

REVISION DE LAS  
NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE VALLDEMOSSA  
SUBSANACION DE DEFICIENCIAS  
SEGUN ACUERDO DE LA CIUM  
DE 16-6-95

Septiembre de 1995.

NORMAS URBANISTICAS  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS  
DE PLANEAMIENTO  
DEL MUNICIPIO DE VALLDEMOSSA  
SUBSANACION DE DEFICIENCIAS  
SEGUN ACUERDO DE LA CIUM  
DE 16-6-95

# TEXTO REFUNDIDO

## INDICE.

### TITULO I. AMBITO Y NATURALEZA DE LAS NORMAS.

- Art. 1. Objeto, Vigencia y Fines.
- Art. 2. Revisión de las Normas.
- Art. 3. Modificación de las Normas.
- Art. 4. Ajustes en los límites de las determinaciones gráficas.
- Art. 5. Clasificación del Suelo.
- Art. 6. Aplicabilidad.
- Art. 7. Publicidad.
- Art. 8. Interpretación de documentos gráficos.
- Art. 9. Información Urbanística.
- Art. 10. Cédula Urbanística.
- Art. 11. Obligatoriedad de las Normas.
- Art. 12. Alineaciones y Rasantes.
- Art. 13. Petición de Alineaciones y Rasantes.

### TITULO II. NORMAS DE INTERVENCION Y PROCEDIMIENTO.

#### CAPITULO PRIMERO. LICENCIAS.

- Art. 14. Actos sujetos a licencia.
- Art. 15. Pago de derechos.
- Art. 16. Derechos de propiedad y de terceros.

- Art. 17. Solicitud.
- Art. 18. Obras mayores y menores.
- Art. 19. Documentos del Proyecto.
- Art. 20. Formato de la Documentación.
- Art. 21. Viviendas en suelo no urbanizable.
- Art. 22. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.
- Art. 23. Elementos o edificios catalogados.
- Art. 24. Presentación.
- Art. 25. Reintegro.
- Art. 26. Resolución.
- Art. 27. Ocupación de la vía pública.
- Art. 28. Obras Urgentes.
- Art. 29. Movimientos de Tierra.
- Art. 30. Ejemplar para el solicitante.
- Art. 31. Ejemplar en la obra.
- Art. 32. Cartel en la obra.

#### CAPITULO SEGUNDO. OBRAS EN BIENES DE DOMINIO PUBLICO.

- Art. 33. Obras en la vía pública.
- Art. 34. Inspección.

#### CAPITULO TERCERO. REALIZACION Y FINAL DE LAS OBRAS.

- Art. 35. Sujeción a condiciones de licencia.
- Art. 36. Modificaciones durante la obra.
- Art. 37. Reparación de daños.
- Art. 38. Dirección facultativa y Empresa responsable.
- Art. 39. Comprobación y Vigilancia.
- Art. 40. Suspensión de obras por falta de seguridad.

- Art. 41. Caducidad de las licencias.
- Art. 42. Obras inacabadas.
- Art. 43. Reposiciones.
- Art. 44. Conclusión de obras.
- Art. 45. Inspección Final.
- Art. 46. Certificación de terminación de obras.
- Art. 47. Cédula de Habitabilidad.
- Art. 48. Certificado de indivisibilidad de parcelas o fincas.
- Art. 49. Edificaciones Ruinosas.
- Art. 50. Ruina Inminente.
- Art. 51. Daños Reparables.

#### CAPITULO CUARTO. OPERACIONES DE REMODELACION URBANA.

- Art. 52. Zonas y Sistemas.
- Art. 53. Identificación de los Sistemas.
- Art. 54. Unidades de ejecución en suelo urbano.
- Art. 55. Planes Especiales.

#### TITULO III. DEFINICION DE LOS ELEMENTOS URBANISTICOS.

- Art. 56. Definiciones de elementos territoriales.
- Art. 57. Definiciones de elementos de ordenación.
- Art. 58. Definiciones de elementos de edificación.
- Art. 59. Definiciones de elementos de cómputo.

#### TITULO IV. ORDENANZAS COMUNES A TODA CLASE DE SUELO.

##### CAPITULO PRIMERO. NORMAS COMUNES DE LA EDIFICACION.

- Art. 60. Cumplimiento de los parámetros edificatorios.
- Art. 61. Cómputo de superficies edificables.

Art. 62. Ocupación por elementos auxiliares.

Art. 63. Separaciones o retranqueos a linderos.

Art. 64. Edificaciones fronterizas a áreas públicas.

Art. 65. Determinación del Punto de Referencia.

Art. 66. Adaptación del edificio al terreno.

Art. 67. Altura del solado de la planta baja.

Art. 68. Alturas máximas de las plantas.

Art. 69. Construcciones por encima de la altura reguladora.

Art. 70. Huecos en Sótanos y Semisótanos.

## CAPITULO SEGUNDO. USOS DEL SUELO.

### Sección 1ª. Definiciones y clasificación.

Art. 71. Clases de Usos.

Art. 72. Uso Residencial.

Art. 73. Uso de Vivienda.

Art. 74. Uso Colectivo.

Art. 75. Uso Productivo.

Art. 76. Uso Primario.

Art. 77. Uso Secundario.

Art. 78. Uso Terciario.

Art. 79. Usos de Equipamiento.

Art. 80. Uso de Seguridad.

Art. 81. Uso de Infraestructura.

Art. 82. Uso de Espacio Libre.

### Sección 2ª. Regulación específica de los usos: Grado, Tamaño, Situación.

Art. 83. Permisividad.

Art. 84. Régimen de Uso.

Art. 85. Usos susceptibles de ser considerados molestos, nocivos, insalubres y peligrosos.

Art. 86. Grado según Tamaño.

Art. 87. Grado según Situación.

Art. 88. Emisión de Ruidos y Vibraciones.

Art. 89. Emisión de gases.

Art. 90. Situación de usos en Sótano y Semisótano.

Art. 91. Incompatibilidades de Usos.

#### CAPITULO TERCERO. NORMAS DE ESTETICA.

Art. 92. Normas Generales de Diseño.

Art. 93. Composición de fachadas.

Art. 94. Huecos y otros elementos en fachada.

Art. 95. Terrazas.

Art. 96. Cubiertas.

Art. 97. Salientes en fachada.

Art. 98. Limitaciones a la publicidad exterior y al diseño de los locales comerciales.

Art. 99. Mobiliario exterior.

Art. 100. Cerramientos.

Art. 101. Muros de Contención.

Art. 102. Protección de los Bancales.

Art. 103. Piscinas o Estanques.

Art. 104. Antenas.

Art. 105. Depósitos de Combustible.

Art. 106. Protección del Arbolado.

#### CAPITULO CUARTO. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO O ARQUITECTONICO.

Art. 107. Protección del Patrimonio Arqueológico.

Art. 108. Normas adicionales de protección del Patrimonio Arqueológico.

Art. 109. Protección del conjunto Histórico "La Cartoixa".

Art. 110. Protección del Jardín de Son Moragues.

Art. 111. Protección de los Monumentos Militares.

Art. 112. Protección de las Cruces de Término, Escudos y Emblemas.

Art. 113. Formas de actuación en las edificaciones catalogadas.

Art. 114. Grados de protección.

Art. 115. Catalogación de edificaciones.

Art. 116. Ampliación de los edificios catalogados.

Art. 117. Régimen de usos.

Art. 118. Conservación del Patrimonio Arquitectónico no catalogado.

Art. 119. Obligación de reconstruir.

#### CAPITULO QUINTO. PROTECCION DEL LITORAL.

Art. 120. Protección del Litoral.

#### CAPITULO SEXTO. PROTECCION DEL SISTEMA VIARIO.

Art. 121. Protección de las vías públicas.

los Art. 122. De las vías de acceso a la ribera del mar y de caminos de montaña.

#### CAPITULO SEPTIMO. HABITABILIDAD E HIGIENE.

Art. 123. Condiciones Mínimas.

#### CAPITULO OCTAVO. CONDICIONES DE SEGURIDAD.

Art. 124. Solidez de la Construcción.

Art. 125. Vallas de Protección.

Art. 126. Provisionalidad de la instalación de vallas.

Art. 127. Funcionamiento de grúas y otros aparejos para transportar materiales.

Art. 128. Ocupación de la Vía Pública.

Art. 129. Seguridad y Balizamiento.

Art. 130. Excavaciones bajo rasante.

Art. 131. Derribos.

#### CAPITULO NOVENO. EDIFICIOS EXISTENTES QUE NO SE AJUSTAN A LAS DETERMINACIONES DE ESTAS NORMAS.

Art. 132. Edificios Fuera de Ordenación.

Art. 133. Edificios Incompatibles con las normas de estética.

Art. 134. Obras a realizar en los edificios existentes.

Art. 135. Edificios y Parámetros urbanísticos existentes.

#### TITULO V. ORDENANZAS COMUNES AL SUELO URBANO.

##### CAPITULO PRIMERO. NORMAS GENERALES.

Art. 136. Edificaciones en parcela que incumpla requisitos de ocupación o anchura.

Art. 137. Regularización de parcelas.

Art. 138. Estudios de Detalle.

Art. 139. Obligatoriedad del Estudio de Detalle.

Art. 140. Registro de parcelas objeto de licencia.

Art. 141. Areas de Asentamiento en Paisaje de Interés.

##### CAPITULO SEGUNDO. DE LOS SOLARES.

Art. 142. Parcelas aptas para la edificación.

Art. 143. Licencias a parcelas que no tienen la consideración de solar.

##### CAPITULO TERCERO. DE LAS ACERAS.

Art. 144. Responsabilidad de su Construcción.

Art. 145. Condiciones Constructivas.

Art. 146. Paso para la entrada de vehículos.

#### CAPITULO CUARTO. DE LAS ROTONDAS.

Art. 147. Normas para la construcción de rotondas.

#### CAPITULO QUINTO. NORMAS DE ESTETICA.

Art. 148. Espacios libres de parcela.

Art. 149. Aceras.

#### CAPITULO SEXTO. ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.

Art. 150. Accesibilidad a los edificios.

Art. 151. Aceras.

Art. 152. Aparcamientos.

### TITULO VI. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS AREAS HOMOGENEAS DEL SUELO URBANO.

#### CAPITULO PRIMERO. CALIFICACION DEL SUELO URBANO.

Art. 153. Zonas y Sistemas del Suelo Urbano.

#### CAPITULO SEGUNDO. CASCO ANTIGUO DE VALLDEMOSSA.

Art. 154. Definiciones.

Art. 155. Condiciones de Parcelación.

Art. 156. Tipo de Ordenación.

Art. 157. Condiciones de Edificabilidad.

Art. 158. Esquinas.

Art. 159. Ocupación del Ancho de Parcela.

Art. 160. Aparcamientos.

Art. 161. Usos.

Art. 162. Almacenes.

Art. 163. Plan Especial de Conservación del Casco Antiguo de Valldemossa, del Conjunto Histórico-Artístico de Cartoixa y de reforma de sus redes de instalaciones.

#### CAPITULO TERCERO. CASCO ANTIGUO DE SA MARINA.

Art. 164. Definición.

Art. 165. Condiciones de Parcelación.

Art. 166. Condiciones de Edificabilidad.

Art. 167. Esquinas.

Art. 168. Usos.

#### CAPITULO CUARTO. CASCO ANTIGUO DE S'ESTACA.

Art. 169. Definición.

Art. 170. Condiciones de Parcelación.

Art. 171. Condiciones de Edificabilidad.

Art. 172. Usos.

#### CAPITULO QUINTO. ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA DE VALLDEMOSSA.

Art. 173. Definición.

Art. 174. Condiciones de Parcelación.

Art. 175. Tipo de Ordenación.

Art. 176. Condiciones de Edificabilidad.

Art. 177. Esquinas.

Art. 178. Ocupación del ancho de parcela.

Art. 179. Aparcamientos.

Art. 180. Usos.

Art. 181. Almacenes.

Art. 182. Normas particulares para el área de la C/Flores.

CAPITULO SEXTO. ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA DE SA MARINA.

Art. 183. Definición.

Art. 184. Tipo de Ordenación.

Art. 185. Condiciones de parcelación.

Art. 186. Condiciones de edificabilidad.

Art. 187. Esquinas.

Art. 188. Ocupación del ancho de parcela.

Art. 189. Usos.

Art. 190. Unidades de Ejecución.

CAPITULO SEPTIMO. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA COMUN.

Art. 191. Definición.

Art. 192. Condiciones de Parcelación.

Art. 193. Tipo de Ordenación.

Art. 194. Condiciones de Edificabilidad.

Art. 195. Aparcamientos.

Art. 196. Usos.

Art. 197. Viviendas por parcela.

CAPITULO OCTAVO. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA DE SON BAPTISTA.

Art. 198. Definición.

Art. 199. Unidad de Ejecución.

Art. 200. Normativa Reguladora.

Art. 201. Viviendas por parcela.

CAPITULO NOVENO. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA SECTOR P-2 (SON GUAL).

Art. 202. Definición.

Art. 203. Tipo de ordenación.

Art. 204. Condiciones de parcelación.

Art. 205. Condiciones de edificabilidad.

Art. 206. Aparcamientos.

Art. 207. Usos.

Art. 208. Vivienda por parcela.

#### CAPITULO DECIMO. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA SA MARINA.

Art. 209. Definición.

Art. 210. Normativa Reguladora.

Art. 211. Viviendas por parcela.

#### CAPITULO UNDECIMO. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA CA'N SALETES.

Art. 212. Definición.

Art. 213. Normativa Reguladora.

Art. 214. Normas de Estética.

Art. 215. Viviendas por parcela.

#### CAPITULO DUODECIMO. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Art. 216. Definición.

Art. 217. Condiciones de Edificabilidad.

Art. 218. Usos.

#### CAPITULO DECIMOTERCERO. SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Art. 219. Definición.

Art. 220. Condiciones de Parcelación.

Art. 221. Tipo de Ordenación.

Art. 222. Condiciones de Edificabilidad.

Art. 223. Usos.

CAPITULO DECIMOCUARTO. SISTEMA DE SERVICIOS URBANOS.

Art. 224. Definición.

Art. 225. Condiciones de Parcelación.

Art. 226. Tipo de Ordenación.

Art. 227. Condiciones de Edificabilidad.

Art. 228. Usos.

CAPITULO DECIMOQUINTO. ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

Art. 229. Definición.

Art. 230. Condiciones de Edificabilidad.

Art. 231. Usos.

CAPITULO DECIMOSEXTO. SISTEMAS VIARIOS.

Art. 232. Definición.

Art. 233. Condiciones de Edificabilidad.

Art. 234. Usos.

TITULO VII. ORDENANZAS COMUNES AL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Art. 235. Ambito de Aplicación.

Art. 236. Ordenanzas comunes al suelo urbano y apto para urbanizar.

Art. 237. Modificación de Planes Parciales.

Art. 238. Parcelas que tienen la consideración de solar.

Art. 239. Licencias para parcelas que no tengan la consideración de solar.

Art. 240. Recepción de las urbanizaciones por el Ayuntamiento.

Art. 241. Parcelaciones.

Art. 242. Viviendas por parcela.

Art. 243. Garage adosado a los linderos.

Art. 244. Tipo de ordenación.

Art. 245. Condiciones de edificabilidad.

Art. 246. Usos.

TITULO VIII. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS AREAS  
HOMOGENEAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

CAPITULO PRIMERO. CALIFICACION DEL SUELO  
APTO PARA URBANIZAR.

Art. 247. Zonas y sistemas del suelo  
apto para urbanizar.

CAPITULO SEGUNDO. SECTOR P-4.

Art. 248. Definición.

Art. 249. Condiciones de parcelación.

Art. 250. Superficie ajardinada.

Art. 251. Aparcamientos.

CAPITULO TERCERO. SECTOR P-5.

Art. 252. Definición.

Art. 253. Condiciones de parcelación.

Art. 254. Superficie ajardinada.

Art. 255. Aparcamientos.

CAPITULO CUARTO. SECTOR P-6.

Sección 1ª. Definición.

Art. 256. Definición.

Sección 2ª. Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.

Art. 257. Condiciones de parcelación.

Art. 258. Condiciones de edificabilidad.

Art. 259. Aparcamientos.

Sección 3ª. Zona Residencial Extensiva Aldea de Montaña.

Art. 260. Condiciones de parcelación.

Art. 261. Condiciones de edificabilidad.

Art. 262. Aparcamientos.

Art. 263. Usos.

Sección 4ª. Zona Turístico-Residencial.

Art. 264. Condiciones de parcelación.

Art. 265. Condiciones de edificabilidad.

Art. 266. Aparcamientos.

Art. 267. Densidad de Población.

Art. 268. Usos.

Sección 5ª. Zona de Equipamiento Deportivo, Comercial  
y Social y Sistema de Equipamiento  
Docente-Cultural (E-81).

Art. 269. Condiciones de parcelación.

Art. 270. Condiciones de edificabilidad.

Art. 271. Aparcamientos.

Art. 272. Usos.

CAPITULO QUINTO. SISTEMAS EN EL SUELO  
APTO PARA LA URBANIZACION.

Art. 273. Condiciones de parcelación.

Art. 274. Condiciones de edificabilidad.

Art. 275. Zonas excedente-roquedal  
de los sectores P-5 y P-6.

TITULO IX. ORDENANZAS COMUNES AL SUELO NO URBANIZABLE.

CAPITULO PRIMERO. NORMAS GENERALES.

Art. 276. Definición.

Art. 277. Construcciones Permitidas.

Art. 278. Nuevas Edificaciones en Suelo no Urbanizable.

Art. 279. Formación de Núcleo de Población.

CAPITULO SEGUNDO. PROTECCION DE ELEMENTOS URBANISTICOS  
ESPECIALES.

Art. 280. Conservación de la naturaleza y defensa del paisaje.

Art. 281. Protección de los miradores.

Art. 282. Protección de la Flora Silvestre.

Art. 283. Protección de la Fauna Silvestre.

CAPITULO TERCERO. DE LAS VIVIENDAS.

Art. 284. Clasificación de las fincas a efectos de la edificación de viviendas.

Art. 285. De la Agrupación de fincas.

Art. 286. Número de viviendas edificables.

Art. 287. Características de las viviendas.

Art. 288. Viviendas Existentes.

CAPITULO CUARTO. DE LAS CONSTRUCCIONES DE UTILIDAD O  
INTERES SOCIAL.

Art. 289. Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

Art. 290. Campos de Golf.

Art. 291. Agroturismo y Turismo Rural.

CAPITULO QUINTO. DE LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS  
A LAS OBRAS PUBLICAS.

Art. 292. Edificaciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.

CAPITULO SEXTO. DE LAS CONSTRUCCIONES AGRARIAS.

Art. 293. Clases de edificaciones e instalaciones para las explotaciones agrarias.

Art. 294. Edificaciones e instalaciones para las

explotaciones agropecuarias.

Art. 295. Otras Construcciones.

TITULO X. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS  
DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Art. 296. Zonificación del Suelo no Urbanizable.

Art. 297. Elemento Paisajístico Singular  
o Zona de Protección A.

Art. 298. Paraje Preservado o Zona de Protección B.

Art. 299. Zona de Protección C.

Art. 300. Zona de Protección D.

Art. 301. Zona de Régimen Común.

TITULO XI. DERECHOS Y DEBERES BASICOS  
DE LOS PROPIETARIOS.

Art. 302. Derecho a urbanizar.

Art. 303. Derecho al aprovechamiento urbanístico.

Art. 304. Derecho a edificar.

DISPOSICION ADICIONAL

DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA.

DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA.

DISPOSICION TRANSITORIA TERCERA

DISPOSICION DEROGATORIA.

DISPOSICION FINAL.

## TITULO I.

### AMBITO Y NATURALEZA DE LAS NORMAS.

#### Art. 1. OBJETO, VIGENCIA Y FINES.

1.- El objeto de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS) es el ordenamiento urbanístico de todo el Término Municipal de Valldemossa.

2.- Su vigencia será indefinida.

3.- Los fines de las NNSS del Municipio de Valldemossa son los que prevé, en general, la legislación del suelo para este tipo de instrumentos de planeamiento y, en particular:

a) Compatibilizar el desarrollo económico sostenido del Municipio con la conservación del medio, tanto natural como urbano.

b) Definir con claridad los espacios libres, los equipamientos, los servicios y las infraestructuras de los que van a disponer los suelos urbano y apto para la urbanización.

c) Asignar los usos pormenorizados para los distintos zonas y sistemas existentes en cada clase de suelo.

d) Señalar y delimitar los edificios o elementos que deben ser objeto de especial protección.

e) Señalar y delimitar las areas de suelo no urbanizable de especial protección.

#### Art. 2. REVISION DE LAS NORMAS.

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

a) Exigencias substancialmente mayores de equipamientos, derivadas de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior.

b) Saturación en las tres cuartas partes del suelo urbano.

c) Cuando por Ley o Plan de rango superior, se impongan al municipio unas previsiones de desarrollo no concordantes con las de estas Normas Subsidiarias.

d) Transcurridos ocho años desde su entrada en vigor, si así lo acuerda el Ayuntamiento por mayoría absoluta.

### Art. 3. MODIFICACION DE LAS NORMAS.

La modificación de cualquiera de los elementos de estas Normas Subsidiarias, excepto en el caso de lo que el Artículo siguiente define como ajustes en los límites, se regirá por lo previsto en la legislación urbanística vigente.

### Art. 4. AJUSTES EN LOS LIMITES DE LAS DETERMINACIONES GRAFICAS.

1.- Los Planes Especiales, Estudios de Detalle y delimitaciones de polígono o solar podrán corregir los límites de las determinaciones gráficas de las Normas Subsidiarias, cuando se trate de ajustes debidos a :

a) Las alineaciones o líneas de edificaciones actuales.

b) Las características topográficas de terreno.

c) Los límites de las propiedades, siempre que no varíen su superficie en más de un veinticinco por ciento (25%), y se trate de parcelas con superficie inferior a la mínima exigible para la edificación.

d) La existencia de arbolado, vegetación u otros elementos naturales o artificiales de interés que justifiquen la corrección.

2.- Estas correcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Se mantendrá sensiblemente la forma de las determinaciones gráficas.

b) No disminuirán, a causa de las correcciones de trazado, los niveles de servicio de las vías de circulación.

c) No se disminuirá la superficie que se destina a sistemas.

3.- En caso de que el límite coincida con una vía o área públicas, no será de aplicación lo establecido en los apartados anteriores.

#### Art. 5. CLASIFICACION DEL SUELO.

1.- El suelo del término municipal de Valldemossa queda clasificado en urbano, apto para urbanizar y no urbanizable.

2.- Constituyen el suelo urbano las areas delimitadas como tales en los correspondientes planos de zonificación y que configuran los núcleos de Valldemossa incluido el Sector P-2, Sa Marina, S'Estaca y Ca'n Saletes.

3.- Integran el suelo apto para urbanizar los sectores de Régimen Transitorio P-4, P-5 y P-6 con los límites grafiados en los correspondientes planos de zonificación.

4.- Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos ubicados en el término municipal de Valldemossa y no incluidos en los dos apartados anteriores.

#### Art. 6. APLICABILIDAD.

Todos los actos de edificación y uso del suelo definidos en el Artículo 14 de las presentes Normas Urbanísticas que hayan de efectuarse en el Término Municipal de Valldemossa, por persona física o jurídica, sea ésta de derecho privado o público, tendrán que ajustarse a lo establecido en las mismas, cuya modificación deberá hacerse necesariamente según el procedimiento que define la legislación urbanística vigente.

#### Art. 7. PUBLICIDAD.

Todos los planos y proyectos de ordenación urbanística, sus normas, ordenanzas y cualquier documento de los mismos son públicos, de modo que cualquier persona puede consultarlos e informarse sobre los mismos.

#### Art. 8. INTERPRETACION DE DOCUMENTOS GRAFICOS.

Las Ordenanzas específicas de cada clase de suelo y las particulares de cada uno de los respectivos zonas o sistemas se aplicarán a través de su concreta plasmación en los planos sin que pueda introducirse modificación alguna en ellos al margen de los procedimientos establecidos en la ley. En caso de discordancia entre planos de distinta escala, la escala más ampliada prevalecerá sobre la de menor detalle; la documentación escrita prevalecerá sobre la gráfica.

Art. 9. INFORMACION URBANISTICA.

Cualquier persona pública o privada, natural o jurídica, tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito sobre el régimen urbanístico correspondiente a una finca o parcela del Término Municipal, mediante la Cédula Urbanística que prevé el art. 44 del vigente Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y que desarrolla el Artículo siguiente.

Art. 10. CEDULA URBANISTICA.

1.- Se crea como documento acreditativo del régimen urbanístico de una finca, unidad de ejecución o sector del Término Municipal, la Cédula Urbanística de terreno o de edificio.

2.- La Cédula Urbanística se expedirá a solicitud de cualquier persona. En la petición se describirá detalladamente la finca, unidad de ejecución o sector de que se trate y su situación exacta, y se acompañará de un plano a escala, en el que se concretará la configuración del suelo y demás elementos remarcables.

3.- El Ayuntamiento expedirá las Cédulas Urbanísticas en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente al de la solicitud.

Art. 11. OBLIGATORIEDAD DE LAS NORMAS.

Los particulares, al igual que la Administración, están obligados al cumplimiento de las disposiciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Valldemossa y en los planes, proyectos, estudios o catálogos que las desarrollen.

Art. 12. ALINEACIONES Y RASANTES.

Las alineaciones exteriores e interiores, así como las rasantes, a que deben sujetarse las construcciones, serán las definidas y aprobadas por el Ayuntamiento, por medio de procedimiento legalmente establecido.

Art. 13. PETICION DE ALINEACIONES Y RASANTES.

Antes de solicitar licencia de obras podrá presentarse en

el Ayuntamiento una petición oficial de la alineación de la calle o calles, a la que se acompañará un plano de situación de la parcela a escala mínima 1:1000 que comprenderá calles, edificios o elementos de fácil identificación, así como un plano topográfico de la parcela, debidamente acotado, a escala mínima 1:200 y firmado por el propietario, quien se responsabilizará de los datos consignados.

## TITULO II

### NORMAS DE INTERVENCION Y PROCEDIMIENTO.

#### CAPITULO PRIMERO.

##### LICENCIAS.

#### Art. 14. ACTOS SUJETOS A LICENCIA.

Estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que sean procedentes, de acuerdo con la legislación aplicable, los actos relacionados en el artículo 2 de la "Llei 10/1.990, de 23 d'Octubre, de Disciplina Urbanística".

#### Art. 15. PAGO DE DERECHOS.

La expedición de Licencias, de Cédulas Urbanísticas o de informes sobre el régimen urbanístico y de edificación, así como el señalamiento de alineaciones y rasantes, estarán sujetos al pago de los derechos y tasas fijados en las Ordenanzas Fiscales del Ayuntamiento.

#### Art. 16. DERECHOS DE PROPIEDAD Y DE TERCEROS.

Todas las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y, no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

Art. 17. SOLICITUD.

Las licencias se solicitarán mediante escrito dirigido al Alcalde y firmado por el solicitante o su representante legal quien deberá en este caso acreditar su representación.

Art. 18. OBRAS MAYORES Y MENORES.

1.- Se conceptuarán como obras mayores aquéllas que la "Llei 10/1.990, de 23 d'Octubre, de Disciplina Urbanística" no conceptúa como obra menor.

2.- Se conceptuarán como obras menores aquéllas que la "Llei 10/1.990, de 23 d'Octubre, de disciplina urbanística" conceptúa como tales.

En la solicitud de licencia de estas obras se exigirá un plano de situación, un croquis de las obras a realizar, un presupuesto de las mismas y el nombramiento del maestro de obras.

Art. 19. DOCUMENTOS DEL PROYECTO.

La petición de licencia para obras mayores deberá ser acompañada de Proyecto Básico o de Proyecto Completo. El Proyecto Básico es suficiente para la concesión de licencia pero para la iniciación de las obras se requerirá la presentación del Proyecto de Ejecución que integra con el Básico, el Proyecto Completo.

