerdo con lo previsto en la Norma sobre Vigencia de la página precedente

En Suelo Urbano se precisa la Ordenación física a través de la delimitación de los suelos según su destino para:

- a) Viales y estacionamientos
- b) Suelos Públicos para Espacios Libres y Zonas Verdes.
- c) Suelos para Equipamientos.
- d) Suelos edificables y edificios privados.

En Suelo Urbano los Suelos destinados a Viales, Espacios Libres y Zonas verdes y Centros de E.G.B., serán de cesión gratuita y obligatoria, en los términos y con las modalidades previstas en el art. 83 de la L.S.

Sin perjuicio de ello, todos los Suelos destinados a Sistemas Generales podrán ser objeto de expropiación.

No obstante, los Suelos destinados a Equipamientos, que en el momento de la aprobación de estas NN.SS. fueran de dominio privado y se destinaran al uso previsto por estas NN.SS. se podrán continuar en régimen de Propiedad Privada siempre que no varíe su actual uso.



Clasificación del Suelo

Estas NN.SS. se han redactado de acuerdo con lo dispuesto por el art. 91b del Reglamento de Planeamiento y clasifican el Suelo del Término Municipal en Suelo:

Urbano
Urbanizable
No Urbanizable

Justificación del cumplimiento del art. 93 del R.P.

1. Las NN.SS. de Ámbito Municipal, cuyo objeto sea el señalado en el apartado b) del art. 91, contendrá las siguientes determinaciones:

a) Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como del carácter subsidiario del Planeamiento General al que suplen y señalamiento del periodo de vigencia previsto cuando se hubiese determinado su sustitución por su Plan General.

Son objeto del 1º punto del Capítulo I del Documento Normas Urbanísticas.

b) Delimitación de los terrenos comprendidos en Suelo Urbano, en áreas aptas para la urbanización y en el Suelo No Urbanizable.

Queda grafiada en el Plano n.º 15 (escala 1/10.000) "Clasificación del Suelo" del Documento Planos.

El Estado Actual de los Servicios Urbanos y de la consolidación sobre los que se basan los criterios establecidos en el art. 78 de la Ley del Suelo para la delimitación del Suelo Urbano han sido grafiados en los Planos de Información n.º 4.1 (escala 1/25.000) y 5.3 (escala 1/10.000) y en los Planos de Ordenación n.º 11,12,13 y 14 (escala 1/2000)

c) Definición del concepto de núcleo de población con base en las características propias del Municipio, estableciendo las condiciones objetivas que den lugar a su formación, a efectos de las posibilidades de edificar en el Suelo No Urbanizable y en las áreas aptas para la Urbanización en tanto no sean aprobados los correspondientes Planes Parciales para éstas últimas.

Se especifican en el artículo 99 "Normas Particulares para la clase de Suelo NO URBANIZABLE" del Capítulo V.

d) Asignación de Usos Pormenorizados para el Suelo Urbano y de Usos Globales para las áreas aptas para la Urbanización, con expresión en ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los Sectores o fijando criterios para su delimitación por los Planes Parciales.

La asignación de Usos Pormenorizados en Suelo Urbano se grafia en los Planos n.º 19 (escala 1/2000) y se complementa con su descripción en el punto "Normas Particulares para las clases de Suelo Urbano" del Capítulo IV.

Los Usos Globales para los Sectores Urbanizables se describen en el punto "Normas Particulares para las clases de Suelo Urbanizable" del Capítulo IV.

e) Normas Urbanísticas que tendrán, en el Suelo Urbano, el grado de desarrollo propio de las previstas en el apartado 2 del art. 40 de R.P., y el carácter y el grado de precisión propio de las Normas contempladas en el apartado 3 del mismo artículo, cuando se definan zonas aptas para la urbanización.

Se describen en los capítulos V y VI



f) Esquema indicativo de la infraestructura, Equipamiento y Servicios Urbanos para la totalidad del territorio, calculando para el límite de saturación de las áreas aptas para la Urbanización y previsiones mínimas para Centros y Servicios de interés público y social para Suelo Urbano. El esquema de infraestructura y Servicios se referirá a los Sistemas Generales de Comunicaciones, Espacios Libres y Zonas Verdes y Equipamiento comunitario.

Se ha grafiado en los Planos n.º 18.1, 18.2, 18.3 y 18.4 (escala 1/10.000).

g) Trazado y Características de la red viaria del Suelo Urbano con determinación de alineaciones, definiéndose geoméricamente su trazado en planta y de rasantes, referido a la totalidad o parte de este Suelo.

Se grafia en los Planos nº19 (escala 1/2000)

h) Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el Suelo No Urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la Urbanización y la edificación de esas Zonas.

Se han grafiado en el Plano nº17 “Usos Globales” y se complementa con la descripción del Capítulo IV. V.

Capítulo II

Normas generales de planeamiento

Artículo 1

Área de Planeamiento

El área de Planeamiento será aquella que cubre la superficie completa de un Sector de los definidos en el Plano de Ordenación: “Clasificación del Suelo”.

Artículo 2

Contenido de los Planes

Los Planes que desarrollen estas NN.SS. deberán contener las determinaciones que se especifican en este Documento de Normantiva y en la vigente L.S. y sus Reglamentos.

Sin perjuicio de lo dispuesto en la L.S. sobre Sistemas de actuación en Planeamiento Parcial, se considera como el más aconsejable el Sistema de Compensación.

Para la tramitación y aprobación de los distintos Planes se estará a lo dispuesto por la L.S.

Las superficies reservadas por estas NN.SS. para Equipamientos y Espacios Libres serán independientes de las especificadas para estos mismo usos en lo articulado por la L.S. para el desarrollo de Planes Parciales.



Artículo 3

Unidad de Planeamiento

A los efectos de los Planes Parciales la Unidad mínima de Planeamiento estará de acuerdo con la delimitación establecida en el Plano de “Clasificación del Suelo”.

Artículo 4

Edificación en Suelo Urbanizable

El Suelo Urbanizable estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial. Entre tanto, no se podrán realizar en él obras o instalaciones salvo las que se hagan ejecutar mediante la redacción de los Planes Especiales a que se refiere el art. 17.2 de la L.S. y las de carácter provisional provistas en el art. 58.2 de la L.S., ni podrán destinarse los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los que señalen estas NN.SS.

Los parámetros fijados en estas normas urbanísticas para los sectores de suelo apto para urbanizar prevalecerán sobre los demás y en cualquier caso prevalecerán aquellos que resulten más restrictivos.

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

Artículo 5

Definición

Son las que se refieren a las condiciones de los Servicios de Acceso Rodado, Suministro de Agua y Energía Eléctrica y Saneamiento.

Las condiciones que se establecen en estas NN.SS. se considerarán como mínimos y será obligatorio su cumplimiento en todo Planeamiento que desarrolle estas NN.SS.

Artículo 6

Acceso rodado

Tanto el espesor de las capas de firme como el material a emplear en la capa de rodadura será de aglomerado asfáltico.

Artículo 7

Suministro de agua potable.

En los Proyectos de las redes de abastecimiento de agua se adoptarán los siguientes requerimientos mínimos:

1. El consumo medio será de 250 litros por habitante y día.

2. Se establecerán redes de riego, derivadas de la red general, en todas las zonas de parques y jardines públicos.

Las figuras de Planeamiento que incluyan trazado de abastecimiento de agua, deberá incluir también la previsión de hidrantes de incendio deberá cumplir la Norma Básica NBE-CPI.

Artículo 8

Suministro de Energía Eléctrica.

Los Proyectos correspondientes a estas instalaciones cumplirán como mínimo las condiciones siguientes:

1. La dotación mínima de Energía Eléctrica para uso doméstico será de 0,6 Kw/h por habitante y día.
2. Las líneas de distribución de Energía Eléctrica y alumbrado público serán subterráneas en las áreas de Nuevo Planeamiento y preferiblemente también en las nuevas dotaciones en Suelo Urbano.
3. Respecto a la previsión de EE.TT. se tendrá en cuenta lo dispuesto por el Reglamento Electrotécnico 3T aprobado por Decreto 2413/73.

Artículo 9

Saneamiento

El Saneamiento se realizará por el Sistema Separativo. Se podrán utilizar los torrentes para el vertido de las aguas de lluvia.

Para las secciones mínimas de alcantarillado se adoptarán como caudales de aguas negras, el máximo previsto para el abastecimiento de aguas.

Las aguas una vez depuradas se utilizarán preferentemente para riego de campos agrícolas. En su defecto podrán verter a cauce natural.

Será siempre obligatoria la depuración de las aguas residuales producidas por establecimientos industriales antes de su vertido al colector general, según la característica del vertido y con las condiciones que se impongan en el susceptible permiso de apertura de la actividad.

Artículo 10

Canalización Telefónica

En todos los Planes Parciales deberán preverse canalizaciones para teléfonos completamente subterráneos.

Artículo 11

Alineaciones

La alineación de fachadas señala el límite a partir del cual deberán levantarse las fachadas de las edificaciones, separadas una distancia fija ó una distancia mínima según los casos.



Las alineaciones viales, fija el límite entre los espacios públicos destinados a la Red Viaria, u otras áreas públicas, y las parcelas o solares de edificación pública o privada.

La alineación de fachadas podrá o no coincidir con la de vías y áreas públicas, según los casos.

Artículo 12

Alineación de edificación.

Será aquella que se fijará en las Normas de Edificación y que señala el límite a partir del cual deberán mantenerse las construcciones y que según los casos podrá o no coincidir con la línea Oficial de Vial.

Las nuevas construcciones y aquellas solares que estando en el momento actual edificados se derriben y vuelvan a edificarse, se ajustarán a las nuevas alineaciones y ordenación aprobada.

Artículo 13

Alineaciones interiores.

Las alineaciones interiores de una manzana corresponden a las líneas que limitan el fondo de los edificios dejando un espacio libre denominado patio de manzana.

Artículo 14

Separación de edificaciones de los límites del Solar.

1. En los tipos de ordenación que sea obligatoria la separación de la edificación de los linderos de la parcela o solar el retranqueo se medirá desde dichos linderos hasta los elementos más salientes del edificio.

A efectos de la correspondiente medición se incluirán los Cuerpos Salientes, cuando se permitan, aleros y otros elementos ornamentales. El máximo vuelo que se permitirá a estos últimos será de 1m (un metro).

2. Cuando la edificación deba retranquearse de vías o áreas públicas se comprenderán entre éstas, las zonas libres u otras análogas, por su titularidad o destino, que no sean de propiedad privada.

Retranqueo es la distancia exacta sobre la que deberá levantarse la fachada de la edificación.

3. La separación de las edificaciones en el mismo será igual o mayor al doble de la separación mínima a medianeras propia de la Zona en que se halle el solar.

Artículo 15

Cuerpos salientes

Son los cuerpos de edificación que sobresalen del cuerpo principal del edificio sin más apoyo que su empotramiento en aquél, con el fin de aumentar el uso propio del cuerpo principal.



Los cuerpos salientes pueden ser:

Abiertos: Cuando toda su superficie es exterior al cuerpo principal del edificio y totalmente abierta.

Cerrados: Cuando toda su superficie se halla cerrada por elementos de obra de fábrica maciza o perforada o cualquier otro tipo de cerramiento fijo, transparente, traslúcido u opaco.

Mixtos: Cuando su superficie comporte los criterios de cerramiento descritos en los dos casos anteriores.

Artículo 16

Parcela o Solar

1. Se entiende por parcela toda fracción de la superficie de Suelo Urbano edificable, delimitada con el fin de facilitar la ejecución y gestión de la Urbanización y de la edificación, por partes y etapas; conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción; servir de referencia a la edificabilidad y asegurar la unidad mínima de 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. a) 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.

b) Cuando en estas NN.SS. 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 requisito mínimo de superficie o longitud.

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 antiguos edificados o por estar escriturados con anterioridad a la vigencia de las presentes normas.

Las parcelas mínimas serán indivisibles. Por consiguiente, serán mínimas también aquellas que cumplan cualquiera de las condiciones del párrafo I, del art. 95 de la Ley del Suelo, la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

3. Para que una parcela tenga la consideración de Solar, deberá cumplir las condiciones mínimas de urbanización, que exigen estas NN.SS. en el art. 69 ó bien simultanear la urbanización y edificación de acuerdo con lo dispuesto por los arts. 40 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Artículo 17

Ancho del Solar

Es la longitud del linde de la parcela o solar que sa frente a un vial público.

Cuando el solar dé frente a una rotonda de giro, el ancho mínimo será de 3,50m.



Artículo 18

Ocupación del ancho del Solar

En las manzanas de edificación cerrada, es obligatorio que las construcciones ocupen todo el ancho del Solar.

Se eximirá de la ocupación de la totalidad de la fachada debiéndose completar con cerramiento decoroso en aquellos solares que formando esquina se pretenda construir una vivienda unifamiliar.

Artículo 19

Regularización de Solares

Cuando entre los lindes laterales de un Solar o Parcela y la alineación oficial de viales formen ángulos inferiores a 65°, el Ayuntamiento denegará las Licencias de Construcción correspondientes, si previamente los propietarios colindantes no han procedido a la regularización de sus solares, mediante la compensación de superficies y establecimiento de una línea divisoria perpendicular a la alineación de la calle.

Artículo 20

Altura Edificable

1. Es la máxima dimensión vertical que podrá alcanzar un edificio, comprendida entre la cota más baja del cerramiento exterior del edificio y la mayor cota de la cara inferior del último forjado.
2. La medición de la altura edificable dependerá del tipo de ordenación, según sea éste en edificación continua o aislada. En el caso de edificación continua la altura total edificable se medirá desde la rasante de la Vía Pública.

Cuando la Vía Pública tenga pendiente, la edificación no deberá sobrepasar en ningún punto la altura máxima de la zona, medida como se ha indicado en el párrafo anterior. Los edificios que formen esquina podrán prolongar la altura de una de las calles una profundidad igual o menor a 15 m. sobre aquella.

3. En el caso de edificación aislada la altura edificable se medirá desde cada punto de encuentro de la proyección vertical de la superficie construida sobre el terreno natural. En este caso se admitirá que se desmonte y o terraplene el terreno natural hasta una dimensión máxima de 1,50 m. sin que ésta compute a efectos de altura edificable.
4. En el número máximo de plantas se computarán todas las que comprenda la superficie edificada o edificable, incluidos los sótanos. Se excluirá el cuerpo torreón superior de caja de escalera y cuarto de máquinas, si lo hubiere.

En las zonas 21-52 y 21-53 la altura podrá medirse como se describe en el punto 2, de este mismo artículo.



Artículo 21

Planta de Edificación

1. Planta Baja:

a) En los tipos de ordenación de edificación, según alineaciones, se entenderá por “Planta Baja” para cada parcela, aquella cuyo pavimento se halle situado entre 0,6m por encima y por debajo de la rasante de vial en los puntos de mayor ó menor cota, respectivamente que a la parcela responden.

Para las parcelas que den frente simultáneamente a dos viales opuestos, se referirá la cota que de a cada frente, como si se tratase de parcelas independientes, cuya profundidad alcance el punto medio de la manzana.

b) En los demás tipos de ordenación, será “Planta Baja” aquella planta cuyo pavimento esté situado entre 1,50 m. por debajo o por encima de la cota natural del terreno.

c) No se permitirá el desdoblamiento de la Planta Baja en dos plantas, según el Sistema de semisótano y entresuelo.

2. Planta Sótano:

a) En el tipo de ordenación de edificación según alineaciones, se entenderá por “Planta Sótano” toda la planta situada por debajo de la planta definida como Planta Baja, tenga o no aberturas, por causa de desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación. Cuando se destinen a aparcamiento de automóviles podrán ocupar el 100% del solar.

b) En los demás tipos de ordenación, será Planta Sótano, toda planta o parte de planta que se halle enterrada totalmente o semienterrada, siempre que el techo esté a menos de 1,50m por encima del nivel del suelo exterior definitivo. La parte de la planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de dicha altura, tendrá en toda esta parte la consideración de Planta Baja.

c) La planta que conforme a las anteriores definiciones, fuera sótano y tuviera además ventilación exterior directa, podrá denominarse semisótano.

d) En los sótanos y semisótanos no se permitirá el uso de vivienda ni el residencial. Podrán destinarse a otros usos siempre que se cumpla la Norma Básica NBE-CPI y demás Legislación.

e) La altura libre mínima de la Planta Sótano será de 2,20 metros, sin obstáculos como conducciones de aguas fecales, aire acondicionado, etc.

3. Planta Piso:

a) Se entenderá por “Planta Piso” todas las plantas edificables por encima de la Planta Baja.

b) La altura libre mínima de las plantas piso se fija en cada “Zona” y no podrá ser inferior a 2,50 metros. Si el techo fuera inclinado el punto más bajo podrá situarse a 2,20 m. como mínimo del Suelo.



Artículo 22

Altura libre de pisos

Es la distancia de la cara del pavimento a la inferior del techo de la planta correspondiente.

Artículo 23

Medianeras al descubierto

En todo nuevo edificio que presente medianeras o pared colindante al descubierto, éstas deberán ser tratadas de manera que quede asegurado su buen aspecto.

Artículo 24

Construcciones permitidas por encima de la altura edificable

Las edificaciones podrán cubrirse con tejado o azotea, tanto en un caso como en el otro sólo se permitirán por encima de la altura las siguientes instalaciones: maquinarias de ascensores, calefacción, acondicionamiento de aire, caja de escaleras, chimeneas, depósitos de reserva de aguas y formación de cubiertas inclinadas.

Todas ellas estarán inscritas dentro del plano de 45° desde la altura máxima medida sobre las fachadas no pudiendo exceder la altura más de 4m. sobre la permitida.

Artículo 25

Volumen edificado o edificable

Es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas, del edificio. Se excluyen del volumen los depósitos de líquidos o gases, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y las cubiertas inclinadas no practicables y con pendientes inferiores a 45°; y se incluyen buhardillas, mansardas, torres de remate, cajas de ascensores, escaleras o trasteros, cuerpos volados cerrados por tres de sus lados, según la definición de superficie edificada, así como las plantas libres, abiertas o exentas, cubiertas que no sean simples voladizos, centros de transformación de energía eléctrica, contadores de consumo y similares.

Artículo 26

Coefficiente 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 el 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 solar o 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) o en metros cuadrados edificados por metro cuadrado (m^2/m^2), según el sistema utilizado para definirlo.
5. En el Planeamiento que desarrolle estas NN.SS. 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 27

Superficie edificable de ocupación de suelo

1. La proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie edificada o edificable de todas las plantas, incluso las enterradas, determina la superficie del solar ocupado u ocupable por la edificación.
2. Todos los voladizos de la edificación, excepto los inferiores a 1,00 metros, se contabilizarán como superficie de ocupación. Los voladizos abiertos superiores a 1,00 metro computarán exclusivamente el exceso sobre dicho metro, sin embargo en las zonas con tipo de ordenación en edificación continua, con alineación de fachadas coincidente con la de la vía pública, los voladizos sobre ésta no se contabilizarán como superficie de ocupación del respectivo solar.
3. La superficie de ocupación se expresará en un porcentaje del solar o parcela.

Artículo 28

Superficie total edificada o edificable

1. La suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, sin excepción alguna, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y en su caso, por los ejes de las paredes medianeras, determinará la superficie total edificada o, si se trata de previsión, la superficie edificable.
 2. Se entiende por planta edificada todo el espacio habitable o practicable en su proyección horizontal limitado por la solera inferior sobre el suelo o terreno y su forjado de techo, por dos forjados de pisos consecutivos o por forjado de piso y cubierta.
 3. Los cuerpos saliente de balcones, terrazas, galerías o porches y escaleras que estén cubiertos por otros elementos, formarán parte de la superficie edificada si se hallan limitados lateralmente por obra de fábrica o macizo continuo y, en caso contrario, se computarán en un 50% de su superficie medida en igual forma.
 4. A los efectos de lo dispuesto en esta Norma se entenderá por fachada todo elemento de cerramiento fijo, continuo o discontinuo, cualquiera que fuera su material, que tenga por finalidad la separación de recintos entre locales interiores y el medio exterior. A este respecto las terrazas, galerías, porches y escaleras salientes o entrantes en la edificación, pertenecientes al medio exterior de los correspondientes locales interiores y que forman parte de la composición de fachada se consideran como elementos constructivos de la misma.
- La fachada de la edificación se conceptuará como frontal, anterior o principal si da frente a vías y otras zonas de dominio público, retranqueada o no de las mismas.



La fachada de la edificación se conceptuará como posterior o lateral, si debidamente retranqueada, cuando menos tres metros, da frente a propiedades privadas colindantes del fondo o lado respectivo.

Artículo 29

Manzanas

1. El perímetro edificable de una manzana comprenderá una o varias parcelas y estará definido por las alineaciones de las vías y áreas públicas que la circunden.
2. Todas las edificaciones constitutivas de una manzana deberán dar frente a vías públicas. El límite interior de las viviendas, constituirán las alineaciones interiores de una manzana y dejarán a partir de ellas un espacio no edificable denominado patio de manzana.
3. Se entenderá por profundidad de una manzana la distancia entre la alineación de vía pública exterior y la alineación interior del patio de manzana.
4. En el Planeamiento que desarrolla estas NN.SS. para las zonas de edificación continua se establecerá para cada manzana la misma profundidad edificable, que delimitará la alineación interior de las construcciones frente al patio de manzana. En el patio de manzana cuando menos deberá inscribirse un círculo de 10 m. de diámetro, y sólo en el caso de aplicar una profundidad edificable inferior a 12 m. y que no pudiera cumplimentarse la mínima dimensión del patio de manzana, se considerará la manzana completamente edificable.
5. Podrá fijarse una profundidad edificable de acuerdo con el aprovechamiento de la zona en base a un Estudio de Detalle.

