

Sección III. Otras disposiciones y actos administrativos

AYUNTAMIENTO DE CAMPOS

3946*Interpretación de diversos artículos de las normas subsidiarias de planeamiento de Campos*

La alcaldesa, en fecha del 14 de abril de 2026, ha aprobado el siguiente decreto, relativo a los criterios interpretativos de los arts. 30, 64, 66, 123, 149, 209, 210 y 211 de las normas subsidiarias de planeamiento de Campos:

DECRETO DE ALCALDIA

1.º Aprobar, de conformidad con lo que dispone el art. 2 del texto refundido de las ordenanzas de las normas subsidiarias de planeamiento de Campos, los criterios interpretativos de los arts. 30, 64, 66, 123, 149, 209, 210 y 211, con el siguiente contenido:

INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS

Articulado general

Artículo 30.- Sótanos completos y semisótanos.

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

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

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

Antes de entrar en consideraciones, se debe aclarar que el apartado 3, relativo a usos culturales o recreativos para el sótano, se ha entendido referido a aquellas áreas cualificadas como equipamientos. En cuanto al resto de áreas, los usos permitidos, conforme con lo que dispone el segundo párrafo del punto 1 son los de garaje y almacén, pero se entiende que estos dos usos pueden incluir otras dependencias asociadas como un baño (con las piezas necesarias e imprescindibles para ser empleadas mientras se llevan tareas propias realizadas dentro de un garaje o almacén, así como acabados coherentes con los acabados del sótano). Un almacén también puede llevar asociado un uso de bodega dado que la temperatura ambiente es la más idónea. También se entiende asociado al almacén las salas de máquinas y aljibes a causa de la proximidad al terminal de instalaciones y que en muchos casos, por ruidos y vibraciones son incompatibles con una proximidad a dependencias habitables. Dentro de este mismo concepto se permitiría la instalación de la lavandería, siempre que se garantizara su ventilación y evacuación de aguas. Entendemos, sin embargo, que usos como sala de cine, sala de juegos, gimnasio, saunas, piscinas, estudios u otras dependencias parecidas, no se consideran admitidas, al menos a partir de esta aclaración.

A los efectos del cumplimiento del retranqueo de edificaciones previsto en el artículo 24.4, la rampa de acceso descubierta no se considera parte del sótano. Las zonas no edificadas más allá de la profundidad edificable en zonas intensivas no se considera zona de retranqueo, ésta sólo es aplicable a zonas extensivas.

La superficie, distribución, condiciones de ventilación y de iluminación, así como los acabados y las instalaciones que se relacionen en los sótanos tendrán que ser los apropiados a los usos permitidos y estar subordinados. Las características de estos espacios se tienen que poder distinguir claramente de las dependencias obligatorias que conforman el programa de una vivienda. No se permite la construcción de patios ingleses (patios de luces) pues no se tiene que permitir dotar la planta sótano de unas condiciones de ventilación y de iluminación impropias de los garajes o almacenes permitidos, dependencias las cuales no tienen requerimiento de iluminación y ventilación en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad. La superficie de iluminación de los sótanos tiene que ser inferior a la mínima exigida en las dependencias, E, C, E-C, E-C-K y D.

Artículo 64.- Lavanderías.

1.- Los lavaderos podrán instalarse en el interior de las viviendas o en las galerías, siempre y cuando estén dotados del servicio de desagüe y ventilación conveniente.



Si una vivienda dispone de un sótano de uso y acceso exclusivo, es un espacio que forma parte de la vivienda y la lavandería se puede ubicar en el sótano.

Artículo 66.- Dotación de agua potable.

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

Habida cuenta que entre los meses de mayo y septiembre, como costumbre del término de Campos y en toda Mallorca no se puede conducir agua de lluvia a depósitos debido a que la diferencia de temperatura del agua respecto de la existente en el depósito es muy dispar a causa de la elevada temperatura de las tejas que la recoge, el hecho de recoger el agua de lluvia solo durante medio año, se traduce a interpretar de manera necesaria que la superficie de recogida a tener en cuenta para calcular el mínimo de 300 l/m² establecido es la que corresponde a, como mínimo, el 50% de la superficie de cubiertas no practicables de las edificaciones.

En aplicación de lo previsto en el artículo 51 del Plan Hidrológico de las Islas Baleares, aprobado por Real Decret 49/2023, de 24 de enero, esta medida es obligatoria en las nuevas viviendas unifamiliares y en la totalidad de las edificaciones situadas en suelo rústico. En las viviendas existentes que dispongan de sistemas tradicionales de recogida de agua de lluvia (cisternas o aljibes) se fomentará su recuperación con el objetivo de mantener la antigua cultura de agua en las Islas Baleares. En el caso de edificaciones dentro de suelo urbano, destinadas a otros usos, se aplicará siempre que sea viable, según las necesidades de las edificaciones o instalaciones.