El Proyecto Básico deberá contener los documentos establecidos en el Artículo 6.3 de la "Llei 10/1.990, de 23 d'Octubre, de Disciplina Urbanística".

El Proyecto Completo constará del Proyecto Básico y de la documentación que constituye el denominado Proyecto de Ejecución, cuyo contenido deberá ajustarse a lo establecido en la norma legal antes mencionada.

Se acompañará igualmente nombramiento del Técnico de Grado Superior y del Técnico de Grado Medio responsables de la Dirección Facultativa de las obras.

En ambos casos en el plano de situación de las obras en el solar, a escala 1:200, deberán acotarse las distancias de las edificaciones a los ejes de las vías públicas con las que linde, las anchuras de éstas, así como la de la acera, las

distancias a la línea de deslinde de la zona marítimo-terrestre, en su caso, y las distancias desde el contorno de las edificaciones a los ejes de las paredes medianeras y a los paramentos exteriores de las paredes de fachada o cerramiento.

Se señalará también en el plano de situación la alineación interior de límite de la profundidad edificable y la alineación de la fachada si los hubiere; el arbolado existente y el que se pretende reponer, con expresión de sus características generales, las cotas del terreno de las vías lindantes con el mismo, la situación en su caso de aljibes, cisternas, fosas sépticas, estaciones depuradoras, red de alcantarillado, líneas de alimentación de agua, teléfono y energía, alumbrado público y aparcamientos en superficie.

#### Art. 20. FORMATO DE LA DOCUMENTACION.

1.- Toda la documentación se presentará encarpeta en tamaño 210 x 297 mm. (Norma UNE 1027).

2.- La documentación se presentará triplicada pudiendo el Ayuntamiento requerir otros ejemplares para su traslado a otros organismos que deben informar.

#### Art. 21. VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

1.- Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1.978 y en orden a determinar si una finca o la agrupación de varias es apta para la edificación de viviendas en suelo no urbanizable se aportarán los siguientes documentos:

a) Certificación registral o fotocopia autenticada de las correspondientes escrituras a partir de la cual sea posible establecer las superficies requeridas y las fechas y causas de la segregación o división.

b) Plano catastral debidamente firmado, que sirva para la ubicación de la finca o fincas y con referencia a puntos fijos y bien determinados.

c) Certificación de Técnico competente sobre el número de viviendas existentes o autorizadas en la finca.

d) Documentación acreditativa que el terreno que se afecta a la nueva vivienda a los efectos del apartado tercero del artículo 279 no ha sido previamente afectado, en su totalidad o parcialmente a la construcción de otra vivienda o a obras de utilidad pública o interés social.

e) Plano topográfico, a escala 1:5.000 o de mayor

detalle, en donde figure grafiada la superficie de la finca afectada a la construcción de la vivienda, así como la afectada a las otras viviendas existentes o autorizadas.

f) Estudio Previo, Anteproyecto o Proyecto en orden a la comprobación del cumplimiento de las condiciones exigidas por estas Normas Urbanísticas.

2.- En caso de acompañar la solicitud con un Estudio Previo o Anteproyecto y una vez obtenida la autorización de la Comisión Insular de Urbanismo, el solicitante deberá presentar al Ayuntamiento el correspondiente Proyecto para poder obtener la licencia municipal de obras.

3.- Una vez concedida la licencia, y como requisito previo para el comienzo de las obras, será necesaria la aportación de certificado de afectación de la finca a la vivienda, si ésta resulta totalmente afectada a los efectos de edificación, según lo establecido en el Título X. En caso de que la finca no resultase afectada en su totalidad, se aportará certificado de afectación de una porción de la misma que contenga la vivienda y cuya superficie sea igual o mayor a la finca mínima para la edificación de viviendas de la correspondiente zona.

#### Art. 22. EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL.

1.- Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1.978, el peticionario adjuntará para las solicitudes de declaración de utilidad pública o interés social, la siguiente documentación:

a) Certificación registral o fotocopia autenticada de las escrituras constitutivas del título de propiedad de la finca en donde deban ubicarse las edificaciones o instalaciones objeto de la solicitud.

b) Plano catastral debidamente firmado, que sirva para la ubicación de la finca y con referencia a puntos fijos y bien determinados.

c) Estudio previo, anteproyecto o proyecto, en orden

a la comprobación del cumplimiento de las condiciones exigidas por estas Normas Urbanísticas.

2.- En caso de acompañar la solicitud con un Estudio Previo o Anteproyecto y una vez obtenida la autorización de la Comisión Insular de Urbanismo, el solicitante deberá presentar al Ayuntamiento el correspondiente Proyecto para poder obtener la licencia municipal de obras.

#### Art. 23. ELEMENTOS O EDIFICIOS CATALOGADOS.

Con independencia de la documentación necesaria con carácter general, para la solicitud de una licencia de obras en un elemento o edificio catalogado, se aportará:

a) Memoria descriptiva de la edificación original y de las actuaciones que se proponen.

b) Planos a escala mínima 1:100 de plantas, secciones y fachadas del elemento o edificio original y de las actuaciones propuestas.

c) Fotografías de la edificación en el estado actual donde debe figurar completamente definido su grado de conservación.

#### Art. 24. PRESENTACION.

Las peticiones de licencia a que se refieren estas ordenanzas, así como cualquier otro escrito en relación a las mismas, se presentarán en el Registro y el Ayuntamiento extenderá recibo con la fecha de entrega y referencia a la solicitud o simplemente sellará una copia del escrito o documento de que se trate.

#### Art. 25. REINTEGRO.

Todas las peticiones y documentos que se presenten se reintegrarán conforme indiquen las ordenanzas fiscales del Ayuntamiento. La falta de este requisito podrá justificar la no admisión del escrito o documento.

#### Art. 26. RESOLUCION.

Las licencias de obra serán autorizadas o denegadas, previo informe técnico, por la autoridad competente según la legislación de Régimen Local. La resolución que deniegue una licencia deberá ser motivada, y los informes o dictámenes

técnicos o jurídicos sólo constituirán motivación de la denegación si el texto figura íntegramente incorporado a la resolución.

#### Art. 27. OCUPACION DE LA VIA PUBLICA.

En la petición de licencia se detallarán las características de la ocupación y el Ayuntamiento fijará las condiciones y duración del permiso, terminado el cual se restablecerá el estado de la vía pública a satisfacción municipal.

#### Art. 28. OBRAS URGENTES.

Cuando sea preciso realizar obras de urgencia fundadas en la necesidad de evitar daños a personas o cosas, y por ello no puedan sujetarse al procedimiento normal de obtención previa de licencia, podrá obtenerse la autorización necesaria mediante comparecencia del peticionario alegando los motivos de la urgencia y las obras que debe realizar.

La petición será informada con carácter urgente por los Servicios Técnicos y concedida por el Alcalde en los plazos y condiciones que se estimen procedentes, dando cuenta en este último caso, inmediatamente al Pleno o a la Comisión de Gobierno. Así mismo y, en su caso, el Alcalde notificará con urgencia la realización de las obras a la Comissió del Patrimoni del Govern Balear.

Las obras que se autoricen al amparo de este artículo no podrán ser de nueva planta y la licencia provisional no eximirá la presentación en el plazo que se determine, de la solicitud y documentación ordinaria. Si no se indica un plazo expreso, éste será de ocho días hábiles.

El incumplimiento de cualesquiera de las condiciones que se establezcan en la licencia provisional dará lugar a la suspensión de la obra y a la imposición de multa, siguiéndose igual procedimiento que para las obras de ejecución sin licencia.

#### Art. 29. MOVIMIENTOS DE TIERRA.

El otorgamiento de una licencia para movimientos de tierras no supondrá nunca autorización para apertura de viales, su urbanización, trabajos de cimentación, excavación de sótano, destrucción de jardines o arranque de arbolado, si no que deberá limitarse a obras de nivelación y limpieza de terrenos.

Art. 30. EJEMPLAR PARA EL SOLICITANTE.

Concedida la licencia de obras, se devolverá al solicitante un ejemplar completo del Proyecto con el sello del Ayuntamiento, así como una copia del acuerdo municipal y de las condiciones impuestas.

Igualmente se procederá si se denegase la licencia solicitada, razonando los motivos de esta negativa.

Art. 31. EJEMPLAR EN LA OBRA.

Los documentos de la concesión de la licencia de obras del Artículo anterior se hallarán siempre donde las obras se lleven a cabo para ser exhibidos a la Autoridad Municipal o sus delegados a petición suya.

Art. 32. CARTEL EN LA OBRA.

En las obras mayores será obligatorio colocar en la obra, en lugar visible desde la vía pública, un cartel en el cual figure:

1. Ayuntamiento de Valldemossa.
2. Nombre y apellidos o razón social del promotor titular de la licencia.
3. Número de licencia y fecha de concesión.
4. Plazo de ejecución.
5. Número de plantas autorizadas.
6. Ordenanza que se aplica.
7. Nombre y apellidos del técnico superior y del técnico de grado medio, directores de la obra.
8. Denominación de la empresa constructora.

## CAPITULO SEGUNDO.

### OBRAS EN BIENES DE DOMINIO PUBLICO.

#### Art. 33. OBRAS EN LA VIA PUBLICA.

Las obras en la vía pública a realizar por particulares o empresas concesionarias, excepto la construcción de aceras, se catalogarán como mayores y el trámite para la obtención de licencia se ajustará a lo previsto en estas ordenanzas.

No se permitirá la apertura de zanjas en pavimentos que no lleven más de dos años realizados salvo casos de absoluta urgencia, a criterio del Ayuntamiento.

#### Art. 34. INSPECCION.

En las obras a que hace referencia este capítulo, después de la presentación del certificado facultativo de conclusión de las obras, éstas serán inspeccionadas por técnico municipal competente y durante un plazo de doce meses desde la presentación del certificado facultativo de final de obras, correrá a cargo del solicitante del permiso la reparación de cualquier desperfecto. Dichas reparaciones se realizarán en el plazo fijado o bien por el Ayuntamiento con cargo de aquél.

## CAPITULO TERCERO.

### REALIZACION Y FINAL DE LAS OBRAS.

#### Art. 35. SUJECCION A CONDICIONES DE LICENCIA.

Las obras deberán realizarse ajustándose estrictamente a las condiciones de la licencia otorgada.

#### Art. 36. MODIFICACIONES DURANTE LA OBRA.

1.- Las modificaciones en el transcurso de las obras se regularán por lo establecido en el Artículo 5 de la "Llei 10/1990, de 23 d'Octubre, de disciplina urbanística".

2.- Las modificaciones que se quieran efectuar en obras sujetas a la legislación del Patrimonio Histórico, tendrán que ser aprobadas por la Comisión del Patrimonio del Consell Insular de Mallorca.

3.- En ningún caso se podrán acoger a los beneficios del artículo 5.1 de la "LLei 10/1990, de 23 d'Octubre, de Disciplina Urbanística" los edificios sujetos a la legislación del Patrimonio Histórico ni los catalogados.

#### Art. 37. REPARACION DE DAÑOS.

La realización de obras de acuerdo con una Licencia Municipal, lleva implícita la obligación de abonar cuantos gastos por daños se ocasionen en la vía pública, en sus aceras, pavimentos, paseos, farolas, instalaciones de alumbrado, gas, suministro de agua, alcantarillado o cualquier otro bien público deteriorado.

#### Art. 38. DIRECCION FACULTATIVA Y EMPRESA RESPONSABLE.

Todas las obras mayores deberán ejecutarse bajo la dirección de técnicos que se hallen legalmente facultados para asumirla.

Si el director o técnicos de una obra dejan de intervenir en la misma, deberán comunicarlo en un plazo de 24 horas al Ayuntamiento por escrito, refrendado por el Colegio Profesional correspondiente.

Las obras, en este caso, serán suspendidas, mientras no se comunique al Ayuntamiento la designación del sustituto o sustitutos por escrito, con el correspondiente visado colegial y con la conformidad de éstos. Igualmente en caso de cese por parte de la empresa constructora, deberá aportarse el justificante del nombramiento de la nueva empresa.

#### Art. 39. COMPROBACION Y VIGILANCIA.

Toda Licencia de obras, supondrá implícita la obligación, por parte de peticionarios y realizadores, de permitir el reconocimiento e inspección del inmueble en el que se tengan que realizar edificios e instalaciones, por parte de la Autoridad Municipal.

Durante la ejecución de cualquier obra y para su comprobación final, las personas responsables de la misma podrán ser requeridas por los Servicios Técnicos Municipales, para facilitar los datos necesarios para comprobar las normas dispuestas en las presentes ordenanzas, así como la asistencia a las visitas de inspección de las obras. El incumplimiento de dichas disposiciones podrá ser sancionado con la suspensión de las obras y, en su caso, interrumpirá el plazo de la expedición de la certificación de terminación de obras.

Art. 40. SUSPENSIÓN DE OBRAS POR FALTA DE SEGURIDAD.

Si la ejecución de una obra infringe las normas de seguridad, según dictamen de los técnicos municipales, el Alcalde o, en su ausencia el Concejal Delegado de obras, podrá suspender la misma y ordenar la adopción de medidas necesarias de precaución.

Art. 41. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS.

Las licencias de obras caducarán:

a) Por impago de la liquidación de arbitrios que hubieren causado.

b) Por desistimiento del solicitante, formulado por escrito al Alcalde.

c) Por no haberse iniciado las obras en el plazo establecido en la legislación vigente.

d) Por no haberlas concluido en el plazo de ejecución fijado al concederse la licencia o prórroga de la misma.

e) Por haber infringido gravemente las condiciones impuestas en la Licencia y determinadas en las presentes Ordenanzas.

f) Por haberse comprobado falseamiento o errores en los datos aportados por el peticionario, al solicitar la licencia.

La pérdida de validez de las licencias se producirá por acuerdo del Pleno o de la Comisión de Gobierno, adoptado en expediente al efecto tramitado, en el que se concederá audiencia al interesado.

Art. 42. OBRAS INACABADAS.

En las obras interrumpidas injustificadamente o

paralizadas e inconclusas al finalizar el plazo de ejecución concedido y que no se hallen en debidas condiciones de seguridad, salubridad u ornato público, el Alcalde podrá decretar que se ejecute lo necesario para remediar dicha situación, a cargo del titular de la licencia o dueño del suelo o edificio. Si éstos no lo ejecutaren, el Ayuntamiento podrá realizarlo mediante ejecución forzosa, con cargo al patrimonio de los obligados.

#### Art. 43. REPOSICIONES.

El tiempo necesario para la retirada de vallas, andamios, reposición de pavimentos y demás elementos deteriorados de la vía pública, se entenderá comprendido en el plazo concedido para la ejecución de la obra.

#### Art. 44. CONCLUSION DE OBRAS.

El titular de la Licencia deberá comunicar al Ayuntamiento, por escrito, la finalización de las obras, junto con la certificación de la dirección técnica de las mismas, y solicitar la comprobación final y la expedición de certificación municipal de terminación. En su caso, notificará también su finalización a la Comissió del Patrimoni del Govern Balear.

#### Art. 45. INSPECCION FINAL.

Recibida la comunicación a que se refiere el Artículo anterior, se deberá emitir un informe por parte de los funcionarios municipales designados para la inspección final, haciendo constar si la obra se sujeta a los términos de la licencia concedida, si en la construcción se ha tenido en cuenta lo previsto en las presentes Ordenanzas y si se han reparado los daños y perjuicios causados en la vía pública y asimismo si está construida la acera frente al edificio de que se trate.

#### Art. 46. CERTIFICACION DE TERMINACION DE OBRAS.

Cumplidos los requisitos previstos en el artículo anterior, el Ayuntamiento expedirá en el plazo de veinte días la certificación de terminación de obras, que será preceptiva para utilizar, ocupar o arrendar el inmueble así como para la obtención de suministro de agua y utilización de la red de alcantarillado y demás servicios públicos, licencia de apertura de establecimiento, puesta en funcionamiento de industrias y, en general, para la iniciación en el inmueble, de cualquier

actividad de uso público o de servicios.

Art. 47. CEDULA DE HABITABILIDAD.

Los requisitos y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad de un edificio serán los exigidos por las disposiciones legales que sean de aplicación.

Art. 48. CERTIFICADO DE INDIVISIBILIDAD DE PARCELAS O FINCAS.

1.- Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, serán indivisibles:

a) Las parcelas o fincas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en estas Normas, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colidantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.

b) Las parcelas o fincas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en las Normas, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el párrafo anterior.

c) Las parcelas o fincas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie; en el supuesto de que se edificare en proporción menor, serán indivisibles excepto en la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el párrafo anterior.

2.- La licencia que se otorgue deberá someterse a la condición de que las obras no podrán iniciarse en tanto en cuanto no haya sido presentado en el Ayuntamiento, y unido al expediente, certificado expedido por el Registrador de la Propiedad en el que conste expresamente la calificación de indivisible con independencia del titular registral, o en su caso certificación del Registro de la Propiedad de haberse solicitado la inscripción.

3.- Los Servicios Técnicos municipales comprobarán que la superficie de la parcela o finca que figura en el proyecto y la expresada en la certificación coincidan. En este supuesto se comunicará al beneficiario de la licencia que puede dar inicio a la obra. En caso contrario, se le notificará al mismo, dándole un plazo de treinta días, a contar desde la recepción de la citada notificación, para normalizar la situación, con apercibimiento de caducidad de la licencia al final de dicho período.

4.- El plazo de presentación del certificado de indivisibilidad, o en su caso, certificación del Registro de la Propiedad de haberse solicitado la inscripción, no podrá exceder de cuatro meses contados a partir de su fecha de notificación de la licencia.

5.- El levantamiento de la condición de indivisibilidad que recaiga sobre un solar tan solo podrá ser acordada por el órgano que concedió la licencia.

#### Art. 49. EDIFICACIONES RUINOSAS.

1. Cuando una construcción o parte de la misma estuviere en estado de ruina o con deficiencias que afectaren a su seguridad, el Ayuntamiento, a petición de cualquier vecino o por denuncia de funcionarios municipales y previa comprobación de los Servicios Técnicos Municipales instruirá el correspondiente expediente de ruina, con audiencia del propietario o propietarios, moradores y arrendatarios del inmueble, en los siguientes supuestos:

a) Que el daño no sea reparable técnicamente por los medios normales.

b) Que el coste de reparación sea superior al cincuenta por ciento del valor actual del edificio o de las plantas afectadas. A efectos de determinación de los costes de reparación se computarán exclusivamente los correspondientes a obras de consolidación de la estructura del edificio, reparación de techumbres y de las instalaciones existentes, sin que sea computable el coste de implantación de nuevos servicios.

c) Que las circunstancias urbanísticas aconsejaren la demolición del inmueble.

2. En el caso de que la declaración de ruina la promoviera el propietario del edificio, deberá acompañar un informe realizado por técnico competente en el que de forma detallada se especifique el estado del edificio, el coste de la reparación necesaria y el valor del edificio o plantas afectadas, así como las técnicas para proceder, en su caso, a la reparación.

3. Los propietarios y arrendatarios de un inmueble declarado ruinoso, podrán nombrar en un plazo de cinco días a partir de la fecha de notificación, un facultativo que reconozca el inmueble y dé su dictamen por escrito.

4. Será declarado el estado ruinoso de una edificación si se cumple alguno de los supuestos del artículo 247 del "Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio".

5. En el caso de declaración de estado ruinoso, el Ayuntamiento acordará la total o parcial demolición del inmueble y ordenará el inmediato desalojo de sus moradores, así como la ejecución de las obras de demolición, en plazo adecuado y bajo la dirección de técnicos legalmente facultados para ello.

Si el propietario o propietarios no cumplieren lo dictaminado por el Ayuntamiento, éste podrá realizar las obras de demolición a costa de los obligados.

#### Art. 50. RUINA INMINENTE.

En el caso de inminente peligro de derrumbamiento total o parcial de un inmueble, aún prosiguiéndose la instrucción del correspondiente expediente, el Alcalde ordenará según el procedimiento establecido en la legislación de régimen local las medidas necesarias a cargo de la propiedad del edificio ruinoso.

Se notificarán al Alcalde y, en su caso, a la Comissió del Patrimoni del Govern Balear las medidas a que hace referencia el párrafo anterior.

#### Art. 51. DAÑOS REPARABLES.

Analizado el expediente instruido de declaración de ruina y no resultando procedente la declaración de estado ruinoso, el Ayuntamiento ordenará a la propiedad, en el plazo que se determine, reparar las deficiencias existentes, bajo la dirección de técnicos facultativos designados por la propiedad, previa comunicación al Ayuntamiento.

### CAPITULO CUARTO.

#### OPERACIONES DE REMODELACION URBANA.

#### Art. 52. ZONAS Y SISTEMAS.

1.- Según su destino, cada área territorial homogénea está integrada en una zona o en un sistema.

2.- Las zonas corresponden a las áreas de suelo que por su destino en la ordenación, son susceptibles de aprovechamiento privado. La naturaleza de cada zona, se determina en función

de:

- La cantidad de edificación permitida.
- Las condiciones de ordenación de la edificación que se precisan en la norma específica de cada una.
- Los usos de las edificaciones y del suelo admitidos y prohibidos.

En el suelo urbano y en el apto para urbanizar, a las distintas zonas corresponden distintas normas para la edificación y para el uso del suelo .

En suelo no urbanizable, cada zona implica distintas normas de protección del entorno y distintos requisitos para la edificación o para la declaración de la utilidad pública o el interés social de una actividad.

3.- Los sistemas corresponden a las áreas de suelo, destinadas a servicios de carácter público.

Las Normas Subsidiarias definen todos los sistemas existentes o previstos en suelo urbano y apto para urbanizar. Esta definición es además gráfica.

#### Art. 53. IDENTIFICACION DE LOS SISTEMAS.

Son los siguientes:

a) Sistemas de Equipamiento Comunitario.

a.1) Núcleo de Valldemossa.

- Ayuntamiento.
- Cartoixa.
- Iglesia.
- Biblioteca.
- Campo de fútbol.
- Terrenos destinados a futuro equipamiento deportivo.
- Escuela.
- Equipamiento General Sector P-2 (Son Gual).

a.2) Núcleo de Sa Marina.

- Iglesia.

a.3) Sector P-6.

- Terrenos destinados a equipamiento docente.

b) Sistemas de Servicios Urbanos.

b.1) Núcleo de Valldemossa.

- Cementerio.
- Infraestructuras Urbanas.

- Estación Depuradora, ubicada en suelo no urbanizable.

c) Espacios Libres Públicos.

d) Sistemas Viarios.

Incluye además de la Carretera PM-710, las calles, carreteras y caminos públicos.

#### Art. 54. UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO.

Sin perjuicio de las ya delimitadas en el correspondiente plano de zonificación, el Ayuntamiento podrá, de acuerdo con el procedimiento establecido por la legislación vigente, delimitar nuevas unidades de ejecución, con el fin de llevar a cabo la urbanización y la reparcelación de las áreas que completan el tejido urbano.

#### Art. 55. PLANES ESPECIALES.

En desarrollo de las previsiones de estas Normas Subsidiarias y con alguna de las finalidades establecidas en el Artículo 76.2 del Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1.978 podrán formarse Planes Especiales.

### TITULO TERCERO.

#### DEFINICION DE LOS ELEMENTOS URBANISTICOS.

#### Art. 56. DEFINICIONES DE ELEMENTOS TERRITORIALES.

1.- TERRENO; Porción de suelo sea cual sea su clasificación urbanística.

2.- FINCA, PREDIO; Porción de suelo no urbanizable.

3.- PARCELA; Terreno clasificado como suelo urbano o apto para urbanizar.

4.- SOLAR; Parcela que, por reunir las condiciones de urbanización definidas en estas Normas Urbanísticas, es apta para su inmediata edificación.

5.- TERRENO NATURAL; Configuración del terreno en su estado del día de la aprobación del Avance de Planeamiento de estas Normas Subsidiarias.

6.- ESPACIO LIBRE; Terreno no susceptible de ser edificado, salvo en las excepciones explicitadas en estas Normas Urbanísticas.

7.- ESPACIO LIBRE PUBLICO; Espacio libre que es o será de propiedad municipal.

8.- ESPACIO LIBRE PRIVADO; Espacio libre de propiedad privada, y para el que estas Normas Subsidiarias no prevén su adquisición por los poderes públicos.

9.- ESPACIO LIBRE DE PARCELA; Parte no edificada de una parcela.

10.- CAUCE PUBLICO; Porción de suelo de dominio público por el que discurren las aguas superficiales en su camino hacia el mar o hacia otro cauce mayor.

11.- VIAL; Espacio público inedificable destinado a la circulación o al aparcamiento de vehículos.

12.- MANZANA; Porción de suelo urbano delimitado por vías o áreas públicas.

13.- MANZANA INCOMPLETA; Porción de suelo urbano delimitado por vías o áreas públicas y por la línea de delimitación de suelo urbano.

#### Art. 57. DEFINICIONES DE ELEMENTOS DE ORDENACION.

1.- USO; Es la realización de una actividad que necesita un soporte territorial consistente en una porción de suelo edificado en su totalidad o en una parte.

2.- EDIFICACION EXTENSIVA O AISLADA; Es un sistema de ordenación de la edificación en la que son obligatorios unos retranqueos mínimos a los linderos del solar.

3.- EDIFICACION INTENSIVA O CONTINUA; Es un sistema de ordenación de la edificación en la que ésta debe ser entre medianeras, pudiendo estar retranqueada o no de la fachada de parcela y de su fondo.

4.- LINDEROS DE PARCELA; Superficie vertical que delimita las vías, áreas públicas u otras porciones de suelo, de los terrenos que constituyen la parcela.

5.- FACHADA DE PARCELA; Lindero que delimita la parcela de

un vial o espacio libre público a través del cual se da acceso a aquella o a las edificaciones en ella construidas.

6.- MEDIANERA; Lindero que delimita la parcela de un suelo que no constituye vial o área pública y que tiene un punto común con la fachada.

En caso de configuración no rectangular, tendrán la consideración de fondo de parcela aquellos tramos de medianera que formen con la fachada un ángulo inferior a 30 grados.

7.- FONDO DE PARCELA; Lindero que delimita la parcela de un suelo que no constituye vial o área pública y que no tiene ningún punto común con la fachada.

8.- ANCHURA DE PARCELA; Longitud de la fachada de parcela.

9.- ALINEACION DE FACHADA; Superficie continua a partir de la cual podrán o deberán levantarse las construcciones.

10.- ALINEACION INTERIOR; Superficie continua que contiene el fondo de las edificaciones.

11.- PATIO; Espacio inedificable delimitado por el conjunto de las alineaciones interiores constituyentes de una superficie horizontalmente cerrada y cuyo destino es la iluminación y la ventilación de la edificación.

12.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE; Distancia máxima permitida entre las alineaciones de fachada e interior.

13.- ALINEACION EXTERIOR DE MANZANA; Superficie continua que contiene todas las alineaciones de fachada de una manzana.

14.- ALINEACION INTERIOR DE MANZANA; Superficie continua que contiene las alineaciones interiores de todas las edificaciones de una manzana.

15.- PATIO DE MANZANA; Espacio inedificable contenido en la alineación interior de manzana.

16.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE DE MANZANA; Distancia máxima permitida entre las alineaciones exterior e interior de una manzana.

17.- RETRANQUEO; Separación mínima exigida entre un lindero y la correspondiente alineación de fachada.

18.- RASANTE; Superficie horizontal que define el perfil longitudinal del pavimento de un vial.

19.- RASANTE DE CALZADA; Rasante a lo largo del eje del vial.

20.- RASANTE DE ACERA; Línea definida por la intersección

del pavimento de la acera con las fachadas de parcela.

En caso de no existir pavimento, será la superficie horizontal definida por la línea paralela a la formada por la proyección del borde superior del bordillo sobre las fachadas de parcela y separada de éste por arriba, una distancia igual al uno por ciento (1%) de la anchura de la acera.