Artículo 30

Edificio exclusivo

Es aquél en que toda su superficie construida se destina a actividades comprendidas en un solo uso.

Artículo 31

Ocupación máxima

Se define como tal a la relación de la superficie proyectada sobre un plano horizontal por todas las plantas del edificio sobre la superficie del solar sean éstas abiertas o cerradas.

Artículo 32

Fondo de Edificación

Es la distancia entre la línea de edificación y la alineación interior.



Artículo 33

Condiciones higiénicas

Las edificaciones destinadas a viviendas se ajustarán a las condiciones mínimas establecidas por la Orden de 29 de Febrero de 1944, las que se fijen en las Ordenanzas desarrolladas en los Planes Parciales. Y las que dicte y apruebe el Exmo. Ayuntamiento.

Artículo 34

Estudio

Es la mínima célula habitable que dispondrá como mínimo de una estancia cocina-estar-comedor-dormitorio de 16 m² útiles y un baño de 4 m² útiles (ducha, inodoro y lavabo). La altura mínima será de 2,50 m.

Artículo 35

Vivienda mínima

Es la célula habitable que dispondrá como mínimo de:

- un dormitorio de 10 m² útiles.
- una estancia cocina-estar-comedor de 16 m² útiles.
- un baño de 3 m² útiles (ducha, lavabo, inodoro).
- un lavadero-tendedero de 2m² útiles.

La altura mínima será de 2.50m.

Artículo 36

Vivienda unifamiliar

Edificación destinada a satisfacer las necesidades de una familia.

Artículo 37

Viviendas pareadas

Edificación que reúne dos viviendas, y presenta como características esenciales el disponer de una pared medianera.

Artículo 38

Obras a realizar en edificios existentes

Las obras a realizar a partir de la aprobación definitiva de estas NN.SS. en edificaciones existentes se regularán por las siguientes disposiciones.

1. Quedarán fuera de Ordenación:

Las edificaciones afectadas por el Sistema General Viario que ocupen suelos destinados a Equipamientos o Espacios Libres Públicos y Zonas Verdes, las destinadas a usos industriales compatibles con los de cada zona, consecuentemente las obras a realizar en ellas vendrán reguladas por lo dispuesto por el art. 60 de la Ley del Suelo.

En las edificaciones destinadas a usos industriales que se citan en el último lugar del apartado anterior, se permitirá realizar aquellas instalaciones ordenadas por la Administración como medidas correctoras de la actividad.

2. El resto de las edificaciones quedan incorporadas al Plan y se regirán por la presente normativa según las siguientes situaciones y regulaciones, teniendo en cuenta que al demolerse el edificio el nuevo que se pretenda construir deberá ajustarse a las Normas de su Zona.

SITUACIÓN B1.

Edificios entre medianeras o aislados cuya altura exceda en más de un 75% de la permitida en la zona por estas NN.SS.

Regulación

Se permitirán únicamente las obras encaminadas a adecuarlas a la situación (B2) así como obras de higiene, ornato, salubridad, pequeñas obras de consolidación y seguridad per nunca obras que den lugar a aumento de volumen, así como obras de modernización y las necesarias para su adaptación a la Normativa Vigente.

SITUACIÓN B2

Edificios entre medianeras o aislados cuya altura exceda en menos de un 75% de la permitida en cada zona por estas NN.SS., aunque incumplan alguna o varias de las restantes limitaciones dadas por las Normas Urbanísticas de éstas NN.SS.

Regulación

En estos edificios se permitirán:

- a) Las obras Parciales y Circunstanciales de Consolidación.
- b) Modernización o mejora de sus condiciones estéticas, higiénicas o de funcionalidad, así como las necesarias para su adaptación a la Normativa Vigente.
- c) Reformas y cambios de uso incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona.

d) Obras de adecuación del edificio a alguna de las situaciones de los apartados siguientes.

En estos edificios sólo se permitirá el aumento de volumen o de superficie construida, o de altura, cuando no se haya agotado el volumen edificable y se cumplan el resto de parámetros edificatorios exceptuándose las separaciones obligatorias, no obstante la ampliación se efectuará fuera de las separaciones previstas.

Medición de la Altura

La altura, tanto en la situación B1 como en B2 se medirá tanto en metros como en n.º de plantas.

La medición en metros se efectuará según lo especificado en el art. 20.

Para la medición en n.º de plantas, únicamente contabilizarán a partir de planta baja y siguientes, tanto para los existentes como para los previstos.

El 75% de la prevista se calculará multiplicando 0,75 por el n.º de plantas previsto redondeando por exceso o por defecto según que las cifras decimales superen o no alcancen la mitad del intervalo.

Artículo 39

Condiciones de uso Usos

1. Clases.

Los usos a considerar dentro del Término Municipal se clasifican en los siguientes grupos:

- 01 Viviendas
- 02 Residencial
- 03 Docente
- 04 Comercial
- 05 Asistencia Social
- 06 Práctica Religiosa
- 07 Sanitario
- 08 Socio-Cultural
- 09 Espectáculos
- 10 Deportivos
- 11 Administrativo
- 12 Industrial
- Equipamiento
- Zonas Verdes y Espacios Libres
- Viales



Por su idoneidad se dividen en:

Usos permitidos
Usos prohibidos
Obligatorios.

Por razón de su destinatario final se distingue entre:

Usos públicos
Usos privados.

Los usos privados se matizan en:

Privados particulares
Privados colectivos

2. A los efectos de estas NN.SS. los usos se definen del siguiente modo:

- Usos permitidos: Son los que están admitidos expresamente por estas Normas en cada Calificación Urbanística.
- Usos prohibidos: Son aquellos que lo están expresamente por estas NN.SS., en cada calificación urbanística.
- Usos públicos: Son los que están permitidos a cualquier persona a través de compensación monetaria o no en terrenos de dominio público o privado.
- Usos privados: Son los desarrollados por particulares en terrenos o edificios de propiedad particular.
- Usos particulares: Es, dentro de los usos privados, aquél cuyo usuario es una persona o una familia.
- Usos obligatorios: Son los que están exclusivamente admitidos en determinada zona.
- Usos colectivos: Son, dentro de los usos privados, aquellos cuyos usuarios son un grupo indeterminado de personas cuya relación viene normalmente definida por el pago de unas cuotas, entradas, o precio del servicio.
- Usos de vivienda: Son los referentes al alojamiento familiar permanente. Se distingue entre uso unifamiliar y plurifamiliar.
- Usos residenciales: Son los destinados al alojamiento comunitario temporal y los relacionados con la Hostelería.
- Usos docentes: Están relacionados con la Enseñanza Oficial.
- Usos comerciales: Son los relacionados con la venta de productos al por menor.
- Usos de asistencia social: Son todos los relacionados con la asistencia de las capas sociales más indefensas: tercera edad, marginados, niños, etc.
- Usos Sanitarios: Son todos los relacionados con la presentación de servicios médicos, clínicos y quirúrgicos.
- Usos socio-culturales: Son los relacionados con la ciencia, el arte, etc, e incluyen las actividades de tipo social.
- Usos de espectáculos: Son aquellos relacionados con las manifestaciones comunitarias del ocio y el tiempo libre, e incluyen los espectáculos deportivos y de cualquier otra índole.
- Usos deportivos: Son los relacionados con la práctica del deporte.
- Usos religiosos: Son los relacionados con la práctica de alguna religión.
- Usos administrativos: Son los relacionados con la Administración Pública, las oficinas y despachos privados etc.
- Usos industriales: Son los relacionados con la producción industrial, almacenamiento y aparcamiento de automóviles.



Artículo 40

Servidumbres aeronáuticas

Según lo dispuesto en la normativa de la modificación puntual del art. 10 del R.D. 584/72, sobre servidumbres aeronáuticas, modificado por el R.D. 297/2014, el ámbito superficial comprendido dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas del radiofaro omnidireccional de muy alta frecuencia y el equipo medidor de distancias VOR/DME de Capdepera (según R.D. 378/2001 de 11 de marzo) queda sujeto a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea AESA podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas, o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas, extendiéndose tal posibilidad a los usos del suelo que faculden para la implantación de dichas actividades.

Según lo dispuesto en el art. 16 del R.D. 584/72, requerirá de la correspondiente autorización a cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aún no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos. Dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua no generará ningún tipo de derecho de indemnización.

Capítulo III Sistemas generales

Artículo 41

Red Viaria

Definición: La red viaria está constituida por las vías destinadas al uso público, acondicionadas para la circulación de vehículos y/o peatones.

Artículo 42

Elementos

Los elementos de que se compondrá la red viaria serán todos o algunos de los definidos a continuación:

Acera: Zona destinada al tránsito exclusivo de peatones.

Arcén: Zona longitudinal de la carretera comprendida entre el borde de la calzada y la arista correspondiente a la plataforma.

Arista exterior de la explanación: Intersección del talud del desmonte o terraplén con el terreno natural. Cuando el terreno natural circundante esté al mismo nivel que la carretera, la arista exterior de la explanación será el borde exterior de la cuenta.

Calle de servicio: Carretera secundaria, con trazado sensiblemente paralelo a una carretera principal y accesible a ésta solamente en algunos puntos, para servicio de los edificios o propiedades contiguas.

Calzada: Zona de la carretera destinada exclusivamente a la circulación de vehículos. Se compone de un cierto número de carriles.

Carril: Zona longitudinal de la calzada con anchura suficiente para la circulación de la hilera de vehículos.

Explanación: Zona de terrenos ocupada realmente por la carretera. Sus límites son aristas exteriores de la explanación.

Mediana: Zona longitudinal de la vía que sirve de reparación entre dos corrientes de tráfico de diferentes sentidos.

Plataforma: Zona de la carretera destinada al uso de vehículos formada por la calzada y los arcenes.

Ronda: Vías pública que rodea total o parcialmente una población enlazando las carreteras que afluyen a ella.

Travesía: Vía Pública Urbana a la que se asigna la función de establecer la continuidad de una carretera en el interior de la población.

Vía Pública. Vía de uso público, aunque sea de propiedad privada.

Artículo 43

Red Viaria en los Planes Parciales

1. Todo Plan Parcial trazará los esquemas de circulación teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- La circulación de peatones
- La circulación de vehículos.
- Los estacionamientos necesarios con indicación del número de vehículos.

2. Las sendas dedicadas a circulación de peatones tendrán un ancho mínimo de un metro cincuenta centímetros (1,50cm).

En caso de que su trazado sea independiente del trazado de vías de circulación rodada. Su ancho mínimo será de cuatro metros (4,0m).

3. Las vías de circulación rodada interiores en los Planes Parciales se dividirán en todos o en alguno de los siguientes tipos:

a) Vías de Acceso

Considerando como tales la que procediendo del exterior a la zona planeada de acceso a la misma.

Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:



Dos carriles en cada dirección de tres metros cincuenta centímetros (3,50m.) de ancho separados por una mediana de un metro (1m.) y bordeados por arcenes y aceras de dos metros cincuenta centímetros (2,50m) cada uno.

b) Vías de Penetración:

Considerando como tales a las vías que canalicen el tráfico proveniente de la vía de acceso, hacia el interior del área objeto del Planeamiento. Las dimensiones mínimas de este tipo de vías serán las siguientes:

Dos carriles de tres metros cincuenta centímetros (3,50m.) y dos acera de un metro cincuenta centímetros (1,50m.)

c) Vías de Distribución:

Considerando como tales a las vías que partiendo de las de penetración distribuyen el tráfico rodado por el conjunto planificado sirviendo de intercomunicación dentro del Sector, sus dimensiones mínimas serán:

Dos carriles de tres metros cincuenta (3,50m.) y dos aceras de un metro cincuenta centímetros (1,50m.)

d) Vías de Servicio:

Son las que partiendo de las vías anteriores dan servicio aquellas parcelas que no lo tengan, dependiendo de una vía de distribución. Sus dimensiones mínimas serán:

Dos carriles de tres metros cincuenta centímetros (3,50m.) de ancho y dos aceras de un metro cincuenta centímetros (1,50m.)

4. Todo Plan Parcial definirá el trazado y definición de los tipos de vías utilizadas así como de sus secciones transversales y longitudinales.

Las distintas secciones transversales quedan grafadas en el Capítulo IV, Red Viaria (art. 169 y siguientes).

Artículo 44

Red Viaria no urbana

1. Para la Red Viaria No Urbana (carreteras) se establecen dos tipos de anchos.

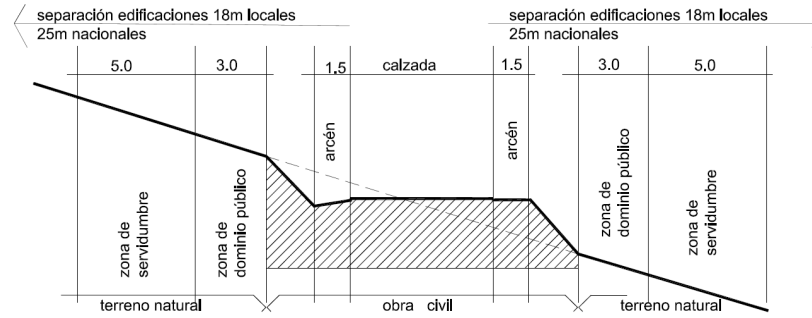
El de seis metros (6m) de calzada sobre ocho metros (8m) de anchura total para el tramo que une la carretera Artà-Cuevas con Cala Sa Font y el de siete metros (7m) de calzada sobre diez metros (10m) de anchura total en todas las restantes del Término en el plano 18.4 se grafia el trazado de ambos tipos.

2. Separación de la edificación:

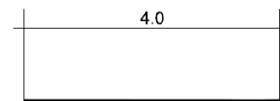
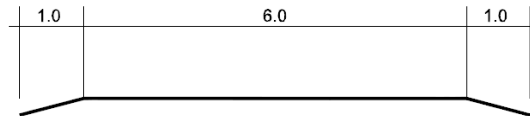
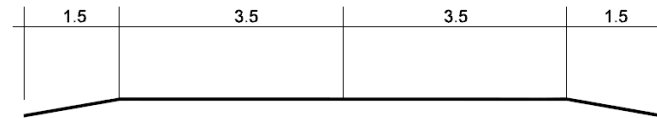
La separación mínima del borde de la calzada será de veinticinco metros (25m) para las carreteras Artà-Capdepera-Cala Ratjada y Son Servera-Capdepera, excepto en los tramos urbanos y de dieciocho metros (18m) para las restantes.



Secciones



Transversales:



Artículo 45

Espacios Libres y Zonas Verdes

1. Definición

Comprende los suelos destinados a zonas de esparcimiento humano y/o ajardinamiento u ocupación vegetal.

2. Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del cinco por ciento (5%) de la superficie total delimitada.

Se entienden por elementos accesorios aquellas construcciones exclusivamente destinadas a la conservación de la propia Z.V. ó E.L. así como los lógicos para el servicio de los usuarios tales como aseos, venta de refrescos. Podrán autorizarse transformadores de energía eléctrica, previa justificación, en casos determinados.

Artículo 46

Equipamientos

1. Definición. Comprende las superficies destinadas a Usos Públicos, al servicio de los ciudadanos.

2. Este Suelo será de dominio Público o privado. Se podrá admitir que la gestión pueda recaer sobre el Sector privado aunque el Suelo sea de dominio Público.

3. Los usos que se adscriben al Sistema de Equipamiento son los siguientes:

Docente: Edificios destinados a la educación e instrucción de niños, jóvenes, adultos o viejos, en cualquier grado o especialización. Se incluyen las instalaciones anexas de tipo deportivo, cultural, sanitario, religioso etc.

Socio-Cultural: Edificios destinados a Bibliotecas, museos, casas de cultura, salones de reunión etc.

Sanitario: Edificios destinados al tratamiento y cura de enfermos como Hospitales Sanitarios, Dispensarios etc.

Administrativo: Edificios destinados a albergar la actividad burocrática sea esta privada o pública.

Deportivo: Centros destinados a la práctica del ejercicio físico en todas sus facetas.

Asistencial: Edificios destinados a residencias de ancianos, guarderías etc.



Artículo 47

Obtención de los Sistemas Generales

La totalidad de los Equipamientos de Sistema General grafiados en Suelo Urbano corresponden a Equipamientos existentes por lo que no se precisa su obtención en cualquier caso, la obtención de los Sistemas Generales se realizará por el Sistema de Expropiación.

Capítulo IV
Elementos urbanísticos singulares

COSTAS, PUERTOS Y PLAYAS

Artículo 48

Costas, Puertos y Playas

En esta materia se estará a lo dispuesto por la Ley 28/1969 de 26 de Abril, sobre costas y por la Ley de Puertos de 19 de Enero de 1928 y su Reglamento para la ejecución de la Ley de Puertos aprobado por Real Decreto de 19 de Enero de 1928 y, así mismo, a lo dispuesto por P.P.O.B.

Artículo 49

Dotación de Playas

Para las siguientes playas se establecen, a título indicativo, los siguientes estándares:

Cala Mesquida
Cala Agulla
Son Moll
Font de Sa Cala, y
Canyamel

Artículo 50

Accesos

Los accesos previstos en el Plano de Ordenación n.º16 Estructura Urbanística tendrán 6m de anchura, serán peatonales, aunque deberán permitir el paso de un vehículo de servicio o auxilio al Público.

Artículo 51

Aparcamientos

Se preverán las plazas razonables en función al uso y valor paisajístico del lugar procurando conservar la mayor parte del arbolado y evitando grandes esplanadas de asfalto.

Artículo 52

Paseos, Parques y Jardines

El paseo que se establezca a lo largo de la línea de deslinde para uso peatonos se diseñará con los elementos más tradicionales que se pueda y totalmente integrado en el paisaje.

Artículo 53

Restaurantes, bares, vestuarios y aseos

Se establecerán estos servicios en el número siguiente mínimo:

Cala Mesquida: 2 Uds.

Cala Agulla: 2 Uds.

Son Moll: 1 Ud.

Font de Sa Cala: 1 Ud.

Canyamel: 2 Uds.

Las dimensiones de los mismos serán las adecuadas al número de usuarios.

Artículo 54

Salvamento y Socorrismo

Se establecerá un puesto de socorrismo previsto de botiquín y a cuyo cargo estará un socorrista especializado en las playas siguientes:

Cala Mesquida

Cala Agulla

Son Moll

Canyamel

Font de Sa Cala.



Artículo 55

Servicio Público de Información, Policía, y Vigilancia

En cada playa se establecerán servicios de información, policía, y vigilancia. En lo que al último concepto se refiere se establecerá el número de vigilantes siguientes:

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

Artículo 56

Instalación de agua potable, electricidad y alumbrado

Todas las playas deberán dotarse de los servicios de abastecimiento de agua tanto en las edificaciones como en los paseos con las bocas de riego necesarias.

En cuanto al alumbrado se distinguirá el que se proyecte para iluminación de las vías públicas de la que se proyecte para paseos y jardines de carácter ambiental. Se prohíben los tendidos aéreos.

Artículo 57

Instalaciones de Saneamiento y evacuación de aguas residuales

Las edificaciones que lo precisen dispondrán de una instalación de evacuación de aguas residuales que se conducirán a las redes generales de saneamiento. No se permitirá su vertido depurado o sin depurar directamente al mar.

Artículo 58

Servicio de Limpieza

El Servicio de la Limpieza Municipal cuidará de la limpieza de cada una de las playas.

Artículo 59.

Zona de Náutica y Pesca

En cada Plan Especial se determinará una zona de varada de embarcaciones destinadas a actividades deportivas, debiendo balizarse los canales de salida, estableciéndose para embarcaciones rápidas su balizamiento mínimo de 250m. de longitud perpendicular a la costa y de 100m. como mínimo para embarcaciones lentas.

Artículo 60

Recintos destinados a juegos

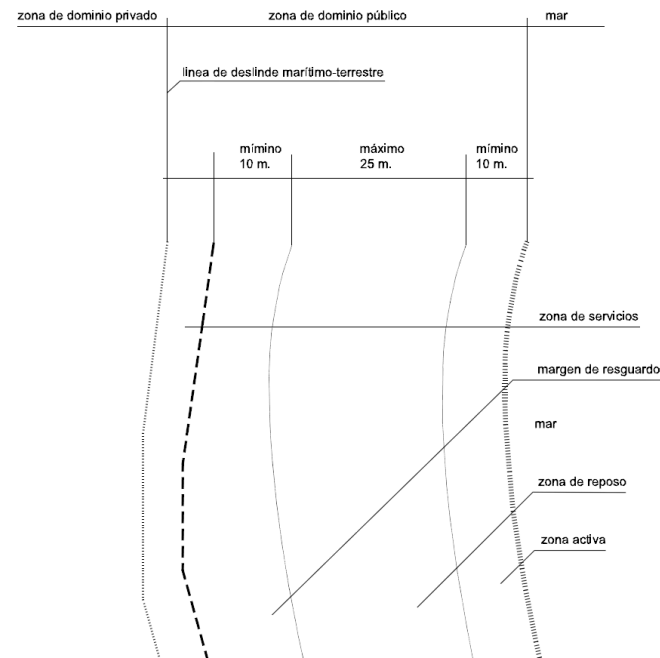
Solo se permitirá el establecimiento de zonas destinadas a juegos infantiles en las playas, que deberán ubicarse a lo largo de paseos y jardines longitudinales con distancia entre ellos de unos 200m.