Trama viaria

Artículo 123.- Definición y ámbito.

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

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

La edificación que sirve para la diferenciación de la circulación rodada y la de peatones, así como la propia de los ajardinamientos no está regulada en la planimetría por la mayor parte de las calles del pueblo y se ha ido aplicando según normativa extra municipal existente durante el periodo de vigencia de estas normas. Si existe una sección de las rondas urbanas, pero se entiende que esta puede ser variada siempre manteniendo la anchura total de la vía de fachada a fachada colindante, para dar cabida a exigencias de regulación de la circulación, como es ahora carriles de servicios para favorecer la fluidez del tráfico principal, carriles de incorporación, nuevas anchuras de carriles, incorporación de rotondas, adaptación de aceras para mejor accesibilidad, incorporación de nuevos y más modernos sistemas de iluminación, implantación de arbolado, incorporación de estaciones transformadoras, etc.

En cuanto a las aceras, a todas aquellas en las que el Ayuntamiento ha adaptado a la normativa actual o ha autorizado su adaptación o construcción de nueva planta, cualquier modificación que se haga tendrá que cumplir, como mínimo, los requisitos que establece la ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Islas Baleares. Respecto de las aceras antiguas que no cumplan normativa tanto de anchura, como de acceso para personas de movilidad reducida y, por lo tanto, pendientes de reforma y adaptación, no será necesario, mientras tanto, que se obligue a los particulares a cumplir en frente de su propiedad ciertos requisitos normativos que sí se cumplirán cuando la acera sea intervenida por el Ayuntamiento.

Artículo 149.- Definición y ámbito.

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

Queda prohibida cualquier edificación excepto la que pueda diferenciar entre la circulación rodada y la de peatones, así como la propia de los ajardinamientos.

La interpretación de este artículo es la misma referida en el artículo 123.

Suelo No Urbanizable

Artículo 209.- Normas generales.

Respecto de las viviendas, tanto las de nueva implantación como la ampliación de las existentes, en cuanto a dependencias separadas físicamente y sin conexión con el cuerpo principal, debe estar a lo dispuesto por la norma 20.5.b y c del Plan Territorial de Mallorca, es decir no se pueden llevar a cabo programas distributivos ni de acabados que den lugar a ser utilizados como dependencias vivideras. Entendemos que estas dependencias solo pueden ir destinadas a almacén y garaje, con acabados tanto en los suelos como en las paredes, carpintería, instalaciones, etc. propios de estas funciones. Se entiende que por uso exclusivo de estas



dependencias y estrictamente vinculadas a ellas y de iguales acabados se pueden colocar salas de máquinas, talleres de bricolaje y un baño/lavabo asociado. Entendemos que las salas de cine, gimnasio, salas de juegos, salas de yoga, saunas, despachos, bibliotecas, dependencias de estar de personal, salas de plancha, etc. no están permitidos. Se entiende que los porches, entendidos como tal si están abiertos en más del 50% de su perímetro, sin carpintería de cierre total o parcial y que forman parte de terrazas de la piscina incluso si llevan incorporado un espacio de barbacoa, sí que estarían admitidos como usos separados del edificio principal.

En este articulado también se tiene que tener en cuenta la Norma 20.5.a del Plan Territorial insular de Mallorca, que hace referencia al hecho que el programa de distribución del interior del edificio principal tiene que ser el inequívoco de constituir una única vivienda. Por eso entendemos que solo puede haber una cocina, incorporada o no en la sala-comedor y que si el programa distributivo, acontece dos cuerpos que pudieran dar lugar incorporando a uno de ellos una cocina, aunque estén comunicados por una puerta, se podría considerar susceptible de incumplimiento de la Norma 20 del Plan Territorial insular de Mallorca.