21.- PUNTO DE REFERENCIA; Punto que define el plano de referencia.

22.- PLANO DE REFERENCIA; Plano horizontal a partir del cual se miden las alturas.

#### Art. 58. DEFINICIONES DE ELEMENTOS DE EDIFICACION.

1.- PLANTA; Espacio que por su altura es susceptible, de acuerdo con estas ordenanzas, de ser destinado a algún uso y que está comprendido entre la cara inferior de un paramento de techo y una superficie pisable.

2.- PLANTA CERRADA; Parte cubierta y cerrada de la edificación que incluye los elementos constructivos fijos de cerramiento y que cumple con los requisitos establecidos en el punto anterior.

3.- PORCHE; Parte de la edificación abierta en su totalidad o en parte de su perímetro, cubierta por elementos constructivos fijos y que cumple con los requisitos establecidos en el punto uno.

4.- TERRAZA; Parte de la edificación bien descubierta, bien cubierta por simples aleros de menos de 50 cm. de vuelo.

5.- PERGOLA; Entramado de barras repartidas uniformemente que cubre una terraza o suelo en general. La relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, deberá ser superior a veinte (20). Los elementos sustentantes deberán ser, asimismo, barras ligeras.

6.- FACHADA DE LA EDIFICACION; Conjunto de superficies externas de la edificación construidas para ser vistas desde fuera de la parcela en donde se ubican.

7.- FONDO DE LA EDIFICACION; Conjunto de superficies externas de la edificación construidas para no ser vistas desde fuera de la fachada en donde se ubican, excluidas las de medianería.

8.- CUERPO SALIENTE; Parte de la edificación, de carácter fijo, que sobresale de la alineación de fachada.

9.- ELEMENTO SALIENTE; Parte de la edificación, de carácter fijo y no practicable, que sobresale de la alineación de fachada.

10.- GALERIA ACRISTALADA; Cuerpo saliente cerrado en todo el perímetro, que sobresale de la alineación de fachada, exclusivamente por cristales alojados en elementos de carpintería.

11.- BALCON; Cuerpo saliente abierto en todo el perímetro, que sobresale de la alineación de fachada.

12.- CUBIERTA; Elemento constructivo que cubre las edificaciones y que es impermeable al agua.

13.- ALERO, CORNISA; Elemento saliente de la cubierta.

14.- CERCA; Elemento continuo de cerramiento que delimita fincas o parcelas.

15.- EDIFICACION; Conjunto diferenciado de plantas cerradas, porches y cuerpos o elementos salientes.

16.- SOTANO; Planta cuyos paramentos verticales de cerramiento quedan totalmente por debajo del plano de referencia.

17.- SEMISOTANO; Planta cuya cara superior del forjado de techo se encuentra a menos de un metro (1 m.) por encima del plano de referencia.

18.- PLANTA BAJA; Planta inferior del edificio si no existen semisótano o sótano, o bien planta situada por encima de la que exista de estas dos últimas.

19.- PLANTA-PISO; Planta situada sobre la planta baja.

#### Art. 59. DEFINICIONES DE ELEMENTOS DE COMPUTO.

1.- SUPERFICIE EDIFICABLE; Superficie horizontal de las plantas cerradas y porches que las Normas permiten construir en un terreno, incluidos los cerramientos de aquéllos.

2.- SUPERFICIE UTIL; Diferencia entre superficie construida y superficie horizontal de los elementos verticales fijos de la construcción.

3.- SUPERFICIE DE PARCELA; Superficie de la proyección vertical de la parcela, medida sobre un plano horizontal.

4.- OCUPACIONDEPARCELA; Parte de las parcelas que pueden ser ocupadas por la edificación. Se expresará como relación

entre la superficie de la proyección vertical sobre plano horizontal de las plantas cerradas, inclusive sótanos o semisótanos, porches y voladizos, y la superficie de la parcela correspondiente.

Los aleros y cornisas de las cubiertas no serán computables a efectos de ocupación.

5.- ALTURA REGULADORA DE LAS EDIFICACIONES; Es la distancia entre el plano de referencia y la cara inferior del forjado de techo de la planta más alta o hasta el arranque de la cubierta en su punto más alto. Se podrá medir en metros o en número de plantas.

6.- ALTURA TOTAL DE LAS EDIFICACIONES; Es la distancia entre el plano de referencia y la cara superior de la cubierta, en su punto más alto. Se medirá en metros.

7.- ALTURA MINIMA DE LAS EDIFICACIONES; Es la altura mínima permitida. Se medirá en cada punto de la misma manera que la altura reguladora.

8.- VOLUMEN EDIFICABLE; Producto de la superficie edificable por la altura máxima reguladora.

9.- COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO NETO; Cociente entre la superficie edificable y la superficie de la parcela. Se expresa en metros cuadrados por metro cuadrado.

10.- COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD NETO; Cociente entre el volumen edificable y la superficie de la parcela. Se expresa en metros cúbicos por metro cuadrado.

#### TITULO CUARTO.

#### ORDENANAZAS COMUNES A TODA CLASE DE SUELO.

#### CAPITULO PRIMERO.

#### NORMAS COMUNES DE LA EDIFICACION.

#### Art. 60. CUMPLIMIENTO DE LOS PARAMETROS EDIFICATORIOS.

Toda edificación debe cumplir con todos y cada uno de los parámetros aplicables a la zona o sistema en donde se ubica. El

cumplimiento de uno de ellos no justifica la transgresión de cualquier otro.

Art. 61. COMPUTO DE SUPERFICIES EDIFICABLES.

1. La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100%).

2. Los porches computarán al cien por cien (100%) en caso de estar abiertos en menos de las dos terceras partes de su perímetro y al cincuenta por cien (50%) en caso contrario.

Se entenderá que una parte de la edificación está abierta cuando un paramento vertical sólo está cerrado por pretilos y éstos tienen una altura exterior total inferior a uno cincuenta metros (1,5 m.). En esta medición se incluirá el antepecho de la obra, el grueso del forjado y los elementos de obra suspendidos en la parte inferior del mismo.

3. Cuando en el planeamiento se garantice el uso público y gratuito de un porche realizado sobre suelo de propiedad privada, éste no computará.

4. La superficie de las terrazas no computará.

5. La superficie de los sótanos o semisótanos computará al cien por cien (100%) salvo que se destine a trasteros y cuartos de instalaciones como máximo en una cuarta parte de su superficie y el resto a aparcamiento, algibes o cisterna, en cuyo caso no computarán.

Art. 62. OCUPACION POR ELEMENTOS AUXILIARES.

Las piscinas no computarán en la ocupación de la parcela aunque sí lo harán las construcciones en las que se ubiquen las instalaciones y maquinaria de las mismas.

Art. 63. SEPARACIONES O RETRANQUEOS A LINDEROS.

1. Las separaciones obligatorias de los edificios según las presentes Normas Urbanísticas regirán no solamente por encima de la planta baja sino también por debajo de la misma e incluso por debajo del terreno natural. Salvo indicación expresa en contra se medirán desde la alineación de referencia hasta el borde de cualquier cuerpo o elemento de la edificación inclusive voladizos salvo los aleros o cornisas de menos de cincuenta centímetros (50 cm.) de vuelo. Las separaciones indicadas en las ordenanzas de cada zona se considerarán como distancias mínimas.

2. Cuando en parcelas inferiores a las mínimas, se justifique la imposibilidad de edificar con las separaciones a lindes establecidas, se autorizarán disminuciones de dichas separaciones siempre que se disminuya en igual proporción la altura máxima del edificio computada en metros.

3. Las piscinas y los correspondientes recintos de instalaciones de las mismas deberán respetar los retranqueos obligatorios para las edificaciones.

4. En los espacios de retranqueo no se permitirá realizar construcciones, con excepción de lo establecido en el apartado siguiente.

5. Las bombonas, depósitos, e instalaciones similares no podrán ubicarse en el espacio de retranqueo. Los contadores podrán, sin embargo, ser ubicados en éste.

#### Art. 64. EDIFICACIONES FRONTERAS A AREAS PUBLICAS.

1.- Sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones legales vigentes en la materia, cualquier cuerpo de edificación próximo a áreas públicas debe distar del deslinde como mínimo tres metros (3 m.).

2.- La cara de la edificación que dé frente al área pública tendrá siempre la consideración de fachada a los efectos de estas Normas Urbanísticas.

3.- Tendrán la consideración de áreas públicas a efectos de estas Normas, los espacios libres y los cauces, en ambos casos públicos.

4. Los terrenos colindantes con el dominio público hidráulico permanecerán a efectos edificatorios, sujetos a las servidumbres y afecciones establecidas en la vigente legislación de aguas.

#### Art. 65. DETERMINACION DEL PUNTO DE REFERENCIA.

1.- El punto de referencia se determinará de forma diferente según se trate de edificación intensiva o extensiva.

2.- En caso de edificación intensiva se distinguirán los siguientes supuestos:

2.1.- Parcelas frente a una sola vía.

El punto de referencia será el de la rasante de acera cuya cota sea la semisuma de la correspondiente al punto más alto de

dicha rasante y la correspondiente al más bajo.

No obstante ello, si existen en la rasante de la acera desniveles superiores a cuatro metros (4 m.), la fachada se dividirá en los tramos necesarios para que esto no ocurra. En cada uno de los tramos el punto de referencia se determinará según lo establecido anteriormente.

2.2.- Parcelas con frente a dos o más vías que formen esquinas o chaflanes.

Se aplicará lo dispuesto para el supuesto anterior, de modo que se entenderá como rasante de acera, la línea que une los dos puntos extremos de la parcela, situados uno en cada vía.

2.3.- Parcelas con frente a dos vías de modo que no formen esquina o chaflán.

Se determinarán por separado los puntos de referencia de los dos edificios según lo establecido en el supuesto primero.

3.- En caso de edificación extensiva, el punto de referencia pertenecerá necesariamente a la superficie del terreno natural.

En caso de ubicarse una edificación en una zona de bancales, el punto de referencia pertenecerá a la superficie de uno de ellos.

#### Art. 66. ADAPTACION DEL EDIFICIO AL TERRENO.

1. En el interior de las parcelas sólo se permitirán los movimientos de tierra realizados con las finalidades de:

a) Excavar el hueco en el que se van a construir sótanos, semisótanos, algibes, cisternas o piscinas.

b) Adaptar el edificio o las terrazas al terreno natural.

2. Las adaptaciones del edificio al terreno natural se harán de forma tal que se eviten las grandes excavaciones y aportes de tierras. Para ello los desmontes y terraplenes a realizar en cada obra serán de similar magnitud.

3. Las diferencias de cotas medidas verticalmente entre cualquier punto del borde exterior de la planta baja y contadas desde el nivel del pavimento de la misma, ya sea en zona cerrada o en terrazas o porches y el terreno natural, será como máximo en metros el resultado de aplicar la siguiente fórmula:

$$X = 10 \times \frac{Ca - Cb}{Dab}$$

siendo Dab la distancia entre los dos puntos del terreno natural que se hallen situados en la proyección horizontal del edificio con mayor y menor cota respectivamente y Ca y Cb las cotas de los mismos.

4. No obstante lo establecido en el apartado anterior, siempre se permitirá una diferencia de cotas de un metro (1 m.) y, por otra parte, ésta nunca podrá ser superior a uno con cincuenta metros ( 1,50 m.), contados de la misma manera.

5. Cuando, debido a excavaciones o terraplenados anteriores a la aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias o a la existencia de edificaciones antiguas, no sea posible conocer las cotas del terreno natural se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y en caso de duda éstas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

6. En el espacio de retranqueo a medianera no se permitirá la realización de terraplenes o terrazas terraplenadas a una cota superior al nivel del terreno, salvo consentimiento del propietario de la parcela colidante. En el caso de que en dicha parcela colidante existan terrazas terraplenadas, se podrá construir hasta el nivel de éstas; en caso contrario las cotas de dichas terrazas no podrán ser superiores en un metro (1 m.) a las del terreno natural.

#### Art. 67. ALTURA DEL SOLADO DE LA PLANTA BAJA.

1.- El solado de la planta baja estará ubicado entre los dos planos horizontales de cota un metro (1 m.) por encima y cero coma cuatro metros (0,4 m.) por debajo del plano de referencia.

2.- No obstante lo establecido en el apartado anterior, y en caso de edificación intensiva, cuando el punto de mayor cota de una parcela pertenezca a la rasante de la acera y se trate de un terreno con una pendiente igual o superior al diez por ciento (10%), se permitirá que el solado de la planta baja esté hasta uno coma cinco metros ( 1,5 m.) por debajo del plano de referencia. En este caso la altura máxima de la planta baja será de dos coma cincuenta metros (2.50 m.).

3.- En caso que, por exceso de desnivel, la altura del sótano tuviera que ser superior a tres metros (3 m.), el terreno exterior al edificio deberá escalonarse en bancales, de modo que sean visibles únicamente tres metros del paramento correspondiente a dicha planta.

#### Art. 68. ALTURAS MAXIMAS DE LAS PLANTAS.

La altura máxima de una planta sótano, de un semisótano o de una planta baja será de tres con cincuenta metros (3'50 m.) y la de una planta-piso será de tres metros (3 m.).

Art. 69. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA REGULADORA

1. Por encima de la altura reguladora únicamente se permitirán:

- a) El forjado de techo de la última planta.
- b) La formación de azoteas y cubiertas inclinadas sin sobrepasar la altura total.
- c) Los pretilos y barandillas con una altura máxima de uno treinta metros (1,30 m.) sobre el pavimento.
- d) La caja de escaleras de acceso a la azotea o descansillos cuya superficie máxima será de ocho metros cuadrados (8 m<sup>2</sup>).
- e) La maquinaria del ascensor, si lo hubiere, de dimensiones tales que su superficie no superará en dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>.) a la mínima exigida por la normativa reguladora.
- f) Depósitos de agua que ocuparán una superficie máxima de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>).
- g) Antenas, chimeneas, conductos de aireación y artefactos captadores de energía solar.
- h) Los paramentos de cierre de los elementos relacionados en este apartado.

2. Las tuberías, los depósitos, las antenas parabólicas y los artefactos captadores de energía solar, deberán quedar ocultos de vistas desde la vía pública.

3. Todos los paramentos verticales visibles desde la vía pública deberán cumplir con las normas de estética correspondientes a la fachada del edificio.

4. Todos los elementos situados por encima de la cubierta general del edificio deberán estar agrupados, excepto justificación en contra.

5. La altura de los elementos relacionados en el apartado uno no podrá ser superior a tres metros (3 m.) salvo justificación en contra.

6. También podrán situarse sobre la azotea o cubierta general del edificio todos los elementos citados si el edificio tiene una altura no inferior a la mínima aunque no alcance la máxima.

Art. 70. HUECOS EN SOTANOS Y SEMISOTANOS.

En caso de destinarse a garaje, podrá accederse a la planta semisótano o sótano, a través de un hueco de entrada que, en caso de edificación extensiva, podrá ser ubicado en su totalidad por debajo del solado de la planta baja.

Con esta finalidad se permitirá una rampa de acceso de anchura igual o inferior a tres metros (3 m.) y de pendiente no superior al veinte por ciento (20%).

CAPITULO SEGUNDO.

USOS DEL SUELO.

Sección 1ª. Definiciones y Clasificación.

Art. 71. CLASES DE USOS.

A los efectos de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas, los usos del suelo se clasifican según el siguiente cuadro:

-----		
USOS		
-----	-----	-----
GENERALES	GLOBALES	PORMENORIZADOS
-----	-----	-----
Residencial	I. De vivienda	1. Unifamiliar 2. Plurifamiliar
	II. Colectivo	3. Comunitario 4. Hotelero
Productivo	III. Primario	5. Agrícola 6. Ganadero 7. Forestal 8. Cinegético
	IV. Secundario	9. Industrial

		10. De Almacén
		11. De Taller
	V. Terciario	12. Administrativo
		13. Comercial
		14. De Aparcamiento de automóviles o embarcaciones
		15. Servicios del automóvil
Dotacional	VI. De Equipamiento	16. Docente
		17. Sanitario- asistencial
		18. Socio-cultural
		19. Deportivo
		20. Espectáculos Públicos
		21. Uso de sala de reunión
		22. Actividades recreativas
		23. De establecimiento público
	VII. De seguridad	24. Protección Civil
		25. Defensa
		26. Policía.
	VIII. De Infraes- tructura	27. Cementerio
		28. De Servicios generales
		29. Vial y Estacionamiento
	IX. De espacio Libre	30. De espacio libre

---

Art. 72. USO RESIDENCIAL.

Uso residencial es el uso que corresponde al alojamiento temporal o permanente de personas y comprende dos usos globales: el de vivienda y el colectivo.

Art. 73. USO DE VIVIENDA.

El uso de vivienda es el que tiene por objeto el alojamiento familiar. Se subdivide en dos usos pormenorizados:

a) Unifamiliar, que corresponde al alojamiento de una familia.

b) Plurifamiliar, que permite el alojamiento de una o varias familias.

#### Art. 74. USO COLECTIVO.

El uso colectivo es el residencial correspondiente al alojamiento comunitario y/o temporal de personas. Se subdivide en dos usos pormenorizados:

a) Comunitario, que corresponde al alojamiento permanente de personas en régimen de relación comunal, como son residencias, asilos, conventos y otros establecimientos similares.

b) Hotelero, que corresponde al alojamiento temporal de transeuntes o turistas.

#### Art. 75. USO PRODUCTIVO.

El uso productivo es el que corresponde a la obtención, transformación y almacenaje de materias o a la producción de bienes y servicios.

Comprende tres usos globales: el primario, el secundario y el terciario, que engloban otros usos pormenorizados tal como se describe a continuación.

#### Art. 76. USO PRIMARIO.

El uso primario comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Uso agrícola, que tiene por objeto todas aquellas actividades relacionadas con la siembra, cuidado, recolección y almacenamiento provisional de productos vegetales cultivados, pero en ningún caso la elaboración de productos derivados.

b) Uso ganadero, que tiene por objeto todas aquellas actividades relacionadas con la cría y aprovechamiento de especies animales. No están incluidas en este uso las actividades destinadas a la matanza y despiece de animales, ni a la transformación de sus productos que, a todos los efectos, son consideradas como de uso industrial.

El uso ganadero se subdivide en dos clases:

1) Uso ganadero intensivo, que consiste en la cría, engorde o tenencia de animales en instalaciones especiales.

2) Uso ganadero extensivo, que no supone necesariamente la realización de instalaciones, salvo cobertizos para guarecer a los animales.

c) Uso forestal, cuyo objeto es constituido por todas aquellas actuaciones destinadas a la explotación de las masas arbóreas y arbustivas naturales o fruto de una repoblación.

d) Uso cinegético, que tiene por objeto las actividades relacionadas con el aprovechamiento de los animales salvajes en libertad.

No se considerarán uso cinegético las actividades destinadas a la cría, estancia o aclimatación de especies destinadas a la caza. A todos los efectos estas actividades quedarán englobadas en el uso ganadero intensivo.

#### Art. 77. USO SECUNDARIO.

El uso secundario se subdivide en tres usos pormenorizados:

a) Industrial, que es el uso correspondiente a la transformación de primeras materias en productos elaborados.

b) De almacén, que tiene por objeto el depósito, conservación, guarda o distribución de objetos o mercancías sin servicios de venta directa al público, aunque si a vendedores minoristas.

c) De taller, cuyo objeto es constituido por las actividades de reparación y conservación de maquinaria, herramientas y útiles, la producción artesanal y las artes plásticas.

#### Art. 78. USO TERCIARIO.

El uso terciario se subdivide en cuatro usos pormenorizados:

a) Administrativo, que es el correspondiente a las actividades de gestión, dirección, planificación o proyecto que se desarrollan en oficinas o despachos.

b) Uso comercial, cuyo objeto es la actividad de compraventa al por menor de mercancías como la desarrollada en los comercios, autoservicios, supermercados y mercados.

Se considerarán asimismo incluidas en este grupo, las peluquerías, lavanderías, sastrerías, funerarias y similares.

c) De aparcamiento de automóviles o embarcaciones, que corresponde al depósito o guarda de vehículos automóviles o, en su caso, de embarcaciones.

d) De Servicios del automóvil, que tiene por objeto la asistencia o servicio directo a los automóviles, como por ejemplo: lavado, engrase, cambio de aceite, suministro de aire y agua y carga de baterías y en general los que no significan reparación.

#### Art. 79. USOS DE EQUIPAMIENTO.

Son usos de equipamiento los fundamentalmente públicos o de carácter colectivo. Se subdividen en los siguientes usos pormenorizados:

a) Uso docente, que es el correspondiente a la enseñanza en cualquiera de sus grados o modalidades.

b) Uso sanitario-asistencial.

El uso sanitario tiene por objeto el tratamiento o alojamiento de enfermos. Se realiza en hospitales, sanatorios, clínicas, dispensarios, consultorios, centros de salud y otros establecimientos similares.

El uso asistencial es el que tiene como finalidad la ayuda a personas impedidas, marginadas o disminuidas. Se incluyen en este apartado los hogares, clubs y residencias para la tercera edad, las oficinas de asistencia social, los dormitorios de transeúntes y otros establecimientos similares.

c) Uso socio-cultural, que corresponde a las actividades relacionadas con la vida de relación, asociativa, religiosa y cultural, tales como: clubs (excluidos los deportivos), asociaciones culturales, iglesias, centros parroquiales, museos, bibliotecas, salas de conferencias o de exposiciones y otros establecimientos similares.

d) Uso deportivo, que tiene como finalidad la práctica, enseñanza o exhibición de deportes y ejercicios de cultura física, sea con carácter público o privado y con o sin espectadores.

El uso deportivo se subdivide en dos clases:

1) El que se realiza en locales de edificios, que en ningún caso podrán estar situados sobre otro u otros locales

destinados al uso de vivienda u otro uso cualquiera en el que sea previsible la permanencia de personas.

2) El que se lleva a cabo al aire libre.

e) Espectáculos públicos, que son las actividades de entretenimiento que se desarrollan en locales o espacios de pública asistencia, tales como teatros, cines, teleclubs, salas de exhibición pública de material audiovisual o de conciertos, circos o en otros establecimientos similares, así como las actuaciones ambulantes cuya finalidad sea la expresada anteriormente.

f) Uso de sala de reunión, que corresponde a actividades que tienen lugar en locales o espacios de pública asistencia, tales como casinos de juego, salas de bingo, tómbolas, salones recreativos, salas de máquinas recreativas o de azar, y similares.

g) Actividades recreativas, que son las que se desarrollan en casetas de feria, parques de atracciones, parques zoológicos, zoosafaris, manifestaciones folklóricas, discotecas, salas de baile, salas de fiesta con o sin atracciones.

h) Uso de establecimiento público, consistente en las actividades que se desarrollan en restaurantes, cafés, cafererías, bares, cafés-teatro y otros similares.

#### Art. 80. USO DE SEGURIDAD.

El uso de seguridad consiste en actividades de servicio público desempeñados por la Administración cuya finalidad es garantizar la seguridad de la población. Se subdivide en tres usos pormenorizados:

a) Protección Civil, que consiste en las actividades cuya finalidad es la protección de la población frente a catástrofes, sean naturales o sean provocadas por el hombre.

b) Defensa, que corresponde a las actividades de la defensa del Estado.

c) Policía, cuya finalidad es la defensa de la seguridad ciudadana.

#### Art. 81. USO DE INFRAESTRUCTURA.

El uso de infraestructura es la actividad desempeñada por la Administración o por sociedades controladas por la misma en relación con los Sistemas Infraestructurales. Se subdivide en los siguientes usos pormenorizados:

a) De cementerio, que tiene por objeto el entierro o la incineración de los difuntos y demás actividades complementarias. Cuando, en estas ordenanzas, se haga referencia a los usos de infraestructura, se entenderá que se permiten todos excepto el uso de cementerio que no está incluido, de modo que éste sólo se puede desarrollar en el sistema SU11.

b) De servicios generales, que corresponde a las actividades de creación, conservación, mantenimiento y explotación de redes, centros de producción o almacenaje para:

- 1) Suministro de agua.
- 2) Suministro de energía ( gas y electricidad).
- 3) Evacuación y depuración de aguas, sean residuales o pluviales.
- 4) Comunicaciones ( teléfono, televisión, radio u otras similares).
- 5) Limpieza.
- 6) Recogida y tratamiento de residuos sólidos.
- 7) Suministro de carburantes.

c) Vial y de estacionamiento, que consiste en las actividades relacionadas con la circulación y el transporte.

Se incluyen en este uso las actividades en los espacios públicos anexos a la red viaria destinados al depósito temporal de vehículos, así como en las estaciones de carga y descarga de mercancías y personas.

#### Art. 82. USO DE ESPACIO LIBRE.

1.- El uso de espacio libre tiene por objeto las actividades de esparcimiento en zonas sin edificar, acondicionadas según las características de cada una y, en general, con una parte mayoritaria de su superficie arbolada o con vegetación.

Se admitirá que en una parte no predominante de su superficie se puedan desarrollar actividades culturales o deportivas al aire libre.

2.- El uso de espacio libre puede desarrollarse en propiedad pública o privada.

3.- El uso de espacio libre en propiedad pública podrá ser compatible con el uso de estacionamiento de vehículos en los términos que estas ordenanzas determinan, si bien deberá preverse un mínimo de un árbol por plaza de aparcamiento.

4.- En los de uso público, las edificaciones quedarán limitadas al servicio de la actividad general y podrán consistir en pequeños kioscos, vestuarios, urinarios u otros locales similares.

### Sección 2ª. Regulación específica de los usos: Grado, Tamaño, Situación.

#### Art. 83. PERMISIVIDAD.

1. Son usos permitidos aquéllos que están admitidos por estas ordenanzas en una zona o sistema.

2. Son usos condicionados aquéllos que, a pesar de estar permitidos, precisan de ciertas correcciones para ser ejercidos de acuerdo con las limitaciones expresadas en estas Normas Urbanísticas y en la normativa de rango superior.

3. Son usos prohibidos los no incluidos entre los permitidos por las Normas Urbanísticas, o los que, disposiciones de rango superior no permiten.

#### Art. 84. REGIMEN DE USO.

1. Régimen de uso es la concreción para cada zona o sistema con normativa diferenciada de los usos permitidos así como del nivel de permisividad de cada uno de ellos.

Todos los usos no incluidos como permitidos en cada régimen de usos se considerarán prohibidos.

2. Los usos del suelo estarán permitidos o prohibidos en cada régimen, en función de:

- a) El tamaño superficial de la actividad.
- b) La situación respecto a otros usos y a otros edificios.

#### Art. 85. USOS SUSCEPTIBLES DE SER CONSIDERADOS MOLESTOS, NOCIVOS, INSALUBRES Y PELIGROSOS.

Cualquier uso, para poder ser desarrollado en una zona o sistema, deberá estar permitido y cumplir con las limitaciones que le imponga las presentes ordenanzas y la normativa de rango superior, para lo cual deberán ejecutarse previamente las necesarias medidas correctoras.

Art. 86. GRADO SEGUN TAMAÑO.

1. A los efectos de estas Normas Urbanísticas, se entenderá por tamaño, la superficie dedicada al uso en cuestión. En el caso de usos que se desarrollen fundamentalmente en espacios cubiertos, la superficie a considerar será la construida incluyendo todas las superficies auxiliares o anejas al uso, tales como cuartos de instalaciones o de servicios, distribuidores, pasillos, o similares.

2. Los grados según tamaño son:

Grado 1. Hasta 150 m<sup>2</sup>.

Grado 2. Más de 150 hasta 500 m<sup>2</sup>.

Grado 3. Más de 500 hasta 900 m<sup>2</sup>.

Grado 4. Más de 900 m<sup>2</sup>.

Art. 87. GRADO SEGUN SITUACION.

Se definen los siguientes grados:

Grado 1. Uso admitido en cualquier planta de edificio de uso no exclusivo.