Artículo 61

Ordenación Tipo

En la página siguiente se representa la Ordenación Tipo de una playa en la que se reservarían dentro de la zona de dominio público las cuatro sub-zonas siguientes:

- Zona Activa.
- Zona de reposo.
- Margen de resguardo, y
- Zonas de Servicios.



CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO**Artículo 62****Patrimonio Artístico Nacional**

Se estará a lo dispuesto por la Ley de 13 de Mayo de 1993, por la que se regula la conservación del Patrimonio Artístico Nacional, su Reglamento aprobado por Decreto de 16 de Abril de 1936 y las Instrucciones para la Defensa de los Conjuntos Histórico-Artísticos aprobadas por la Orden de 20 de Noviembre de 1964.

Artículo 63**Monumentos, cuevas y restos prehistóricos**

Los Monumentos megalíticos, cuevas prehistóricas y otros restos prehistóricos y protohistóricos, están bajo la protección del Estado. Decreto 2563/1966 de 10 de Septiembre.

Inventario de los Monumentos Negalíticos y restos Prehistóricos y Protohistóricos del T.M. de Capdepera.

02	Q.	0304	Benifela (-)
02	F.	0305	Can Gatova (Puig de Tres Termes) (III)
02	H.	0306	Canyamel (L' Angel) (III)
02	H.	0307	Canyamel (Baix des Llisar, Sur) (IV)
02	H.	0308	Canyamel (Baix des Llisar, Norte) (V)
02	Q.	0309	Canyamel (Sa Gola) (-)
02	T.	0310	Canyamel (Puig de S'Hort) (IV)
02	T.	0311	Canyamel (Es Tres Putxets) (V)
02	T.	0312	Claper Es (IV)
02	T.	0313	Heretat S' (Es Claper des Gegant) (II)
02	T.	0314	Horta S' (V)
02	C.	0315	Mesquida Vella, Sa (Es Torrent) (IV)
02	A.	0316	Mesquida de Baix, Sa (Es Pujolets) (IV)
02	H.	0317	Mesquida de Dalt, Sa (Cloves des Molinot) (V)
02	E.	0318	Molí de S'Alzinar, Es (IV)
02	X.	0319	Puig d'En Nofre (IV)
02	X.	0320	Punta des Castellàs (V)
02	P.	0321	Son Barbassa (Es Puig) (III)



02	T.	0322	Son Favar (III) En sus inmediaciones se encontraron en 1941 y 1945, 4 estatuillas de bronce del "Mars Balearicus."
02	T.	0323	Son Jaumell (Na Begassa) (IV)
02	C.	0324	Son Jaumell (Cami de Na Begassa) (IV)
02	Q.	0325	Son Jaumell (Ses Covasses) (-)
02	C.	0326	Son Jaumell (Ses Cases) (IV)
02	C.	0327	Son Primer (V)
02	C.	0328	Son Primer (Coves Ginardes) (IV)
02	H.	0329	Son Valent (Can Fill de Baix) (V)
02	T.	0330	Son Valent (Es Sementeret) (IV)
02	P.	0331	Sos Sastres (III)
02	X.	0332	Talaiotes, Ses (V)
02	X.	0333	Ullal, S' (Es Claperot) (V)

Artículo 64

Monumentos de Arquitectura Militar

Denominación	Estado de Conservación
Castell de Capdepera (S.XIV)	Ruinas Consolidadas
Cap Vermell (Torre)	Restos
Torres Esbucada (Torre)	- - -
Torre Nova (Torre) (S.XVII)	Restos
Talaia Nova.- Cap Vermell (Torre)	Ruina Progresiva
Talaia Vella (Torre)	Restos
Son Jaumell (Torre) (S.XVI)	- - -
Canyamel (Torre) (S. XVI)	Muy bueno
Denominación	Estado de Conservación
Son Guiscafre (Torre) (S.XV)	Regular
Núcleo Urbano (Edif. Fortificado s. XVI)	Bueno
Es Claper (Edif. Fortificado)	- - -



Denominación	Estado de Conservación
N' Anyana (Edif. Fortificado S. XVI)	Regular
S' Heretat (Edif. Fortificado S.XVI)	Regular

La clasificación referida es la establecida por la Dirección General de Bellas Artes del Ministerio de Educación Nacional el día 5 de Diciembre de 1965.

Artículo 65

Instrucciones para la Defensa de los Monumentos Prehistóricos y Protohistóricos

1. Todos los Monumentos y restos arqueológicos incluidos en el inventario adjunto, formado en cumplimiento de Decreto de 10 de Septiembre de 1966, así como aquellos que hallándose actualmente ocultos o siendo irreconocibles aparezcan en el futuro, se considerarán como Monumentos Histórico-Artístico y serán salvaguardados por el Estado conforme a lo establecido en la legislación vigente.

2. En los sitios arqueológicos inventariados cuyo estado de conservación sea de los grados I, II y III la salvaguarda alcanza a la Zona Monumental propiamente dicha y a una zona de protección ambiental, o “Zona de Respeto”, exterior al Monumento, de las dimensiones que se señalan en los artículos siguientes.

3. ZONA MONUMENTAL PROPIAMENTE DICHA. Se considera como tal, la formada por el Polígono circunscrito a los restos visibles o razonadamente supuestos, y a un anillo exterior de dos metros de anchura. Este anillo que determina otro Polígono semejante, el cual a los efectos de estas INSTRUCCIONES, se llamará Polígono Envolverte.

Cuando se trate de cuevas, se considera que los restos visibles están constituidos por la proyección vertical en el suelo exterior de la planta de la cueva.

4. Para los sitios inventariados cuyo estado de conservación sea de los grados I, II y III, la zona de protección ambiental o zona de respeto, será la constituida por un segundo anillo, exterior formando otro Polígono semejante. La anchura de este segundo anillo exterior será equivalente al promedio de las diagonales mayor y menor del Polígono envolvente, con el límite mínimo de diez metros y el límite máximo de setenta metros.

5. Sea cual sea el estado de conservación del Monumento, el espacio limitado por el Polígono envolvente, tiene la calificación del “Monumento Público” a efectos del Art. 30 de la Ley del Patrimonio Artístico Nacional de 13 de Mayo de 1933, no pudiéndose realizar en el mismo otras obras que las de excavación, conservación y dignificación.

6. En los sitios arqueológicos en esta de conservación de los grados I, II y III en el espacio formado por la Zona de Respeto, todo Plan, Proyecto y Obra de Ordenación, Urbanización, Edificación y Explotación tendrá las siguientes limitaciones:

a) Cuando dicho espacio se halle emplazado en lugar calificado de suelo rústico o de suelo de reserva urbana de acuerdo con la “Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana” se prohibirá en el mismo toda edificación y toda explotación que no sea la puramente agrícola.

b) Cuando la Zona de Respeto se halle emplazada en el Suelo Urbano será considerada como Parque Público.

7. No podrán realizarse excavaciones en los yacimientos afectados, sin cumplir rigurosamente lo establecido sobre este particular en la Legislación Vigente.

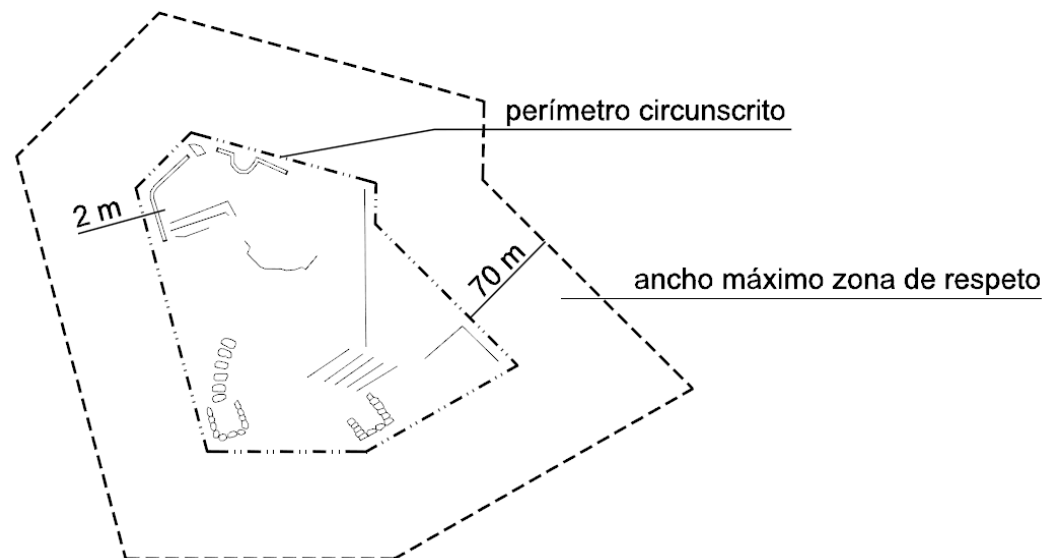


8. Sin perjuicio de aplicar a los que destruyan Monumentos o yacimientos incluidos en el inventario adjunto las sanciones determinadas por los arts. 557, 559, 561 y 563 (bis), del Decreto de 28 de Marzo de 1963 (Código Penal Vigente), se les obligará a la reposición, en cuanto sea factible, de todas las partes destruidas.

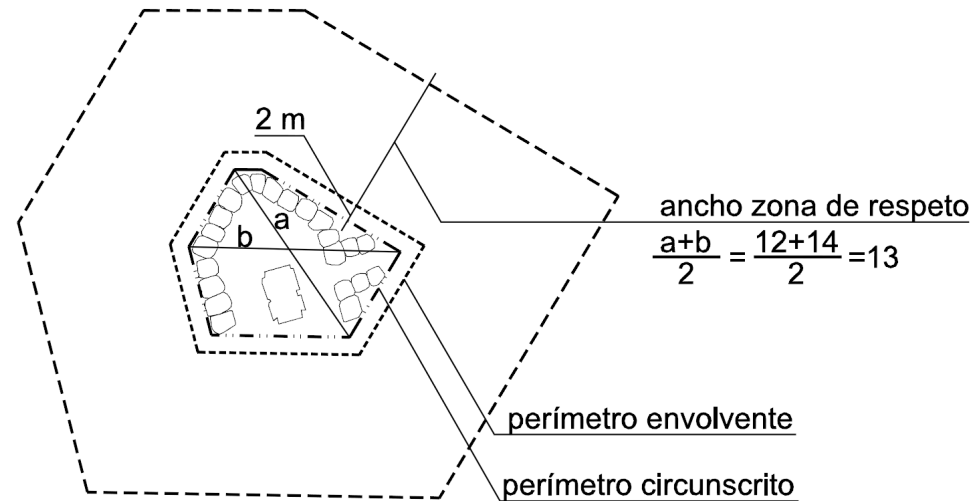
9. Todos los Planes de Ordenación Urbana, sean Planes Generales, Parciales o Especiales de Proyectos de Urbanización, que afecten a algún sitio arqueológico de los incluidos en el inventario: y todos los Proyectos de edificación dentro de las zonas de respeto de los mismos, deberán tener la aprobación previa de la Dirección General de Bellas Artes.

El Polígono Envolvente de todo sitio arqueológico inventariado, sea cual sea su estado de conservación, contenido en un Plan de Ordenación Urbana, deberá ser cercado con reja o tela metálica, bajo la inspección de la Dirección General de Bellas Artes y a expensas de los promotores de la Urbanización.

plano A
ejemplo de fijación de las zonas de protección



plano B
ejemplo de fijación de las zonas de protección



Capítulo IV
Normas particulares para las clases de suelo

SUELO URBANO

Artículo 66

Definición

El Suelo Urbano del Municipio de Capdepera comprende los terrenos así clasificados en el Plano de Ordenación n.º 15 “Clasificación del Suelo”.

Artículo 67

Concepto de Solar

1. De acuerdo con la L.S. el Suelo Urbano no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación del Solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la Urbanización y de la Edificación mediante las garantías establecidas en el art. 40 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Se establezcan reglamentariamente las garantías que aseguren la ejecución simultánea de la Edificación y Urbanización determinado en el artículo 40 del Reglamento de Gestión.

3. Para que la parcela pueda considerarse solar edificable deberá reunir los siguientes requisitos:

a) Acceso rodado: Pavimento de aglomerado asfáltico encintado y pavimentado de aceras.

Abastecimiento de agua potable, mediante Red.

Suministro de energía eléctrica, mediante Red.

Evacuación de aguas residuales, mediante Red.

Alumbrado público.

En tanto no existan las mencionadas redes de abastecimiento y Saneamiento, sólo se permitirán viviendas unifamiliares aisladas. Desde el momento en que aquellas redes entren en servicio esas zonas se registrarán por la norma general.

En las zonas: 24/11, 25/11, 26/11, 27/22, 33/13 y 41/24. Se admitirá como abastecimiento de agua potable y como evacuación de aguas residuales, el aljibe y la fosa séptica respectivamente.

En los casos anteriores, la fosa séptica deberá cumplir las siguientes exigencias constatadas en el Proyecto Técnico:

DB05: de 20 a 30 p.p.m.

Sólidos en suspensión: de 30 a 40 p.p.m.

PH: neutro.

Rendimiento: mayor o= 90%

Producción de Olores: exenta.

Estará compuesta además por:

Cámara aeróbica.

Cámara anaeróbica.

Zanja de nitrificación.

b) Que tenga señaladas las alineaciones y rasantes debiendo el Ayuntamiento especificarlas en cada caso de acuerdo con los Planos de Ordenación de estas NN.SS.

c) Que posea la forma y dimensiones mínimas que se establezcan en las Normas Urbanísticas de cada zona.

d) La delimitación de cada una de las Zonas se halla grafiada en los Planes de Ordenación n.º 19 a escala 1/2000.



Artículo 68

Zonas de Suelo Urbano

Las zonas que se han establecido en el Suelo Urbano son las siguientes, que no corresponden a las definidas por el P.P.O.B. sino que son propias de estas NN.SS.

Pintoresca
Área de Protección del Castillo
Casco Antiguo
Extensiva
Intensiva
Comercial
Comercial-Servicios
Industrial de Utilidad Pública
Servicios
Respeto Histórico-Artístico (MHA)
Respeto Cultural (Régimen Singular)
Marítimo-Terrestre

Equipamientos:

Docente
Práctica Religiosa
Sanitario
Socio-Cultural
Deportivo
Administrativo

Espacios Libres y Zonas Verdes
Viaria.
Servicios Urbanos e Infraestructuras

Artículo 69.

Área de protección del Castillo y su entorno

1. La zona que se delimita en el plano de ordenación queda sujeta en su ordenación pormenorizada a la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior y Protección, el cuál tendrá como finalidad esencial el establecimiento de las normas adecuadas para la protección ambiental, visual y paisajística del Castillo de Capdepera y su entorno.

- El Plan Especial que se redactará deberá tener en cuenta las particularidades que se establecen en los artículos 78 a 82 del Reglamento de Planeamiento.
- Las licencias de obra y parcelación, con las excepciones que se expresarán en la zona delimitada quedan condicionadas en su concesión a la aprobación definitiva del citado Plan Especial.
- El Plan Especial debería redactarse en el plazo de un año contado a partir de la aprobación definitiva de la modificación puntual que lo delimita (BOCAIB 58 de 13 de mayo de 1997).
- Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado b), podrán seguir otorgándose en la zona las siguientes licencias:
 - Obras de reforma, restauración y de reposición del carácter propio del edificio.
 - Obras de conservación.
 - Obras de demolición en el supuesto de ruina.

La totalidad de las obras que se permiten en este apartado deberían cumplir las prescripciones del artículo regulador de las condiciones estéticas de la zona residencial Casco Antiguo de las vigentes normas, debiendo constar en el expediente informe favorable de la Comisión del Patrimonio Arquitectónico del Consell Insular de Mallorca

2. Condiciones para la redacción del Plan Especial: Las directrices del Plan Especial se han de dirigir preferentemente a dar solución a los siguientes problemas:

- Protección: Establecimiento de los diferentes grados de protección para los edificios, elementos, y paisaje urbano.
- Edificación: Establecimiento de normas para las nuevas construcciones en solares vacantes, y para las reformas y las ampliaciones de los edificios existentes
- Paisaje urbano: Condiciones tipológicas y estéticas para los edificios y condiciones de fondo de parcela sobre vegetación
- Usos: Establecimiento de los usos permitidos y compatibles para la revitalización de la zona
- Red viaria peatonal y rodada: Establecimiento y mejora de la red viaria existente para garantizar la accesibilidad universal

Artículo 70.

Zona Residencial Casco Antiguo 11/41, 11/42, 11/43, 11/25

1. Definición

Corresponde al núcleo originario y antiguo de la población y se caracteriza por los trazados irregulares de sus calles y por las edificaciones entre medianeras adoptando usos y estilos que han devenido tradicionales.

2. Cuerpos y elementos salientes

En edificación continua con fachada sobre alineación Vial se admitirán sobre el mismo exclusivamente los siguientes:

- a) Balcones.
- b) Las cornisas, aleros u otros elementos decorativos clásicos o tradicionales.

Los balcones no tendrán vuelo superior a 1 metro, deberán separarse de las medianeras una distancia igual al vuelo y hallarse a una altura mínima de 3,50m, sobre la rasante de la acera y si no hubiera acera 4m de la Vía Pública siempre deberán quedar libres 20 cm entre el vuelo máximo y un plano vertical que pase por la cara exterior del bordillo de la acera.

3. Condiciones Estéticas



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 este Casco Antiguo. No se admitirán aquellos usos que no puedan desarrollarse ordenadamente en sus Vías Públicas y Construcciones.

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.

Los tejados con sus aleros característicos de los Cascos Antiguos de Mallorca, deberán conservarse o emplearse en la cubrición superior de las construcciones. Podrá no obstante ocuparse un 20% como máximo de la superficie cubierta con azotea plana, en crujías de fachadas posteriores.

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 elementos o materiales siguientes:

- a) Cubiertas con placas de fibrocemento y otros materiales similares, salvo piezas traslúcidas de cubrición de lucernarios y claraboyas.
- b) Tribunas y terrazas en las fachadas.
- c) Toldos y marquesinas
- d) Carpintería de aluminio o materiales parecidos.
- e) Decoraciones exteriores de locales que se superpongan, o desvirtúen la auténtica arquitectura o el carácter del edificio, aún con empleo de materiales valiosos, motivos luminosos o anuncios desentonantes para el sector.
- f) Imitaciones de mármol o mampostería con pinturas y el pintado de elementos nobles.

La coloración de paramentos exteriores estará en relación con la comarca y el medio local. En particular, sólo se admitirán los colores “tierras” con sus característicos tonos en los Cascos Antiguos del interior de Mallorca. En los sitios precisos siempre serán aceptados los enmarques de vanos con otros tonos típicos.

Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico que esté en la línea de los existentes en el Casco Antiguo procurando armonizar con el carácter de la población y no desentonar nunca del conjunto medio en que estuviesen situados.

En aquellas obras de nueva planta que supongan la demolición de un edificio anterior, se mantendrá en lo posible el carácter del edificio antiguo, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor, y se aplicarán de forma armónica en la composición de fachadas, cuidando que entonen con el carácter auténtico de la calle o plaza y se aplique con la sobriedad precisa, para mayor resalte y el de los edificios notables próximos, en caso de haberlos.

En obras de reforma para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caracterizan al edificio y se procurará devolver su antigua función u esplendor, incluso a los elementos nobles que han permanecido ocultos.

En particular, queda prohibida toda mutilación, destrozo, alteración y ocultación de los elementos de sillería (lienzos, bóvedas, jambas, dinteles, alféizares, balcones, porches, cornisas, aldejas y adedajas, escudos o piezas esculpidas del valor local etc.) Además deberán quedar defendidos los aleros tradicionales.



En las edificaciones notables, por su valor arquitectónico se incluirán en el Catálogo de Edificios a conservar que se redactará en el plazo de un año a partir de la aprobación de éstas NN.SS., no se consentirán otras obras que las que se precisen para la restauración, en su caso, y a aquellas reposiciones propias de su carácter y procedencia.

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 según la localidad, de no utilizar paredes de sillería o mampostería vista. Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes revoques y pintados cuando menos.

Sin dichos requisitos no podrá en modo alguno darse por finalizadas las obras, en todo o en parte.

Estas condiciones quedarán perfectamente reflejadas en el Proyecto que se presente junto con la Solicitud de Licencia de Obras.

Como norma transitoria y hasta que no se redacte el Catálogo de Edificios a conservar, la Comisión del Patrimonio Histórico Artístico, deberá aportar informe para las obras de demolición o reforma dentro del Casco Antiguo.