2. Protección de las vías de comunicación: se aplicarán las normas contenidas en la ley de carreteras y legislación vigente. Los caminos municipales cumplirán, en general, las condiciones correspondientes a la red de tercer orden cuya zona de vial mínima es de 8 metros

Las tipologías de caminos existentes en el suelo rústico de Campos comprenden los derechos de paso (a veces tipificados como caminos de tres pies), los caminos privados (de varias anchuras), los caminos de establecedores que siempre han tenido una anchura inicial de un “destre” mallorquín (4,21 metros) y los antiguos caminos reales, actualmente algunos convertidos en carreteras, otras, como por ejemplo el camino de Cas Concos, el camino des Palmer a Palma, con su variante en Ses Salines, o el camino de Sa Barrala en su segundo tramo o el camino de sa Sorda o los caminos de Ses Comunes, acostumbraban a disponer de un “destre” y medio en la mayoría de tramos. Por eso entendemos que a los caminos que desde tiempos inmemoriales se han considerado públicos, como son los antiguos caminos reales, les resulta de aplicación la anchura de 8 metros del centro del camino, aunque suponga una cesión de un metro aproximadamente respecto la alineación del camino. En cambio hay numerosos caminos que fueron fruto de un establecimiento, caso de las posesiones de Ses Sitjoles, Es Revellar, Sa Barrala, Sa Canova, etc. los cuales fueron trazados con la anchura de un camino de establecedores y entonces cedidos al Ayuntamiento en el momento de la autorización según la planimetría presentada; en estos casos, se entiende que, aunque actualmente no sean considerados públicos, se debe respetar la anchura de 4,21 metros, salvo que voluntariamente se quieran retranquear un metro como se hace con los caminos públicos propiamente dichos. Por regla general, se ha entendido que si ya hay un cierre que presente derribos puntuales (la pared tendría que conservar al menos el 50% de su construcción original para no entenderse ruinoso), esta se puede reparar sin tener que modificar la alineación.

Artículo 210.- Normas de ambiente y estética.

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

4.- El estilo arquitectónico estará en la línea del empleado tradicionalmente en las fincas de su entorno. Los colores permitidos serán el ocre y los colores tierra usualmente empleados.

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

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

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

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

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

Teniendo en cuenta estas partes del artículo y añadiendo los puntos 5 y 6 de la norma 22 del Plan Territorial insular de Mallorca, hay que hacer las siguientes aclaraciones:

Los colores empleados para los acabados tienen que ser los ocre o tierra, pero también son admitidos los colores de la piedra o del marés y entendemos que el más claro es el color arena o Santanyí, que se trata de un color blanco crudo, el cual de aplicarse la tonalidad más clara se tiene que acompañar de un certificado de la empresa suministradora de que no se trata de un color blanco.

La carpintería tiene que ser la tradicional, y como tal, al menos un 50% del número total de aperturas de las edificaciones tienen que disponer de persianas, mientras que el resto pueden ser cristalerías. Los materiales tienen que ser de madera o hierro, pero se admiten las imitaciones siempre que la textura y ensamblajes sean lo más parecido a un material original permitido. Los colores de las persianas tienen que ser exclusivamente marrones o verdes, mientras que los colores de las cristalerías tienen que ser marrones o imitación color forja.



Se entiende que no se admiten muretes que no dejen ver perimetralmente la cubierta inclinada.

No se admiten patios cerrados en los alrededores de la edificación, salvo un único en forma de “clastra”, debiendo computar como ocupación y edificabilidad si el cierre es más alto de un metro, que es la altura máxima de un cierre en suelo rústico.

No se admiten patios ingleses, es decir los patios profundizados, excavados por debajo del terreno natural, para dar luz y ventilación a los sótanos pues, además de no ajustarse a las características propias de los usos permitidos previstos en el artículo 30, no se adaptan a la tipología del medio rural tal como establece, con carácter general, el artículo 27.2 de la Ley 6/1997 1997, del Suelo Rústico de las Islas Baleares. Las características estéticas y constructivas de estos elementos son ajenas al estilo tradicional, formalmente y constructivamente.

En lo referido a los jardines, se tiene que dar cumplimiento a lo que dispone el párrafo 1.c 1) de la norma 22 del Plan Territorial insular de Mallorca, relativo a que la parte no computada como edificación se tiene que mantener en estado natural, o en explotación agrícola, ganadera o forestal. En este sentido, la vegetación tiene que ser la propia de este tipo de explotación. En caso de querer realizar un jardín propiamente dicho, con plantas ornamentales o césped, este tendrá que computar como ocupación.

Los cierres de las fincas se tendrán que ajustar al que dispone el párrafo 1.c 3) de la norma 22 del Plan Territorial insular de Mallorca. Cuando los palos y las mallas se instalen directamente sobre el terreno, para que se integren en el paisaje, se dispondrán como máximo a una altura de 1,20 metros, de acuerdo con los sistemas constructivos tradicionales de la zona de Campos.