Grado 2. Uso admitido en planta baja con acceso directo desde la vía pública esté o no asociada al sótano o al semisótano.

Grado 3. Uso admitido en edificio de actividad exclusiva de dicho uso, adosado a otro de diferente uso.

Grado 4. Uso admitido en edificio de actividad exclusiva de dicho uso, aislado de otro de diferente uso.

Grado 5. Uso admitido en edificio de actividad exclusiva de dicho uso, situado en zona donde el uso es actividad preferente.

Art. 88. EMISION DE RUIDOS Y VIBRACIONES.

Cualquier actividad que comporte la emisión de ruidos o vibraciones deberá cumplir con lo dispuesto en el "Decret 20/1.987, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per emissió de renous i vibracions" promulgado por el Govern de la Comunitat Autònoma y en las demás disposiciones legales vigentes.

Art. 89. EMISION DE GASES.

Las concentraciones máximas admisibles de contaminantes se ajustarán a lo establecido en la vigente Ley de Protección del Ambiente Atmosférico y demás disposiciones legales vigentes.

Art. 90. SITUACION DE USOS EN SOTANO Y SEMISOTANO.

Los usos residencial, sanitario y docente quedan prohibidos en situación de sótano o semisótano, aunque dichas situaciones estén asociadas a la planta baja. Se exceptúan de esta prohibición los locales de servicio de estos usos como aseos, trasteros, instalaciones, escaleras y similares.

En las plantas semisótano o sótano, se permitirán los usos comercial, de almacén, administrativo, de establecimiento público e industrial siempre que cumplan con los requisitos establecidos en estas Normas Urbanísticas.

Art. 91. INCOMPATIBILIDADES DE USOS.

No se permite el uso de sala de reunión, ni las salas de fiesta ni las discotecas en edificios destinados total o parcialmente a uso docente, sanitario o asistencial.

CAPITULO TERCERO.

NORMAS DE ESTETICA.

Art. 92. NORMAS GENERALES DE DISEÑO.

1.- Las nuevas construcciones tendrán que responder en su composición y diseño a las características dominantes del ambiente en que estuvieran situados, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 138 del "Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del suelo y Ordenación

Urbana". Con la finalidad de garantizar la correspondiente adaptación de las nuevas edificaciones a las ya existentes y a su entorno, podrá exigirse la aportación de fotografías de la finca o de las calles o casas próximas. Se procurará armonizar sistemas de cubiertas, cornisas, niveles de forjados, dimensiones de aberturas, composición, materiales, color y detalles constructivos con lo existente.

2.- El Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte perjudicial para la imagen del medio urbano o del paisaje. La solución de fachadas, cubiertas, del ritmo de las aberturas, los materiales utilizados, su calidad y color, serán factores que podrán ser causa de denegación o condicionamiento de la licencia de obras.

3.- Es obligación de los propietarios o de la comunidad de propietarios de los edificios públicos o privados conservar en estado decoroso las fachadas de los edificios así como las paredes medianeras y partes visibles desde la vía pública y espacios libres públicos o privados. En caso de que fuesen requeridos por el Ayuntamiento a realizar obras de conservación y embellecimiento, y no lo hicieran en el plazo de tres meses, el Ayuntamiento podrá realizarlas por sus medios y con cargo de la propiedad, sin perjuicio de las sanciones que correspondan.

Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Las cajas de escaleras y recintos de instalaciones permitidos serán tratados armónicamente con la fachada con materiales y colores similares.

4.- No podrán ser visibles desde la vía pública, ni de los espacios libres públicos, los tendederos de ropa, los depósitos, las antenas de televisión o radio, incluidas las parabólicas y las conducciones eléctricas o telefónicas.

#### Art. 93. COMPOSICION DE FACHADAS.

1.- La fachada principal del edificio se resolverá sobre el plano definido por el muro de cerramiento que mantendrá la alineación exacta de la calle en todas sus plantas.

2.- La composición de los huecos sobre el plano de fachada se llevará a cabo articulándolos sobre ejes verticales.

3.- En el Casco Antiguo, los huecos deberán ser todos ellos rectangulares o terminados en forma de arco no cortante, y su eje vertical será el de mayor tamaño. Podrán exceptuarse de esta regla los huecos de planta baja.

4.- Los huecos situados sobre un mismo eje no podrán, a

partir de la planta primera, ir aumentando de tamaño hacia la planta superior. Esta regla no será de aplicación en los huecos de la planta baja que podrán ser de menor tamaño que los de la planta primera.

5.- Las bajantes de aguas pluviales, deberán ser de zinc, cobre o de materiales tradicionales.

6.- Los huecos podrán resolverse asimismo mediante ventana, ventana balconera o cierre.

7.- Cuando en planta baja se diera acceso a un garaje, el ancho máximo del hueco será de tres metros (3 m.) manteniendo siempre los ejes verticales de apoyo, marcados por la composición de huecos de la fachada del edificio y con una separación mínima entre ellos, o entre huecos y el eje de la medianera de cincuenta centímetros (50 cm.).

8.- Los muros de fachada deberán ser de piedra del lugar, cuyo espesor no será inferior a veinte centímetros (20 cm.). Se prohíben los chapados y los forros de espesor inferior.

No obstante ello, los recuadros de los huecos podrán ser de materiales distintos, siempre que hayan sido empleados tradicionalmente.

9.- No se permite la repetición o simetría de un módulo de fachada en caso de edificios adosados.

#### Art. 94. HUECOS Y OTROS ELEMENTOS EN FACHADA.

1.- Las características de los huecos en fachada serán las siguientes:

a) Las puertas de acceso deberán ser como mínimo de doble hoja de madera maciza o de persiana, pintadas con colores tradicionales.

b) La carpintería de las ventanas y de las ventanas balconeras deberá ser de madera pintada con colores tradicionales. Será obligatoria la persiana tradicional; las barandillas serán de barrotes verticales de hierro forjado o colado y pintados de un color oscuro. Si hay adornos deberán ser semejantes a los tradicionales. Se permitirán también balustres alfareros o de piedra.

c) Se prohíbe toda carpintería cuyo aspecto sea diferente al de la tradicional en el municipio.

2.- Quedan prohibidos los balcones y las galerías acristaladas.

3.- El umbral deberá ser de piedra caliza abujardada o de

pieza cerámica.

4.- Los enrejados serán de reja lisa de hierro forjado, de diseño similar a los existentes y pintados de un color oscuro; la reja deberá estar embebida en el hueco.

5.- Los extractores y aparatos de aire acondicionado se colocarán de modo que no sobresalgan del plano de fachada.

#### Art. 95. TERRAZAS.

Las terrazas deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Se resolverán con baldosa alfarera.

b) Su cerramiento se ejecutará bien con barandillas de hierro colado o forjado y pintadas de color oscuro o bien con balustres alfareros o de piedra. Se prohíbe la carpintería de aluminio.

c) En caso de cierre con barandillas de hierro la longitud máxima de sus tramos de barandilla será de cuatro metros (4 m.); los distintos tramos deberán estar separados por antepechos de obra maciza de longitud mínima igual a un metro (1 m.).

#### Art. 96. CUBIERTAS.

1.- Todo edificio deberá estar dotado con cubiertas de teja árabe usada o imitación en una superficie igual o superior al ochenta por ciento (80%) de la proyección horizontal sobre el plano de referencia del poliedro constituido por la edificación, sin tener en cuenta los aleros, ni las terrazas sobre los forjados de sótano, semisótano o planta baja.

El porcentaje no dotado de teja árabe se destinará a azotea. Se prohíben las placas de fibrocemento u otros materiales análogos, excepto las piezas translúcidas para claraboyas o similares.

2.- Además las cubiertas deberán cumplir con lo siguiente:

a) El volado máximo del alero será igual a cincuenta centímetros (50 cm.) en toda la longitud de fachada, sea o no principal.

El alero deberá resolverse por los sistemas empleados tradicionalmente. Se admiten las cornisas de piedra.

b) Se autorizará la azotea como planta transitable en

aquella superficie de cubierta tal que todos sus puntos estén situados a más de cuatro metros (4 m.) de la línea de fachada, tanto de la calle como la del patio y, en su caso, a dos metros (2 m.) de las medianerías; todo ello sin perjuicio de lo establecido en el apartado primero del presente Artículo.

c) La pendiente máxima autorizada de la cubierta será del treinta por ciento (30%) sobre el plano horizontal.

#### Art. 97. SALIENTES EN FACHADA.

1.- Queda prohibida la instalación de cualquier cuerpo o elemento saliente que sobresalga del plano vertical que define la fachada a excepción de los aleros y de las bajantes de pluviales.

2.- Las bajantes de aguas residuales deberán colocarse por el interior del edificio o empotradas en la pared de fachada, de forma que no resalten de la misma ni sean visibles desde la vía pública en toda su altura.

3.- Las instalaciones de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos, extracción u otras similares no podrán sobresalir del plano exterior de las fachadas. Su instalación no perjudicará la estética de la fachada, ni producirá molestias a los transeúntes.

4.- Los equipos de acondicionamiento de aire, situados en alineación exterior, no podrán tener salida en fachada a menos de tres metros (3 m.) sobre el nivel de la acera.

#### Art. 98. LIMITACIONES A LA PUBLICIDAD EXTERIOR Y AL DISEÑO DE LOS LOCALES COMERCIALES.

1.- Se prohíbe la manipulación de los paramentos de fachada en planta baja, mediante materiales o pintura sobrepuesta, de modo que se rompa la composición original de aquélla.

Asímismo deberán mantenerse los ejes verticales de composición de huecos generales de la fachada.

Los escaparates y puertas de acceso podrán resolverse con carpintería de madera o sin carpintería, quedando expresamente prohibido el uso de carpintería de acero inoxidable o aluminio.

Los escaparates no podrán situarse a una altura de la rasante de la calle inferior a sesenta centímetros (60 cm.).

Se mantendrá en todos los casos el plano continuo de la

fachada que no debe quedar interrumpido por marquetería ni por elemento sólido alguno. Se exceptúan las letras sobre el plano de fachada.

La separación entre huecos y la separación de éstos al límite de la parcela o esquina en su caso, no será nunca inferior a cincuenta centímetros (50 cm.).

El ancho de los huecos será inferior o igual a dos metros (2 m.).

2.- Los rótulos deben quedar completamente embebidos en los huecos de escaparate o de acceso, con un voladizo máximo de seis centímetros (6 cm.).

Los elementos de iluminación del rótulo, en caso de ser independientes del mismo, no sobresaldrán del plano de fachada más de seis centímetros (6 cm.).

La altura máxima del rótulo será de cuarenta centímetros (40 cm.).

La iluminación del rótulo no podrá ser intermitente ni móvil, y el foco luminoso no podrá quedar visto en ningún caso, de modo que deberá estar protegido por una pantalla opaca o translúcida. Se prohíbe cualquier tipo de iluminación directa sobre la visual del peatón.

3.- Se permitirán rótulos de los tipos siguientes:

- Letras sueltas de latón, hierro o madera sobre bastidor de madera o chapa pintada o aplicadas directamente sobre el plano de fachada, en cuyo caso se exceptúa la condición de mantener el rótulo en los huecos de fachada.

- Letras pintadas sobre bastidor de vidrio, madera o chapa.

- Letras pintadas o grabadas sobre el vidrio del escaparate.

- Letras grabadas sobre bastidor de vidrio o chapa.

- Letras sueltas de latón o madera adosadas al vidrio del escaparate.

4.- No se autorizan las marquesinas ni los toldos.

5.- Se prohíbe el uso de cualquier material plástico visto en fachada.

Art. 99. MOBILIARIO EXTERIOR.

1.- El mobiliario a situar en la vía pública o en lugares visibles desde la misma deberá tener un carácter tradicional tanto en las formas como en los colores, de modo que se integre en el entorno y no dañe los valores arquitectónicos del lugar.

2.- Toda licencia de actividad, permiso o concesión municipal relacionados con la instalación de mobiliario exterior debe ser acompañada por la correspondiente aprobación del Ayuntamiento, sobre el cumplimiento de lo establecido en el apartado anterior.

3.- Cada vez que se proceda a la sustitución de un mobiliario exterior por otro distinto deberá solicitarse la aprobación municipal que establece el apartado anterior.

#### Art. 100. CERRAMIENTOS.

1.- Los cerramientos de obra maciza podrán ser, en las fachadas de parcela, de los siguientes materiales:

a) De muro de piedra del lugar.

b) De cualquier material que cumpla con las condiciones resistivas necesarias, adosado a muro de mampostería de veinte centímetros (20 cm.) de espesor mínimo.

2.- La altura máxima de los cerramientos de obra maciza en fachada, en cualquier clase de suelo, será de uno coma veinte metros (1,20 m.) por encima de la cota de la línea del terreno natural adyacente que sea mayor.

3.- No obstante lo establecido en los apartados anteriores y en caso de parcelas de suelo urbano o apto para urbanizar, las paredes medianeras y de fondo podrán ser de cualquier material que cumpla con las condiciones resistivas necesarias, revocado con cemento mallorquín hasta una altura de uno coma ochenta metros (1.80 m.).

4.- Asimismo podrán utilizarse para el cerramiento y en su caso complementarlo, verjas, rejilla, vallas de madera, setos vegetales y otros materiales no macizos de uso tradicional hasta una altura total de dos metros (2 m.) contados del mismo modo que en el apartado anterior, excepto en caso de setos vegetales en que no se limita la altura.

Las verjas serán de hierro forjado o colado pintadas de un color oscuro. La rejilla, que deberá ser tradicional, se sujetará con palos de madera o con barras metálicas pintados de un color oscuro.

5.- Las puertas de acceso cumplirán asimismo las anteriores condiciones de composición estética en lo que le

sean aplicables.

Art. 101. MUROS DE CONTENCION.

1.- Los muros de contención, tanto en desmontes como en terraplenes, deberán ser o forrarse de piedra del lugar.

2.- Se prohíben los taludes de altura superior a uno coma cincuenta metros (1.50 m.).

Art. 102. PROTECCION DE LOS BANCALES.

1.- Los espacios libres de parcela en las zonas de bancales deberán ser constituidos por el terreno natural no edificado en su estado originario. Los peticionarios de una licencia de obra nueva o de obra de ampliación superior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la existente deberán rehabilitar los bancales existentes en la parcela al tiempo que se realiza la obra objeto de la licencia.

2.- Las piscinas y las instalaciones deportivas deberán ubicarse sobre los bancales existentes, de modo que no modifiquen la configuración de la pared de contención de éstos. No obstante, si ésto no fuera posible, el Ayuntamiento autorizará la instalación si al mismo tiempo se construye una nueva pared de contención que armonice con los bancales existentes.

Art. 103. PISCINAS O ESTANQUES.

Las piscinas o estanques serán de forma rectangular.

Art. 104. ANTENAS.

A partir de la fecha de entrada en funcionamiento de televisión por cable, no podrán instalarse nuevas antenas, sean convencionales o parabólicas, en los edificios con acometida a áquel sistema.

A partir de la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias, sólo se autorizará la instalación de nuevas antenas, si el solicitante aporta compromiso fehaciente de sustituir la instalada por la acometida correspondiente al sistema de televisión por cable, en el momento de su puesta en funcionamiento.

Art. 105. DEPOSITOS DE COMBUSTIBLE.

1. Los depósitos de combustible líquido o gaseoso deberán ser construidos en una fosa, de modo que el punto más alto de los mismos no sobrepase la cota de ningún punto del terreno circundante.

2. Si, como consecuencia de la aplicación de la legislación específica que regula la instalación de depósitos de combustible, fuera necesaria la instalación de elementos de protección a ubicar por encima del terreno circundante, éstos no podrán ser visibles desde el exterior de la parcela, de modo que deberán ser tapados por pared seca o setos vegetales.

3. Los depósitos a que hace referencia este artículo podrán ubicarse en la zona de retranqueo de fachada pero no en la de los correspondientes a medianeras y fondo de parcela.

Art. 106. PROTECCION DEL ARBOLADO.

1.- El arbolado existente en el espacio viario será protegido y conservado. Si es necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor, se afectará al de menos edad, salvo justificación en contra.

2.- Toda pérdida de arbolado en la vía pública será objeto de repoblación de forma inmediata y a ser posible, por especies iguales a las anteriores o similares.

3.- Sólo podrán hacerse sacas de especies arbóreas forestales o de olivos con autorización de la Consellería de Agricultura y Pesca.

CAPITULO CUARTO.

PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTORICO O  
ARQUITECTONICO.

Art. 107. PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.

No se podrán realizar obras en contra de lo establecido en las "Instrucciones para la Defensa de los Monumentos Prehistóricos y Protohistóricos de la Isla de Mallorca" de 10 de Marzo de 1967, del Ministerio de Cultura, ni de las demás disposiciones legales vigentes en esta materia.

Art. 108. NORMAS ADICIONALES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUEOLOGICO.

1.- Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo anterior, no se permite la construcción de nuevas edificaciones a menos de setenta metros (70 m.) de un monumento, prehistórico o protohistórico inventariado o declarado bien de interés cultural.

2.- Son monumentos prehistóricos o protohistóricos declarados Bien de Interés Cultural, los siguientes:

Cueva de Ses Coves Negres.  
Colina fortificada de So N'Oleza.  
Conjunto prehistórico Na Palerm de Son Fernandell.  
Conjunto prehistórico Ses Costes de Son Fernandell.  
Cueva de Pla des Pouet.  
Cueva de Sa Torre des Moro de Miramar.  
Cueva de Son Puig.  
Cueva de Son Salvat.  
Resto prehistórico de Sa Coma.  
Resto prehistórico de Sa Talaia.  
Resto prehistórico de Son Fernandell.  
Resto prehistórico de Son Maixella.  
Resto prehistórico de Son Mas.  
Resto prehistórico de Son Matge.  
Resto prehistórico de Son Pax.  
Talaiot de Pastoritx.  
Talaiot de Sa Coma.  
Talaiot de Son Fernandell.  
Talaiot Rota de Son Sabater de So N'Oleza.  
Talaiot S'Abeurador des Bous de Son Puig.  
Talaiot Sa Planeta des Verger de So N'Oleza.  
Talaiot Sa Rota des Pou de Son Puig.  
Via antigua de Es Coll d'en Claret.

3. Será de aplicación lo establecido en el artículo anterior y en el apartado uno del presente artículo a aquellos monumentos prehistóricos y protohistóricos que en el futuro queden inventariados por la Consellería de Cultura, Educación y Deportes del Govern Balear o declarados Zona Arqueológica.

4. No se podrá colocar ningún tipo de publicidad comercial, cables, antenas o conducciones aparentes en los Bienes de Interés Cultural descritos en el apartado dos de este artículo ni en los que en el futuro sean declarados Zona Arqueológica.

Art. 109. PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO "CARTOIXA".

De acuerdo con lo establecido en el Título II de la "Ley 13/1.985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, el area denominada "Cartoixa" y sus alrededores, que el Real Decreto 1.856/1.971, de 8 de Julio, declaró Conjunto Histórico-Artístico, queda sujeta a la normativa siguiente:

a) En los edificios destinados a uso público, el uso preferente, aunque no exclusivo, será el socio-cultural, excepto para el edificio en donde se ubica el Ayuntamiento, cuyo uso preferente será el administrativo.

b) Los terrenos que integran el Conjunto, constituirán un área de rehabilitación integrada, de modo que se mantendrán las alineaciones existentes; asimismo deberán conservarse las fachadas y cubiertas existentes, excepto en caso que no cumplan con lo establecido en el Capítulo Noveno del presente Título, en cuyo caso deberán ser objeto de la correspondiente adaptación.

La parte del Conjunto destinado a jardines no podrá ser objeto de cambio de uso.

c) Todas las edificaciones comprendidas en el Conjunto y que no se hallen descritas en el Anexo de estas Normas Urbanísticas, tendrán la consideración de edificio o elemento catalogado de grado dos.

d) Deberá mantenerse la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto, así como las características generales de su ambiente. Excepcionalmente se permitirán remodelaciones urbanas si ello implica una mejora del entorno del Conjunto o evita su degradación y si eliminan cables aéreos, antenas o conducciones aparentes.

Art. 110. PROTECCION DEL JARDIN DE SON MORAGUES.

El jardín de Son Moragues, objeto de incoación de expediente de declaración de jardín artístico por la Resolución de 30 de Octubre de 1.980 de la Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas del Ministerio de Cultura, tendrá la consideración de elemento catalogado de grado uno.

Art. 111. PROTECCION DE LOS MONUMENTOS MILITARES.

1. De acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/1.985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español, se considerarán Bienes de Interés Cultural aquéllos a que se refiere el Decreto de protección de los Castillos Españoles, de

22 de Abril de 1.949 y que en el término municipal de Valldemossa son los siguientes:

Palacio del Rey Sancho.  
Torre de Son Galcerán o Trinidad.  
Residencia de Son Gual.  
Casa de labor de Son Mas.

2. En las edificaciones a que hace referencia el apartado anterior no podrá realizarse obra interior o exterior que afecte directamente el inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes sin autorización expresa de la Comissió del Patrimoni de Mallorca.

Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo, así como para realizar obras en su entorno.

Art. 112. PROTECCION DE LAS CRUCES DE TERMINO, ESCUDOS Y EMBLEMAS.

1. De acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/1.985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español se considerarán Bienes de Interés Cultural, aquéllos a que se refiere el Decreto 571/1.963, de 14 de Marzo y que en el término municipal de Valldemossa son los siguientes:

Creu devall des Fossar.  
Creu de Vila de Dalt o Creu de s'Abeurador.  
Escudo de Ca'n Salvá.  
Escudo de Son Baptista.  
Escudo de Son Brondo.  
Escudo de Son Morro.  
Escudos de Son Oleza.  
Escudo de Son Maixella.

2. A estos elementos les será de aplicación lo establecido en el apartado segundo del artículo anterior.

Art. 113. FORMAS DE ACTUACION EN LAS EDIFICACIONES CATALOGADAS.

1. Se entenderán por formas de actuación las diversas intervenciones en los elementos o edificios catalogados. Las formas de actuación se clasifican en los grupos siguientes.

A) CONSOLIDACION. Es toda iniciativa de construcción que contribuye a reformar las partes del elemento o edificio que se consideren como puntos débiles por donde pueda peligrar su durabilidad. Estas iniciativas no podrán suponer ninguna

alteración de los valores de aquél y como mínimo deberán garantizar su estabilidad estructural y su estanqueidad a los agentes interiores y exteriores.

B) CONSERVACION. Es toda iniciativa de construcción que tienda a impedir la degradación del estado original de la edificación. No supondrá ninguna modificación de las calidades del elemento o edificio.

C) RESTAURACION. Es toda iniciativa de construcción que tiene la finalidad de devolver a la edificación la fisonomía formal, material y cromática que tenía originalmente, sin perjuicio de considerar su evolución a lo largo de la historia. Estas actuaciones han de preservar la memoria arquitectónica o arqueológica del elemento o edificio.

D) REHABILITACION. Es toda iniciativa de construcción que tiene la finalidad de dotar a la edificación de una funcionalidad más idónea, de modo que su uso pueda ser distinto del original. Para ello pueden ser necesarias obras de reforma de diferente envergadura, que en ningún caso podrán deteriorar sus valores reconocidos.

E) AMPLIACION. Es toda iniciativa de construcción que tiene la finalidad de aumentar, total o parcialmente, la superficie o volumen del elemento, sin modificar ni sobrepasar la cubierta. La ampliación no supondrá ninguna modificación de los valores de la edificación.

2. La autorización de las obras en edificaciones sujetas a la legislación del Patrimonio Histórico, requerirá informe favorable de la Comisión del Patrimonio del Consell Insular de Mallorca.

#### Art. 114. GRADOS DE PROTECCION.

1. La protección de los elementos o edificios se estructura en los siguientes grados.

a) Grado 1. Para este grado sólo se permiten las formas de actuación A), B) y C).

b) Grado 2. Para este grado se admiten todas las formas de actuación definidas en el Artículo anterior.

2. El grado de protección de cada elemento o edificio catalogado será el que figura en la Disposición Adicional de estas Normas Urbanísticas.

#### Art. 115. CATALOGACION DE EDIFICACIONES.

Serán edificaciones catalogadas las que figuren como tales en el Anexo de estas Normas Urbanísticas.

Se prohíbe la demolición de las edificaciones catalogadas.

Art. 116. AMPLIACION DE LOS EDIFICIOS CATALOGADOS.

En los edificios de grado dos, con independencia de la zona en que se hallen ubicados, podrá aumentarse la ocupación y los coeficientes de aprovechamiento y edificabilidad netos en un diez por ciento (10%) siempre y cuando se mantengan inalterables los demás parámetros urbanísticos y se preserven los valores que han originado su catalogación, así como la tipología original del edificio y además la nueva edificación se integre en su entorno.

Art. 117. REGIMEN DE USOS.

1. Sólo se permite el cambio de uso en los elementos o edificios de grado dos.

2. En este último caso, sólo podrá cambiarse el uso, siempre que el nuevo esté permitido en la zona o sistema donde el elemento o edificio esté ubicado.

Art. 118. CONSERVACION DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO NO CATALOGADO.

1.- Gozarán de especial protección todas las edificaciones que contengan elementos de carácter histórico y cultural, tales como casas de posesión, casas rurales antiguas, molinos, pozos, norias, puentes, miradores, "sitjes", casas de nieve y otros elementos definitorios de las técnicas agrarias típicas de nuestro pasado, aunque no figuren en el Catálogo que conforma el Anexo de estas Normas Urbanísticas.

Para la demolición de estas construcciones será requisito indispensable, informe favorable de la Comisión del Patrimonio de la Comunidad Autónoma.

2.- Las viviendas de estilo tradicional construidas en suelo no urbanizable podrán ser objeto de obras de reforma y ampliación para hacerlas habitables según las necesidades de la vida moderna siempre y cuando la nueva edificación se integre en la existente y se utilice el estilo empleado para el edificio originario.

Los parámetros y condiciones a aplicar serán los correspondientes a los edificios catalogados en suelo urbano, si bien la ampliación permitida será la establecida en los

artículos 287 y 288 de estas Normas Urbanísticas.

Art. 119. OBLIGACION DE RECONSTRUIR.

Sin perjuicio de la sanción que corresponda, la destrucción sin licencia de cualquier elemento o edificio a que hace referencia este Capítulo implicará la obligación de reconstruirlo en todas sus partes.

CAPITULO QUINTO.

PROTECCION DEL LITORAL.

Art. 120. PROTECCION DEL LITORAL.

1.- Se prohíbe en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, delimitada en los correspondientes planos, la construcción de nuevas viviendas, de vías públicas o privadas, la instalación de tendidos de alta tensión y demás obras e instalaciones prohibidas por la Ley 22/1.988, de 28 de julio, de Costas.

2.- De acuerdo con el Artículo 28.2 de la Ley 22/1.988, y dada la máxima protección establecida para la franja contigua a la ribera del mar, no se permite la abertura de accesos al mar o aparcamientos que no aparezcan grafiados en los correspondientes planos de estas Normas Subsidiarias.

3.- Se prohíbe la construcción de nuevos puertos o dársenas deportivos.

CAPITULO SEXTO.

PROTECCION DEL SISTEMA VIARIO.

Art. 121. PROTECCION DE LAS VIAS PUBLICAS.

1.- La separación de las edificaciones de las carreteras de la Comunidad Autónoma, del Consell Insular de Mallorca y del Ayuntamiento de Valldemossa serán las establecidas por la "Llei 5/1.990, de 24 de maig, de Carreteres de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears".

2.- Tendrán la consideración de carreteras del Ayuntamiento de Valldemossa, a los efectos de lo establecido en el apartado anterior, todas las vías públicas de su propiedad y

las grafiadas en los planos titulados "Vías de acceso a la ribera del mar" y "Caminos de Montaña".

3.- La separación mínima de las edificaciones a un camino particular será de diez metros (10 m.) contados a partir del eje de la calzada.