Artículo 71

Zona Residencial Intensiva

Media: 21/51

Baja: 21/52

1. Definición

Comprende sectores de ensanche del núcleo antiguo, a partir del presente siglo.

Se caracteriza por una mayor regularidad en las alineaciones de sus calles y plazas, generalmente más amplias, adoptando unas normas tradicionales, respondiendo a un mayor aprovechamiento del suelo que puede lograrse empleando más elevadas proporciones de edificabilidad y densidad.

2. Cuerpos y elementos salientes

Los voladizos admitidos sobre vía pública no tendrán vuelo superior a 1/10 del ancho de la vía pública y hasta 1,50m, y siempre deberán quedar libres 20cm entre el máximo vuelo y un plano vertical que pase por la cara exterior del bordillo.

Deberán separarse de las medianeras una distancia igual al vuelo y hallarse situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera de 3,50m o de 4m sobre la Vía Pública cuando no exista acera.

No se permitirá ningún tipo de invernadero o tribuna cerrada, para edificación continua.

3. Condiciones estéticas

Los edificios a construir o reformar habrán de 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 buen gusto o resulten extravagantes o impropios del emplazamiento pretendido.

Las cubiertas superiores de las edificaciones serán con empleo o materiales de tejado o azoteas indistintamente, pero no se permitirá en plaza o láminas de fibrocemento u otros materiales similares, salvo las piezas traslúcidas de cubrición de lucernarios y claraboyas.

El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada, y cubiertas materiales empleados y el colorido de los mismos, estará en la línea de los existentes en el ensanche de la población y será, en general, ordenado dentro del estilo elegido.

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 cuando menos. Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandísticas de dichas medianeras.

Sin dichos requisitos no podrán en modo alguno darse por finalizadas las obras en todo o en parte.

4. Zona Leonor Servera

a) La edificación en la Avda. Leonor Servera de Cala Rajada deberá retranquearse de la alineación de fachada de solar, una longitud igual a 3m.

b) Únicamente en Planta Baja y en fachada a calle, se permitirá cubrir esta zona de 3m de retranqueo, en las condiciones siguientes:

1. El pavimento del porche deberá quedar a nivel de la acera, permitiéndose una pendiente máxima del 1% hacia la calzada. El pavimento del porche podrá ser de material distinto al de la acera, debiéndose colocar un marchapié de unos 25 cm de anchura y 3 cm de espesor de piedra caliza abujardada, entre ambos pavimentos.

El pavimento será el mismo para cada manzana de características antideslizantes. Al solicitarse Licencia Municipal de Construcción se presentará una muestra ante el Ayuntamiento para su aceptación. Las medidas mínimas serán de 30x30.

2. El porche deberá quedar totalmente abierto, sin cerramiento de ninguna clase, fijo o desmontable, macizo o perforado, opaco o traslúcido.

3. Los pilares deberán situarse en la alineación de fachada de solar o alineación de calle, sin retranqueo alguno.

4. La altura interior mínima oscilará entre los 2,80 y 3,50m.

5. No se permitirán voladizos sobre la acera excepto simples cornisas, capiteles o aleros de cubierta de longitud inferior a 35cm.

6. Los pórticos se construirán siguiendo el croquis de las figuras que se presentan a continuación.

La solicitud de Licencia deberá efectuarse para toda la manzana en base a un Proyecto completo que abarque a todos los Propietarios de la misma. No obstante la construcción se podrá realizar en distintas etapas, con un máximo de 3, a razón de una tercera parte de los pórticos de una manzana como mínimo, en cada una de ellas.

En la Documentación gráfica deberán dibujarse las fachadas de los edificios y la de los pórticos de toda la manzana, procurando que las luces de los pórticos, se ajusten en la medida de lo posible a los del croquis citados.

En la solicitud de Licencia deberá constar el visto bueno de todos los propietarios afectados.

En las calles perpendiculares a la Avda. Leonor Servera de la fachada del edificio, deberán igualmente construirse estos porches, caso de construirse en la Avda, hasta un máximo de la mitad de la longitud del tramo de calle, con un mínimo de 3 pórticos, de luz idéntica a los de la Avda. quedando el remanente resuelto según indica el croquis anexo.

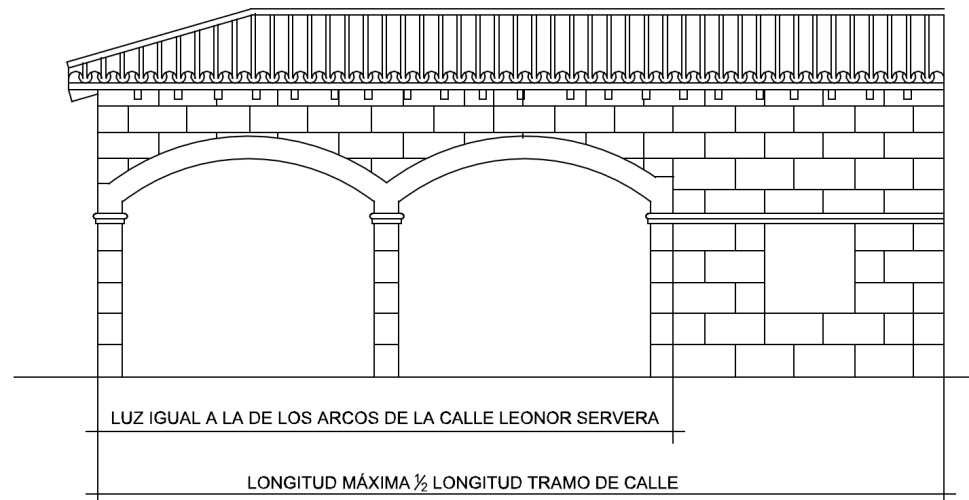
7. La cubierta podrá ser plana o inclinada de tejas. En el primer caso las separaciones entre propiedades perpendiculares a la calle serán idénticas a la barandilla de fachada, pudiendo únicamente aumentar la altura de la separación de 95cm a base de seto vegetal.

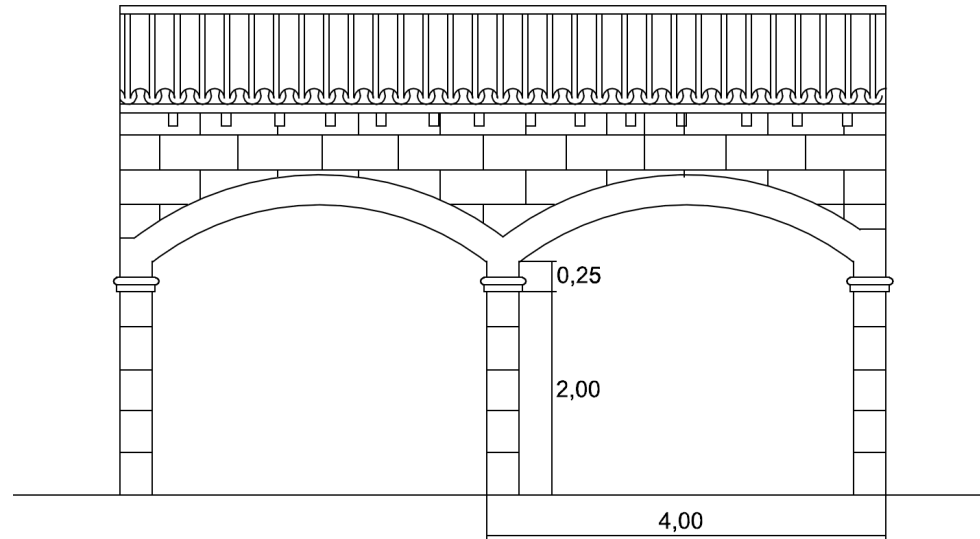
En el segundo caso el techo se realizará mediante viguetas de madera separadas entre 40 y 70 cm con vuelo máximo sobre la acera de 35 cm y pendiente entre un 20 y un 30%. El espacio entre viguetas será ocupado por bovedillas cerámicas planas. Las tejas se colocarán amorteradas.

Las cabezas de viguetas a la calle no podrán ser rectas.

8. Tanto el forro exterior, como el interior de los pórticos de la fachada a la calle, se realizará con piedra de mares de Porreras o similar, siguiendo el croquis que se acompaña. Únicamente en cada pilar se permitirá si se desea, un zócalo de piedra caliza abujardada se frente al vial.

La superficie no edificada originada por la separación de los edificios de la línea medianera deberá quedar ajardinada, en toda su superficie, no pudiendo sobrepasar la parte maciza del elemento divisor de las propiedades, la altura de 80 cm. Pudiéndose alcanzar hasta una altura máxima de 2m mediante reja.





5. Zona paso peatonal c/Lepanto

a) La calle Lepanto ha venido tradicionalmente siendo utilizada como paso peatonal habiendo sido permitido por Consistorios pasados su cubrición y uso privado. Con el fin de mantener un resultado formal ya iniciado y regular su futuro aprovechamiento.

Se propone la normativa siguiente para la zona delimitada en el Plano n.º 19.4.

b) Condiciones generales de edificación.

La altura total edificable, se medirá desde la de la vía pública, no desde el paso peatonal.

Se aplicarán los parámetros edificatorios incluidos en las NN.SS. aprobadas definitivamente el 14.III.86 a la superficie del solar habiendo descontado la superficie correspondiente al paso peatonal.

Condiciones de edificación sobre el paso peatonal.

1. El paso podrá quedar cubierto en planta primera.
2. La planta baja cubierta deberá quedar totalmente abierta sin cerramientos laterales ni frontales fijos ni desmontables.
3. Los pilares deberán situarse obligatoriamente sobre la alineación del vial sin retranqueo alguno.
4. La altura libre de la zona cubierta en planta baja oscilará entre 2.60m (dos metros sesenta centímetros) y 3.50m (tres metros cincuenta centímetros) y en Planta Piso entre 2.50m (dos metros cincuenta centímetros) y 3.50m (tres metros cincuenta centímetros).
5. El pavimento de la planta baja en la zona cubierta deberá estar al mismo nivel que el actual paso existente en la Calle Lepanto.



- 6 No se permitirán voladizos sobre la acera excepto simples cornisas o aleros de cubierta de longitud inferior a 0.35m (treinta y cinco centímetros).
7. La cubierta de la planta primera deberá ser inclinada con una pendiente comprendida entre el 20 y el 30% y acabada con teja árabe de color ocre.

6. Solar I

Calificación: Espacio Libre Público Aprovechamiento (art. 44)
Parcela mínima: 21640 m²
Ocupación máxima: 5%
Usos permitidos: Esparcimiento humano y ajardinamiento

7. Solar II

Calificación: Turístico

Aprovechamiento

- Parcela mínima: la existente
- Fachada mínima: la existente
- Ocupación máxima: 49'54% 4600 m²
- Edificabilidad máxima en volumen: s/r 48.000 m³ b/r 18.600 m³
- Edificabilidad máxima en superficie construida: s/r 15.700 m² b/r 6000 m²
- Altura máxima: Sot. + bj + 3 pl (13 m.)
- Separaciones mínimo: de fachada 4,0 m. de medianeras 4,0 m.
- Tipología: Aislada

Usos permitidos: Hotel, Hotel Residencia, Apartamentos Turísticos. Categoría mínima 4*

Plazas Turísticas permitidas: 403

8. Solar III

Calificación : Turístico

Aprovechamiento

- Parcela mínima : la existente
- Fachada mínima: la existente
- Ocupación máxima: 32'51% (3600 m²)
- Edificabilidad máxima en volumen: s/r 28000 m³ b/r 10400 m³
- Edificabilidad máxima en superficie construida: s/r 9800 m² b/r 3350 m²



- Altura máxima: Sot. + baja + 3 pl. 13 m.
- Separaciones mínimo: de fachada 4,0 m. de medianeras 4,0 m.
- Tipología: Aislada

Usos Permitidos: Hotel Hotel-residencia Apartamentos Turísticos Categoría mínima 4*

Plazas turísticas permitidas: 268

Artículo 72.

Zona Residencial Extensiva

Media: 21/14, 21/15, 21/32

Baja: 21/11, 21/20, 12/31.

1. Definición

Comprende sectores de ensanche y áreas de extensión urbana, en los que se ha adoptado preferentemente la ordenación mediante edificios aislados con espacios libres alrededor de carácter privado.

Responde a un menor aprovechamiento del Suelo, por las menores extensiones de superficie de ocupación y menores edificabilidad y densidad.

2. Cuerpos y elementos salientes

Se permitirán cualquier tipo de cuerpos y elementos salientes debiendo cumplir las mismas separaciones de linderos que los no salientes.

3. Condiciones Estéticas

Los edificios a construir o reformar deberán adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje, pero no desentonará del conjunto, sin embargo la edificación aislada permitirá una mayor libertad creativa.

Podrá denegarse la licencia de edificación a los proyectos que atenten al buen gusto o resulten con elementos extravagantes o impropios del emplazamiento, a menos que dichos elementos queden completamente ocultos desde los exteriores.

Las cubiertas de las edificaciones serán con empleo de tejados, azoteas o losas planas y no se permitirán placas de fibrocemento o materiales similares, salvo las piezas traslúcidas de cubrición de lucernarios y claraboyas.

El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y colorido de los mismos, estarán en la línea de los existentes en la zona y será, en general, ordenado dentro del estilo elegido en aquellos lugares donde puedan ser contemplados los edificios formando un conjunto.

Cuando por la disposición de los edificios no puedan ser contemplados como pertenecientes a un conjunto se permitirá una mayor libertad.



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

Todas las fachadas a vías públicas o visibles desde la misma y los patios interiores, de haberlos deberán quedar correctamente rematados y acabados en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados.

Sin dichos requisitos no podrá en modo alguno darse por terminadas las obras, en todo o en parte.

En Zona 21.11 se realizará un Plan Especial para ordenar las edificaciones existentes, en especial en lo que a ocupación, separaciones y normas estéticas se refiere, pudiendo variar los parámetros edificatorios (a excepción de la edificabilidad prevista en el cuadro de Normas).

Artículo 73

Zona Residencial Extensiva

Baja: 24/11, 25/11, 26/11, 27/22, 27/61, 31/62,

33/61,

41/16, 41/62.

Media: 22/14, 22/15, 22/32

23/14, 23/15

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

25/14, 25/15

26/14

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

31/14, 31/15, 31/26.

32/15, 32/28.

33/13, 33/27.

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

Alta: de área Turística.

1. Definición

Se entiende por Zona Extensiva de una Área Turística aquellos sectores correspondientes a ámbitos residenciales de urbanizaciones apropiadas para el uso de vivienda temporal o de segunda vivienda, en las que se han adoptado ordenaciones características de la edificación aislada con espacios libres alrededor de carácter privado.

2. Cuerpos y elementos salientes



Se permitirá cualquier tipo de cuerpos salientes siempre que mantengan las mismas separaciones de linderos que los cuerpos no salientes.

Se permitirá que los elementos salientes como aleros etc. que no constituyan superficie útil invadan la de zona de separaciones de linderos en una dimensión máxima a 1 metro.

3. Condiciones Estéticas

Los edificios a construir o reformar deberán adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje para no desentonar del conjunto, sin embargo la edificación aislada permitirá una mayor libertad creativa.

Podrá denegarse la licencia de edificación a los proyectos que atenten al buen gusto o resulten con elementos extravagantes o impropios del emplazamiento, a menos que queden totalmente ocultos dichos elementos desde los exteriores.

Las cubiertas de las edificaciones serán como empleo de tejados, azoteas o losas planas y no se permitirán placas de fibrocemento o materiales similares, salvo las pizas traslúcidas de cubrición de lucernarios o claraboyas.

El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y colorido de los mismos, estarán en la línea de los existentes en la zona y será en general ordenado dentro del estilo elegido, en aquellos lugares, donde puedan ser contemplados los edificios formando un conjunto.

Cuando la disposición de los edificios no puedan ser contemplados como pertenecientes a un conjunto se permitirá una mayor libertad.

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

Todas las fachadas a vía pública o visibles desde la misma y los patios interiores, de haberlos, deberán quedar correctamente rematados y acabados en todos sus elementos y cuando menos los paramentos irán revocados y pintados.

Sin dichos requisitos no podrá en modo alguno darse por terminadas las obras, en todo o en parte.

4. Edificaciones Accesorias.

Cuando esté permitido el Uso Hotelero, en alguna de las zonas enumeradas y se pretenda construir un edificio con este Uso, se permitirán construcciones accesorias con carácter desmontable, que ocupe parte del solar excediendo la ocupación permitida para usos tales como: cubrición de piscinas, bares de jardín y similares.

5. Zonas Porticadas.

En las Zonas 27.61, 33.61 y 33.62 se deberá retranquear la fachada del edificio a una distancia igual a 3m permitiéndose la cubrición de la superficie retranqueada mediante cubierta inclinada de teja árabe formándose un paso porticado.

El uso permitido en dichas zonas, será el Comercial en Planta Baja y el de Vivienda en Planta Superior.



Artículo 74.

Zona De Conservación De Monumento Histórico-Artístico

1. Definición

Constituye aquellas construcciones y entornos que merecen el carácter de Monumento Histórico-Artístico y que como tales de deben conservar y proteger.

2. Tipología Edificatoria.

No existe.

3. Condiciones de Aprovechamiento.

No se conceden.

4. Condiciones de Uso.

El único uso permitido será el que exija la conservación del Monumento.

5. Condiciones Estéticas

Imperará la que dimanará de la estricta restauración de las edificaciones existentes. Los alrededores se mantendrán libres de edificaciones y ajardinados.

Las cercas, en caso de ser necesarias, no podrán ser opacas.

Artículo 75

Zona de Respeto Cultural

1. Definición.

Los terrenos y edificaciones que ocupan esta zona constituyen, por su situación dominante sobre el núcleo urbano, la principal imagen de Cala Rajada que debe mantener.

2. Tipología Edificatoria.

La Edificación será aislada.

3. Condiciones de Aprovechamiento.



-Forma y Tamaño de la Parcela: La Existente

-Frente a Vial: La Existente

-Altura de la Planta Baja: No se limita

- Altura: El edificio existente se mantendrá en sus actuales características. Las nuevas edificaciones tendrán como máximo 4m

- Aprovechamiento incluido las edificaciones existentes:

En superficie: máximo 0.15 m² techo/m² solar

En Volumen: máximo 0.30 m³/m² solar

- Ocupación:

En Planta Baja máximo 15%

En Planta Alta máximo 15%

- Separación de Linderos

De todos mínimo 10 ml

Entre edificios mínimo 25 ml

4. Cuerpos y Elementos Salientes

Se permitirán cualquier tipo de cuerpos y elementos salientes que mantendrán las mismas separaciones de linderos y edificaciones que las indicadas para cuerpos no salientes.

5. Condiciones de Uso.

-Vivienda: Prohibido, excepto las necesarias para conservación y vigilancia del conjunto.

-Residencial: Prohibido.

-Docente: Prohibido.

-Práctica Religiosa: Prohibido, excepto el propio del Centro.

-Sanitario: Prohibido, excepto el propio del Centro.

-Socio-Cultural: Obligatorio.

-Espectáculos: Prohibido, excepto el propio del Centro.

-Deportivo: Prohibido, excepto el propio del Centro.

-Administrativo: Prohibido, excepto el propio del Centro.

-Industrial: Prohibido, excepto 1ª Categoría en Situación B.



6. Condiciones Estéticas

Las que imponga el Arquitecto Autor del Proyecto.

Artículo 76

Zona Pintoresca. 21/53

1. Definición

Constituye un pequeño grupo de edificios sin solucionar de continuidad que formando una pequeña manzana se enclavan en el mismo puerto de Cala Rajada entre la Avda. Leonor Servera y el Mar, en un lugar calificado como Zona Verde por el Plan General del 1962 y denominado como Plaza Jardín.

2. Tipología Edificatoria

Edificación entre medianeras.

3. Condiciones de Aprovechamiento

Deberá mantenerse el actual volumen construido, superficie construida y superficie de ocupación, sin poderse aumentar ni disminuir.

4. Condiciones de Uso.

Los usos permitidos serán los de Vivienda, Residencial, Comercial, Restauración, Docente, Asistencia Social, Sanitario, Socio-Cultural y Administrativo.

5. Condiciones Estéticas.

Procederá la denegación de Licencia a toda clase de obras que atenten o perturben el carácter ambiental que posee en la actualidad.

Deberá mantenerse la cubierta del conjunto inclinada y con teja árabe de arcilla moldeada de color ocre.

Deberán mantenerse los actuales huecos en tamaño y posición admitiéndose exclusivamente la reducción en todo caso de los existentes en planta baja y/o su traslado sobre el mismo plano de fachada. El cerramiento de los huecos se hará siempre con carpintería de madera, permitiéndose como máximo cerramiento de seguridad, la persiana y/o la puerta maciza.

No se permitirán sobre la cubierta ni sobre las fachadas la aparición de depósitos, máquinas o similares propias de las instalaciones de aire acondicionado o similares, tampoco se admitirán carteles ni anuncios pintados directamente sobre superficies exentas clavadas o apoyadas sobre fachadas y/o cubierta.

No se permitirán conductos de entrada o salida de vahos o humos adosados a las fachadas. Cuando sobresalgan sobre la cubierta dichos conductos, tendrán remates concordantes con la tipología propia del adjunto.

El color de las fachadas será siempre el blanco.