Los caminos y explanadas tienen que ser las necesarias para acceder al lugar donde se sitúa la vivienda. El camino tiene que mantener una anchura coherente con los vehículos empleados en una vivienda y si se colocan barreras en el acceso del camino o carretera se tienen que retranquear hacia el interior de la finca para permitir el estacionamiento de un vehículo mientras se abre o cierra la barrera. Las explanaciones tienen que ir en consonancia con la superficie ocupada por la vivienda, entendiendo que no puede ser más grande de la mitad de éste. Los materiales empleados tienen que ser gravas compactadas extraídas de la excavación de la misma obra, que en consecuencia acostumbran a ser de tonalidades marrones.

En cuanto a la cubierta de las viviendas se tiene que estar a lo que dispone el Plan Territorial insular de Mallorca en la norma 22.1.a.7, donde especifica que la cubierta tiene que ser de teja árabe, entendiendo como tales las que se hallan en el mercado con esta forma de acabado, dado que existen diferentes medidas y texturas.

Los captadores solares, placas fotovoltaicas y otras instalaciones que, por razones técnicas se deban ubicar al aire libre tienen que situarse sobre la cota del terreno natural o sobre la cubierta plana de la edificación, en su caso, y siempre que no sean visibles a larga distancia desde el entorno próximo de la parcela. Se prohíbe su instalación en fachadas y sobre cubiertas inclinadas de teja de los edificios. En cuanto a las instalaciones de energía solar, en términos generales se tiene que tomar en consideración los criterios y respetar las condiciones previstas a la norma 77 de la Modificación número 4 del Plan Territorial Insular de Mallorca (MD4PTIM) aprobada inicialmente por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca, en sesión de día 10 de abril de 2025 (BOIB n.º 47 de 17 de abril de 2025).

Artículo 211.- Áreas agrícolas y ganaderas.

3. Condiciones edificatorias:

- las viviendas se tendrán que situar, además, a una distancia mínima de 100. de los cascos urbanos y de las zonas boscosas mayores de 5 Ha.

En relación a la definición de las zonas boscosas y para que quede claramente definida respecto de las zonas forestales, puesto que ambos términos no se encuentran expresamente vinculados en las Normas subsidiarias, se interpreta el siguiente:

Considerando que la definición de las áreas forestales (Art. 212 NS) dispone: Se considerarán áreas forestales, por un lado, el suelo que actualmente forman los bosques, montes, o terrenos aptos por la repoblación forestal, y por otro lado, los montes, a pesar de su composición rocosa o baldía y los terrenos elevados con pendiente superior al 20%, incluidos los agrícolas con superficie inferior a 25 Ha.

Dado que desde la aprobación de las Normas Subsidiarias, y por la constante aplicación de estas se han detectado numerosos errores en la delimitación de las zonas forestales, si lo que es pretende es dar cumplimiento al artículo 212 arriba indicado, y dado que siempre prevalece la parte escrita por encima la dibujada cuando se trata de un mismo ordenamiento, deben efectuarse las siguientes consideraciones:

Donde las áreas grafiadas tengan la misma forma orográfica que la fotografía aérea de la parcela que se analice, se computará como zona boscosa la que consta a la fotografía.





Donde por cuestiones de una posible repoblación forestal, los planos de las Normas Subsidiarias hayan unido zonas boscosas con otras próximas, se respetará esta delimitación, respetando la forma orográfica de los bosques ya existente.

Todo aquel terreno que está próximo a una zona boscosa, que se haya cultivado desde que hay fotografías aéreas, no se considerará boscoso, excepto las áreas de unión entre varias zonas boscosas reales, como se especifica en el apartado anterior. Cuando una área boscosa esté dividida por un camino público integrado dentro del inventario de bienes municipales o por una carretera de competencia extra municipal, se considerarán a los efectos de cómputo de superficie como zonas no continuas. Si junto a una zona boscosa mayor de 5 Ha. hay un camino público o carretera, esta vía no interrumpe el cómputo de los 100 metros de separación para la implantación de una nueva vivienda.

En el artículo 211 apartado 3, cuando dice: las viviendas se tendrán que situar, además, a una distancia mínima de 100 m de los cascos urbanos y de las zonas boscosas mayores de 5 Ha, hay que considerar:

Que las zonas boscosas serán las definidas en el apartado anterior.

Que solo debe considerarse formando parte de la vivienda el edificio principal –donde se encuentran las dependencias habitables- los almacenes o cocheras separados, quedando excluidas las piscinas y sus elementos asociados –porches y barbacoas abiertas en más de un 50% de su perímetro, así como las terrazas, siempre que se sitúen más cerca de la vivienda que no de la zona forestal.

2n. Publicar estos criterios en el BOIB i en la punto o sede electrònica del Ajuntament.

Campos, a fecha de la firma (20 de abril de 2026)

La alcaldesa

Francisca Porquer Manresa