4.- La separación mínima de los cerramientos de las fincas a una carretera será la establecida por la legislación vigente.

Art. 122. DE LAS VIAS DE ACCESO A LA RIBERA DEL MAR  
Y DE LOS CAMINOS DE MONTAÑA.

1.- Los caminos grafiados en los planos titulados "Vías de acceso a la ribera del mar" y "Caminos de montaña", en caso de ser de titularidad privada, podrán ser declarados de utilidad pública para su expropiación o para que puedan ser declarados de uso público.

2.- Los caminos a que hace referencia el apartado anterior serán, entonces, para peatones, a menos que el pleno del Ayuntamiento acuerde otra cosa.

En cualquier caso, podrán ser objeto de circulación rodada por los propietarios de las fincas a las que dan servicio.

CAPITULO SEPTIMO.

HABITABILIDAD E HIGIENE.

Art. 123. CONDICIONES MINIMAS.

Las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene serán las establecidas por el "Decret 111/1.986, de 18 de desembre, pel qual s'estableixen les condicions higièniques i les normes d'habitabilitat d'edificis, vivendes i locals" del Govern de la Comunitat Autònoma, así como por las demás disposiciones legales vigentes que sean de aplicación.

CAPITULO OCTAVO.

## CONDICIONES DE SEGURIDAD.

### Art. 124. SOLIDEZ DE LA CONSTRUCCION.

1.- Cualquier edificio en construcción y todo aquél en el que se realicen obras de ampliación o reforma, habrá de reunir, en todo momento las condiciones de solidez adecuadas; la responsabilidad corresponderá a las personas que tengan la dirección técnica de las obras así como al constructor o empresa que las ejecute, en los términos establecidos por la legislación vigente.

2.- En las obras menores que no precisen dirección técnica, la responsabilidad será del constructor o empresa que las ejecute.

3.- El Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las condiciones de solidez y ordenar las medidas que estime convenientes para su efectividad.

4.- Todos los materiales empleados en las obras serán de buena calidad, exentos de defectos visibles, tendrán una resistencia adecuada a los esfuerzos a que estarán sometidos y habrán de mantenerse en buen estado de conservación.

### Art. 125. VALLAS DE PROTECCION.

1.- El frente del edificio o parcela objeto de obras de reforma, ampliación o nueva construcción, habrá de ser protegido de forma que se evite el peligro de los viandantes y el deterioro de la vía pública.

2.- Si las obras se realizan en planta baja, semisótano o sótano y no afectan a la fachada, no será preceptiva la colocación de valla sino que es suficiente que las aberturas de fachada estén dotadas de cerramientos sólidos o tapiados.

3.- En caso de excavaciones contiguas a la vía pública o de obras que afecten a la fachada de un edificio a una altura inferior a tres metros (3 m.) contados desde la rasante de la acera, será obligatoria la instalación de una valla de dos metros (2 m.) de altura como mínimo. Dicha valla será de material lo suficientemente sólido para garantizar la seguridad de los transeúntes.

4.- En caso de acera superior a un metro cuarenta centímetros (1,40 m.), se dejará un paso de ochenta centímetros (80 cm.) como mínimo, contados desde el exterior del encintado de la acera hasta la valla. La valla podrá, como máximo, ocupar

el espacio destinado a acera.

5.- En el caso de no existir acera o ser ésta de una anchura inferior a un metro cuarenta centímetros ( 1,40 m.) se construirá una valla que deje una anchura de calzada superior a cuatro metros ( 4 m.). La anchura máxima del espacio ocupado por la valla será de un metro ochenta centímetros ( 1, 80 m.). En este caso será obligatoria la instalación de luces de señalización de intensidad suficiente a cada extremo o ángulo saliente de las vallas. Durante la ejecución del resto de las obras de nueva planta o cuando las obras de reforma no afecten a la parte indicada, la valla será substituida por una protección volada de la forma que se indica en el apartado ocho.

6.- Si por estrechez de la calle no es posible el cumplimiento del apartado anterior, se convendrá con el Ayuntamiento las condiciones de ocupación de la vía pública por la correspondiente valla.

7.- En casos excepcionales, por un tiempo limitado y previo informe favorable de los servicios técnicos municipales, se podrá autorizar una mayor ocupación de la vía pública que la admitida por los apartados cuatro y cinco.

8.- Si las obras se realizan en plantas-piso o cubiertas y afectan a la fachada del edificio, la protección habrá de salir en voladizo a partir de tres metros ( 3 m.) de altura sobre el punto más alto de la rasante de la acera, con un vuelo que en ningún caso sobresalga de ésta. La citada protección se ejecutará con tablonos o elementos metálicos, de forma que resista el impacto de los materiales que puedan caer encima de ella, con pendiente hacia el interior del edificio y rematado con un zócalo vertical, al cual se sujetará una red consistente hasta el punto más alto donde se realicen las obras.

#### Art. 126. PROVISIONALIDAD DE LA INSTALACION DE VALLAS.

1.- La instalación de vallas se entiende siempre con carácter provisional mientras dure la obra. Por esto desde el momento que transcurra un mes sin empezar las obras, o si se interrumpen durante un plazo igual, se habrá de suprimir la valla y dejar libre la acera al tránsito público, sin perjuicio de adoptar las pertinentes medidas de precaución.

2.- La licencia para la colocación de vallas y elementos de protección, con las limitaciones que se establecen en el presente artículo, se entenderá concedida al autorizarse la licencia de obras correspondiente.

#### Art.127. FUNCIONAMIENTO DE GRUAS Y OTROS APAREJOS PARA TRANSPORTAR MATERIALES.

1.- La facultad de otorgamiento o denegación de la licencia para la utilización de las gruas y aparejos similares por parte del Ayuntamiento será discrecional si pudiera existir peligro en la vía pública o por existir líneas eléctricas próximas.

2.- No se podrán utilizar gruas para transportes de personas.

3.- Será preceptiva la solicitud de licencia específica para la instalación de gruas.

4.- Se presentará plano de la situación de la grúa dentro del solar, del recorrido de la pluma y del contrapeso; caso de proceder, deberá presentarse también autorización de los vecinos para que dichos elementos se desplacen sobre su propiedad o propiedades.

5.- Tanto el montaje como el funcionamiento de estos elementos deberá ser controlado por técnico competente.

#### Art. 128. OCUPACION DE LA VIA PUBLICA.

1.- En la zona no ocupada por la valla permitida, el constructor de una obra dejará libre el paso de viandantes y la calle sin materiales ni escombros después de verificada la carga y descarga de los mismos, los cuales serán retirados inmediatamente de la vía pública.

2.- Si determinadas operaciones de una obra pueden ofrecer peligro para los viandantes o dificultar el tráfico, el constructor lo notificará al Ayuntamiento para que la Autoridad Municipal dé las órdenes oportunas.

3.- Los materiales se guardarán y prepararán dentro de la obra, y cuando no fuera posible se solicitará un permiso especial del Ayuntamiento o de los diferentes organismos competentes.

#### Art. 129. SEGURIDAD Y BALIZAMIENTO.

1.- Cualquier obra realizada en terrenos de dominio público se efectuará de manera que no produzca perjuicios a la circulación rodada, a los viandantes o a los vecinos.

2.- El contratista de la obra será responsable de la señalización y balizamiento de la misma, tanto de día como de noche, y para ello, deberá aportar en número suficiente, a criterio del Ayuntamiento, los elementos necesarios como vallas, farolas rojas, señales de tráfico, u otros aparejos

similares.

Art. 130. EXCAVACIONES BAJO RASANTE.

1.- Cuando se proceda a la excavación de un solar por debajo de la rasante de la calle, de espacio libre público o por debajo del plano de asentamiento de cimentaciones de edificios vecinos y a menos de tres metros ( 3 m.) de dichos elementos, será obligatorio construir el correspondiente muro de contención perimetral antes de comenzar la excavación de las tierras vecinas.

2.- Cuando se solicita construir muros anclados a vial o espacio libre público, se habrán de presentar planos detallados y memoria descriptiva para la obtención de la licencia correspondiente, la cual podrá ser denegada si así lo aconseja la existencia de servicios públicos en la calle.

Art. 131. DERRIBOS.

1.- Para la realización de cualquier derribo será obligatorio la obtención previa de licencia.

2.- Si las fincas vecinas no tienen un perfecto estado de solidez, se colocarán previamente en ellas apuntalamientos y codales para evitar desperfectos. Los gastos correrán a cargo del propietario de la casa a derribar.

3.- No se permitirá tirar los escombros desde la parte alta sin el uso de tubos u otros aparejos similares. En todo caso se adoptarán precauciones como el riego de los escombros con la finalidad de que el polvo no moleste a las zonas habitables próximas.

4.- Cuando la ruina o peligro sean inminentes, la dirección facultativa de las obras o los Servicios Técnicos Municipales, podrán ordenar transitoriamente el cerramiento del tránsito de las calles inmediatas y tomar las precauciones convenientes.

El Ayuntamiento deberá ratificar esta medida antes de transcurridas veinticuatro horas (24 h.).

CAPITULO NOVENO.

EDIFICIOS EXISTENTES QUE NO SE AJUSTAN  
A LAS DETERMINACIONES DE ESTAS NORMAS.

Art. 132. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

1.- Son edificios o instalaciones fuera de ordenación los que por estar afectados por operaciones de remodelación urbana, se señalan en el plano correspondiente, de acuerdo con el Artículo 1 de la "Llei 8/1.988, de 1 de juny, d'Edificis i Instal.lacions fora d'Ordenació".

2.- Tendrán la consideración de edificios e instalaciones fuera de ordenación aquéllos que fueren construidos en contradicción a la legalidad vigente, según lo establecido en el Artículo 2 de la citada "Llei 8/1.988".

3.- En los edificios e instalaciones fuera de ordenación únicamente podrán realizarse las obras permitidas por la "Llei 8/1.988".

Art. 133. EDIFICIOS INCOMPATIBLES CON LAS NORMAS DE ESTETICA.

1. Con independencia de la aplicación, en su caso, de lo establecido en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, aprobado por el Real Decreto 635/1964 de 5 de marzo a solares no edificados, construcciones paralizadas, ruinosas, derruidas o inadecuadas, se considerarán edificios incompatibles con las Normas de Estética aquéllos que no cumplan con todos los requisitos siguientes:

a) Tener la fachada bien de piedra, bien revocada de cemento mallorquín con piedras embutidas o bien de mampostería de piedra en más de la mitad (1/2) de lo exigido por estas ordenanzas.

b) Tener las cubiertas resueltas con teja árabe en más de sus dos terceras (2/3) partes de lo exigido por estas ordenanzas.

2.- Para que pueda autorizarse licencia de obras de reforma que afecten como mínimo a una tercera parte del edificio, será requisito indispensable que al mismo tiempo se elimine la causa por la que el edificio es incompatible.

Art. 134. OBRAS A REALIZAR EN LOS EDIFICIOS EXISTENTES.

1.- De acuerdo con el Artículo 3 de la "Llei 8/1.988", en

los edificios existentes, construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se hallen en ninguno de los supuestos previstos en el Artículo 132 y, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo anterior, transitoriamente hasta su sustitución, podrán realizarse las obras reguladas a continuación para cada una de las siguientes situaciones:

#### Situación 1ª.-

Edificios cuya altura, superficie o volumen edificados exceda en más de un cien por cien (100%) de la permitida por las ordenanzas.

Se permitirán únicamente las obras encaminadas a adecuarlas a alguna de las situaciones 2ª, 3ª y 4ª, así como las referidas en el Artículo 1 de la "Llei 8/1.988, de 1 de Juny, d'Edificis i Instal.lacions fora d'Ordenació".

#### Situación 2ª.-

Edificios cuya altura o superficie o volumen edificados no exceda de un cien por cien (100%) de los permitidos por las ordenanzas, aunque incumplan alguno o varios de los restantes parámetros de las Normas Urbanísticas.

En estos edificios se permitirán:

- a) Obras parciales y circunstanciales de consolidación.
- b) Modernización o mejora de sus condiciones estéticas, higiénicas o de funcionalidad.
- 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 3ª o 4ª.

En estos edificios no se permitirá aumento de volumen ni de superficie construida, ni de altura.

#### Situación 3ª.-

Edificios cuya altura, edificabilidad o aprovechamiento no excedan de los permitidos por las ordenanzas, aunque incumplan alguno o varios de los restantes parámetros urbanísticos.

Se permitirán las obras referidas en la regulación de la situación 2ª, así como las de ampliación hasta un máximo del ochenta por cien (80%) de los parámetros de superficie o volumen edificable permitidos por las Normas Urbanísticas. Dichas obras de ampliación deberán realizarse adecuándose a la tipología original del edificio, aún en el caso de que se incumplan las determinaciones de ocupación, profundidad

edificable o separaciones, y a la correcta integración del mismo en su entorno. Se permitirán así mismo, las obras necesarias para adecuar el edificio a la situación 4ª.

#### Situación 4ª.-

Edificios que no incumplan ninguna limitación impuesta por las normas para edificios de nueva planta.

Las reformas y obras de ampliación se ajustarán a los límites impuestos por dicha ordenanza, debiendo en su realización, adecuarse a la tipología original del edificio y a la correcta integración del mismo en su entorno.

2.- En las situaciones 2, 3 y 4 se podrán realizar las obras necesarias con la finalidad exclusiva de dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios, aún en el caso de que dichas obras supongan incremento de la superficie o volumen máximo edificables o los parámetros de ocupación, separaciones y altura.

#### Art. 135. EDIFICIOS Y PARAMETROS URBANISTICOS EXISTENTES.

1. Cuando el articulado de estas Normas Urbanísticas haga referencia a edificios o a elementos definidos en el Título III de las mismas, como existentes se entenderá que su magnitud o existencia es la que corresponde al día de la aprobación del Avance de Planeamiento de las presentes Normas.

2. Los edificios construidos con posterioridad a la fecha a que hace referencia el apartado anterior y con licencia municipal anterior a ella tendrán la consideración de existentes a los efectos de estas Normas Urbanísticas.

#### TITULO V.

#### ORDENANZAS COMUNES AL SUELO URBANO.

#### CAPITULO PRIMERO.

#### NORMAS GENERALES.

#### Art. 136. EDIFICACIONES EN PARCELA QUE INCUMPLA REQUISITOS DE OCUPACION O ANCHURA.

1. Cuando una parcela incumpla alguna de las condiciones de ocupación o anchura mínimas, sus condiciones de

edificabilidad serán las siguientes:

a) Si la parcela procede de una división o segregación anterior al día de la aprobación del Avance de Planeamiento de esta Revisión de las Normas, y su superficie o anchura excede de las dos terceras partes de la determinada como mínima, será edificable.

b) Si la parcela no cumple con los requisitos del párrafo anterior será inedificable, en tanto no se agrupe con otras para cumplir con dichos requisitos.

2. Cuando se solicite licencia de construcción en un solar que se encuentre en la situación prevista en el párrafo a) del aparato anterior deberá acreditarse fehacientemente que la parcelación es anterior a la fecha arriba citada y que las parcelas colindantes eran propiedad de persona distinta a la titular del solar en que se pretende edificar.

3.- Se admitirán, en los Cascos Antiguos de Valldemossa y Sa Marina, parcelas de dimensiones más reducidas cuando se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentar los referidos mínimos por estar los solares contiguos edificados.

#### Art. 137. REGULARIZACION DE PARCELAS.

Cuando una medianería y la fachada de una parcela formen un ángulo inferior a sesenta y cinco grados (65°), el Ayuntamiento denegará las licencias de obras solicitadas 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.

#### Art. 138. ESTUDIOS DE DETALLE.

1. Se permitirá el desarrollo de la ordenación establecida por las Normas Subsidiarias en cualquiera de las zonas de suelo urbano mediante un Estudio de Detalle cuando la ordenación propuesta presente, a juicio de la Corporación Municipal, claras ventajas urbanísticas para el municipio.

2. Esta ordenación de volúmenes no podrá suponer incremento de ocupación del suelo ni de la altura máxima de cada manzana ni de la superficie y el volumen edificables, ni alterar los usos establecidos con carácter limitativo, exclusivo o predominante. Tampoco podrá ser incrementada la densidad de población. En este sentido, no podrá transferir al uso residencial superficie edificable destinada a otros usos. En todo caso se deberán respetar las restantes determinaciones

de estas ordenanzas.

3. En ningún caso dicha reordenación podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

4. El Estudio de Detalle contendrá los documentos suficientes tales como planos, perspectivas, fotografías o maquetas en los que se justifique la solución propuesta, estudiando comparativamente dicha solución con la permitida por las ordenanzas vigentes.

5. En caso de aprobación del Estudio de Detalle, el Ayuntamiento fijará el plazo máximo que considere procedente para la presentación de la solicitud de licencia y del proyecto correspondiente.

#### Art. 139. OBLIGATORIEDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.

1. El Ayuntamiento podrá exigir en su caso, la formación de un Estudio de Detalle en caso de parcelas que, en el momento de la aprobación inicial de estas Normas, tengan una superficie igual o mayor al doble de la superficie mínima exigida.

2. Lo establecido en el apartado anterior no será obstáculo para la tramitación y, en su caso, obtención de las licencias solicitadas con anterioridad al acuerdo municipal de exigencia del Estudio de Detalle.

#### Art.140. REGISTRO DE PARCELAS OBJETO DE LICENCIA.

1.- El Ayuntamiento abrirá un Registro en donde se inscribirán las parcelas objeto de licencias concedidas que se amparen en el articulado de estas Normas Urbanísticas referente al aumento porcentual de cualquier parámetro urbanístico existente, como en el caso de las manzanas con mantenimiento de volumetría de los edificios catalogados, de las obras a realizar en los edificios existentes a que hace referencia el artículo 134 ó de las ampliaciones de viviendas en suelo no urbanizable.

2.- En el Registro a que hace referencia el apartado anterior se inscribirán además de los datos necesarios para la identificación de la parcela los porcentajes de aumento de todos los parámetros existentes.

3.-Sin perjuicio de lo establecido en los apartados anteriores, el solicitante de licencia municipal a que hace referencia este Artículo deberá demostrar que el aumento de los parámetros urbanísticos solicitados no había sido ya concedido en otra licencia previa.

Art. 141. AREAS DE ASENTAMIENTO EN PAISAJE DE INTERES.

1. De acuerdo con el artículo 5 de la "Llei 1/1.991, de 30 de gener" los núcleos urbanos de Valldemossa, Sa Marina, S'Estaca i Ca'n Saletes constituyen Areas de Asentamiento en Paisaje de Interés.

2. De acuerdo con el artículo 20 de la citada Llei 1/1.991, de 30 de gener", los tendidos de cualquier clase deberán ser subterráneos, a no ser que, por su excepcionalidad, la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca informara favorablemente la construcción de un tendido aéreo.

En cualquier caso, las nuevas edificaciones tendrán que prever las conexiones eléctrica, telefónica, telemática o de televisión para redes subterráneas, aunque no se haya llevado a cabo la transformación aérea en subterránea de las redes existentes.

CAPITULO SEGUNDO.

DE LOS SOLARES.

Art. 142. PARCELAS APTAS PARA LA EDIFICACION.

1.- Sólo son aptas para la edificación las parcelas que tengan la consideración de solar.

2.- Tendrán la consideración de solar aquellas parcelas que cuenten con los siguientes servicios:

- a) Pavimentado de calzada.
- b) Encintado de acera.
- c) Abastecimiento de agua potable.
- d) Evacuación de aguas residuales.
- e) Suministro de energía eléctrica.

3.- Hasta la puesta en marcha de las redes municipales de abastecimiento y saneamiento, para la parcela objeto de licencia se admitirán aljibes o cisternas para abastecimiento de agua potable con una capacidad mínima de ocho metros cúbicos (8 m<sup>3</sup>) por vivienda construida y fosa séptica apta para la población a asentar.

4.- A partir de la puesta en funcionamiento de los servicios de teléfono y de televisión por cable mediante sendas instalaciones subterráneas, para que una parcela tenga la consideración de solar deberá contar con las respectivas acometidas a estos dos nuevos servicios.

5.- En caso de viales peatonales no será necesaria la construcción de aceras.

Art. 143. LICENCIAS A PARCELAS QUE NO TIENEN LA CONSIDERACION DE SOLAR.

1.- Podrán concederse licencias de obras para una parcela que no tenga la consideración de solar si cumple con los siguientes requisitos:

a) La parcela no se halle en un polígono o unidad de ejecución.

b) El solicitante presente las garantías establecidas en el Artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de agosto de 1.978 para la realización de las correspondientes obras de urbanización.

2.- Podrán concederse licencias de obras para una parcela incluida en un polígono o unidad de ejecución antes de que adquiriera la condición de solar, si cumple con los requisitos del Artículo 41 del citado Reglamento de Gestión Urbanística.

CAPITULO TERCERO.

DE LAS ACERAS.

Art. 144. RESPONSABILIDAD DE SU CONSTRUCCION.

1.- La construcción de los elementos de la acera no contemplados en el correspondiente proyecto de urbanización o de dotación de servicios, es responsabilidad de la propiedad de la parcela.

2.- Para la construcción de la acera será preceptiva la previa orden de la Autoridad Municipal o la obtención de la correspondiente licencia de obras; en ambos casos los Servicios Técnicos Municipales señalarán la rasante.

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

3.- No se podrá conceder la certificación municipal de finalización de obras de nueva planta, ampliación o reforma, autorizando el uso del inmueble, sin la construcción de la acera.

#### Art. 145. CONDICIONES CONSTRUCTIVAS.

1.- La cota del bordillo de la acera será doce centímetros (12 cm.) superior a la del pavimento de la calzada en su línea de confluencia.

2.- El solado de la acera será construido con los materiales permitidos por las normas de estética.

3.- La solera de la acera llevará pendiente hacia abajo en el sentido perpendicular de la rasante hacia el bordillo.

#### Art. 146. PASO PARA LA ENTRADA DE VEHICULOS.

1.- La cota del bordillo de la acera en la longitud correspondiente al hueco de las entradas para vehículos a un edificio o parcela, será de tres centímetros ( 3 cm.) superior a la del pavimento de la calzada en su línea de confluencia.

2.- La rasante de la acera permanecerá en su estado originario.

3.- El tramo mínimo de bordillo para acoplar un tramo rebajado según lo descrito en el apartado uno, a la cota normal será de cero coma cinco metros (0,5 m.) en ambos lados.

4.- Se prohíbe el relleno de la zona de la calzada adyacente al bordillo.

### CAPITULO CUARTO.

### DE LAS ROTONDAS.

#### Art. 147. NORMAS PARA LA CONSTRUCCION DE ROTONDAS.

El Ayuntamiento podrá acordar la construcción de rotondas en la Avda. Arxiduc Lluís Salvador, con el objeto de una mejor

ordenación del tráfico, sin perjuicio de la correspondiente aprobación por la Consellería d'Obres Públiques i Ordenació del Territori del Govern Balear.

#### CAPITULO QUINTO.

#### NORMAS DE ESTETICA.

##### Art. 148. ESPACIOS LIBRES DE PARCELA.

Los espacios libres de parcela serán preferentemente ajardinados; las plantaciones existentes deberán ser conservadas, salvo justificación en contra.

##### Art. 149. ACERAS.

El solado de las aceras se ejecutará con piedra y mediante los sistemas empleados tradicionalmente.

#### CAPITULO SEXTO.

#### ELIMINACION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.

##### Art. 150. ACCESIBILIDAD A LOS EDIFICIOS.

Serán de aplicación para las obras de nueva planta y las de ampliación superior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la existente, lo establecido en la legislación vigente sobre medidas mínimas de accesibilidad a los edificios y de eliminación de barreras arquitectónicas.

##### Art. 151. ACERAS.

1.- La pendiente de las aceras según la recta perpendicular al bordillo será como máximo del uno por ciento (1%).

2.- En cada esquina deberán construirse dos pasos de un

metro (1 m.) de anchura mínima, de características constructivas iguales a los de entrada de vehículos.

Art. 152. APARCAMIENTOS.

1.- El dos por ciento (2%) de los aparcamientos tanto públicos como privados deberán tener una superficie rectangular mínima de tres coma treinta metros (3,30 m.) por cuatro coma cincuenta metros (4,50 m.).

2.- En cualquier caso, todo aparcamiento de más de diez plazas (10 p.) deberá tener uno de las dimensiones descritas en el apartado anterior.

3.- Estos aparcamientos deberán estar debidamente señalizados.

TITULO VI.

ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS AREAS  
HOMOGENEAS DEL SUELO URBANO.

CAPITULO PRIMERO.

CALIFICACION DEL SUELO URBANO.

Art. 153. ZONAS Y SISTEMAS DEL SUELO URBANO.

1.- En los planos de zonificación a escala 1:500, que definen la ordenación del suelo urbano, las líneas dibujadas sobre la base topográfica determinan los límites de las distintas zonas y sistemas que constituyen la ordenación pormenorizada de este suelo. A cada zona o sistema le corresponde una trama distinta.

2.- El suelo urbano de los núcleos de Valldemossa, Sa Marina, S'Estaca i Ca'n Saletes comprende las siguientes zonas:

- a) Casco antiguo de Valldemossa.
- b) Casco antiguo de Sa Marina.
- c) Casco antiguo de S'Estaca.
- d) Zona Residencial Intensiva de Valldemossa.
- e) Zona Residencial Intensiva de Sa Marina.

- f) Zona Residencial Extensiva Común.
- g) Zona Residencial Extensiva de Son Baptista.
- h) Zona Residencial Extensiva Sector P-2  
(Son Gual).
- i) Zona Residencial Extensiva Sa Marina.
- j) Zona Residencial Extensiva Ca'n Saletes.
- k) Espacios Libres Privados.

3.- El suelo urbano de los núcleos a que hace referencia el apartado anterior comprende los siguientes sistemas:

- a) Sistemas de Equipamiento Comunitario
- b) Sistemas de Servicios Urbanos
- c) Espacios Libres Públicos
- d) Sistemas Viarios

## CAPITULO SEGUNDO.

### CASCO ANTIGUO DE VALLDEMOSSA.

#### Art. 154. DEFINICIONES.

1.- Constituyen esta zona aquellas áreas del núcleo de Valldemossa definidas como tales en el correspondiente plano de zonificación y que se caracterizan por el trazado irregular de sus calles y por los usos y estilos tradicionales de sus edificaciones.

2.- Los tipos de ordenación del Casco Antiguo de Valldemossa son los siguientes:

- a) Ordenación por alineación de vial en áreas o manzanas cerradas:
  - Sin mantenimiento de altura.
  - Con mantenimiento de altura.

b) Ordenación por mantenimiento de volumetría.

3.- Son áreas o manzanas cerradas aquéllas que aparecen definidas en los planos de zonificación con una profundidad edificable concreta o con las letras ET en un círculo, en cuyo caso pueden ser construidas en su totalidad excepto en sus Zonas Verdes Privadas. La edificación existente es intensiva.

4.- Son áreas o manzanas con mantenimiento de volumetría aquéllas que aparecen definidas en los planos de zonificación con las letras MV en un círculo y que se caracterizan en que el grado de edificación es tal que no permite un aumento sensible de éste y su configuración presenta unos contornos que, en

algún caso, no son propios de las manzanas cerradas.

Art. 155. CONDICIONES DE PARCELACION.

Se establecen las siguientes condiciones de parcelación:

A) Para áreas o manzanas cerradas:

- 1) Superficie mínima de parcela: 200 m<sup>2</sup>.
- 2) Anchura mínima de parcela: 7 m.

B) Para áreas o manzanas con mantenimiento de volumetría:

- 1) Superficie mínima de parcela: la existente.
- 2) Anchura mínima de parcela: la existente.

Art. 156. TIPO DE ORDENACION.

La edificación será intensiva en las áreas o manzanas cerradas y la existente en las de mantenimiento de volumetría.