No se permitirá el cerramiento de las terrazas actuales con ningún tipo de cemento sea opaco transparente o traslúcido, fijo o desmontable, rígido, flexible o enrollable, de material sintético o natural, macizo o perforado. Únicamente se permitirá su cubrición con la exclusiva finalidad de su protección solar con un elemento superficial con solución de continuidad perforado o en celosía y preferentemente de carácter vegetal.

Subsidiariamente se tendrán en cuenta también las disposiciones correspondientes a la Zona de Conservación de Monumento Histórico-Artístico descritas anteriormente.

Artículo 77

Equipamiento Docente

1. Definición

Comprende el Suelo Urbano destinado específicamente a usos de enseñanza en todas sus variantes y actividades anejas.

2. Tipología Edificatoria.

Será libre pudiéndose retranquear de la alineación de vial o bien ajustarse a ella.

3. Condiciones de Aprovechamiento.

-Forma y Tamaño de la Parcela: No se limita

- Frente a Vial: No se limita

- Altura de la Planta Baja: No se limita

- Altura:

En n.º de Plantas: máximo Baja +3

En metros: máximo 12 m

- Aprovechamiento

En Superficie: máximo 1m²techo/m² Solar

En Volumen: máximo 3m³/m² Solar

- Ocupación: No se limita

- Separación de Linderos: No se limita

4. Cuerpos y Elementos Salientes: No se permiten los cuerpos ni elementos salientes sobre la zona vial.



5. Condiciones de Uso:

- Vivienda: Prohibido, se permitirá únicamente una vivienda si es necesaria para el vigilante del conjunto.
- Residencial: Se prohíbe.
- Docente: Obligatorio
- Comercial: Se prohíbe.
- Asistencia social: Se prohíbe, excepto la propia al servicio del conjunto.
- Sanitario: Se prohíbe, excepto ídem anterior.
- Socio-Cultural: Se prohíbe, excepto ídem anterior.
- Espectáculos: Se prohíbe.
- Deportivo: Se prohíbe, excepto el propio al servicio del Conjunto.
- Administrativo: Se prohíbe, excepto ídem anterior.
- Industrial: Se prohíbe.

6. Condiciones Estéticas.

Las que imponga el Arquitecto Autor del Proyecto.

Artículo 78

Equipamiento de Práctica Religiosa

1. Definición.

Comprende los Suelos Urbanos destinados específicamente a Usos Religiosos.

2. Tipología Edificatoria.

Será libre pudiéndose retranquear de la alineación vial o bien ajustarse a ella.

3. Condiciones de Aprovechamiento.

- Forma y Tamaño de la Parcela: No se limita
- Frente a Vial: No se limita
- Altura Planta Baja: No se limita
- Altura: No se limita
- Aprovechamiento:

En Superficie: máximo 1m² techo/m² Solar



En Volumen: No se limita

- Ocupación: máximo 100%
- Separación de Linderos: No se limita

4. Cuerpos y Elementos Salientes

Se prohíben los elementos y cuerpos salientes sobre la Vía Pública.

5. Condiciones de Uso.

- Vivienda: Prohibido, se permitirá únicamente si es necesario una vivienda para el vigilante del conjunto o similar.
- Residencial: Se prohíbe.
- Docente: Se prohíbe, excepto el propio del conjunto
- Comercial: Se prohíbe, excepto ídem anteriores.
- Asistencial: Se prohíbe, excepto ídem anteriores
- Práctica Religiosa: Obligatorio
- Sanitario: Se prohíbe, excepto el propio del conjunto.
- Socio-Cultural: Se prohíbe, excepto ídem anterior
- Espectáculos: Se prohíbe
- Deportivo: Se prohíbe, excepto el propio del conjunto.
- Administrativo: Se prohíbe, excepto ídem anterior
- Industrial: Se prohíbe

6. Condiciones Estéticas

Las que imponga el Arquitecto Autor del Proyecto.

Artículo 79

Equipamiento Sanitario

1. Definición

Comprende los Suelos Urbanos destinados específicamente al emplazamiento de Hospitales, Clínicas, Ambulatorios etc.

2. Tipología Edificatoria

La ordenación de la edificación será libre.



3. Condiciones de Aprovechamiento

- Forma y Tamaño de la Parcela: No se limita
- Frente a Vial: Longitud mínima 10 ml
- Altura de la Planta Baja: Hasta el techo forjado mínimo 3,50m
- Altura:
 - En n.º de Plantas: No se limita
 - En metros: 12 ml
- Aprovechamiento:
 - En Superficie: máximo 1m2 techo / m² Solar
 - En Volumen: máximo 3,5m 3/m² Solar
- Ocupación: No se limita
- Separación de Linderos: No se limita

4. Cuerpos y Elementos Salientes

Se permite cualquier tipo de cuerpos y elementos salientes. Se prohíbe sobre la Vía Pública.

5. Condiciones de Uso

- Vivienda: Prohibido, excepto la propia del vigilante del conjunto.
- Residencial: Prohibido
- Docente: Prohibido, excepto la propia del conjunto.
- Asistencia Social: Prohibido
- Práctica Religiosa: Prohibido, excepto la propia del conjunto.
- Sanitario: Obligatorio
- Socio-Cultural: Prohibido, excepto el propio del conjunto.
- Espectáculos: Prohibido, excepto ídem anterior.
- Deportivo: Prohibido excepto ídem anterior.
- Administrativo: Prohibido, excepto ídem anterior.
- Industrial: Permitido el uso como aparcamiento en plantas sótano.



6. Condiciones Estéticas.

Las que imponga el Arquitecto Autor del Proyecto.

Artículo 80

Equipamiento Socio-Cultural.

1. Definición.

Comprende los Suelos Urbanos destinados específicamente a Asilo de Ancianos, guarderías etc.

2. Tipología Edificatoria.

La Edificación será libre.

3. Condiciones de Aprovechamiento.

- Forma y Tamaño de la Parcela: No se limita
- Frente a Vial: Longitud mínima 20 ml
- Altura de Planta Baja: Hasta techo forjado mínimo 3.50m
- Altura: No se limita
- Aprovechamiento:
 - En Superficie: máximo 1m² techo / m² solar
 - En Volumen: máximo 0.5m³ / m² solar
- Ocupación: No se limita
- Separación de Linderos: No se limita

4. Cuerpos y Elementos Salientes

Se permite cualquier tipo de cuerpo y elemento saliente. Se prohíben invadiendo sobre la Vía Pública.



5. Condiciones de Uso

- Vivienda: Se prohíbe, excepto la propia del vigilante del conjunto.
- Residencial: Se prohíbe.
- Docente: Se prohíbe, excepto la propia del conjunto.
- Comercial: Se prohíbe.
- Asistencia Social: Se prohíbe.
- Práctica Religiosa: Se prohíbe, excepto la propia del conjunto.
- Sanitarios: Se prohíbe, excepto ídem anterior.
- Socio-Cultural: Obligatorio.
- Espectáculos: Se prohíbe, excepto la propia del conjunto.
- Administrativo: Se prohíbe, excepto ídem anterior.
- Industrial: Se prohíbe, excepto el de aparcamiento en Planta Sótano.

6. Condiciones Estéticas

Las que imponga el Arquitecto Autor del Proyecto.

Artículo 81

Equipamiento Deportivo

1. Definición

Comprende los Suelos Urbanos destinados específicamente a usos deportivos, realizados bien al aire libre o bien bajo techo.

2. Tipología Edificatoria

La ordenación de la edificación cuando defina el volumen será aislada.

3. Condiciones de Aprovechamiento: (1) Bajo Techo (2) Aire libre.

- Forma y Tamaño de la Parcela: No se limita
- Frente a Vial: No se limita
- Altura de la Planta Baja: No se limita
- Altura: No se limita



- Aprovechamiento

En Superficie: (1) máx. 1m² techo / m² solar
(2) máx. 0,05 m² techo / m² solar

En Volumen (1) máx. 3,0 m³/m² solar
(2) máx. 9,2 m³/m² solar

- Ocupación (1) máx.100%

(2) máx 5%

- Separación de linderos (1) los de su zona

(2) min 10 m

4. Cuerpos y elementos salientes (1) Se prohíben sobre Vía Pública.

(2) Se prohíben sobre Vía Pública.

5. Condiciones de Uso.

-Vivienda: Se permitirá únicamente una vivienda, si es necesaria, para el vigilante del conjunto.

-Residencial: Se prohíbe

-Docente: Se prohíbe

-Comercial: Se prohíbe

-Asistencia Social: Se prohíbe

-Práctica religiosa: Se prohíbe

-Sanitario: Se prohíbe

-Socio Cultural: Se prohíbe

-Espectáculos: Se prohíbe

-Deportivo: Obligatorio

-Administrativo: Se prohíbe excepto el propio del conjunto

-Industrial: Se prohíbe

6. Condiciones estéticas

Las que imponga el arquitecto autor del proyecto



Artículo 82

Equipamiento Administrativo

1. Definición

Comprende los Suelos Urbanos dedicados específicamente al establecimiento de Oficinas, despachos, etc.

2. Tipología Edificatoria.

La edificación será libre.

3. Condiciones de Aprovechamiento.

- Forma y Tamaño de la Parcela: No se limita
- Frente a Vial: Longitud mínima 10 ml
- Altura de Planta Baja: Hasta techo forjado mínimo 3.50 ml
- Altura: No se limita
- Aprovechamiento
 - En Superficie: máximo 1m² techo /m² solar
 - En Volumen: máximo 0.5 m³/m² solar
- Ocupación: No se limita
- Separación de Linderos: No se limita

4. Cuerpos y Elementos Salientes

Se permite cualquier tipo de cuerpos y elementos salientes. No se permiten invadiendo sobre la Vía Pública.

5. Condiciones de Uso.

- Vivienda: Prohibido, excepto la propia del vigilante del conjunto.
- Residencial: Prohibido.
- Docente: Prohibido.



- Comercial: Prohibido.
- Asistencial Social: Prohibido.
- Práctica Religiosa: Prohibido.
- Sanitario: Prohibido.
- Socio-Cultural: Prohibido.
- Espectáculos: Prohibido.
- Deportivo: Prohibido.
- Administrativo: Obligatorio
- Industrial: Prohibido, excepto el uso de aparcamiento en Planta Sótano.

6. Condiciones Estéticas.

Las que imponga el Arquitecto Autor del Proyecto.

Artículo 83

Otros equipamientos

1. Equipamiento municipal EM 1

- a) Definición: Comprende el suelo urbano destinado específicamente a usos vinculados al ejercicio de competencia municipal incluidas sus variantes y actividades anejas.
- b) Tipología edificatoria: Continua entre medianeras
- c) Forma y tamaño de la parcela: No se limita
- d) Frente a vial: No se especifica
- e) Altura planta baja: No se limita
- f) Altura: Sótanos + planta baja + 2 plantas / 10,50 m. sobre rasante
- g) Aprovechamiento: Sobre rasante: 8 m³/m². Bajo rasante: 6 m³/m².
- h) Ocupación: 70%
- i) Separación a linderos: No se limita
- j) Cuerpos y elementos salientes: Según ordenanzas Casco Antiguo
- k) Usos permitidos: docente, asistencia social, sanitario, socio-cultural, espectáculos, deportivo, administrativo, vivienda (únicamente la del vigilante del conjunto)



- 1) Condiciones estéticas: Las que imponga el Arquitecto autor del proyecto
2. Equipamiento municipal EM 2
- a) Definición: Comprende el suelo urbano destinado específicamente a usos vinculados al ejercicio de competencia municipal incluidas sus variantes y actividades anejas.
- b) Tipología edificatoria: La edificación será libre, pudiéndose retranquear de la alineación del solar, o bien ajustarse a ella
- c) Forma y tamaño de la parcela: No se limita
- d) Frente a vial: No se especifica
- e) Altura planta baja: No se limita
- f) Altura: Sótanos + planta baja + 3 plantas / 14,00 m. sobre rasante
- g) Aprovechamiento: Sobre rasante: 12 m³/m². Bajo rasante: 6 m³/m².
- h) Ocupación: 85% (100% en sótanos aparcamiento)
- i) Separación a linderos: No se limita
- j) Cuerpos y elementos salientes: Según ordenanzas zona 21.51
- k) Usos permitidos: docente, asistencia social, sanitario, socio-cultural, espectáculos, deportivo, administrativo, vivienda (únicamente la del vigilante del conjunto)
- 1) Condiciones estéticas: Las que imponga el Arquitecto autor del proyecto
3. Resto de equipamientos sin definir
- a) Definición: Comprende el Suelo Urbano destinado a equipamiento sin definir.
- b) Tipología Edificatoria: Será libre pudiéndose retranquear de la alineación de vial o bien ajustarse a ella.
- c) Condiciones de Aprovechamiento
- Forma y Tamaño de la Parcela: No se limita
 - Frente a Vial: No se limita
 - Altura de la Planta Baja: No se limita



- Altura

en n.º de Plantas: máximo Baja
en n.º de metros: máximo 12m

- Aprovechamiento

En Superficie: máximo 1 m²techo/m² solar
En Volumen: máximo 1.5 m³/m² solar

- Ocupación: No se limita

- Separación de Linderos: se limita

d) Cuerpos y elementos salientes: No se permiten los cuerpos y elementos salientes sobre la zona vial.

e) Condiciones de Uso

- Residencial: Se prohíbe
- Docente: Permitido
- Comercial: Se prohíbe
- Asistencia Social: Permitido
- Sanitario: Permitido
- Socio-Cultural: Permitido
- Espectáculos: Permitido
- Deportivo: Permitido
- Administrativo: Permitido
- Industrial: Se prohíbe

f) Características Estéticas: Las que imponga el Arquitecto Autor del Proyecto.

Artículo 84

Espacios Libres y Zonas Verdes

1. Definición

Comprende esta Zona los Espacios Libres Públicos, destinados a la creación de jardines, parques y similares dedicados al esparcimiento y recreo de los ciudadanos.

2. Tipología Edificatoria

En estas zonas quedan prohibidas toda clase de edificaciones excepto las estrictamente necesarias para el almacenaje de las herramientas necesarias para su conservación de acuerdo con lo expuesto en el punto 53 del capítulo III de estas NN.SS.

3. Condiciones de Aprovechamiento

En los Espacios Libres Privados se permitirán exclusivamente pequeños bares e instalaciones deportivas, con un volumen total edificable de 0,2m³/m² por unidad de zona, una ocupación máxima del 10% y una altura máxima de 5m.

Artículo 85

Viario

1. Definición

Comprende el espacio reservado para la circulación de vehículos y peatones.

2. Condiciones de Aprovechamiento.

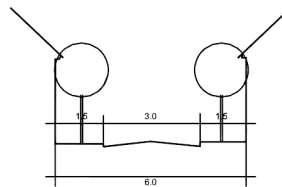
Queda prohibida cualquier edificación salvo la posible diferenciación que exija la circulación rodada y la peatonal, así como la propia de los ajardinamientos.

3. Condiciones de Uso.

En esta zona se diferenciarán las dedicadas a la circulación de peatones y automóviles bicicletas etc.

Según los gráficos siguientes en función del ancho del vial.

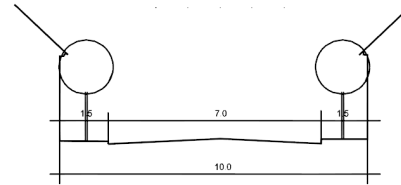
Vías de una dirección
a) (estacionamiento prohibido)



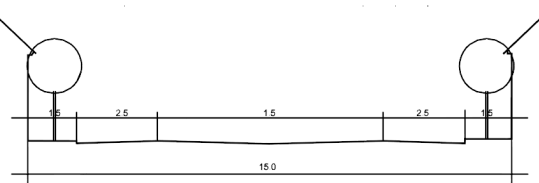


Vías de dos direcciones

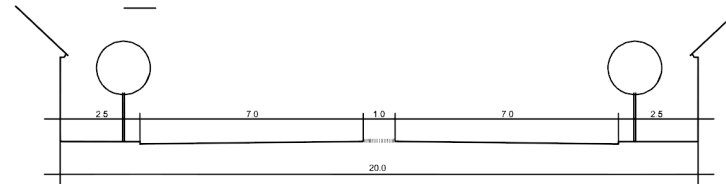
b)



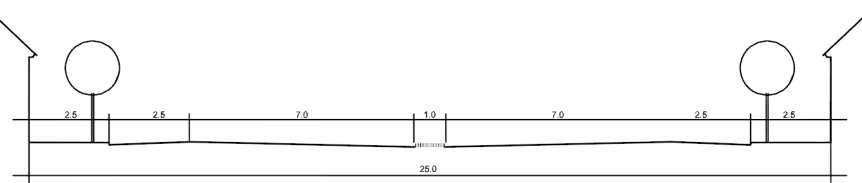
c)

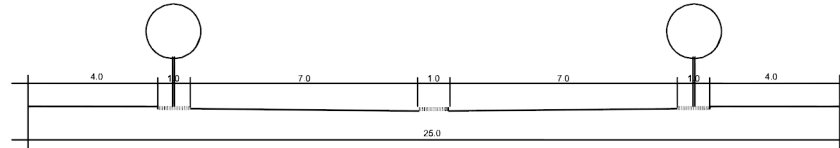


d)



e)





Artículo 86

Zona Marítimo Terrestre

1. Definición

Zona que queda comprendida entre la línea de delimitación de Zona Marítimo Terrestre y el Mar.

Cualquier actuación en esta zona natural estará sometida a previa Licencia Municipal. Para conceder dicha Licencia Municipal se deberá solicitar y contar con el informe favorable de la Comisión del Patrimonio Histórico-Artístico del Ministerio de Cultura.

2. Tipología Edificatoria.

La única ordenación posible será la que desarrolle los Puertos Deportivos tramitados de acuerdo con la Legislación Vigente. El resto de la Zona se mantendrá en su estado natural.

3. Condiciones de Aprovechamiento.

Las edificaciones que exijan los usos de carácter náutico de la zona tendrán como máximo una planta de altura.

4. Condiciones de Uso.

Los usos permitidos serán todos los que exija el carácter náutico de la zona.

5. Condiciones Estéticas.

Las que imponga el Arquitecto Autor del Proyecto.

6. Vallado en límite solar coincidente a deslinde Z.M.T.

El vallado de solares en lindes que coincidan con el deslinde de Z.M.T. será obligatoriamente de tipo celosía metálica o reja metálica con una altura máxima de 2m. estando permitido el cerramiento de obra maciza, hasta una altura de 60 centímetros.

7. Separación de edificaciones de deslinde Z.M.T.

- a) En Suelo Urbano: Las edificaciones que se levanten en solares que linden con la Z.M.T se separarán del límite de la misma como mínimo una distancia igual al resultado de multiplicar la longitud de los límites laterales del Solar por el coeficiente de ocupación de la Zona en que se halle el Solar, salvo imposibilidad, en cuyo caso se separarán lo máximo posible.
- b) En Suelo Urbanizable: Los P.P. que se desarrollen deberán de dejar una franja de 20m. como mínimo identificable a partir de la línea de deslinde de Z.M.T.
- c) En Suelo No Urbanizable: Las edificaciones deberán separarse como mínimo 100m. de la delimitación de la Z.M.T.

Artículo 88

Servicios urbanos e Infraestructuras

1. Definición: Esta cualificación corresponde al suelo urbano situado dentro de la Unidad de Actuación de Son Moll de Dalt, destinado exclusivamente a estaciones de bombeo y depósitos de agua, centros de transformación y otras infraestructuras necesarias para prestar servicios en las parcelas de esta zona.