Art. 157. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

1.- Para las áreas o manzanas cerradas, las condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

- Profundidad edificable máxima:

a) Con carácter general y para todas las plantas serán las siguientes:

Doce metros (12 m.), catorce metros (14 m.), diez y seis metros (16 m.) o edificación total (ET) según aparezcan grafiados en el interior de un círculo los correspondientes dígitos o letras en el correspondiente plano de zonificación a escala 1:500.

En caso de existir Espacios Libres Privados, éstos serán inedificables.

b) Con carácter específico y en caso de grandes manzanas en las que aparece el número 16 en un círculo y el número 20 en un cuadrado, así como una poligonal a trazos, la profundidad edificable será para las plantas piso de diez y seis metros (16 m.) y para las plantas baja, semisótano o sótano de veinte metros (20 m.).

- Retranqueos: Tres metros (3 m.) con respecto al fondo de parcela para manzanas cerradas, excepto en caso de

edificación total (ET) en que no los hay. No es obligatorio el retranqueo de las plantas semisótano y sótano al fondo de la parcela.

- Altura Reguladora de las Edificaciones:

Hay que distinguir dos casos según se trate de áreas o manzanas con o sin mantenimiento de altura:

a) En áreas o manzanas sin mantenimiento de altura, la altura reguladora será de nueve metros (9 m.). Se permiten planta baja más dos plantas-piso (PB + 2PP) y semisótano o sótano (SS ó PS).

b) En las áreas o manzanas con mantenimiento de altura, la altura reguladora será la siguiente:

- Nueve metros (9 m.) para aquellas parcelas con edificio existente de altura igual o superior a nueve metros (9 m.).

- La existente para aquellas parcelas con edificio existente de altura comprendida entre siete (7 m.) y nueve metros (9 m.).

- Siete metros (7 m.) para aquellas parcelas sin edificar o con edificio de altura menor o igual a siete metros (7 m.).

No obstante ello, en caso de que, de la aplicación de la regla anterior sucediera que el edificio a construir en parcela existente hubiera de tener un arranque de cubiertas por debajo de los arranques de cubiertas de los dos edificios contiguos, podrá aumentarse la altura reguladora hasta que el arranque de su cubierta coincida con el de menor cota de los contiguos, siempre y cuando no se sobrepasen los nueve metros (9 m.).

En cualquier caso, se permiten planta baja y dos plantas piso (PB + 2PP) para alturas reguladoras iguales a nueve metros (9 m.) y únicamente planta baja más planta piso (PB + PP) para alturas inferiores. En ambos supuestos se permite semisótano o sótano (SS ó PS).

- Altura Total de las Edificaciones: Dos metros (2 m.) más la altura reguladora.

- Altura Mínima de las Edificaciones: Tres metros (3 m.) por encima del plano de referencia.

- Longitud máxima de fachada sin descomponer: Diez y seis metros (16 m.).

2.- En las áreas o manzanas con mantenimiento de

volumetría se podrá aumentar la ocupación y los coeficientes de aprovechamiento y edificabilidad netos en un diez por ciento (10%) siempre y cuando se mantengan inalterables los demás parámetros urbanísticos existentes y la nueva edificación se integre en el entorno del edificio.

#### Art. 158. ESQUINAS.

1.- En las esquinas de áreas o manzanas cerradas, podrán dejarse chaflanes en planta baja perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de la esquina. La longitud mínima de los mismos será de tres metros (3 m.).

Estos chaflanes podrán ser curvos en circunferencia de centro sobre la bisectriz citada y radio mínimo de tres coma seis metros (3,6 m.).

2.- En caso de área o manzana cerrada con una profundidad edificable de doce, catorce o diez y seis metros, el paralelogramo cuyos lados son los primeros doce (12 m.), catorce (14 m.) o diez y seis metros (16 m.) de las alineaciones de la esquina y los dos correspondientes lados paralelos podrá ser edificado en el cien por cien (100%) de su superficie.

Cuando se trate de área o manzana cerradas con una profundidad edificable de veinte metros para plantas baja, semisótano o sótano, el paralelogramo edificable para estas plantas al cien por cien, tendrá veinte metros (20 m.) de lado.

#### Art. 159. OCUPACION DEL ANCHO DE PARCELA.

En caso de áreas o manzanas cerradas que no sean de edificación total, las construcciones deberán ocupar todo el ancho de parcela.

En caso de edificación total, las construcciones deberán asimismo ocupar todo el ancho de parcela, excepto los Espacios Libres existentes en la manzana.

#### Art. 160. APARCAMIENTOS.

Toda obra nueva de ampliación superior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la existente deberá prever una plaza de aparcamiento por cada doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) de edificación.

Se exceptúan de este requisito los edificios destinados a los usos globales de equipamiento, de seguridad, de

infraestructura y de espacio libre.

Art. 161. USOS.

Se permiten los usos reseñados en el siguiente cuadro, según los grados de tamaño y de situación que se describen.

USOS PORMENORIZADOS	GRADO SEGUN TAMAÑO	GRADO SEGUN SITUACION
1. UNIFAMILIAR.....	TODOS	1,2,3,4
2. PLURIFAMILIAR.....	TODOS	TODOS
3. COMUNITARIO.....	TODOS	1,2,3,4
4. HOTELERO.....	TODOS	1,2,3,4
9. INDUSTRIAL.....	1,2	2
10. DE ALMACEN.....	TODOS	2,3,4
11. DE TALLER.....	1,2	2
12. ADMINISTRATIVO.....	TODOS	1,2,3,4
13. COMERCIAL.....	TODOS	2,3,4
14. APARCAMIENTO DE AUTOMOVILES.....	TODOS	1,2,3,4
15. SERVICIOS DEL AUTOMOVIL.....	TODOS	2,3,4
16. DOCENTE.....	TODOS	1,2,3,4
17. SANITARIO- ASISTENCIAL.....	TODOS	1,2,3,4
18. SOCIO-CULTURAL.....	TODOS	1,2,3,4
19. DEPORTIVO.....	TODOS	2,3,4
20. DE ESPECTACULOS PUBLICOS.....	TODOS	3,4
21. DE SALA DE REUNION.	TODOS	3,4
22. ACTIVIDADES RECREATIVAS.....	TODOS	3,4
23. DE ESTABLECIMIENTO PUBLICO.....	TODOS	1,2,3,4
VII. DE SEGURIDAD.....	TODOS	2,3,4
VIII. DE INFRAESTRUCTURA.	TODOS	2,3,4
IX. DE ESPACIO LIBRE...	TODOS	----

Art. 162. ALMACENES.

En caso de edificio destinado a almacén, se permitirá que la altura máxima de la planta baja sea de cinco metros (5 m.) siempre que la composición de la fachada guarde similitud con las composiciones de fachada de los otros

edificios de la zona.

En este caso, se permiten altillos.

En caso de que el uso de almacén sea parcial, únicamente se permitirán los cinco metros de altura en la parte de la planta baja destinada a este uso.

Art. 163. PLAN ESPECIAL DE CONSERVACION DEL CASCO ANTIGUO DE VALLEMOSSA, DEL CONJUNTO HISTORICO-ARTISTICO DE CARTOIXA I DE REFORMA DE SUS REDES DE INSTALACIONES.

1.- De acuerdo con lo establecido con los artículos 84 y 89 del Texto Refundido de la vigente Ley del Suelo, el Ayuntamiento acordará en el plazo de dos años, la redacción de un Plan Especial de Conservación del Casco Antiguo de Valldemossa, del Conjunto Histórico-Artístico de Cartoixa i de reforma de sus redes de instalaciones, con la finalidad de establecer una ordenación más particularizada que permita una mejor conservación de los valores arquitectónicos de la zona, y la integración de las redes de instalaciones en el entorno.

2.- Dicho Plan Especial deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) No se permitirán más de tres plantas por encima del plano de referencia.

b) En caso de manzanas o áreas con mantenimiento de volumetría, no se podrá aumentar el número de plantas existentes, sin perjuicio de que pueda construirse semisótano o sótano, en caso de demolición.

c) Los Capítulos Tercero, Cuarto, y Noveno (excepto artículo 132) del Título IV, Título V, Capítulo Segundo del Título VI, Disposición Adicional y Anexo de estas Normas Urbanísticas serán de aplicación subsidiaria a las Normas Urbanísticas del Plan Especial. El articulado restante será de obligado cumplimiento.

d) Podrá aumentarse el número de edificaciones catalogadas.

e) Cumplirá con lo que la Ley 6/1993 establece para los Planes Especiales de Reforma de las Redes de Instalaciones (PERXI).

f) Contendrá un programa de substitución progresiva de las redes aéreas, por otras subterráneas, especificando las correspondientes fuentes de financiación.

3.- Lo establecido en estas Normas Subsidiarias para el

Casco Antiguo será de aplicación directa en tanto no se apruebe el Plan Especial a que se refiere el apartado uno.

CAPITOL TERCER.  
CASCO ANTIGUO DE SA MARINA.

Art. 164. DEFINICION.

1.- Constituye esta zona el área del núcleo de Sa Marina definida como tal en el correspondiente plano de zonificación y que se caracteriza por el trazado irregular de sus calles y por los usos y estilos tradicionales de sus edificaciones.

2.- Los tipos de ordenación del Casco Antiguo de Sa Marina son los siguientes:

a) Ordenación por alineación de vial en áreas o manzanas cerradas.

b) Ordenación por mantenimiento de volumetría.

3.- Son áreas o manzanas cerradas aquéllas que aparecen definidas en el plano de zonificación con trama característica y con las letras ET en un círculo y en las cuales la edificación existente es intensiva.

4. Son áreas o manzanas con mantenimiento de volumetría aquéllas que aparecen definidas en el plano de zonificación con trama característica y con las letras MV en un círculo, cuya edificación no permite un aumento sensible de la misma y cuya configuración presenta unos contornos propios de manzanas abiertas.

Art. 165. CONDICIONES DE PARCELACION.

Se establecen las siguientes condiciones de parcelación:

A) Para áreas o manzanas cerradas:

a) Superficie mínima de parcela: 70 m<sup>2</sup>.

b) Anchura mínima de parcela: 7 m.

c) No se permitirán agrupaciones de parcelas, si la anchura resultante de la agrupación es mayor de siete metros (7 m.).

B) Para áreas o manzanas con mantenimiento de volumetría:

a) Superficie mínima de parcela: la existente.

b) Anchura mínima de parcela: la existente.

Art. 166. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

1.- Para las áreas o manzanas cerradas:

- Ocupación: La totalidad de la parcela, en planta baja, semisótano o sótano y el sesenta por ciento de la misma para planta-piso. Se exceptúa la parte de parcela zonificada como Espacio Libre Privado, que es inedificable.

- Retranqueos: No hay.

- Altura Reguladora de las Edificaciones: Seis metros (6 m.) por encima del plano de referencia.

- Planta baja más planta piso (PB + PP) y semisótano o sótano (SS ó PS).

- Altura total de las Edificaciones: Siete metros (7 m.) por encima del plano de referencia.

- Altura mínima de las Edificaciones: Tres metros (3 m.) por encima del plano de referencia.

- Longitud máxima de fachada sin descomponer: La de la parcela.

2.- Para las áreas o manzanas con mantenimiento de volumetría se estará a lo dispuesto en el artículo 157.2.

3.- No obstante lo establecido en los apartados anteriores, a las edificaciones ubicadas en terrenos de dominio público marítimo terrestre o afectados por las zonas de servidumbre de tránsito o protección, les será de aplicación lo establecido en la Disposición Transitòria Quarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Art. 167. ESQUINAS.

En las parcelas que den fachada a dos o más calles, la planta piso podrá ocupar la misma superficie que la planta baja.

Art. 168. USOS.

Se admiten los usos relacionados en estas Normas Urbanísticas para el Casco Antiguo de Valldemossa, excepto el plurifamiliar y el hotelero.

CAPITULO CUARTO.

## CASCO ANTIGUO DE S'ESTACA.

### Art. 169. DEFINICION.

1.- Constituye esta zona el área del núcleo de S'Estaca definida como tal en el correspondiente plano de zonificación y que se caracteriza por el trazado irregular de sus calles, que son peatonales y por los usos y estilos tradicionales de sus edificaciones.

2.- Toda esta zona queda integrada por manzanas con mantenimiento de volumetría.

### Art. 170. CONDICIONES DE PARCELACION.

Se establecen las siguientes:

- a) Superficie mínima de parcela: la existente.
- b) Anchura mínima de parcela: la existente.

### Art. 171. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Al encontrarse la totalidad del núcleo urbano de S'estaca en terreno de dominio público terrestre, en zona de servidumbre de tránsito o de protección, las condiciones de edificabilidad de este núcleo serán las definidas por la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

### Art. 172. USOS.

Por el uso de las edificaciones, el Casco Antiguo de S'Estaca se divide en dos áreas:

a) Area de viviendas, en cuyo caso, los usos permitidos serán los de vivienda unifamiliar, de almacén, de seguridad y de infraestructura.

b) Areas de "escars", en cuyo caso los usos permitidos serán el de almacén, taller, de aparcamiento de embarcaciones, deportivo, de seguridad y de infraestructura.

## CAPITULO QUINTO.

ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA DE VALLDEMOSSA.

Art. 173. DEFINICION.

1.- Constituyen esta zona aquellas áreas del núcleo de Valldemossa definidas como tales en el correspondiente plano de zonificación y cuyo tipo de edificación corresponde normalmente a manzana cerrada.

2.- Los tipos de ordenación de la Zona Residencial Intensiva de Valldemossa son los siguientes:

a) Ordenación por alineación de vial en áreas o manzanas cerradas.

b) Ordenación por mantenimiento de volumetría.

3.- Son áreas o manzanas cerradas aquéllas que aparecen definidas con trama característica en los planos de zonificación con una profundidad edificable concreta.

4.- Son áreas o manzanas con mantenimiento de volumetría aquéllas que aparecen definidas en los planos de zonificación con las letras MV en un círculo y que se caracterizan en que el grado y características de edificación son tales que no permite un aumento sensible de ésta y su configuración presenta unos contornos que básicamente no son propios de las manzanas cerradas.

Art. 174. CONDICIONES DE PARCELACION.

Se establecen las siguientes condiciones de parcelación:

A) Para áreas o manzanas cerradas:

- a) Superficie mínima de parcela: 200 m<sup>2</sup>.
- b) Anchura mínima de parcela: 10 m.

B) Para áreas o manzanas con mantenimiento de volumetría:

- a) Superficie mínima de parcela: la existente.
- b) Anchura mínima de parcela: la existente.

Art. 175. TIPO DE ORDENACION.

La edificación será intensiva en las áreas o manzanas cerradas y la existente en las de mantenimiento de volumetría.

Art. 176. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

1.- Para áreas o manzanas cerradas, las condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

- Profundidad edificable máxima:

a) Con carácter general y para todas las plantas será la siguiente:

Doce (12 m.), catorce (14 m.), diez y seis metros (16 m.) o edificación total (ET) según aparezcan grafiados en el interior de un círculo los respectivos dígitos o letras en el correspondiente plano de zonificación.

b) Con carácter específico y en caso de grandes manzanas en las que aparece el número 16 en un círculo y el número 20 en un cuadrado, así como una poligonal a trazos, la profundidad edificable será para las plantas piso de diez y seis metros (16 m.) y para las plantas baja, semisótano o sótano de veinte metros (20 m.).

- Retranqueos para las plantas baja y piso: Tres metros (3 m.) con respecto al fondo de la parcela, excepto en caso de edificación total (ET) en que no los hay.

En la C/Flores y con el fin de romper la monotonía en la alineación de las edificaciones, podrá dejarse un retranqueo de dos metros (2 m.) en una longitud máxima de fachada de diez metros (10 m.), siempre y cuando no estuvieran ya retranqueadas las edificaciones contiguas. La profundidad edificable será en este caso la misma, contada a partir de la fachada retranqueada.

- Altura Reguladora de las Edificaciones: Seis metros y medio (6,50 m.) por encima del plano de referencia.

Planta baja más planta-piso (PB + PP) y semisótano o sótano (SS ó PS).

- Altura Total de las Edificaciones: Ocho metros y medio (8,5 m.) por encima del plano de referencia.

- Altura Mínima de las Edificaciones: Tres metros (3 m.) por encima del plano de referencia.

- Longitud Máxima de Fachada sin descomponer: Diez y seis metros (16 m.).

2.- En las áreas o manzanas con mantenimiento de volumetría se podrá aumentar la ocupación y los coeficientes de aprovechamiento y edificabilidad netos en un diez por ciento (10%) siempre y cuando se mantengan inalterables los demás parámetros urbanísticos existentes y la nueva edificación se integre en el entorno del edificio.

Art. 177. ESQUINAS.

Será de aplicación a la Zona Residencial Intensiva de Valldemossa lo establecido en el Artículo 158 para los solares que hacen esquina.

Art. 178. OCUPACION DEL ANCHO DE PARCELA.

En caso de áreas o manzanas cerradas, las construcciones deberán ocupar todo el ancho de parcela.

Art. 179. APARCAMIENTOS.

Toda obra nueva o de ampliación superior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la existente deberá prever una plaza de aparcamiento por cada vivienda o por cada cien metros cuadrados (100 m2) de construcción en caso de uso distinto.

Se exceptúan de este requisito los edificios destinados a los usos globales de equipamiento, de seguridad, de infraestructura y de espacio libre.

Art. 180. USOS.

Se permiten los usos reseñados en el siguiente cuadro, según los grados de tamaño y de situación.

	GRADO	GRADO
	SEGUN	SEGUN
USOS PORMENORIZADOS	TAMAÑO	SITUACION
1. UNIFAMILIAR.....	TODOS	1,2,3,4
2. PLURIFAMILIAR.....	TODOS	TODOS
3. COMUNITARIO.....	TODOS	1,2,3,4
4. HOTELERO.....	TODOS	1,2,3,4
9. INDUSTRIAL.....	1,2,3,4	2,3,4
10. DE ALMACEN.....	TODOS	2,3,4
11. DE TALLER.....	1,2	2
12. ADMINISTRATIVO.....	TODOS	1,2,3,4
13. COMERCIAL.....	TODOS	2,3,4
14. APARCAMIENTO DE AUTOMOVILES.....	TODOS	1,2,3,4
15. SERVICIOS		

DEL AUTOMOVIL.....	TODOS	2,3,4
16. DOCENTE.....	TODOS	1,2,3,4
17. SANITARIO- ASISTENCIAL.....	TODOS	1,2,3,4
18. SOCIO-CULTURAL.....	TODOS	1,2,3,4
19. DEPORTIVO.....	TODOS	2,3,4
20. ESPECTACULOS PUBLICOS.....	TODOS	3,4
21. DE SALA DE REUNION.	TODOS	3,4
22. ACTIVIDADES RECREATIVAS.....	TODOS	3,4
23. DE ESTABLECIMIENTO PUBLICO.....	TODOS	1,2,3,4
VII. DE SEGURIDAD.....	TODOS	2,3,4
VIII. DE INFRAESTRUCTURA.	TODOS	2,3,4
IX. DE ESPACIO LIBRE...	TODOS	-----

-----

Art. 181. ALMACENES.

En caso de edificio destinado a almacén, se permitirá que la altura máxima de la planta baja sea de seis con cincuenta metros (6,50 m.) siempre que la composición de la fachada guarde similitud con las composiciones de fachada de los otros edificios de la zona.

En este caso se permiten altillos.

En caso de que el uso de almacén sea parcial, únicamente se permitirán los seis con cincuenta (6,5 m.) de altura en la parte de la planta baja destinada a este uso.

Art. 182. NORMAS PARTICULARES PARA EL AREA DE LA C/FLORES.

1.- Se prohíbe el acceso de vehículos al área de la Zona Residencial Intensiva situada entre la C/Flores, la C/Ses Filoses y la Carretera PM-711, desde ésta última. A los efectos de estas Normas, los linderos que separan dicha carretera de los correspondientes solares, tendrán la consideración de fondo de parcela.

2.- Asimismo se prohíbe el acceso de vehículos al área de la Zona Residencial Intensiva situada entre la C/Flores y el Camí de Sa Coma, desde éste. A los efectos de estas Normas, los linderos que separan dicho camino de los correspondientes solares, tendrán la consideración de fondo de parcela.

3.- La altura reguladora de los edificios situados en el área a que se refiere el apartado primero será tal, que no permitirá que la cara inferior del forjado de techo de la

planta más alta o el arranque de las cubiertas sobrepasen en ninguno de sus puntos la cota resultante de sumar uno con cincuenta metros (1.50 m.) al punto más cercano de la rasante de la acera adyacente a la carretera PM-711.

## CAPITULO SEXTO.

### ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA DE SA MARINA.

#### Art. 183. DEFINICION Y TIPO DE ORDENACION.

Constituye esta zona el área del núcleo de Sa Marina definida como tal en el correspondiente plano de zonificación y cuyo tipo de edificación corresponde a manzana cerrada.

#### Art. 184. TIPO DE ORDENACION.

La edificación será intensiva.

#### Art.185.CONDICIONESDEPARCELACION.

Se establecen las siguientes condiciones de parcelación:

- a) Superficie mínima de parcela: 70 m<sup>2</sup>.
- b) Anchura mínima de parcela: 7 m.
- c) No se permitirán parcelas cuya anchura exceda de siete metros (7 m.).

#### Art. 186. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad:

- Profundidad edificable máxima:

a) Para las plantas baja, semisótano y sótano, ocho (8 m.) o diez metros (10 m.) según aparezcan grafiados en el interior de un círculo los respectivos dígitos en el correspondiente plano de zonificación a escala 1:500.

b) Para la planta piso, podrá ocuparse el sesenta por ciento de lo que ocupe la planta baja. El resto deberá ser dedicado a terraza o porche, que será contiguo a la fachada de la parcela.

- Retranqueos para las plantas baja y piso: Dos metros con respecto al fondo de la parcela.

- Altura reguladora de las edificaciones: Seis metros (6 m.) por encima del plano de referencia.

- Planta baja más planta piso (PB + PP) y semisótano o sótano (SS ó PS).

- Altura total de las edificaciones: Seis con cincuenta metros (6,50 m.) por encima del plano de referencia.

- Altura mínima de las edificaciones: Tres metros (3 m.) por encima del plano de referencia.

- Longitud máxima de la fachada sin descomponer: La de la parcela.

#### Art. 187. ESQUINAS.

1.- En las esquinas de áreas o manzanas cerradas, podrán dejarse chaflanes en planta baja perpendiculares a la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones de la esquina. La longitud mínima de los mismos será de tres metros (3 m.).

Estos chaflanes podrán ser curvos en circunferencia de centro sobre la bisectriz citada y radio mínimo de tres coma seis metros (3,6 m.).

2.- En caso de area o manzana cerrada con una profundidad edificable de ocho o diez metros, el paralelogramo cuyos lados son los primeros ocho (8 m.) o diez metros (10 m.) de las alineaciones de la esquina y los dos correspondientes lados paralelos podrá ser edificado en el cien por cien (100%) de su superficie.

3.- En las parcelas que den fachada a dos o más calles, la planta piso podrá ocupar la misma superficie que la planta baja.

#### Art. 188. OCUPACION DEL ANCHO DE PARCELA.

En la Zona Intensiva de Sa Marina, las construcciones deberán ocupar todo el ancho de parcela.

#### Art. 189. USOS.

Será de aplicación lo establecido para la Zona Residencial

Intensiva de Valldemossa.

Art. 190. UNIDADES DE EJECUCION.

1.- Quedan aprobadas las delimitaciones de las Unidades de Ejecución UE2, UE3 y UE4 según los límites establecidos en el correspondiente plano de zonificación.

2.- El sistema de actuación para estas Unidades de Ejecución será el de compensación.

CAPITULO SEPTIMO.

ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA COMUN.

Art. 191. DEFINICION.

Constituyen esta zona aquellas áreas del núcleo de Valldemossa definidas como tales en los planos de zonificación cuyo tipo de edificación corresponde normalmente a manzana abierta.

Art. 192. CONDICIONES DE PARCELACION.

Se establecen las siguientes:

- a) Superficie mínima de parcela: 400 m<sup>2</sup>.
- b) Anchura mínima de parcela: 15 m.

Art. 193. TIPO DE ORDENACION.

La edificación será extensiva.

Art. 194. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Se establecen las condiciones de edificabilidad siguientes:

- Ocupación: El veinte y cinco por ciento (25%) de la superficie de parcela, en todas las plantas.

- Coeficiente de Edificabilidad Neta: Dos metros cúbicos por metro cuadrado (2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).

- Coeficiente de Aprovechamiento Neto: Cero coma sesenta y cinco metros cuadrados por metro cuadrado (0.65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

- Retranqueos: Cinco metros (5 m.) con respecto a la fachada y 3 m. respecto a los otros linderos.

- Altura Reguladora de las Edificaciones: Seis metros (6.00 m.) por encima del plano de referencia.

Planta baja más planta piso (PB + PP) y semisótano o sótano (SS ó PS).

- Altura Total de las Edificaciones: Siete con cincuenta metros (7.5 m.) por encima del plano de referencia.

- Altura Mínima de las Edificaciones: Tres metros (3 m.) por encima del plano de referencia.

- Superficie ajardinada mínima de parcela: Cincuenta por ciento (50%).

#### Art. 195. APARCAMIENTOS.

Toda obra nueva o de ampliación superior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la existente deberá prever dos plazas de aparcamiento por cada vivienda.

Se exceptúan de este requisito los edificios destinados a los usos globales de equipamiento, de seguridad, de infraestructura y de espacio libre.

#### Art. 196. USOS.

Se permiten los usos reseñados en el siguiente cuadro, según los grados de tamaño y de situación que se describen.

USOS PORMENORIZADOS	GRADO SEGUN TAMAÑO	GRADO SEGUN SITUACION
1. UNIFAMILIAR.....	TODOS	TODOS
2. ADMINISTRATIVO.....	1,2	2
3. COMERCIAL.....	1,2	2,4
4. DOCENTE.....	1,2	4
5. SANITARIO- ASISTENCIAL.....	1,2,3	2,4
6. SOCIO-CULTURAL.....	1,2	2,4
7. DEPORTIVO.....	TODOS	4
8. DE ESTABLECIMIENTO PUBLICO.....	1,2,3	2,4
VII. DE SEGURIDAD.....	1,2,3	2,4
VIII. DE INFRAESTRUCTURA.	1,2,3	2,4
IX. DE ESPACIO LIBRE...	1,2,3	-----

Art. 197. VIVIENDAS POR PARCELA.

1.- Se permite una única vivienda por parcela.

2.- Se prohíben expresamente:

a) Las viviendas plurifamiliares, en general, y las adosadas, en particular.

b) La división o segregación de viviendas unifamiliares.

3.- No obstante lo establecido en los apartados anteriores, el número de viviendas unifamiliares permitidas en

una parcela será el cociente por defecto que resulte de dividir la superficie de aquélla en metros cuadrados, por cuatrocientos (400), siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

a) Que tenga una superficie igual o superior al doble de la mínima de parcela.

b) Que el cociente por defecto que resulte de dividir la fachada total de la parcela por quince (15), sea igual o superior al número de viviendas que se pretenda construir. Tendrá consideración de fachada, a estos efectos, el lindero que delimita la parcela de un espacio libre público.

c) Que la parcela no resulte de agrupación de dos o más, efectuada con posterioridad a la entrada en vigor de esta Revisión.

4.- En caso de aplicación del apartado anterior, la distancia mínima entre edificios será de seis metros (6 m.).

CAPITULO OCTAVO.

ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA DE SON BAPTISTA.

Art. 198. DEFINICION.

Constituyen esta zona las áreas del núcleo de Valldemossa, definidas como tales en los correspondientes planos de zonificación y cuyo tipo de edificación corresponde a manzana abierta.

Art. 199. UNIDAD DE EJECUCION.

1.- Queda aprobada la delimitación de la Unidad de Ejecución de Son Baptista UE-1, de acuerdo con los límites establecidos en los correspondientes planos de zonificación.

2.- El sistema de actuación para esta Unidad de Ejecución será el de compensación.

Art. 200. NORMATIVA REGULADORA.