2. Tipología edificatoria: Será de tipo aislado

3. Condiciones de aprovechamiento:

- Forma y dimensiones de la parcela: No se limita.
- Altura: N° de plantas será una y podrá tener la consideración de planta baja, semisótano o sótano. La edificación podrá tener como máximo 5 m de altura
- Ocupación: No se limita
- Retranqueos: dos metros (2 m) desde fachadas y un metro (1 m) entre medianeras

Cuerpos y elementos salientes: No se permiten

4. Condiciones de uso:

- Vivienda: prohibido
- Residencial: prohibido
- Comercial: prohibido
- Restauración: prohibido
- Equipamiento: prohibido
- Industrial: prohibido
- Servicios urbanos: obligatorio

5. Condiciones de estética: Las que proponga el técnico redactor del proyecto.



Artículo 89

Cuadros de Aprovechamiento e Índice de Intensidad de Uso Residencial y Turístico

denominación	Solar		Ocupación		Condiciones Edificación		Altura		Separaciones		Tipolog. edificio		Uso vivienda					Residencial		comercial	restauración	doce	Asist. social	Pract. religiosa	Sanitario	Socio-cultural	espectáculos	deportivo	administrativo	industrial	
	área zona	superficie	fachada		s/t	b/t	s/t	n° PL	fach	med			V1	V2	V3	W	V	H	AP												
	m ²	ml	%	m ³ /m ²	m ³ /m ²	ml		ml	ml	C	A																				
CAPDEPERAVILA	11 25	300	10	50	4,5	1,5	9	S+B+2	2	2	-	*	-	-	-	-	*	*H	-	*	*	-	1	1	1	1	-	1	-	0	
	11 41	200	10	(A)70/100	2,8/6,0	1,4/2,0	6	S+B+1	-	-	*	-	-	-	-	-	*	*H	-	-	-	-	1	1	1	1	1	-	1	2	A
	11 42	200	10	(A)70/100	6,0/9,0	2,0/3,0	9	S+B+2	-	-	*	-	-	-	-	-	*	*H	-	*	*	-	1	1	1	1	1	1	1	2	A
	11 43	200	10	(A)70/100	6,0/9,0	2,0/3,0	9	S+B+2	-	-	*	-	-	-	-	-	*	*H	-	*	*	-	1	1	1	1	1	1	1	2	A
	11 62	400	15	50	4,5	1,5	9	S+B+2	4(9)	4(9)	*	-	-	-	-	-	*	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
JUAN CARLOS I	12 31	500	15	30	3,0	1,0	6	S+B+1	5	4(10)	-	*	-	-	-	-	*	-	-	*	*	-	*	*	*	*	*	*	*	D 12 31 (10)	
CALA RAJADA	21 11	200	10	60	2,5	1,0	6	S+B+1	3(4)	2	-	*	-	-	-	-	*	-	-	*	*	-	1	1	1	1	-	-	-	-	B
	21 14	700	15	30	1,8	0,6	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2	
	21 15	700	15	50	2,5	1,0	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	-	*	*	*	*	*	-	1	1	1	1	-	1	1	2	C
	21 32	400	15/15	30	2,5	1,0	12	S+B+3	4	4	-	*	-	-	-	-	*	*	*	*	*	-	*	*	*	*	*	*	*	2	
	21 51	200	10	(A)70/100		2,8/4	12	S+B+3	-	(8)	-	*	-	-	-	-	*	*	*	*	*	-	1	1	1	1	*	1	1	2	A

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/138/1065026





http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/138/1065026

FONT DE SA CALA	27 12	700	15	30	1,8	0,6	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	*	-	-	-	*	*	-	1	1	1	1	-	-	-	-		
	27 14	700	15	30	1,8	0,6	6	S+B+1	4	4	-	*	*	-	-	*	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2	E	
	27 15	700	15	50	2,5	1,0	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	*	*	*	-	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2	C	
	27 22	300	15	50	1,8	0,6	6	S+B+1	3	2	-	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	-	-	0		
	27 32	700	15	30	2,5	1,0	12	S+B+3	4	4	-	*	-	-	-	*	*	*	*	*	*	*	-	-	*	*	*	*	*	*	-	2
	27 61	200	10	50	3,0	1,0	6	S+B+1	3	2	*	-	-	-	-	-	(3)	-	-	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	27 72	5.000	50	50	5,0	1,7	9	S+B+1	10	3	-	*	-	-	-	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	*(5)	
denominación		Solar		Ocupación	Condiciones Edificación		Altura		Separa		Tipolog.		Uso					Residencial		come	resta	doce	Asist	Prac	Sanit	Socio	espec	depo	admi	indust		
		MÍN		MÁX	MÁX		MÁX		ciones		edificio		vivienda							rcial	uraci	nte	. social	t. religi	ario	- cultural	tácul	rtivo	nistr	rial		
		área	superficie	fachada		s/t	b/t	s/t	n° PL	fach	m																					
		zona	m²	ml	%	m³/m²	m³/m²	ml		ml	ml	C	A	V1	V2	V3	W	V	H	AP												
CANYAMEL CUEVAS	31 14	700	15	30	1,8	0,6	6	S+B+1	3	3	-	*	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2		
	31 15	700	15	50	2,5	1,0	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	*	*	*	*	*	*	-	1	1	1	1	-	1	1	2	C	
	31 26	700	15	30	2,5	1,0	9	S+B+2	4	4	-	*	-	-	-	*	-	-	-	(1)	(1)	-	1	1	1	1	*	1	1	2	F	
	31 62	400	10	50	3,0	1,0	6	S+B+1	3	-	*	-	-	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	B	
CANYAMEL B-C-D	32 15	700	15	50	2,5	1,0	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	*	*	*	*	*	*	-	1	1	1	1	-	1	1	2	C	
	32 21	200	10	50	4,5	1,5	9	S+B+2	3	-	*	-	-	-	*	-	-	-	-	-	*	-	1	1	1	1	-	1	1	2		
	32 23	400	12	25	2,1	0,7	9	S+B+2	2	2	-	*	-	-	*	-	-	*	*	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2		
	32 28	750	24	30	2,0	0,7	12	S+B+3	4	4	-	*	-	-	-	*	*	*	*	-	*	-	1	1	1	1	*	-	-	-		
	32 62	200	10	50	4,5	1,5	9	S+B+2	3	-	*	-	-	-	*	-	-	-	-	-	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-		
CANYAMEL A	33 13	600	16	30	1,8	0,6	6	S+B+1	3	3	-	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2		
	33 27	600	16	30	1,8	0,6	6	S+B+1	3	3	-	*	-	-	-	*	-	-	-	-	*	*	-	1	1	1	1	*	1	1	2	
	33 61	200	10	50	3,0	1,0	6	S+B+1	3	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-		

CALA MESQUIDA	41 15	700	15	50	1,8	0,6	6	S+B+1	4	4	-	*	-	-	-	*	*	*	-	*	-	1	1	1	1	-	1	1	2	C
	41 16	1.000	20	40	2,0	0,7	6	S+B+1	5	3	-	*	-	-	-	*	-	*	*	-	*	-	-	-	-	*	*	-	-	
	41 17	1.000	20	30	2,5	1,0	12	S+B+3	4	4	-	*	-	-	-	*	*	*	*	*	-	1	1	1	1	-	1	1	2	
	41 24	600	16	25	2,0	0,7	10	S+B+2	3	3	-	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2	
	41 29	800	20	30	2,5	1,0	10	S+B+2	4	4	-	*	-	-	*	-	*	*	-	-	-	1	1	1	1	-	1	1	2	
	41 29H	1.000	20	30	2,0	0,7	10	S+B+2	5	4	-	*	-	-	-	-	*	*	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	41 30	10.000	150	30	2,5	0,9	10	S+B+2	4	4	-	*	-	-	-	-	-	*	*	-	-	-	-	-	-	-	*	-	-	G
	41 62	400	10	50	2,5	1,0	10	S+B+2	4	4	-	*	-	-	-	*	-	-	*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

OBSERVACIONES

* USO QUE SE PERMITE

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

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

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

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

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

6 EN SOLARES QUE LINDEN CON Z.M.T. SE PERMITIRÁ ÚNICAMENTE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR

7 TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS SEPARADAS ENTRE SI 10 M COMO MÍNIMO

8 EXCEPTO ZONA LEONOR SERVERA

9 EN ESTA ZONA SE ADMITE LA EDIFICACIÓN AISLADA ASÍ CÓMO LA CONTINUA Y ENTRE MEDIANERAS RESPETANDO

LAS SEPARACIONES CONTENIDAS EN ESTE CUADRO DEBIÉNDOSE TRATAR LAS MEDIANERAS COMO FACHADAS

10 EN LA ZONA 12 31' DELIMITADA EN EL PLANO 19.5 LA SEPARACIÓN MÍNIMA DE EDIFICACIONES DE LAS MEDIANERAS

SERÁ DE 2 M Y DE FACHADAS EXCEPTO AVDA. JUAN CARLOS I.

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

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

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

D ZONA 12 31 (10)

E ZONA 27 14 a SE PERMITE EXCLUSIVAMENTE VIVIENDA UNIFAMILIAR

F EN P.B. (1)

G CIUDAD DE VACACIONES

H RESPONDERAN A LAS TIPOLOGIAS Y EXIGENCIAS DE LOS HOTELES DE CIUDAD O ALOJAMIENTOS DE TURISMO INTERIOR DE LA LEY 8/2012

V1 PERMITIDA EXCLUSIVAMENTE LA UNIFAMILIAR

V2 PERMITIDA EXCLUSIVAMENTE LAS PAREADAS

V3 PERMITIDO CÓMO MÁXIMO TRES VIVIENDAS

W PERMITIDA LA VIVIENDA SIN LIMITACIÓN DE NÚMERO PERO CON VOLUMEN MÁXIMO POR EDIFICACIÓN DE 2.000 M3

V PERMITIDA LA VIVIENDA SIN LIMITACIÓN DE NÚMERO HASTA LA MÁXIMA EDIFICABILIDAD QUE RESULTA DE APLICAR EL I.I.U.



Regulación de capacidad de población

Zona		Índice de intensidad de uso	
		I.I.U.R índice de Intensidad de uso	I.I.U.T Índice de intensidad de uso
		Residencial (1/m ² sòl)	Turístico (1/m ² sòl)
11	CAPDEPERA VILA		
	11 25	1/100	-
	11 41	1/200	-
	11 42	1/100	-
	11 43	1/100	1/60
	11 62	1/100	-
12	AVDA.JUAN CARLOS		
	12 31	1/125	-
	12 31*	1/125	-
21	CALA RAJADA		
	21 11	1/100	-
	21 14	1/350	-
	21 15	1/150	1/60
	21 20	1/1.500	-
	21 32	1/150	1/60
	21 51	1/50	1/60
	21 52	1/75	1/60
	21 53	1/750	
22	CALA LLITERES		
	22 14	1/350	-
	22 15	1/150	1/60
	22 32	1/150	1/60
23	CALA GAT		
	23 14	1/350	-
	23 15	1/350	1/60





24	SON MOLL		
	24 11	1/200	-
	24 12	1/350	-
	24 14	1/350	-
	(6)24 14	1/700	-
	24 15	1/150	1/60
	24 32	1/350	1/60
25	N'AGUAIT		
	25 11	1/200	-
	25 14	1/350	-
	(6)25 14	1/700	-
	25 15	1/150	1/60
26	ES CARREGADOR		
	26 11	1/200	-
	26 14	1/350	-
27	FONT DE SA CALA		
	27 12	1/350	-
	27 14	1/350	-
	(a) 27 14	1/700	-
	27 15	1/150	1/60
	27 22	1/300	-
	27 32	1/150	1/60
	27 61	-	-
	27 72	-	-
31	CANYAMEL COVES		
	31 14	1/350	-
	31 15	1/150	1/60
	31 26	1/350	-
	31 62	1/200	-
32	CANYAMEL B-C-D		

http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/138/1065026



	32 15	1/150	1/60
	32 21	1/100	-
	32 23	1/133	1/60
	32 28	1/125	1/60
	32 62	1/100	-
33	CANYAMEL A		
	33 13	1/solar	-
	33 27	1/300	-
	33 61	-	-
41	CALA MESQUIDA		
	41 15	1/200	1/60
	41 16	-	1/60
	41 17	1/200	1/60
	41 24	1/600	-
	41 29	1/300	1/60
	41 29 H	-	1/60
	41 30	-	1/60
	41 62	1/200	-

(a) y (6) Zonas unifamiliares exclusivamente

Suelo urbanizable

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



SUELO URBANIZABLE

Artículo 90

Sector N°1

a) Sistemas Generales

Viarío: 10.000m²

Espacios Libres: ---

Equipamientos: ---

b) Definición.

Comprende Suelos Urbanizables destinados a ser ocupados por vivienda.

c) Condiciones de Aprovechamiento Global.

Superficie: 7,93 Ha

Densidad máxima: 150 hab/Ha

Índice de edificabilidad bruta máximo 0,45 m² s/t

Número de viviendas máximo: 339 Viv.

d) Condiciones de Zonificación

La calificación de zona será la correspondiente a:

Ocupación: máximo 30%

Condiciones edificación: máximo 2,5 m³/m² s/t + 1 m³/m² b/t

Altura: 12m. sót+B+3PP

Tipo de Edificación: aislada

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/138/1065026>



Uso Permitido:

Vivienda

Residencial

Público

e) Dotaciones para Equipamientos

Los Estándares aplicables serán los correspondientes a la unidad básica definida en el punto 9 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, a saber:

-Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público.

Superficie mínima: 18m2 suelo/vivienda. No inferior al 10% de la Superficie total ordenada.

-Centros Culturales y Docentes.

E.G.B.: mínimo 10m2 suelo/vivienda. No inferior a 5.000 m²

-Servicios de Interés Público y Social

Mínimo 2m2construidos/vivienda

-Aparcamientos.

Mínimo 1Aparcamiento/100m2 edificables. (130 Plazas).

Artículo 91

Sector N°2

El Sector-2 «Cala Gat» tal y como está delimitado en la documentación gráfica pasa a ser suelo no urbanizable de zona Forestal Paisaje Preservado. Por lo que le será de aplicación lo establecido en el artículo 104 Suelo con Valor Paisajístico.

Se mantiene el viario contemplado por el planeamiento general del municipio dentro del Sector de Cala Gat como Sistema General, que conecta el Suelo Urbano de Cala Rajada y el de Cala Gat, y el faro, configurado como integrante de la red viaria básica del municipio.



Artículo 92

Sector N°3

1 Sistemas Generales:

Viarío: 7.500 m²

Espacios Libres: —

Equipamiento: —

2 Definición

Comprende Suelos Urbanizables especialmente dedicados al establecimiento de usos como son Vivienda y Residencial.

Superficie: 2.65 Ha

Población: máxima 350 habitantes.

3 Condiciones de Desarrollo

Se desarrollará de acuerdo con los establecidos por el Plan Parcial aprobado definitivamente el 28 de Febrero de 1973 (Na Llargue).

4 Condiciones de Zonificación.

Se adoptarán las especificadas en estas NN.SS. como:

Ocupación máxima: 30%

Condiciones de Edificación máximo: 2,5 m³/m² s/t + b/t 1m³/m² b/t

Altura : 12m. sót+B+3PP

Tipo de Edificación: aislada

Uso Permitido:

Vivienda

Residencial

Público

Artículo 93

Sector N°4

1 Sistemas Generales:

Viario: —

Espacios Libres: —

Equipamiento: —

2 Definición

Comprende un área con dedicación y asentamiento de Centros de Actividades o Instalaciones Complementarias para el desarrollo del Servicio Urbano

Superficie: 9.28 Ha

3 Condiciones de Desarrollo

Se desarrollará mediante Plan Parcial, Proyecto y Ejecución de Urbanización.

La densidad máxima será de 20 hab/Ha. y como máximo una vivienda por industria

Los coeficientes máximos de edificabilidad y aprovechamiento globales serán de 3,5m³/m² s/t + 0.8m²/m² b/t

El plazo para la aprobación del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización se fija en dos (2) años, a partir de la aprobación definitiva de estas NN.SS.

El sistema de actuación será el de Compensación.

El ancho mínimo de viales aptos para el tráfico rodado será de 15 m. y para pasajes peatonales de 6 m.

Módulos mínimos de reserva para dotaciones:

a). Sistema de Espacios Libres y dominio y uso Público:

Superficie mínima: 10% Sup. Ordenada



b). Servicios de Interés Público y Social

Superficie mínima: 4% Sup. Ordenada

Descompuesta de la siguiente forma:

- Parque Deportivo 2%
- Equipamiento Comercial 1%
- Equipamiento Social 1%

c). Aparcamientos

Módulo mínimo 1 Plaza/100m² edificables

4 Condiciones de Aprovechamiento Neto.

-Forma y Tamaño de la Parcela

Superficie mínima: 800m²

-Altura máxima

En n.º de Plantas: 2

En metros: 10m

-Aprovechamiento

En Superficie: máximo 1m²/m²

En Volumen: máximo 4,5m³/m²

-Ocupación

En Planta: máximo 50%. (Máximo 5.000 m²/edificio)

Separación de Linderos

Frente: obligatorio 10m

Laterales y Fondo: mínimo 3m



5 Condiciones de Uso

-Vivienda: Queda circunscrito al de la Población al Servicio del Sector.

-Público:

1. Centros de abastecimiento: mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas etc.

2. Centros mercantiles: almacenes y depósitos de mercancías, agencias y transportes, etc.

3. Estaciones y Terminales de Transportes Públicos: estaciones viarias, de autobuses, etc.

4. Parques y Talleres: aparcamientos colectivos, estaciones de servicio, parques y talleres de la administración, etc.

5. Instalaciones Infraestructurales: suministros de energía, gas, agua, combustible, estaciones de depuración y saneamiento, etc.

-Industria: Serán admitidas las categorías 1º, 2º y 3º del artículo 127 del Plan Provincial, sin limitación de potencia

6 Condiciones Estéticas.

Las edificaciones deberán manifestar sus condiciones en el desarrollo exterior de composición de fachadas y acabados. Podrán permitirse pérgolas como exclusivos soportes de plantas trepadoras siempre y cuando mejoren el aspecto ajardinado de la parcela. En este supuesto no contabilizarán como superficie ocupada y podrá eximirse igualmente de cumplir las separaciones a linderos fijadas.

Artículo 94

Sector N°5

1 Sistemas Generales

Viario: 22.500m2

Espacios Libres: ---

Equipamiento: ---

2 Definición

Comprende Suelos Urbanizables aptos para el desarrollo del uso de vivienda.

Superficie ... 6.79 Ha



Población ... máximo... 780 hab.

3 Condiciones de Desarrollo

Se desarrollará de acuerdo con lo establecido por el Plan Parcial aprobado definitivamente el día 29 de Marzo de 1976, (N'Aguait)

4 Condiciones de Zonificación.

Se adoptarán las especificadas en estas NN.SS. como:

Ocupación máxima: 30%

Condiciones Edificación: máximo 1,8 m³/m² s/t + 0,6 m³/m² b/t

Altura máxima: 6m. y B+1

Edificación aislada

Uso Permitido: Vivienda

Artículo 95

Sector N°6

El Sector-6 «Es Carregador» tal y como está delimitado en la documentación gráfica pasa a ser suelo no urbanizable de zona Agrícola Ganadero Paisaje Protegido. Por lo que le será de aplicación lo establecido en el artículo 104 Suelo con Valor Paisajístico.

Artículo 96

Sector N°7

1 Sistemas Generales

Viario: ---

Espacios Libres: ---

Equipamiento: 10.000 m²

2 Definición



Comprende Suelos Urbanizables aptos para el asentamiento de Usos Residenciales y de Vivienda.

3 Condiciones de Desarrollo

Superficie: 38.06 Ha

Densidad: 20 habitantes/Ha

Índice de edificabilidad bruto máximo: 0.6 s/t

Número de viviendas máximo: 80 Uds.

Número de Hoteles máximo: 1 Uds

4 Condiciones de Zonificación

Se adoptarán las siguientes:

a) ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA SINGULAR:

Superficie total: máximo 320.000 m²

Superficie solar: mínimo 2.000 m²

Dimensiones Fachada/fondo: mínimo 35m/35 m.

Coefficiente edificabilidad neto: máximo 0.3 m²/m²

Coefficiente aprovechamiento neto máximo: 1.2 m³/m²

Altura total (s/terreno natural) :máximo 9.0 ml

N.º de plantas: máximo Sót.+B+1PP

Ocupación del solar: máximo 25%

Separación medianeras: mínimo 10 ml

Separación vías y áreas públicas: mínimo 15 ml

b) ZONA HOTELERA



Categoría: mínimo 4 estrellas

Superficie: máximo 50.000 m²

N.º Plazas: máximo 400 Plazas

Dimensiones fachada/fondo: mínimo 60ml/60 ml.

Coefficiente edificabilidad neto: máximo 3 m³/m²

Coefficiente aprovechamiento neto: máximo 1 m²/m²

Altura total (s/rasante): máximo 12ml

N.º de Plantas: máximo Sót+B+3PP

Ocupación del Solar:

Sótano y Planta Baja: máximo 30%

Demás plantas: máximo 10%

Separación de medianeras: mínimo 10 ml

Separación de vías y áreas públicas: mínimo 15 ml

5 Dotaciones para Equipamientos

Los estándares aplicables serán los correspondientes a la unidad elemental definida en el punto 9 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, a saber:

-Sistemas de Espacios Libres de Dominio y Uso Público: Superficie mínima 18m² suelo/vivienda. No inferior al 10% de la Superficie total ordenada. Independientemente de estas cesiones obligatorias se reservan 10.000 m² con Uso Equipamiento.

6 Plazos de Ejecución

El plazo máximo para la admisión a trámite de la Documentación del Plan Parcial se establece en un año a partir de la aprobación definitiva de estas NN.SS.

El plazo máximo para la admisión a trámite del Proyecto de Urbanización se establece en un año a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

El Plan Parcial fijará en su Plan de Etapas un periodo de 5 años (cinco años) como máximo para la ejecución de las obras.



La Zona Deportiva anexa a este Sector Urbanizable grafiada en el Plano 16 con una superficie de 50.32 Ha lindante con el Torrente Canyamel tendrá como único fin el de la práctica del Golf, su ejecución cumplirá los mismos plazos que se fijan para el desarrollo del Plan Parcial y Urbanización y como máximo los indicados en estas NN.SS.

Las Licencias de Uso a que se refieren las Normas 233 y 234 del Capítulo IV de éstas NN.SS. de los edificios que se hubieran podido construir en el Sector Urbanizable nº7 quedarán supeditadas a que esta Zona Deportiva haya cumplido también los trámites que se describen en dichos artículos.

Artículo 97

Sector N°8

1 Sistemas Generales:

Viario: 15.000 m²

Espacios Libres: —

Equipamiento: —

2 Definición

Comprende Suelos Urbanizables aptos para el establecimiento de Usos tales como Vivienda y Residencial.