1.- Las condiciones de parcelación serán las siguientes:

a) Superficie mínima de parcela: 600 m<sup>2</sup>.

b) Anchura mínima de parcela: 20 m.

2.- Las condiciones de edificabilidad así como los usos

permitidos serán para la Zona Residencial Extensiva de Son Baptista los correspondientes a la Zona Residencial Extensiva Común.

3.- No podrán realizarse entradas para vehículos a las parcelas a través de los linderos contiguos a la carretera PM-710.

4.- En las áreas de retranqueo de las distintas parcelas colindantes con la Carretera PM-710, deberá establecerse una pantalla arbórea para minimizar las vistas a las nuevas construcciones en la zona.

Asímismo, deberá establecerse otra pantalla arbórea con la misma finalidad, en las áreas de retranqueo de fachada de las parcelas no colindantes con la citada carretera.

#### Art. 201. VIVIENDAS POR PARCELA.

1.- Se permite una única vivienda por parcela.

2.- Se prohíben expresamente:

a) Las viviendas plurifamiliares, en general, y las adosadas en particular.

b) La división o segregación de viviendas unifamiliares.

CAPITULO NOVENO.

ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA SECTOR P-2  
(SON GUAL).

Art. 202. DEFINICION.

Constituyen esta zona aquellas áreas del Sector P-2 (Son Gual), definidas en el correspondiente plano de zonaificación y cuyo tipo de edificación corresponde a manzana abierta.

Art. 203. TIPO DE ORDENACION.

La edificación será extensiva.

Art. 204. CONDICIONES DE PARCELACION.

1.- Se establecen las siguientes condiciones de parcelación:

- a) Superficie mínima de parcela: 800 m<sup>2</sup>.
- b) Anchura mínima de parcela: 20 m.

2.- No obstante ello, para las parcelas existentes, las condiciones de parcelación serán las siguientes:

a) Superficie mínima de parcela: la existente, siempre que sea superior a cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>).

b) Anchura mínima de parcela: la existente, siempre que sea superior a quince metros (15 m.).

#### Art. 205. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

1.- Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad:

- Ocupación: El veinte por ciento (20%) de la superficie de parcela en todas sus plantas.

- Coeficiente de Edificabilidad Neto: Uno con cincuenta metros cúbicos por metro cuadrado (1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).

- Coeficiente de Aprovechamiento Neto: Cero coma cincuenta metros cuadrados por metro cuadrado (0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

- Retranqueos: Cinco metros (5 m.) con respecto a la fachada y 3 m. respecto a los otros linderos.

- Altura Reguladora de las Edificaciones: Seis metros (6 m.) por encima del plano de referencia. Planta baja más planta piso (PB + PP) y semisótano o sótano (SS ó PS).

- Altura Total de las Edificaciones: Siete con cincuenta metros (7,50 m.) por encima del plano de referencia.

- Altura Mínima de las Edificaciones: Tres metros (3 m.) por encima del plano de referencia.

- Superficie ajardinada mínima de parcela: Sesenta por ciento (60%).

2.- No podrán realizarse entradas para vehículos a las parcelas a través de los linderos contiguos a la Carretera PM-711.

#### Art. 206. APARCAMIENTOS.

Deberán preverse dos plazas de aparcamiento por parcela.

Art. 207. USOS.

Se permiten los usos de la Zona Residencial Extensiva Común.

Art. 208. VIVIENDAS POR PARCELA.

1.- Se permite una única vivienda por parcela.

2.- Se prohíben expresamente:

a) Las viviendas plurifamiliares en general, y las adosadas en particular.

b) La división o segregación de viviendas unifamiliares.

CAPITULO DECIMO.

ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA SA MARINA.

Art. 209. DEFINICION.

Constituye esta zona el área del núcleo de Sa Marina, definida como tal en el correspondiente plano de zonificación y cuyo tipo de edificación corresponde a manzana abierta.

Art. 210. NORMATIVA REGULADORA.

1. El tipo de ordenación, las condiciones de parcelación y de edificabilidad, así como los usos y número de viviendas permitidos serán los correspondientes a la Zona Residencial Extensiva Común, excepto en lo que se establece en los apartados siguientes.

2. La ocupación máxima será del veinte por ciento (20%) de la parcela.

3. Toda obra nueva o de ampliación superior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la existente deberá prever una plaza de aparcamiento por cada vivienda.

Se exceptúan de este requisito los edificios destinados a los usos globales de equipamiento, de seguridad, de infraestructura y de espacio libre.

4. No obstante lo establecido en los apartados anteriores, a las edificaciones ubicadas en terrenos de dominio público marítimo terrestre o afectados por las zonas de servidumbre de tránsito o protección, les será de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

#### Art. 211. VIVIENDAS POR PARCELA.

1.- Se permite una única vivienda por parcela.

2.- Se prohíben expresamente:

a) Las viviendas plurifamiliares en general, y las adosadas en particular.

b) La división o segregación de viviendas unifamiliares.

### CAPITULO UNDECIMO.

#### ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA CA'N SALETES.

#### Art. 212. DEFINICION.

Constituye esta zona la totalidad del suelo urbano de Ca'n Saletes, excepto los terrenos destinados a servicios urbanos.

#### Art. 213. NORMATIVA REGULADORA.

1. Las condiciones de parcelación serán las siguientes:

- a) Superficie mínima de parcela: 1.000 m<sup>2</sup>.
- b) Anchura mínima de parcela: 18 m.

2. El tipo de ordenación, las condiciones de edificabilidad, los aparcamientos exigidos, así como los usos y número de viviendas permitidos serán los correspondientes a la

Zona Residencial Extensiva Común, excepto en lo que se establece en el apartado siguiente.

3. La ocupación máxima será del veinte por ciento (20%) de la parcela y la superficie ajardinada mínima, del sesenta por ciento (60%).

Art. 214. NORMAS DE ESTETICA.

1. Será de aplicación voluntaria a la Zona Residencial Extensiva Ca'n Saletes el artículo 93.8 de estas Normas Urbanísticas.

2. Los materiales a utilizar en fachadas serán los tradicionales del lugar. El color de los revoques deberá ser, en su caso, de la gama de los ocres tradicionales. Se prohíbe expresamente el color blanco, excepto en los recuadros de los huecos.

Art. 215. VIVIENDAS POR PARCELA.

1.- Se permite una única vivienda por parcela.

2.- Se prohíben expresamente:

a) Las viviendas plurifamiliares en general, y las adosadas en particular.

b) La división o segregación de viviendas unifamiliares.

CAPITULO DUODECIMO.

ESPACIOS LIBRES PRIVADOS.

Art. 216. DEFINICION.

Constituyen esta zona aquellas áreas del suelo urbano definidas como tales en los planos de zonificación, normalmente no edificados y cuya conservación como tales es de interés municipal.

Art. 217. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

No se permite la edificación, excepto la conservación de las edificaciones existentes y la construcción de pérgolas, terrazas y otras instalaciones similares sin edificabilidad.

No se permiten piscinas ni pistas deportivas.

Art. 218. USOS.

Se permite el uso de espacio libre en todos sus grados de tamaño, así como el agrícola y el ganadero.

CAPITULO DECIMOTERCERO.

SISTEMAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Art. 219. DEFINICION.

Constituyen estos Sistemas, las áreas definidas como tales en los planos de zonificación y cuyos usos predominantes son los de equipamiento.

Art. 220. CONDICIONES DE PARCELACION.

Se establecen las siguientes condiciones de parcelación:

- a) Superficie mínima de parcela: la existente.

b) Anchura mínima de parcela: la existente.

Art. 221. TIPO DE ORDENACION.

1.- La ordenación será la correspondiente a la manzana en que se ubiquen.

2.- En caso de integrar una manzana, la ordenación será extensiva.

Art. 222. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

1.- Serán las correspondientes, en su caso, a los edificios catalogados. En caso de no catalogación serán las de la zona donde se hallen ubicados.

2.- No obstante lo establecido en el apartado anterior, el equipamiento E-51 (Son Gual) se regirá por las siguientes condiciones de edificabilidad:

- Ocupación: El veinte por ciento (20%) de la superficie de parcela.

- Coeficiente de Edificabilidad Neta: Uno con cincuenta metros cúbicos por metro cuadrado (1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).

- Coeficiente de Aprovechamiento Neto: Cero coma cincuenta metros cuadrados por metro cuadrado (0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

- Retranqueos: Cinco metros (5 m.) con respecto a la fachada y tres metros (3 m.) respecto a los otros linderos.

- Altura Reguladora de las Edificaciones: Seis metros (6 m.) por encima del plano de referencia, planta baja y planta piso (PB + PP) y semisótano o sótano (SS ó PS).

- Altura Total de las Edificaciones: Siete con cincuenta metros (7,50 m.) por encima del plano de referencia.

- Altura Mínima de las Edificaciones: Tres metros (3 m.) por encima del plano de referencia.

- Longitud Máxima de Fachada en un mismo edificio: Treinta metros (30 m.).

- Separación entre edificios de una misma parcela: Seis metros (6 m.).

- Volumen Máximo edificable en un solo edificio: Dos mil quinientos metros cúbicos (2.500 m3) sobre el plano de referencia.

- Superficie Ajardinada mínima de parcela: Sesenta por ciento (60%).

- Aparcamientos: Deberá preverse una plaza, bien por cada vivienda o bien por cada cien metros cuadrados construidos (100 m<sup>2</sup>).

Art. 223. USOS.

1.- Los usos más específicos son los siguientes:

a) Equipamiento Administrativo E11: Se permiten los usos administrativo, sanitario-asistencial y socio-cultural en todos sus tamaños y situaciones.

b) Equipamiento Especial E12 (Cartoixa): Se permiten los usos socio-cultural, administrativo y de vivienda en las celdas que han sido utilizadas como tales en el pasado.

c) Equipamientos Socio-Cultural E-13, E-14, E-16 y E-21: Se permite el uso socio-cultural en todos sus tamaños y situaciones.

d) Equipamiento Deportivo E-15 y E-17: Se permiten los usos deportivo, socio-cultural y docente.

e) Equipamiento Docente E-16: Se permiten los usos docente, socio-cultural y administrativo.

f) Equipamiento general E-51.

USOS PORMENORIZADOS	GRADO SEGUN TAMAÑO	GRADO SEGUN SITUACION
1. PLURIFAMILIAR.....	1	(*)
2. ADMINISTRATIVO.....	1,2	2
5. SANITARIO- ASISTENCIAL.....	1,2,3	2,4
6. SOCIO-CULTURAL.....	1,2	2,4
7. DEPORTIVO.....	TODOS	4

(\*) Se permite el uso de vivienda para los Policías o

Guardias Civiles destinados a una posible Casa Cuartel.

2.- Asimismo se permitirán para todos los equipamientos enumerados en el apartado anterior, los usos de seguridad, infraestructura y de espacio libre en todos sus grados.

#### CAPITULO DECIMOCUARTO.

#### SISTEMAS DE SERVICIOS URBANOS.

##### Art. 224. DEFINICION.

Constituyen estos Sistemas las áreas definidas como tales en los planos de zonificación y cuyos usos predominantes corresponden a servicios urbanos.

##### Art. 225. CONDICIONES DE PARCELACION.

La superficie mínima de parcela es la existente.

Art. 226. TIPO DE ORDENACION.

1.- La ordenación será la correspondiente a la manzana en que se ubiquen.

2.- En caso de constituir una manzana, la edificación será extensiva.

Art. 227. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad:

a) Cementerio SU11: Se permitirán las edificaciones necesarias para el servicio.

b) Infraestructuras Urbanas.

- Ocupación: El sesenta por ciento (60%) por encima del plano de referencia y el cien por cien (100%) por debajo de él.

- Altura Reguladora de las Edificaciones: Cuatro metros (4 m.) por encima del plano de referencia y sin limitación por debajo de él.

Art. 228. USOS.

Se permiten los siguientes:

a) SU11: Cementerio, de servicios generales y de espacio libre.

b) Infraestructuras urbanas: De servicios generales, de espacio libre y de seguridad.

CAPITULO DECIMOQUINTO.

ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.

Art. 229. DEFINICION.

Constituyen estos Sistemas las áreas definidas como tales en los planos de zonificación y cuyos usos predominantes corresponden a espacios libres.

Art. 230. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Son las siguientes:

- Coeficiente de Aprovechamiento Neto: Cero coma cero cinco metros cuadrados por metro cuadrado (0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) por encima del plano de referencia y sin acotar por debajo de él.

- Altura Reguladora de las Edificaciones: Cuatro metros (4 m.) por encima del plano de referencia y sin acotar por debajo de él.

- Superficie Arbolada Mínima: El cincuenta por ciento (50%) del total. En el Casco Antiguo no rige esta limitación.

- Superficie destinada a circulación y estacionamiento de vehículos: De acuerdo con lo previsto en el artículo 231.2, en caso de destinarse a esta finalidad parte de la superficie del espacio libre, su solera deberá gozar de pavimentación asfáltica, de hormigón o de baldosa.

Art. 231. USOS.

1.- Se permite el uso de espacio libre así como el deportivo y espectáculos públicos, ambos al aire libre. Se permiten asimismo los servicios generales y los usos establecidos en el Artículo 82, sin perjuicio de lo establecido en este Capítulo.

2.- En los Espacios Libres Públicos señalados con una P en los planos de zonificación, se permitirá la ocupación de hasta un cuarenta por ciento (40%) para aparcamiento, a criterio del Ayuntamiento y sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 82.3.

3.- En los Espacios Libres Públicos podrán ubicarse aparcamientos subterráneos de vehículos por debajo del plano de referencia.

4.- En el caso de S'Hort de Cartoixa, podrá construirse una plaza pública, tomando como punto de referencia uno cualquiera de la calle Uetam en su tramo contiguo.

CAPITULO DECIMOSEXTO.

SISTEMAS VIARIOS.

Art. 232. DEFINICION.

Constituyen estos Sistemas aquellas áreas definidas como vial o aparcamiento público en los planos de zonificación y cuyo uso predominante es el de vial o de estacionamiento.

Art. 233. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

No se establecen condiciones de edificabilidad, si bien se permiten únicamente construcciones e instalaciones al servicio del propio Sistema, así como las instalaciones necesarias para el buen funcionamiento de los servicios generales.

En cualquier caso, en los aparcamientos públicos al aire libre, que no se encuentren adosados a los viales, se tendrán que sembrar árboles apropiados para dar sombra, con una proporción mínima de un árbol cada dos plazas de aparcamiento.

La solera de la parte de los aparcamientos destinada al estacionamiento y circulación de vehículos, deberá gozar de pavimentación asfáltica, de hormigón o de baldosa.

Art. 234. USOS.

Se permiten los usos de vial y estacionamientos públicos incluso subterráneos, así como el de infraestructura.

TITULO VII.

ORDENANZAS COMUNES  
AL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Art. 235. AMBITO DE APLICACION.

El ámbito de aplicación de este Título será el de los Sectores de Régimen Transitorio P-4, P-5 y P-6, con los límites

grafiados en los correspondientes planos de zonificación.

Art. 236. ORDENANZAS COMUNES AL SUELO URBANO  
Y APTO PARA URBANIZAR.

1.- Serán de aplicación al suelo apto para urbanizar el Artículo 138, apartados primero, cuarto y quinto del Artículo 142, y los Capítulos Tercero, Quinto y Sexto del Título V de estas Normas Urbanísticas.

2. Los Sectores P-4, P-5 y P-6 constituyen Areas de Asentamiento en Paisaje de Interés, de acuerdo con el artículo 2 de la "Llei 1/1.991, de 30 de gener", por lo que les será de aplicación lo establecido en el artículo 141.2.

Art. 237. MODIFICACION DE PLANES PARCIALES.

Las modificaciones introducidas, en su caso, por esta Revisión de las Normas Subsidiarias en los Planes Parciales de los Sectores P-4, P-5 y P-6 serán de aplicación directa desde el momento de la entrada en vigor de aquélla. Será, por lo tanto, suficiente la adaptación a esta Revisión, de los correspondientes Proyectos de Urbanización, de Reparcelación o de Compensación, sin que se requiera modificación alguna del Plan Parcial.

Art. 238. PARCELAS QUE TIENEN LA CONSIDERACION DE SOLAR

Tendrán la consideración de solar aquellas parcelas que cuenten con los servicios establecidos en el correspondiente Plan Parcial o Proyecto de Urbanización.

Art. 239. LICENCIAS PARA PARCELAS QUE NO TENGAN  
LA CONSIDERACION DE SOLAR.

Podrán concederse licencias de obras para una parcela que no tenga la consideración de solar siempre que se cumpla con los requisitos establecidos en el Artículo 42 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto.

Art. 240. RECEPCION DE LAS URBANIZACIONES  
POR EL AYUNTAMIENTO.

El procedimiento y los requisitos a cumplimentar para la recepción de los sectores a que se refiere este Título serán los establecidos en el "Decret 38/1987 de 4 de juny, sobre recepció d'urbanitzacions pels Ajuntaments".

#### Art. 241. PARCELACIONES.

Toda parcelación relativa a Sectores cuyo Plan Parcial ha sido aprobado definitivamente con anterioridad a estas Normas se regulará por lo aprobado en su día por el Ayuntamiento de Valldemossa, excepto si estas Normas Urbanísticas determinan otra cosa.

#### Art. 242. VIVIENDAS POR PARCELA.

1.- Se permite una única vivienda por parcela.

2.- Se prohíben expresamente:

a) Las viviendas plurifamiliares, en general, y las adosadas, en particular.

b) La división o segregación de viviendas unifamiliares.

3.- Se exceptúa de lo establecido en los apartados anteriores las Zonas Turístico-Residencial y Residencial Extensiva Aldea de Montaña del Sector P-6.

#### Art. 243. GARAGE ADOSADO A LOS LINDEROS.

En las zonas de fachada de parcela, cuyo terreno natural esté a una cota superior a uno con cincuenta metros (1.50 m.) con respecto a la rasante de la acera, podrá construirse un garage adosado a dicha fachada de parcela y, en su caso, a la correspondiente medianera, siempre y cuando se cumpla con los siguientes requisitos:

a) Fachada máxima del garage: Cinco metros (5 m.).

b) Fondo máximo del garage: Cinco metros (5 m.).

c) Altura reguladora del garage: Dos con cincuenta metros (2.50 m.) por encima del plano de referencia.

Pendiente máxima de la cubierta: Treinta por ciento (30%)

sobre el plano horizontal.

Art. 244. TIPO DE ORDENACION.

La edificación será extensiva.

Art. 245. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

1.- Las condiciones de edificabilidad comunes a todos los sectores y para todas sus zonas son las siguientes:

- Ocupación: El veinte por ciento (20%).
- Coeficiente de Edificabilidad Neta: Uno con cincuenta metros cúbicos por metro cuadrado (1.50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).
- Coeficiente de Aprovechamiento Neto: Cero coma cincuenta metros cuadrados por metro cuadrado (0.50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
- Retranqueos: Cinco metros (5 m.) con respecto a la fachada y 3 m. respecto a los otros linderos.
- Altura Reguladora de las Edificaciones: Seis metros (6.00 m.) por encima del plano de referencia.

Planta baja más planta piso (PB + PP) y semisótano o sótano (SS ó PS).

- Altura Total de las Edificaciones: Siete con cincuenta metros (7.50 m.) por encima del plano de referencia.
- Altura Mínima de las Edificaciones: Tres metros (3 m.) por encima del plano de referencia.

2.- La superficie edificable y los coeficientes de edificabilidad y aprovechamiento netos establecidos en el apartado anterior no serán de aplicación al Sector P-6; su regulación será establecida en las ordenanzas particulares del mismo.

Art. 246. USOS.

1.- Se permiten los usos reseñados en el siguiente cuadro, según los grados de tamaño y de situación que se describen.

USOS PORMENORIZADOS	GRADO SEGUN TAMAÑO	GRADO SEGUN SITUACION
1. UNIFAMILIAR.....	TODOS	TODOS
2. ADMINISTRATIVO.....	1,2	2
3. COMERCIAL.....	1,2	2,4
4. DOCENTE.....	1,2	4
5. SANITARIO- ASISTENCIAL.....	1,2,3	2,4
6. SOCIO-CULTURAL.....	1,2	2,4
7. DEPORTIVO.....	TODOS	4
8. DE ESTABLECIMIENTO PUBLICO.....	1,2,3	2,4
VII. DE SEGURIDAD.....	1,2,3	2,4
VIII. DE INFRAESTRUCTURA.	1,2,3	2,4
IX. DE ESPACIO LIBRE...	1,2,3	-----

2.- Lo establecido en el apartado anterior no será de aplicación a las Zonas Turístico-Residencial, ni a las Zonas de Equipamiento Deportivo, Comercial y Social ni a la Zona Residencial Extensiva Aldea de Montaña del Sector P-6.

Tampoco será de aplicación al Equipamiento Docente (E-81) del Sector P-6.

TITULO VIII.

ORDENANZAS PARTICULARES  
DE LAS AREAS HOMOGENEAS  
DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

CAPITULO PRIMERO.

CALIFICACION DEL SUELO  
APTO PARA URBANIZAR.

Art. 247. ZONAS Y SISTEMAS DEL SUELO  
APTO PARA URBANIZAR.

1.- En los correspondientes planos de zonificación que definen la ordenación del suelo apto para urbanizar, las líneas dibujadas sobre la base topográfica determinan los límites de las distintas zonas y sistemas que constituyen la ordenación pormenorizada de este suelo. A cada zona o sistema le corresponde una trama distinta.

2.- El suelo apto para urbanizar de los Sectores de Régimen Transitorio P-4, P-5 y P-6 comprende las siguientes zonas:

- a) Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.
- b) Zona Residencial Extensiva Aldea de Montaña.
- c) Zona Turístico Residencial.
- d) Zona de Equipamiento y Servicios.

3.- El suelo apto para urbanizar de los sectores a que hace referencia el apartado anterior comprende los siguientes sistemas:

- a) Sistemas de Equipamiento Comunitario.
- b) Sistemas de Servicios Urbanos.
- c) Espacios Libres Públicos.
- d) Sistemas Viarios.

CAPITULO SEGUNDO.

SECTOR P-4.

Art. 248. DEFINICION.

1.- Constituyen este sector aquellos terrenos que integran el Plan Parcial de Ordenación del Polígono P-4 definitivamente aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

2.- Este sector P-4 comprende una única zona, que es la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.

Art. 249. CONDICIONES DE PARCELACION.

Se establecen las siguientes condiciones de parcelación:

a) Superficie mínima de parcela: 1.000 m<sup>2</sup>.

b) Anchura mínima de parcela: 18 m. excepto en caso de plazoletas de retorno o calles en curva en su parte cóncava, en cuyo caso la anchura mínima de parcela será la grafiada en el plano de parcelación, en su día aprobado.

Art. 250. SUPERFICIE AJARDINADA.

La superficie ajardinada mínima de parcela será del sesenta por ciento (60%).

Art. 251. APARCAMIENTOS.

Deberán preverse dos plazas de aparcamiento por solar.

CAPITULO TERCERO.

SECTOR P-5.

Art. 252. DEFINICION.

1.- Constituyen este sector aquellos terrenos que integran el Plan Parcial del Polígono P-5 definitivamente aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

2.- El sector P-5 comprende una única zona, que es la Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.

Art. 253. CONDICIONES DE PARCELACION.

Se establecen las siguientes condiciones de parcelación:

- a) Superficie mínima de parcela: 400 m<sup>2</sup>.
- b) Anchura mínima de parcela: 15 m.

Art. 254. SUPERFICIE AJARDINADA.

La superficie ajardinada mínima de parcela será del sesenta por ciento (60%).

Art. 255. APARCAMIENTOS.

Deberán preverse dos plazas de aparcamiento por solar.

CAPITULO CUARTO.

SECTOR P-6.

Sección 1ª. Definición.

Art. 256. DEFINICION.

1.- Constituyen este sector aquellos terrenos que integran el Plan Parcial del Polígono P-6 definitivamente aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo.

2.- El sector P-6 comprende las siguientes zonas:

- a) Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.
- b) Zona Residencial Extensiva Aldea de Montaña.
- c) Zona Turístico-Residencial.
- d) Zona de Equipamientos y Servicios, que se subdivide en Parque Deportivo, Equipamiento Comercial y Equipamiento Social.

3.- El Sector P-6 comprende los siguiente sistemas:

- a) Equipamiento Docente-Cultural (E-81).
- b) Sistemas Urbanos.

Sección 2ª. Zona Residencial Extensiva Unifamiliar.

Art. 257. CONDICIONES DE PARCELACION.

1.- Se establecen las siguientes condiciones de parcelación:

a) Superficie mínima de parcela: 1.500 m<sup>2</sup>.

b) Anchura mínima de parcela: 20 m.

2.- No obstante lo establecido en el apartado anterior, para las parcelas segregadas con anterioridad a la aprobación del Avance de Planeamiento de esta Revisión de las Normas Subsidiarias de Valldemossa, serán de aplicación las siguientes condiciones de parcelación:

a) Superficie mínima de parcela: 800 m<sup>2</sup>.

b) Anchura mínima de parcela: 15 m.

#### Art. 258. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad:

- Ocupación: Veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela.

- Coeficiente de edificabilidad neta: Un metro cúbico por metro cuadrado (1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).

- Coeficiente de aprovechamiento neto: Cero coma treinta y tres metros cuadrados por metro cuadrado (0.33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

- Superficie ajardinada mínima de parcela: Sesenta por ciento (60%).

#### Art. 259. APARCAMIENTOS.

Deberán preverse dos plazas de aparcamiento por solar.

#### Sección 3<sup>a</sup>. Zona Residencial Extensiva Aldea de Montaña.

#### Art. 260. CONDICIONES DE PARCELACION.

Se establecen las siguientes condiciones de parcelación:

a) Superficie mínima de parcela: 800 m<sup>2</sup>.

b) Anchura mínima de parcela: 15 m.

Art. 261. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad:

- Ocupación: Veinte por ciento (20%) de la superficie de parcela.

- Coeficiente de edificabilidad neta: Un metro cúbico por metro cuadrado (1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).

- Coeficiente de aprovechamiento neto: Cero coma treinta y tres metros cuadrados por metro cuadrado (0.33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

- Longitud máxima de fachada en un mismo edificio: Treinta metros (30 m.).

- Separación entre edificios de una misma parcela: Seis metros (6 m.).

- Superficie ajardinada mínima de parcela: Sesenta por ciento (60%).

- Densidad de población: Doscientos cincuenta metros cuadrados de suelo por vivienda (250 m<sup>2</sup> suelo/vivienda).

- Número máximo de viviendas agrupadas: 6 unidades.

- Número máximo de viviendas de la Zona: 143 unidades.

Art. 262. APARCAMIENTOS.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento o bien por cada vivienda o bien por cada cien metros cuadrados construidos (100 m<sup>2</sup>-construidos).

Art. 263. USOS.

Se permiten los siguientes usos:

USOS PORMENORIZADOS	GRADO SEGUN TAMAÑO	GRADO SEGUN SITUACION
1. UNIFAMILIAR.....	TODOS	TODOS
2. PLURIFAMILIAR.....	TODOS	1, 2, 3, 4
3. COMUNITARIO.....	TODOS	1, 2, 3, 4
10. DE ALMACEN.....	TODOS	2, 3, 4
12. ADMINISTRATIVO.....	TODOS	1, 2, 3, 4
13. COMERCIAL.....	TODOS	2, 3, 4
14. APARCAMIENTO DE AUTOMOVILES.....	TODOS	1, 2, 3, 4
20. ESPECTACULOS PUBLICOS.....	TODOS	3, 4
21. DE SALA DE REUNION.	TODOS	3, 4
22. ACTIVIDADES RECREATIVAS.....	TODOS	3, 4
23. DE ESTABLECIMIENTO PUBLICO.....	TODOS	1, 2, 3, 4
VII. DE SEGURIDAD.....	TODOS	2, 3, 4
VIII. DE INFRAESTRUCTURA.	TODOS	2, 3, 4
IX. DE ESPACIO LIBRE...	TODOS	-----

Sección 4ª. Zona Turístico-Residencial.