Superficie: 15.86 Ha

Población: 1.130 habitantes.

3 Condiciones de Desarrollo

Se desarrollará de acuerdo con lo establecido por el Plan Parcial aprobado el día 29 de Diciembre de 1959. Canyamel Cuevas, salvo en todo lo que modifiquen estas NN.SS. y en el ancho de los viales que será de 8m.

4 Condiciones de Zonificación.

Se adoptarán las Condiciones de Zonificación especificadas como:

Ocupación: máximo 30%

Condiciones Edificación: máximo 1.2 m³/m² s/t + 0.6m³/m² b/t

Altura: máximo 6m. B+1PP



Edificación aislada

Uso permitido: Zona A Vivienda y Residencial.

Zona B Vivienda Unifamiliar.

SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 98

Suelo no urbanizable

Comprende los Suelos clasificados por estas NN.SS. como:

Suelo de valor agrícola-ganadero.

Suelo Forestal.

Las finalidades de estas clasificaciones son:

- a) Proteger y mantener las zonas de valor agrícola.
- b) Preservar las condiciones naturales de los suelos y del medio ambiente, paisaje y masas forestales.
- c) Proteger las edificaciones rurales con valor ambiental, no solo por sus condiciones arquitectónicas sino también por su influencia directa en la personalización del paisaje de Capdepera.

Artículo 99

Formación de Núcleo de Población

En Suelo No Urbanizable se considerará como posibilidad de formación de núcleo de población, a efectos de lo dispuesto por el artículo 86 de la L.S., la existencia de más de una vivienda por cada porción de terreno de 7.000m². No obstante y con independencia del criterio de formación de núcleo de población, para la obtención de la licencia municipal, deberán cumplirse el resto de prescripciones descritas en los artículos siguientes:

Artículo 100

Nuevos viales o caminos.

No podrá otorgarse Licencia Municipal para la apertura de viales o caminos en Suelo No Urbanizable, cuya utilización pueda facilitar usos del Suelo Incompatibles con el destino agrícola-ganadero o forestal.



Artículo 101

Cerramientos de fincas

Los cerramientos macizos de las parcelas tendrán una altura máxima de 1.00 sobre cada punto del terreno natural. Sobre dicha altura se admitirá un cerramiento de rejilla. Los materiales deberán ser los tradicionales en el entorno rural quedando expresamente prohibidos los muros de bloques de hormigón o ladrillo vistos.

Preferentemente los cerramientos serán en toda su altura de celosía metálica con un 90% de huecos como mínimo o de tipo vegetal.

Artículo 102

Suelo Agrícola-Ganadero

1 Definición

Comprende los Suelos No Urbanizables que se preservan totalmente del proceso de edificación, parcelación y urbanización por su valor agrícola, el cual es necesario respetar y encauzar básicamente hacia un desarrollo agrario, armónico con el conjunto de la población.

Estos Suelos crean a su vez, una reserva de Suelo Libre, garantía de flexibilidad a la aglomeración y límite a un desarrollo urbano desmesurado o innecesariamente anticipado, cuyas consecuencias son siempre las dificultades de urbanización y dotación, y en última instancia el desarrollo urbano desordenado.

Las presentes NN.SS. del Planeamiento imposibilitan la creación de expectativas de aprovechamiento y utilización urbanas, en estos Suelos.

2 Condiciones de Edificación.

Se prohíbe toda edificación que no se destine a los previstos en el apartado siguiente:

No se admitirán procesos de parcelación o reparcelación rural nivelación de los suelos y de apertura de nuevos caminos que no estén avalados y justificados a través de correspondiente Proyecto informado por el Ministerio de Agricultura e Instituto de Reforma y Desarrollo Agrícola (IRYDA) y, en cualquier caso, sujetos a Licencia Municipal.

3 Condiciones de Uso.

Se destinarán los suelos a los usos agrícolas y ganaderos.

Serán usos incompatibles con los anteriores los Usos Residenciales, los Industriales y de Almacenaje, las actividades extractivas, los vertederos de basuras excepto en las áreas previstas en estas propias NN.SS.

Se admitirá, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 86 de la L.S. la vivienda unifamiliar aislada en las condiciones estipuladas más adelante.

4 Vivienda Rural



Se permite la vivienda rural cumpliendo las siguientes condiciones:

- Tipo de Edificación: Aislada
- Forma y Tamaño de la Parcela

Fincas segregadas con anterioridad al 27 de Mayo de 1958: mínimo 7.000 m²

Fincas segregadas y transmitidas con posterioridad al 27 de mayo de 1958 y con anterioridad a la aprobación definitiva de estas NN.SS.: mínimo 15.000 m²

En secano y Regadío

Fincas segregadas y transmitidas con posterioridad a la aprobación definitiva de estas NN.SS.: mínimo 30.000 m²

- Uso de la Edificación

Vivienda Unifamiliar (1 por parcela)

En fincas mayores de 10 Ha. se permitirá la construcción de 2 viviendas.

- Ocupación

La edificación ocupará como máximo el 5% de la superficie de la parcela.

A efectos del cálculo de la ocupación se computarán la proyección sobre un plano horizontal de todas las superficies cubiertas sean éstas abiertas o cerradas lateralmente con elementos fijos o desmontables, macizos o perforados, transparentes, traslúcidos u opacos, de materiales de procedencia pétreo, metálica, vegetal o animal o de plástico.

- Separación Linderos: mínima 10 ml

Deberá cumplirse además lo dispuesto en Ley de Carreteras y su Reglamento:

- Altura:

En n.º de Plantas: máximo Baja + 1PI

En metros: máximo 8m

- Aprovechamiento: máximo 0.1 m³/m², y como máximo 2000 m³/parcela y de 3500m³/parcela para parcelas mayores que 10 Ha.

A efectos de cálculo del volumen edificado se computará como volumen edificado todo aquél que se defina al proyectar sobre el plano horizontal que constituya el suelo de la edificación, su cubierta sea fija o desmontable, maciza o perforada, transparente, traslúcida y opaca, de material de procedencia pétreo, metálica, vegetal, animal o de plástico.



5 Condiciones Estéticas

Las edificaciones deberán adaptarse al ambiente en que se sitúen, prohibiéndose expresamente la utilización en las fachadas y cubiertas de materiales no tradicionales en el medio rural. No se permitirán las cubiertas de placas de fibrocemento, plástico metal y/o similares. Se permitirá la cubierta de fibrocemento en naves de superficie de cubierta superior a 200 m².

6 Condiciones Higiénicas

Deberá aplicarse la normativa de higiene y composición de la Orden Ministerial de 29 de Febrero de 1944 del Ministerio de la Vivienda.

7 Otras Construcciones Permitidas.

Edificaciones para explotación agrícola o ganadera.

Casas de Aperos.

- Superficie mínima susceptible de edificación.

	PARCELA	OCUPACIÓN	SEPARACIÓN
CASA DE APEROS	Mínimo a efectos edificatorios 1.700 m ² *	Máximo 12 m ² + edificación auxiliar**	10 m a caminos y/o torrentes. s/Ley de Carreteras y Reglamento.
EDIFICACIÓN AGRÍCOLA	7.000 m ²	10%	de caminos 10 m, de medianeras 6 m y/o altura de la edificación s/Ley de Carreteras y Reglamento

* Siempre que no proceda de segregación o parcelación

**Edificación auxiliar de 12 m² destinada a ganadería

- Altura

	ALTURA	PLANTAS	VOLUMEN MÁXIMO
CASA DE APEROS	3 metros edificatorios 1,7 auxiliar	Una	36 + 25 m ³
EDIFICACIÓN AGRÍCOLA	10 metros	Dos	0,4 m ³ /m ²

Volumen máximo por edificio: 5.000 m³

Separación mínima entre edificios: 10 m



- Características de las Casas de Aperos:

Se entenderá como Casas de Aperos toda edificación destinada a almacenaje de cualquier tipo de elementos propios para la explotación de la finca donde aquella se sitúe con total exclusión de su uso como vivienda.

Permitiéndose una construcción auxiliar de 12m² como máximo y altura no superior a 1,70 destinada al cobijo de animales.

Se entenderá como industrias agrícolas las relacionadas en el Boletín Oficial del Estado de fecha de 16 de Febrero de 1971. Con las modificaciones introducidas por el R.D. 2924/81 de 4 de Diciembre siempre que sean anteriores a la OM 27 de mayo de 1958.

- Condiciones Estéticas:

Deberán adaptarse al ambiente en que se sitúen prohibiéndose expresamente la utilización en fachadas de materiales no tradicionales. No se permitirán las cubiertas de placas de fibrocemento o similar y serán obligatoriamente de teja árabe curva.

Artículo 103

Suelo Forestal

1 Definición

Comprende los Suelos No Urbanizables, ocupados por masas arbóreas que, al constituir un elemento básico en la caracterización del paisaje, deben ser conservadas.

Si bien la riqueza forestal como actividad productiva no es importante, interesa su conservación como áreas abiertas por representar una integración paisajística de 1º Orden o evitar efectos erosivos o perturbaciones climatológicas.

Las áreas forestales serán objeto de protección y por lo tanto de conservación y defensa, conforme se define en la Ley del Suelo, estarán sujetas a la vigente Ley de Montes y en ellas no podrán elevarse otras construcciones que las necesarias para la eficacia de la explotación forestal, y la vivienda unifamiliar aislada de acuerdo con lo dispuesto por el art. 86 de la L.S. Serán incompatibles todos los demás usos.

Artículo 104

Suelo con Valor Paisajístico

1 Definición

Comprende los Suelos No Urbanizables que, por sus características naturales y paisajísticas deben ser objeto de una especial protección, ya que proporcionan el carácter y personalidad al paisaje.

Estos terrenos podrán ser edificados en las condiciones que más adelante se establecen.



2 Se han delimitado las superficies siguientes:

Elemento Paisajístico Singular: La península del Agulló entre la playa de Cala Gulla y Cala Moltó.

Paraje Preservado: Descrito de Norte a Sur. La zona Costera que abarca desde Cala Mesquida hasta Cala Agulla incluyendo ambas y los macizos montañosos del Puig de s'Agulla y s'Atalaia, Cabo Capdepera hasta los límites de los Suelos Urbanos o Urbanizables de Es Pelats, Cala Rajada y Es Bufador, Puig Segué y el macizo montañoso des Cap Vermell, Torrente de Canyamel, Puig Negre y Penyes Jerònies desde la Cova d'es Vells hasta Punta de Na Jordi.

Paisaje Protegido: Puig d'es Enrocats, Puig de la Señora, Puig Barbassa, Puig Neguens, desde el límite con el término de Artá hasta la carretera Artá-Capdepera y la desviación Capdepera-Cala Mesquida., Puig Son Vado, Cova Negre entre las carreteras Capdepera-Sant Llorenç y su desviación a Canyamel y Capdepera-Font de Sa Cala, excluyendo Na Taconera, y sa Coma Freda hasta el Cap de Pinar, desde el límite con el Término de Son Servera hasta la carretera Artá-Canyamel.

Así mismo toda la superficie que queda entre la línea de deslinde de Marítimo-Terrestre y el Mar en toda la costa excepto la que queda en Paraje Preservado que queda así calificada.

3 Condiciones de Edificación en Paisaje Protegido y Paraje Preservado.

- Tipo de Ordenación

Agrícola-Ganadero: Aislada

Forestal: Aislada

- Superficie de la Parcela en:

Agrícola-Ganadero: Las indicadas para vivienda rural (artículo 102.4)

Forestal en Paisaje Protegido: mínimo 50.000 m²

Forestal en Paraje Preservado: mínimo 100.000 m²

- Ancho de la Parcela en:

Agrícola-Ganadero

Mínimo 35 ml para parcelas hasta 7.000m²

Mínimo 50 ml para parcelas hasta 15.000m²

Mínimo 100 ml para parcelas hasta 30.000m²

Forestal en Paisaje Protegido: mínimo 100ml

En Paraje Preservado: mínimo 200 ml

- Ocupación de la Parcela en:

Agrícola-Ganadero: máximo 2%

Forestal: máximo 0,5%

- Separación Linderos en la Parcela en:

Agrícola-Ganadero: mínimo 10 ml

Forestal mínimo 10 ml

Ley de carreteras y Reglamentos

- Altura en:

Agrícola-Ganadero: máximo 1 Planta/4m

Forestal: máximo 1 Planta/4m

- Coeficiente de Edificabilidad en:

Agrícola-Ganadero: máximo 0,1 m³/m²

Forestal: máximo 0,01 m³/m²

- Volumen en un solo edificio en:

Agrícola-Ganadero: máximo 2.500 m³

Forestal máximo 2500 m³

- Separación entre edificios en:

Agrícola-Ganadero: mínimo 20 ml

Forestal: mínimo 20 ml

4 Condiciones de Uso

<http://www.caib.es/eboibfront/pdf/es/2020/138/1065026>

En Agrícola-Ganadero se permitirán exclusivamente los usos citados en el artículo 102.3).

En Forestal se permitirán exclusivamente los usos citados en el artículo 102.3).

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

5 Condiciones Estéticas en Paisaje Protegido.

Será obligatorio que las nuevas construcciones sigan los estilos de las edificaciones, con antigüedad fehaciente superior a los cincuenta años, más próximas, sin perjuicio de una auténtica expresión actual, pero con una aplicación del estilo tradicional en composición de fachadas, cubiertas, materiales y colorido.

Los materiales pétreos serán los de la comarca, las cubiertas siempre de teja árabe sin vidriar ni colorear.

La coloración de los paramentos seguirá en tonos mate la línea de los existentes en la comarca.

Quedan prohibidas las siguientes obras o instalaciones

- La edificación en acantilados, peñascos o roqueros, que no podrán ser ocultados por construcción alguna.
- La explotación de canteras a cielo abierto, o la formación de desmontes o terraplenados que desfiguren sensiblemente la topografía del lugar.
- La colocación de carteles o anuncios propagandísticos.
- Las cortas de arbolado sin la adopción de respectivas medidas y de autorizaciones pertinentes al respecto.
- La destrucción de obras, elementos naturales o vegetativos que supongan un sensible perjuicio para la ambientación del lugar o la pérdida de su espontánea belleza.
- La colocación de instalaciones de tipo industrial o de servicios o incluso tendidos o conducciones que puedan perturbar el valor paisajístico de un determinado lugar o predio cuyas características ambientales deban preservarse a dichos fines.

6 Las vías o caminos podrán construirse siempre y cuando sus desmontes, terraplenes y muros de contención sean mínimos. En todo caso se procederá al ajardinado de desmontes y terraplenes y a dar a los muros de contención y a los vallados un tratamiento adecuado al ambiente circundante.

7 Condiciones Estéticas en Paraje Preservado.

Serán de aplicación las reguladas para el Paisaje Protegido

- La edificación próxima a acantilados o peñascos o roqueros que no podrán ser ocultados por construcción alguna.
- Toda clase de canteras y yacimientos, Industrias y también los servicios a menos que no sean los meramente recreativos.
- La colocación de carteles o anuncios propagandísticos.
- Las cortas de arbolado sin la adopción de restrictivas medidas y de autorizaciones pertinentes al respecto.
- La destrucción de obras, elementos naturales o vegetativos que supongan un sensible perjuicio para la ambientación del lugar o la pérdida de su espontánea belleza.
- Los tendidos y conducciones que puedan perturbar el valor paisajístico del paraje preservado.

Las vías o caminos deberán ser restrictivos y justificados, atendiéndose una rigurosa norma a fin que los movimientos de tierras sean mínimos y sus trazados siguiendo la topografía y accidentes.



En todo caso se procederá al ajardinado de desmontes y terraplenes y no se admitirán los muros de contención, salvo en casos muy justificados, procurando su tratamiento adecuado al ambiente circundante.

Serán atendibles cuantas restauraciones de ambiente sean necesarias.

8 Condiciones de Edificación en Elemento Paisajístico Singular.

En el Suelo Calificado como Elemento Paisajístico Singular no se permitirán ningún tipo de edificación.

Capítulo VI

Ordenanzas de higiene, composición, estética y tramitación

Artículo 105

Licencias

Estarán sujetos a previa Licencia, 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.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
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. La obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del Art. 58 del texto refundido de la Ley del Suelo.
7. Las obras de 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 y autorizado.
10. La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general.



11. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
12. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases 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 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 que esté enclavada en terrenos para los que exista una calificación determinada de estas NN.SS.
17. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
18. Y los que señalen los sucesivos Planes Parciales.

Las Licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley del Suelo, sus Reglamentos, lo dispuesto por estas NN.SS. y cualquier otra disposición vigente, en aquellos aspectos que no hayan sido tratados directamente por estas NN.SS.

Las Licencias se solicitarán mediante escrito dirigido al Alcalde y firmado por el solicitante o representante legal, debiendo en este supuesto acompañar el Documento que acredite su representación.

El procedimiento de otorgamiento de las Licencias se ajustará a lo establecido en la Legislación de Régimen Local.

En todo expediente de concesión de Licencia constará informe técnico y jurídico cuando el Ayuntamiento cuente con los servicios correspondientes o le sea posible contar con los de la Entidad Comarcal que tenga establecido servicio de Asistencia Urbanística.

Artículo 107

Documentos del Proyecto

1. La petición de Licencia sobre obras mayores deberá acompañar Proyecto de las mismas, suscrito por facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional y por el solicitante de la Licencia, nombramiento de técnico de grado superior y medio que daban dirigirlas y de la Empresa Constructora Los Proyectos constarán de:

A- Memoria que describa y justifique la obra y aporte los documentos y datos que no pueden representarse numéricamente o gráficamente en los planos.

B- Plano de emplazamiento general a escala 1:2000. En este plano se señalará la orientación del solar o parcela, y la situación del mismo en relación con las dos vías públicas más próximas, o con el punto kilométrico si linda con carretera.

C- Plano de situación de las obras en el solar, acotándose las distancias de la obra a los ejes de las vías públicas con las que linde las anchuras de éstas, las distancias a la línea de deslinde de la zona marítimo-terrestre, en su caso, y las distancias desde el contorno de la edificación a los ejes de las paredes medianeras y los paramentos exteriores e las paredes de fachada o de cerramiento.



Finalmente deberán situarse también:

Los puntos desde los cuales han sido tomadas las fotografías que se reseñan en el apartado F) de esta Norma.

El arbolado existente y el que se pretende reponer.

Las cotas del terreno y de las vías lindantes con el mismo, expresados en centímetros.

La situación de aljibes, cisternas, fosas sépticas, estaciones depuradoras, red de alcantarillado, líneas de alimentación de agua y energía, alumbrado exterior y aparcamiento en superficie.

D- Plano de plantas y de todas las fachadas a escala 1:50 o 1:100, o excepcionalmente 1:200 si las medidas del dibujo así lo exigieren, con las secciones necesarias para su completa determinación.

E- Presupuesto de la Obra.

F- Como mínimo dos fotografías en colores en las que puedan apreciarse las características del solar y su entorno.

En solares cuyas colindancias estén construidas, deberán apreciarse en las fotografías las fachadas de los edificios vecinos.

G- Plano topográfico del Solar con cuevas a nivel cada 1m, a la misma escala que el plano de situación.

En la representación gráfica de las obras de reforma se dibujará en negro lo que se conserve o permanezca, en amarillo lo que deba desaparecer y en rojo la obra nueva. También podrán presentarse por separado los planos de estado actual y los de la reforma que se proyecte.

2. Características de la Documentación:

Toda la Documentación se presentará encarpeta ajustándose a la Norma UNE 1027 que define el formato y plegado para archivadores A-4. El tamaño de los expedientes plegados será de 210x297mm. Todos los Documentos se presentarán con la claridad de dibujo y exactitud indispensable en estos trabajos.

La Documentación prevista se presentará por cuadruplicado ejemplar, pudiendo el Ayuntamiento requerir al peticionario para que presente otros ejemplares para su traslado a los organismos que preceptivamente deban informar sobre cualquier extremo de la petición de licencia formulada.

Artículo 108

Ejemplar de la Obra y Cartel

Los Documentos que acrediten la concesión de Licencia conforme la norma anterior, estarán siempre en el sitio donde las obras se lleven a cabo, y serán exhibidos a la Autoridad Municipal o sus agentes delegados, a petición de los mismos.

Igualmente será obligatorio colocar en la obra, en sitio visible y legible desde la vía pública, un cartel de 60x80 cm en el que conste, en letras negras sobre fondo blanco:



- 1) Ayuntamiento de Capdepera
- 2) Nombre y apellidos a razón social del promotor titular de la Licencia.
- 3) Número de Licencia y fecha de concesión.
- 4) Plazo de Ejecución.
- 5) Ordenanza que se aplica.
- 6) Número de plantas, incluyendo sótanos.
- 7) Nombre y apellidos de los Técnicos Superior y de Grado Medio y denominación de la Empresa Constructora.

Artículo 109

Caducidad de Licencias

Las Licencias de obras caducarán:

- a) Por impago de la liquidación de arbitrios que hubiere causado.
- b) Por desistimiento del solicitante, formulado en escrito 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 la Licencia de Peticionario.
- d) Por no haberlas concluido en el plazo de ejecución fijado al concederse la Licencia o prórrogas de la misma.
- e) Por haber infringido las condiciones impuestas en la Autorización o Licencias 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 Licencia se producirá automáticamente en los supuestos a), b), c) y d). La caducidad en los supuestos e) y f) requerirá el previo acuerdo de la Corporación Municipal.

g) Ante causa justificada y a petición del titular de la Licencia, podrá prorrogarse el plazo de ejecución de las obras en las condiciones que prevea la Ley ó las que imponga el Ayuntamiento Pleno.

En el caso de que no cumplieran por parte del peticionario los compromisos a que se hubiera obligado, el Exmo. Ayuntamiento podrá proceder a expropiación forzosa del Solar y la edificación que hubiera en él con el único fin de concluir la obra y destinarla al fin previsto.



Artículo 110

Conclusión de Obras

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 certificación municipal de terminación y Licencia de Uso.

Artículo 111

Inspección Final

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 separado los daños y perjuicios causados en la vía pública y si está construida la acera frente al edificio de que se trate. A continuación expedirá si procede el Certificado Municipal de Terminación de Obras y Licencia de Uso.

Artículo 112

Composición de Fachadas y Edificios

Es obligación de los propietarios o comunidad de propietarios de los edificios públicos o particulares, el conservar en decoroso estado las fachadas de los edificios así como las medianeras y partes visibles desde la vía pública.

Cuando fueran requeridos por el Ayuntamiento para realizar las obras de conservación y ornato y no lo hicieran en el plazo señalado, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y a costa de la propiedad, sin perjuicio de las condiciones a que hubiere lugar.

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 o solar colindante la ejecución de dichas obras y sus reparaciones.

Toda la edificación situada por encima de la altura deberá ser tratada en armonía con la fachada empleando colores y materiales similares.

Los tendederos de ropa y los depósitos de agua no deberán ser visibles desde la vía pública.

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, salvo que formen parte de la composición de la fachada.

Los espacios de retranqueo, tanto respecto a vía pública como a medianeras, las terrazas, galerías y cubiertas, deberán mantenerse en perfecto estado de limpieza.

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.



Artículo 113

Cerramiento de solares

Las parcelas que se hallen en Suelo Urbano se vallarán para impedir el acceso incontrolado a las mismas mediante cerramiento opaco o perforado que tendrá como máximo la altura de 2m. El lindero del mismo que sea fachada a Vial Público, el cerramiento opaco se alcanzará como máximo la altura de 1m sobre la rasante de dicho vial. El resto hasta los dos metros deberá completarse con reja metálica o celosía de cualquier tipo que permita fácilmente la visión del interior.

El mismo tratamiento dado al lindero de fachada a Vial Público, se dará a los linderos que se encuentren perpendiculares o no, con aquél en una dimensión igual o mayor a la separación mínima de fachada impuesta por las NN.UU para la zona en la que se encuentre el solar.

Artículo 114

Marquesinas

Las marquesinas tanto si son comerciales como decorativas, podrán tener un vuelo máximo de 1,50m y no superior a un décimo del ancho de las vías pública, a partir de la alineación oficial de la calle, y solamente podrán colocarse a una altura no inferior a 3.00 m, desde su plano inferior: su contorno deberá estar situado a distancia superior a 20 cm de cualquier vertical trazada por el borde exterior del encintado de acera.

No podrán sobresalir de la alineación en vías públicas sin acera.

Cuando ocupen zonas de retranqueo no podrán invadir la zona vial ni tener soportes.

Artículo 115

Instalaciones en fachadas

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

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

Se prohíbe expresamente que los acondicionadores o extractores de aire, evacuen a la Vía Pública a una altura inferior a 3m sobre el nivel de la acera o calzada, salvo los casos excepcionales debidamente justificados y autorizados.

Artículo 116

Relieves

Sobre el plano de fachada se permitirán elementos de carácter ornamental que sobresalgan como máximo 10 cm. (diez centímetros) de manera discontinua.

Artículo 117

Toldos

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

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, que no exceda de un décimo del ancho de la vía pública ni pueda resultar situado a distancia inferior a 20 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 2,50m sobre la acera, en cualquiera de sus posiciones.

Los que se instalen en fachadas de plantas pisos no podrán exceder en su vuelo, más de 1,20m 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 de que se trate y la adopción de uniformidad del sistema de colocación, de coloridos y dibujos.

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

Podrá denegarse la licencia a toda clase de toldo que atente o perturbe el carácter de la zona y/o introduzca estilos, elementos o materiales extravagantes.

Artículo 118

Reclamos Publicitarios

Los reclamos publicitarios que invadan la Vía Pública deberán separarse de la vertical trazada del bordillo de la acera una distancia igual o superior a 0.30 cm. Treinta centímetros y su parte más baja deberá estar a una altura mínima sobre el pavimento de la acera de 3,50 m (tres metros y cincuenta centímetros) Los soportes no podrán en ningún caso invadir la Vía Pública.

Artículo 119

Aparcamiento

La obligatoriedad de reserva de espacios destinados a aparcamientos de vehículos se regirá por las normas:

En el suelo clasificado como Urbano, todo edificio de nueva construcción, será obligatorio destinar espacio suficiente, en el propio edificio o solar, para el aparcamiento de automóviles de acuerdo con los siguientes módulos:

-Vivienda: Una plaza cada 75 m² construidos y una plaza cada 100 m² construidos de Local Comercial o fracción. En edificios exclusivamente destinados a viviendas podrá dispensarse la reserva de espacio destinado a aparcamiento cuando el n.º resultante de la aplicación de los módulos anteriores sea igual o inferior a 6 o bien en aquellos solares de ancho inferior a 12m.

-Residencial (Hoteles y Apartamentos): Una plaza cada 20 plazas turísticas



- Comercial: Una plaza cada 75 m² construidos.
- Administrativo: Una plaza cada 75 m² construidos
- Espectáculos: Una plaza cada 50 usuarios
- Religioso: Una plaza cada 75 m² construidos.
- Socio-Cultural: Una plaza cada 100 m² construidos
- Deportivo: Una plaza cada 50 usuarios.
- Sanitario: Una plaza cada 100 m² construidos

En aquellos casos en que se justifique cumplidamente que la necesidad de reserva de plazas de aparcamiento es inferior a la que resulta de la aplicación de los módulos anteriores, se podrá autorizar la disminución del número de plazas exigibles.

Igualmente, cuando por las dimensiones del solar no sea posible el cumplimiento de los requisitos mínimos de circulación dando lugar a más de tres sótanos para albergar el número de plazas exigido, se dispensará de la obligatoriedad de dicha reserva.

El radio mínimo de giro en curvas será de 4m.

Se entiende por cada plaza de coche grande, una superficie rectangular fácilmente accesible desde las entradas o rampas y espacios destinados a circular, cuyas dimensiones no sean menores de 5 por 2,40 metros, y por plaza de coche pequeño, una superficie con las condiciones anteriores, cuyas dimensiones no sean menores de 4 por 2 metros.

En los aparcamientos que se proyecten de conformidad con la presente norma se admitirá a lo sumo, que un 60% de las plazas estén destinadas a coches pequeños.

Las rampas no podrán tener más de un 15% de pendiente y al principio y al final de la misma habrá una curva de acuerdo, entre la pendiente de la rampa y el plano horizontal, de al menos 4m de longitud.

La altura libre mínima en todos sus puntos será de 2,20 metros.

La entrada y salida de un aparcamiento estará proyectado y se realizará con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación a través de las aberturas será como mínimo, de un 5% de la del local, cuando éstas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren el barrido del aire de su interior. Si todas las aberturas se encuentran en la misma fachada, dicha superficie de ventilación, deberá ser, por lo menos de un 8%.

Cuando la ventilación sea forzada o se realice a través de patinejos deberá asegurar una renovación mínima de aire de 15 m³/hora por m² de superficie.

El ancho mínimo de vías de acceso y circulación será de 2,8 para un sentido cuando esté regulado por semáforos o esté regulada por semáforos y de 5m si es de doble circulación.



El ancho mínimo de los espacios de maniobra será de 5,50m si las plazas se disponen en batería. Cuando las plazas se sitúen en cordón o inclinadas podrá reducirse este ancho en función del ángulo y como mínimo 2,80.

Artículo 120

Pasos para Entradas de Vehículos

Los pasos para entrada de vehículos en edificios o solares, por sobre las aceras se realizarán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máximo del 15% y dando a la misma la forma de badén conveniente.

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 entre bordillo y calzada, aunque se prevea la circulación de las aguas pluviales mediante tubos y otros sistemas.

Los actuales pasos de entrada de vehículos, existentes y no realizados en forma reglamentaria, deberán adaptarse a las normas señaladas en el párrafo 1º de este artículo.

El pavimento de la acera de dichos pasos de vehículos se realizará con baldosas y enlosados de piedra de resistencia superior a las de la acera y de color diferente.

Artículo 121

Acceso a Cubierta

Preferiblemente todo edificio preverá un acceso a la cubierta.

Artículo 122

Paredes Medianeras

Las paredes medianeras tendrán como mínimo un espesor de 20 cm.

Las paredes propias adosadas a ejes medianerías, sean de carga o de cerramiento, tendrán un espesor como mínimo de 15 cm.

Los muros, sean de carga, cerramiento o contención, así como las cimentaciones se situarán siempre en el terreno propio, a lo sumo adosados al eje de medianería, o límite respecto a la vía pública.

No obstante, de existir pacto previo entre las propiedades colindantes, se admitirán las paredes y elementos sustentantes medianeros.

Artículo 123

Distribución

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.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como único paso posible un dormitorio. El acceso al retrete o aseo colectivo quedará independizado mediante un distribuidor de 1 m² como mínimo.

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 no.

Se excluyen de esta prohibición los dormitorios independientes dotados del correspondiente cuarto de aseo.

Artículo 124

Alturas interiores mínimas

Las alturas mínimas exigibles serán:

- Vivienda: 2,50 m si la cubierta es inclinado 2,20 m en la parte inferior.
- Residencial: 2,50m
- Comercial en Planta Baja: 3,00m
- Comercial en otras plantas: 2,50m
- Oficinas: 2,30m

Estas alturas se medirán verticalmente entre pavimento y techo o cielo raso terminados. Cuando el techo sea inclinado se permitirá la altura libre de 2,20 en la parte más baja.

Artículo 125

Iluminación y Ventilación

Se entiende por luz y ventilación directa, las que se tomen de la Vía Pública, Espacios Libres Públicos, Espacios Libres en Ordenación de Edificios aislados y patios que cumplan con las condiciones que se definen en las normas siguientes.

No se aceptará como iluminación y ventilación directa, la que se tome de cajas y de escalera ni de galerías o terrazas cubiertas que no estén abiertas al menos en un tercio de su perímetro.

Artículo 126

Dimensiones de Huecos

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.

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



Artículo 127

Patios, Su Clasificación

Por lo que se refiere a la ventilación e iluminación que proporcionan, los patios se dividen en dos categorías:

1º Categoría: Comprenderá los patios que den luz y ventilación a salas de estar, comedores, cocinas, dormitorios y despachos.

2º Categoría: Abarcará los que den luz y ventilación a las demás dependencias no enumeradas en la 1ª Categoría.

Cuando en una vivienda existan cuatro o más dormitorios se permitirá que uno de ellos ventile y se ilumine a través de un patio de segunda categoría.

Artículo 128

Ventilación de Baños y Aseos

Los baños y aseos 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 0.60m de diámetro y su superficie en planta no sea inferior a 0,75 m².

Estos patinillos serán registrables.

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

- a) Un solo colector debe servir a un máximo de siete plantas.
- b) Todos los conductos (colectores e individuales), deben ser totalmente verticales (no existir desvío) y ser de materiales incombustibles.
- c) La sección mínima del colector debe ser de 400 cm², y la de los conductos individuales de 150 cm².
- d) La longitud mínima del conductor individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.
- e) 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.
- f) 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 dos conductos individuales independientes.
- g) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 m, como mínimo.
- h) Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 cm² de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.



i) Debe prestarse especial atención a la salida exterior del colector. Esta salida se deberá prolongar como mínimo, un metro por encima de la cumbre o por encima de cualquier construcción situada a menos de 8 metros.

En cubiertas planas o con ligera pendiente, deberá prolongarse 1,20 m por encima de su punto de arranque al exterior.

La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.

j) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.

k) A un mismo colector, no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

Artículo 129

Luces Rectas

Todos los patios tendrán la forma y dimensiones necesarias para que las luces rectas mínimas de ventilación e iluminación, que fija el artículo 127 tomadas en el centro de los huecos, y perpendicularmente al hueco, sean de 3 metros en los patios de 1ª Categoría y de 2 metros en los de 2ª. Estas luces se contarán a partir del hueco, de no existir interposición de galerías o terrazas y en el caso de existir galería o terraza entre el hueco y el patio se medirán sobre dicha perpendicular a partir del borde exterior de la terraza o galería.

Cuando los huecos de ventilación tengan superficie superior a la exigida en el artículo 127, las distancias antes indicadas, se tomarán a partir del centro de un hueco teórico de la superficie mínima exigida.

Quedan eximidos del cumplimiento de la condición fijada 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 130

Dimensiones de Patios de 1ª Categoría

Para los patios de 1ª categoría, es indispensable que en su interior, pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a 1/5 de la altura mínima del patio, pero nunca el diámetro de dicho círculo será inferior a 4m. La superficie del círculo no podrá quedar afectada por galerías, lavaderos en voladizos ni salientes de ningún género en toda su altura. Cuando la fachada sea igual o menor a 8m se permitirán los patios de 1ª Categoría de 3x3 m.

Artículo 131

Dimensiones de Patios de 2ª Categoría

La superficie mínima para los patios de segunda categoría será de 6m².

En la superficie de dichos patios siempre deberá poderse inscribir un círculo de diámetro no inferior a dos metros.

Artículo 132

Altura de Patios

La altura de los patios a la que se alude en los precedentes artículos se contará desde el pavimento del patio hasta el borde de la cornisa, pretil o remate macizo del paramento que defina, al menos, las dos terceras partes de la longitud del perímetro de dicho patio.

Artículo 133

Características de Patios

En todos los patios, el pavimento estará situado a la altura o por debajo del pavimento de la primera planta de vivienda que en dicho patio ventile, y estará dotado de fácil acceso para su inspección y limpieza y de un desagüe o sifón para recogida de aguas pluviales y limpieza.

Los paramentos estarán impermeabilizados, siendo obligación inexcusable de los propietarios de las fincas mantenerlos limpios y con buen aspecto, a cuyo efecto deberán ejecutar las obras de conservación que sean necesarias.

Salvo en el espacio correspondiente a la planta situada a nivel del suelo del patio, queda prohibida cualquier instalación (tendederos, marquesinas, etc.) que invada la superficie del mismo.

Artículo 134

Aparatos Sanitarios

Cada vivienda, estudio o apartamento independiente poseerá, como mínimo un cuarto de aseo compuesto de ducha, lavabo e inodoro.

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

Artículo 135

Lavaderos

Los lavaderos podrán instalarse en el interior de las viviendas, en las galerías, azoteas, sótanos y semisótanos siempre y cuando estén dotados del servicio de desagüe y ventilación conveniente.

Queda prohibida la instalación de lavaderos en entradas, cajas de escalera o invadiendo, en planta altas, las superficies mínimas de los patios.



Artículo 136

Tendederos

Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta de al menos cuatro metros cuadrados, destinada a tender la ropa. Esta dependencia no será visible desde la vía pública o si lo fuera se adoptará un sistema de persianas o celosías que no permita que se pueda ver la ropa tendida. En apartamentos, estudios o viviendas de 1 dormitorio se proyectará un derecho-tendedero de 2 m² de S.U. mínima. En los apartamentos turísticos no se exigirá el tendedero.

Artículo 137

Dotación de Agua Potable

Toda vivienda, apartamento o estudio deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.

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 500 litros, por habitante, más 2000 litros por cada local como mínimo de 12 m³.

En el caso de no existir acometida a red general de agua potable, la reserva de agua que, como mínimo, deberá existir sumando las de depósitos y aljibes, será de 2500 litros por habitante, más 2000 litros por cada local con un mínimo de 15 m³.

Artículo 138

Evacuación de Aguas Residuales

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

En donde no exista red o bien el destino final de la misma sea emisario submarino, se dispondrá una Fosa Séptica en el propio solar y se verterá el efluente depurado a la red o a un pozo absorbente en su defecto.

Artículo 139

Vertido de Aguas Residuales a Cauces Públicos o al mar

Queda prohibido al verter aguas residuales a cauces públicos o al mar.

Artículo 140

Salida de Humos.

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

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 perjuicio a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo 1 metro encima de la cubierta.

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 de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

Artículo 141

Aislamiento Acústico y Prevención de Incendios.

Se cumplirá la Norma Básica NBE-CA 81, y la NBE-CBI 82.

REGULACIÓN DE LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS E INDUSTRIALES.

Artículo 142

Actividades extractivas

1. Definición: Se consideran áreas extractivas los Suelos en los que temporalmente se realicen actividades de extracción de tierras, áridos o se exploten canteras. Estas actividades tienen siempre carácter temporal y provisional.
2. Se prohíbe cualquier actividad extractiva en los Suelos Urbano y Urbanizable y en el Suelo No Urbanizable de carácter forestal y en el paisajísticamente protegido. Así mismo se prohíben, cualquiera que sea la calificación del suelo, en un área inferior a 1Km de núcleos de población y de edificios o restos Históricos y Arqueológicos o elementos naturales señalados en estas Normas.
3. Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a previa autorización municipal sin perjuicio de la necesidad de recabar autorización de otras Entidades u Organismos.

La obtención de autorización por parte de otras autoridades u organismo no prejuzgará la obtención de la Licencia Municipal, que no podrá ser otorgada cuando no se cumplan los extremos y condiciones regulados en este capítulo, y en general, las disposiciones del planeamiento urbanístico.

Además, el otorgamiento de la Licencia Municipal estará en todo caso subordinado al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Respeto al paisaje
- Conservación del arbolado
- Preservación de la pureza del medio ambiente
- No desviación, merma o polución de corrientes de aguas superficiales o subterráneas. El no cumplimiento de estos requisitos implicará la denegación de la Licencia.



4. La solicitud de Licencia Municipal deberá concretar necesariamente los siguientes extremos:

-Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, con mención específica de los desmontes o nivelaciones previstas y de duración estimada de la explotación del cumplimiento de las condiciones y requisitos a que hace referencia el artículo.

-Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar a la conformación del paisaje.

-Testimonio fehaciente del título de Propiedad del Terreno en que se pretende efectuar la extracción de áridos o movimientos de tierras. Si el solicitante del permiso no fuere el mismo propietario, además del testimonio fehaciente del Título de Propiedad, se deberá presentar en el correspondiente permiso del propietario.

-Descripción de la operación de excavación o desmonte, con plano topográfico a escala 1:500, con los perfiles en que quedan señalados los trabajos a realizar. Con igual detalle se deben exponer el estado en que quedará el terreno una vez efectuado los movimientos de tierras y las operaciones que el promotor se compromete a realizar para integrar los suelos afectados a su entorno y al paisaje.

-Indicación del volumen de tierra y roca a remover y/o de áridos a extraer.

-Garantías de carácter patrimonial sobre el cumplimiento de lo previsto en los apartados anteriores.

-Proyecto de Recuperación y Regeneración del terreno de la cantera una vez extraído el árido.

5. El Ayuntamiento podrá denegar la Licencia a pesar de la observancia de los preceptos anteriores cuando estime que la realización de las actividades extractivas pueden afectar a la morfología, paisaje y ambiente del Término Municipal.

6. En el supuesto de otorgarse la autorización, ésta estará en todo caso condicionada a la formulación de las garantías correspondientes.

7. Cuando la extracción de áridos y movimiento de tierras implique la destrucción de arbolado, se impondrá al titular de la Licencia la obligación de efectuar la repoblación de la finca con árboles de la misma especie y de cuidar la plantación hasta que la misma haya arraigado y pueda desarrollarse normalmente.

Artículo 143

Regulación del Uso Industrial

El Uso Industrial, apropiado pero no privativo de las Zonas Industriales, se regirá por los siguientes grados, Categorías y situaciones:

Grado de relación respecto a otros usos.

A. En Plantas piso de Edificio No Industrial.

B. En Planta Baja de Edificio No Industrial.

C. En Edificio Industrial exclusivo adosado a otros No Industriales.

D. En Edificio Industrial exclusivo aislado de otros No Industriales.

Categoría de la Industria:



1ª Sin molestia para otros usos.

2ª Compatible con otros usos.

3ª Incómoda contigua a otros usos.

4ª Incompatible con otros usos.

Potencia (C.V.)

Valores máximos de: Superficie (m2)

Nivel ruido (decibelios) db.

Categoría de la Industria		Grado de relación					
		A	B	C	D		
1ª	Potencia	½	5	prohibido	prohibido		
	Superficie	50	150				
	Nivel ruido	40	40				
2ª	Potencia	prohibido	10	10	prohibido		
	Superficie		400	600			
	Nivel ruido						
3ª	Potencia	prohibido	prohibido	15	25		
	Superficie			1000	1500		
	Nivel ruido						
4ª	Potencia	prohibido	prohibido	prohibido	prohibido		
	Superficie						
	Nivel ruido						

Palma, 5 de agosto de 2020

El secretario de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo
Jaume Munar Fullana