Art. 264. CONDICIONES DE PARCELACION.

Se establecen las siguientes condiciones de parcelación:

- a) Superficie mínima de parcela: 2.000 m<sup>2</sup>.
- b) Anchura mínima de parcela: 40 m.

Art. 265. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad:

- Ocupación: Treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie de parcela.
- Coeficiente de edificabilidad neta: Uno coma ochenta metros cúbicos por metro cuadrado (1.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).
- Coeficiente de aprovechamiento neto: Cero coma seis metros cuadrados por metro cuadrado (0.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
- Longitud máxima de fachada en un mismo edificio: Treinta metros (30 m.).
- Separación entre edificios de una misma parcela: Seis metros (6 m.).
- Volumen máximo edificable en un solo edificio: Dos mil quinientos metros cúbicos (2.500 m<sup>3</sup>) sobre el plano de referencia.
- Superficie ajardinada mínima de parcela: Cincuenta por ciento (50%).

Art. 266. APARCAMIENTOS.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados construidos (100 m<sup>2</sup> construidos).

Art. 267. DENSIDAD DE POBLACION.

Se permitirá únicamente una plaza turística por cada sesenta metros cuadrados de parcela (60 m<sup>2</sup>-suelo/plaza).

Art. 268. USOS.

Se permiten los siguientes usos:

USOS PORMENORIZADOS	GRADO	
	SEGUN TAMAÑO	SEGUN SITUACION
2. PLURIFAMILIAR.....	1	(*)
3. COMUNITARIO.....	TODOS	1,2,3,4
4. HOTELERO.....	TODOS	1,2,3,4
10. DE ALMACEN.....	TODOS	2,3,4
12. ADMINISTRATIVO.....	TODOS	1,2,3,4
13. COMERCIAL.....	TODOS	2,3,4
14. APARCAMIENTO DE AUTOMOVILES.....	TODOS	1,2,3,4

19.	DEPORTIVO.....	TODOS	2,3,4
20.	ESPECTACULOS		
	PUBLICOS.....	TODOS	3,4
21.	DE SALA DE REUNION.	TODOS	3,4
22.	ACTIVIDADES		
	RECREATIVAS.....	TODOS	3,4
23.	DE ESTABLECIMIENTO		
	PUBLICO.....	TODOS	1,2,3,4
VII.	DE SEGURIDAD.....	TODOS	2,3,4
VIII.	DE INFRAESTRUCTURA.	TODOS	2,3,4
IX.	DE ESPACIO LIBRE...	TODOS	-----

-----

(\* ) Se permite este uso para el personal que trabaja en el establecimiento.

Sección 5ª. Zonas de Equipamiento Deportivo,  
Comercial  
y Social y Sistema de Equipamiento  
Docente-Cultural (E-81).

Art. 269. CONDICIONES DE PARCELACION.

Se establecen las siguientes condiciones de parcelación:

- a) Superficie mínima de parcela: 2.000 m<sup>2</sup>.
- b) Anchura mínima de parcela: 40 m.

Art. 270. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad:

- Ocupación: Treinta por ciento (30%) de la superficie de parcela.
- Coeficiente de Edificabilidad Neta: Uno coma ochenta metros cúbicos por metro cuadrado (1,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).
- Coeficiente de Aprovechamiento Neto: Cero coma seis metros cuadrados por metro cuadrado (0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).
- Longitud máxima de fachada en un mismo edificio: Treinta metros (30 m.).
- Separación entre edificios de una misma parcela: Seis

metros (6 m.).

- Volumen máximo edificable en un solo edificio: Dos mil quinientos metros cúbicos (2.500 m<sup>3</sup>) sobre el plano de referencia.

- Superficie ajardinada mínima de parcela: Cincuenta por ciento (50%).

#### Art. 271. APARCAMIENTOS.

Deberá preverse una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) construidos.

#### Art. 272. USOS.

1.- Zonas de Equipamiento Deportivo.

Se permiten los usos deportivo, socio-cultural y docente. Se permite una vivienda anexa.

2.- Zonas de Equipamiento Comercial.

Se permiten los usos comercial, de espectáculos públicos, de sala de reunión, de actividades recreativas, de establecimiento público y de seguridad. Se permite una vivienda anexa.

3.- Zonas de Equipamiento Social.

Se permiten los usos socio-cultural, administrativo, comunitario, de espectáculos públicos, de sala de reunión, de actividades recreativas, de establecimiento público y de seguridad. Se permite una vivienda anexa.

CAPITULO QUINTO.

SISTEMAS EN EL SUELO APTO PARA LA URBANIZACION.

Art. 273. CONDICIONES DE PARCELACION.

Se establecen las siguientes condiciones de parcelación:

- a) Superficie mínima de parcela: la existente.
- b) Anchura mínima de parcela: la existente.

Art. 274. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.

Se establecen las siguientes condiciones de edificabilidad:

- a) Sistemas de Equipamiento Comunitario: Serán las establecidas en el Capítulo anterior para las Zonas de Equipamiento y Servicios.

No obstante ello, para el Equipamiento Docente-Cultural E-81 se permiten los usos docente, socio-cultural y deportivo,

con vivienda aneja.

b) Sistemas de Servicios Urbanos: Serán las establecidas en el Capítulo Décimocuarto del Título VI para las Infraestructuras Urbanas, excepto para el caso de Estaciones Depuradoras en que no se establecen Condiciones de Edificabilidad.

c) Espacios Libres Públicos: Serán los establecidos en el Capítulo Décimoquinto del Título VI.

d) Sistemas viarios: Serán los establecidos en el Capítulo Décimosexto del Título VI.

Art. 275. ZONAS EXCEDENTE-ROQUEDAL  
DE LOS SECTORES P-5 Y P-6.

Los terrenos calificados como Zona Excedente-Roquedal de los sectores P-5 y P-6 tendrán la consideración, a todos los efectos, de Espacio Libre Público.

TITULO IX.

ORDENANZAS COMUNES AL SUELO  
NO URBANIZABLE.

CAPITULO PRIMERO.

NORMAS GENERALES.

Art. 276. DEFINICION.

Constituyen el suelo no urbanizable del municipio de Valldemossa todas las áreas de suelo del término municipal no incluidas en una delimitación de suelo urbano o en un sector de suelo apto para urbanizar.

Art. 277. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS.

1.- Quedan prohibidas en el suelo no urbanizable las construcciones correspondientes a los usos propios del suelo urbano, excepto en lo establecido en el apartado siguiente.

2.- El aprovechamiento urbanístico en esta clase de suelo es nulo; no obstante ello, podrán permitirse las construcciones enunciadas en el presente Artículo y que por su uso serán clasificadas en:

- a) Viviendas Unifamiliares aisladas.
- b) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.
- c) Edificaciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.
- d) Edificaciones e instalaciones para las explotaciones agrarias.

3.- No podrá otorgarse licencia para cualquier construcción en suelo no urbanizable que sea contraria a las normas para la conservación de la naturaleza, defensa del paisaje o de la fauna silvestre, protección de las vías públicas o del litoral, de los yacimientos arqueológicos y del patrimonio arquitectónico o histórico-artístico que, establecidas en estas Normas sean de aplicación.

4.- Con independencia de ello, las viviendas unifamiliares aisladas no podrán dar lugar a la formación de un núcleo de población.

Art. 278. NUEVAS EDIFICACIONES  
EN SUELO NO URBANIZABLE.

Las nuevas edificaciones no podrán tener más de dos plantas ni sobrepasar una altura máxima de siete metros (7 m.).

Art. 279. FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

Se considerará que existe peligro de formación de núcleo de población cuando la construcción de una vivienda afecte a una superficie inferior a quince mil metros cuadrados (15.000 m<sup>2</sup>).

CAPITULO SEGUNDO  
PROTECCION DE ELEMENTOS URBANISTICOS  
ESPECIALES.

Art. 280. CONSERVACION DE LA NATURALEZA Y DEFENSA DEL  
PAISAJE.

1.- El suelo no urbanizable será protegido del proceso urbanizador y sus usos no deteriorarán los valores naturales, sean ecológicos o paisajísticos.

2.- Con el fin de alcanzar el fin descrito en el apartado anterior, cualquier parcelación en suelo no urbanizable que no se adapte a lo dispuesto en las presentes normas se considerará ilegal y las parcelas resultantes no podrán ser objeto de

edificación de viviendas.

3.- Para que una parcela resultante de una división o segregación de una finca pueda ser objeto de construcción de viviendas debe tener una extensión igual o superior a la establecida en el Título X para la correspondiente Zona, en función de lo establecido en el Capítulo siguiente.

4. Sólo se podrá autorizar la obertura de nuevos caminos en casos de justificada necesidad. En cualquier caso, el proyecto correspondiente deberá incluir un estudio comparativo de las posibles alternativas, para garantizar el menor impacto ambiental posible y la preservación de los elementos que den especial carácter al paisaje.

La construcción de viales se realizará de manera que haga mínimos los desmontes y terraplenes.

5.- La colocación de indicadores o rótulos visibles desde la vía pública se hará de tal modo que no interrumpa, en ningún caso, la visibilidad del horizonte ni de una belleza natural o de una construcción de valor arquitectónico. Se prohíben las vallas o carteles publicitarios.

6.- Las construcciones en suelo no urbanizable se realizarán de acuerdo con la tipología edificatoria y los materiales característicos del medio rural de la zona en que se ubiquen y deberán cumplir con las Normas de Estética establecidas en el Capítulo Tercero del Título IV de estas Normas Urbanísticas.

Quedan prohibidos los elementos constructivos que finjan un destino u origen en desacorde con el de la edificación, como almenas o baluartes.

7.- Las nuevas edificaciones se ubicarán de modo que se minimice el impacto visual de las mismas y de sus accesos. Se prohíben las construcciones sobre acantilados, rocas o prominencias del terreno.

8.- Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 22 de la "Llei 1/1.991, de 30 de gener" se prohíben las canteras a cielo abierto, excepto las de extracción de la piedra del lugar a que hacen referencia estas Normas Urbanísticas, como material de construcción.

9. Los cierres de las fincas guardarán el carácter tradicional de la zona.

Art. 281. PROTECCION DE LOS MIRADORES.

Los miradores grafiados en el plano de ordenación titulado "Patrimonio Arquitectónico Rural" estarán rodeados por una envolvente de protección de setenta metros (70 m.) en los que no podrán realizarse nuevas construcciones, excepto para la conservación del mirador.

Art. 282. PROTECCION DE LA FLORA SILVESTRE.

La cobertura vegetal de las zonas boscosas sólo podrá ser alterada en aplicación de los oportunos planes técnicos aprobados por el "Govern de la Comunitat Autònoma".

Art. 283. PROTECCION DE LA FAUNA SILVESTRE.

1.- Entre las rejillas, vallas o verjas de menos de 10 x 10 cm<sup>2</sup> de paso para los cerramientos de las fincas y el suelo o, en su caso, las paredes de obra maciza deberá dejarse libre una altura de veinte centímetros (20 cm.) con el fin de no obstaculizar la circulación de la fauna silvestre.

Lo establecido en el párrafo anterior no será de aplicación en caso de huertos.

2.- No obstante ello, si la rejilla tiene un hueco en el que se pueda inscribir un retranqueo de 10 x 20 cm<sup>2</sup> no será necesaria la altura libre a que hace referencia el apartado anterior.

CAPITULO TERCERO.

DE LAS VIVIENDAS.

Art. 284. CLASIFICACION DE LAS FINCAS A EFECTOS DE LA EDIFICACION DE VIVIENDAS.

1.- Con independencia de la definición de la existencia de posibilidad de formación de núcleo de población y con el fin de evitar las parcelaciones en suelo no urbanizable con fines urbanísticos, se distinguen las siguientes clases de fincas, a efectos de establecer la finca mínima, susceptible de edificación de viviendas unifamiliares aisladas:

a) Las fincas no divididas ni segregadas con posterioridad a la entrada en vigor de la "Llei 1/1.991 de 30 de gener, d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Arees d'Espacial Protecció de les Illes Balears".

b) Las fincas no incluidas en el caso anterior.

2.- Las fincas divididas o segregadas con posterioridad a la fecha a que hace referencia al apartado anterior, por motivos de herencia, de segregación de un área clasificada como suelo urbano o apto para urbanizar, de transmisión al Estado o a entes o corporaciones públicos para fines comunitarios, así como por aplicación de la Ley de Expropiación Forzosa, serán consideradas como no divididas ni segregadas con posterioridad a la fecha a que hace referencia el apartado anterior, a los efectos de lo establecido en este Título y en el siguiente.

Art. 285. DE LA AGRUPACION DE FINCAS.

En caso de agrupación de dos o más fincas colindantes de la misma clase, la superficie a computar a los efectos de edificación de viviendas será la suma de las superficies de las fincas agrupadas.

Cuando se agrupen fincas de distinta clase o en el caso de que una finca esté afectada por más de una zona, se aplicará la Regla de la Razón de Proporcionalidad, de acuerdo con lo establecido en el Artículo siguiente.

Art. 286. NUMERO DE VIVIENDAS EDIFICABLES.

1.- El número de viviendas nuevas posibles en una finca determinada será la diferencia entre las admitidas por ésta, y las ya existentes o autorizadas.

No obstante ello, las "cases de possessió" o las viviendas que, en ambos casos, figuren en el Catálogo anexo a estas Normas Urbanísticas no computarán para determinar el número de viviendas nuevas posibles en una finca.

2.- El número de viviendas que admitirá una finca será el cociente entero por defecto que resulte de dividir la superficie del predio, por la de la finca mínima a efectos de la edificación de viviendas que le corresponda según lo establecido en el Título siguiente y de acuerdo, en su caso, con la Regla de Razón de Proporcionalidad.

3.- La Regla de Razón de Proporcionalidad consiste en formar tantos quebrados como fincas agrupadas o, en su caso, zonas distintas que afecten a la finca considerada; los numeradores estarán constituidos por las superficies en metros cuadrados ( $m^2$ ), de éstas o de aquéllas respectivamente, y los denominadores, por la extensión de la correspondiente finca mínima a efectos de edificación de viviendas definida para cada uno de los casos posibles en el Título siguiente. Se efectuará la suma de todos los quebrados y se entenderá que la finca o agrupación admite un número de viviendas igual a la parte entera por defecto resultante de dividir el numerador por el denominador del quebrado suma.

Las viviendas de una misma finca estarán separadas por una distancia mínima de diez metros (10 m.) aunque sólo será posible, en su caso, construir tres viviendas formando conjunto. Estos conjuntos deberán estar separados entre si una distancia mínima de cien metros (100 m.).

En las fincas parte agrícola, parte forestal, se ubicarán las posibles viviendas en aquella zona.

4.- La superficie de finca afectada por la construcción de una vivienda será igual en metros cuadrados al producto de la superficie edificada también en metros cuadrados por mil tercios ( $1.000/3$ ).

No obstante ello, sea cual sea la superficie edificada, quedará siempre afectada la finca mínima para la edificación de viviendas, de acuerdo con lo establecido en el Título siguiente para cada zona.

5. La superficie máxima que puede ser afectada por una vivienda será el doble de la finca mínima para la edificación de nuevas viviendas unifamiliares, definida para cada zona en el Título siguiente.

Art. 287. CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS.

1.- Los parámetros a aplicar tanto para la construcción de nuevas viviendas como para la reforma de las existentes y sin perjuicio de lo establecido en el Capítulo Noveno del Título IV, serán los siguientes:

a) Superficie Máxima Construible: Tres metros cuadrados ( $3 \text{ m}^2$ ) por cada mil metros cuadrados ( $1.000 \text{ m}^2$ ) de finca afectada, sin incluir piscinas; en cualquier caso, las viviendas podrán tener una superficie construida mínima de trescientos metros cuadrados ( $300 \text{ m}^2$ ).

b) Altura Reguladora de las Edificaciones: Seis metros (6 m.), planta baja y planta piso (PB + PP); semisótano (SS) o sótano (PS).

c) Altura Total de las Edificaciones: Siete metros (7 m.) por encima del plano de referencia.

d) Retranqueo: Tres metros (3 m.).

e) Condiciones higiénico-sanitarias para la evacuación y posterior tratamiento de las aguas residuales: la evacuación de las aguas residuales se realizará mediante conducto hermético de diámetro no inferior a ciento cincuenta milímetros (150 mm.) y cuya pendiente será igual o superior al dos por ciento (2%).

2.- Las aguas residuales deberán ser depuradas de modo que el efluente tenga las características exigidas por la legislación vigente.

3.- En caso de depuración por fosa séptica, ésta deberá contar, como mínimo, con los siguientes elementos:

a) Cámara destinada a la recogida y licuación de las aguas.

b) Elemento depurador secundario capaz de lograr la digestión de la materia orgánica proveniente de la cámara.

4.- La filtración en el terreno del agua depurada podrá ser de formas diversas, tales como la de riego superficial o

a través de filtros de arena y grava, debiendo quedar garantizada, en todo caso, la no contaminación de subálveos utilizados para el abastecimiento de agua.

5.- Las instalaciones deben salvaguardar las condiciones estéticas del lugar y deben ser accesibles a los equipos de vigilancia o de limpieza.

#### Art. 288. VIVIENDAS EXISTENTES.

1.- Con independencia de lo establecido en el artículo 134, los edificios destinados a vivienda unifamiliar en suelo no urbanizable, construidos al amparo de la normativa vigente en el momento de solicitar la correspondiente licencia de obras y que no se ajustan a las determinaciones de estas Normas, podrán ser ampliados en un máximo de treinta metros cuadrados (30 m<sup>2</sup>) siempre que su superficie construida no exceda de los trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) y la ampliación cumpla con los requisitos de altura y retranqueo establecidos en el artículo anterior. Así mismo podrá construirse una piscina.

2.- En caso de viviendas catalogadas, la ampliación a que se refiere el apartado anterior, tendrá que cumplir con lo establecido en el artículo 117 de estas Normas Urbanísticas.

3.- Lo establecido en los apartados anteriores no será de aplicación en los Elementos Paisajísticos Singulares o Zona de Protección A, donde se permitirán únicamente las obras a que se refiere el artículo 297.3 de estas Normas Urbanísticas.

CAPITULO CUARTO.

DE LAS CONSTRUCCIONES DE UTILIDAD PUBLICA  
O INTERES SOCIAL.

Art. 289. EDIFICACIONES E INSTALACIONES  
DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES SOCIAL.

1.- Podrán ser declaradas de utilidad pública o de interés social obras o actividades situadas en cualquier zona del suelo no urbanizable, de acuerdo con lo establecido en el Título siguiente.

2.- Para poder autorizar dichas obras, el peticionario deberá demostrar que se cumplen los siguientes requisitos:

a) El beneficio que para la colectividad supone la realización de dichas obras para declarar su interés social o la justificación legal para declarar su utilidad pública.

b) La necesidad de su emplazamiento en el medio rural.

c) La necesidad de su emplazamiento, en su caso, en un espacio zonificado como Paraje Preservado o Elemento Paisajístico Singular, acompañado del correspondiente estudio o informe en su caso, sobre el impacto ambiental.

d) Asimismo deberá presentar Estudio Previo, Anteproyecto o Proyecto en el que se base la solicitud de declaración de la utilidad pública o el interés social, y en el que deberán especificarse las infraestructuras eléctrica, telefónica y de abastecimiento o saneamiento de aguas, así como las vías de comunicación que se requieran.

3.- Sin perjuicio de lo establecido en el apartado anterior, la Comisión Insular de Urbanismo podrá declarar de interés social las obras o instalaciones que representen un cambio de uso en edificios antiguos o tradicionales, catalogados de grado dos o no catalogados, con finalidad conservacionista, siempre y cuando la nueva edificación se integre en la existente.

4.- No se fijan condiciones de edificación, sino que éstas vendrán fijadas en el expediente de utilidad pública o interés social.

Art. 290. CAMPOS DE GOLF.

No se permite la construcción de campos de golf en el término municipal de Valldemossa, excepto en caso de terrenos que hubieran sido objeto de licencia municipal con anterioridad a la aprobación del Avance de Planeamiento de esta Revisión.

Art. 291. AGROTURISMO Y TURISMO RURAL.

1.- Sin perjuicio de lo establecido por estas Normas, las obras o construcciones destinadas a agroturismo o a turismo rural deberán cumplir con lo establecido por la legislación específica vigente.

2.- En cualquier caso, las edificaciones existentes que se destinen a una u otra de estas actividades, podrán ser ampliadas hasta un máximo de 200 m<sup>2</sup>, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la superficie a edificar no supere el veinte y cinco por ciento (25%) de la superficie edificada existente.

b) Que la nueva edificación se integre en la existente y en su entorno, al tiempo que no se dañen valores arquitectónicos catalogados o protegidos.

c) Que la ampliación cumpla con el retranqueo de tres metros (3 m.) de los linderos.

d) Que la extensión mínima de la finca donde se pretenda la ampliación sea de 30.000 m<sup>2</sup>.

e) Que la extensión mínima a que hace referencia el párrafo anterior no esté zonificada como Area Natural de Especial Interés.

CAPITULO QUINTO.

DE LAS CONSTRUCCIONES VINCULADAS  
A LAS OBRAS PUBLICAS.

Art. 292. EDIFICACIONESE INSTALACIONES  
VINCULADAS ALAS OBRAS PUBLICAS.

Para la autorización de edificaciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas, deberá justificarse dicha vinculación con la obra pública correspondiente.

No se fijan condiciones de edificabilidad.

CAPITULO SEXTO.

DE LAS CONSTRUCCIONES AGRARIAS.

Art. 293. CLASES DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES  
PARA LAS EXPLOTACIONES AGRARIAS.

1.- Las edificaciones e instalaciones para las explotaciones agrarias son aquéllas que guardan relación con la naturaleza y el destino de la finca y se ajustarán, en todo caso, a los Planes y Normas de la Consellería de Agricultura y Pesca. Deberá justificarse ante el Ayuntamiento o, en su caso, organismo competente la vinculación directa y funcional de la construcción con la explotación agraria de la finca, no pudiendo, en ningún caso ser de uso residencial.

2.- Tanto en caso de edificios de nueva planta a que hace referencia el presente artículo, como si se trata de obras de reforma o ampliación, será preceptivo el informe previo de la "Conselleria d'Agricultura i Pesca" sobre su uso y la necesidad de dichas obras.

3.- Con el fin de establecer las características de las construcciones, éstas se clasifican en:

a) Edificaciones e instalaciones para las explotaciones agropecuarias.

b) Otras construcciones.

Art. 294. EDIFICACIONES E INSTALACIONES  
PARA LAS EXPLOTACIONES AGROPECUARIAS.

1.- Se entenderán por edificaciones e instalaciones para las explotaciones agropecuarias aquéllas cuya finalidad sea servir de soporte a una actividad agrícola o ganadera.

2.- A los efectos de las condiciones de la edificación se estará a lo dispuesto en la legislación o normativa agraria vigente, excepto para almacenes agrarios que se regularán por lo establecido en los apartados siguientes.

3.- Se entenderá por almacén agrario, toda edificación no incluida en los apartados anteriores, que tenga por destino el almacenamiento de cualquier clase de elementos propios para la explotación de la finca con la total exclusión de su uso como vivienda.

4.- La normativa a aplicar para almacenes agrarios será la siguiente:

a) Superficie edificable de seis metros cuadrados (6 m<sup>2</sup>) por cada mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>) de superficie de la finca, con un máximo de veinte metros cuadrados útiles (20 m<sup>2</sup>).

b) Altura máxima: Cuatro metros (4 m.).

c) Número total de aberturas inferior o igual a dos (2).

5.- Todas las fincas no divididas ni segregadas después de la entrada en vigor de la "Llei 1/1991, de 30 de gener", admitirán la construcción de un almacén agrario siempre que no se disponga de ninguno ni de ninguna vivienda.

Las fincas divididas o segregadas con posterioridad sólo podrán ser objeto de su construcción de un almacén agrario si tienen una superficie mínima exigida en el Título X para construcciones de una vivienda unifamiliar y no hay ningún almacén o vivienda ya construidos.

6.- En caso que una finca disponga de un almacén agrario, éste podrá ser objeto de ampliación de acuerdo con las condiciones establecidas en este artículo.

7.- En caso de fincas que ya dispongan de almacén agrario y quieran ser objeto de construcción de una vivienda o viceversa, ambas construcciones deberán formar parte de un mismo cuerpo de construcción.

#### Art. 295. OTRAS CONSTRUCCIONES.

Además de las edificaciones e instalaciones especificadas

en los dos Artículos anteriores podrán construirse instalaciones para extracción de agua o cualquier otro tipo de obra que guarde relación con el destino agrario de la finca, y cumpla con la normativa aplicable de estas Normas urbanísticas.

Dichas obras, que no podrán en ningún caso ser una sustitución de las edificaciones reguladas por estas Normas Subsidiarias, se atenderán a las normas del Ministerio de Agricultura y su volumen será el mínimo necesario para la función específica para la que se construyan.

## TITULO X.

### ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS ZONAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

#### Art. 296. ZONIFICACION DEL SUELO NO URBANIZABLE.

1.- Todo el suelo no urbanizable del municipio incluido en la delimitación de la Sierra de Tramuntana por la "Llei 1/1.991 de 30 de gener d'Espais Naturals i Règim Urbanístic de les Arees d'Espacial Protecció de les Illes Balears", tendrá la consideración de especial protección, según lo establecido por el Artículo 17 del "Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana".

2.- De acuerdo con el Plano de Zonificación, el Suelo No Urbanizable se dividirá en las siguientes zonas:

- a) Elemento Paisajístico Singular o Zona de Protección A.
- b) Paraje Preservado o Zona de Protección B.
- c) Zona de Protección C.
- d) Zona de Protección D.
- e) Zona de Régimen Común.

La normativa específica a aplicar a cada uno de ellos será la establecida en los Artículos siguientes.

Art. 297. ELEMENTO PAISAJISTICO SINGULAR  
O ZONA DE PROTECCION A.

1.- Constituyen esta zona las delimitadas como tales en el Plano de Zonificación del Suelo No Urbanizable.

2.- A los Elementos Paisajísticos Singulares del municipio de Valldemossa, les serán aplicables los preceptos de la "Llei 1/1.991, de 30 de gener", referidos a las Areas Naturales de Especial Interés y en concreto el artículo 11.2.

3.- En la Zona de Protección A, se permiten las obras siguientes:

a) Conservación, restauración y consolidación de edificios e instalaciones existentes que no comporten aumento de volumen, siempre y cuando no hayan sido edificados en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.

b) Infraestructuras o instalaciones públicas que necesariamente se hayan de ubicar en la Zona, previa declaración de utilidad pública.

c) Dotaciones subterráneas de servicios a viviendas o instalaciones existentes, siempre que den servicio a edificaciones que no hayan sido construidas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

d) Caminos de tierra y obras estrictamente necesarias para la explotación agrícola o forestal de la finca, previo informe favorable de la Conselleria d'Agricultura i Pesca del Govern de la Comunitat Autònoma.

4.- Se prohíbe la construcción de nuevos caminos rodados. Las sendas peatonales que sean necesarias para su uso público se diseñarán por iniciativa municipal, con el debido cuidado de que su impacto visual y físico sea mínimo.

5.- A los efectos de la determinación del número de viviendas según lo que establece el artículo 286, la superficie de los terrenos zonificados como Elemento Paisajístico Singular-Zona de Protección A, no computará.

Art. 298. PARAJE PRESERVADO O ZONA DE PROTECCION B.

1.- Constituyen esta zona las áreas definidas como tales en los Planos de Zonificación del Suelo No Urbanizable.

2.- La Zona de Protección B se divide en dos subzonas: la Subzona B1 y la Subzona B2.

Constituyen la Subzona B1 las áreas definidas como tales en los planos de zonificación y que están declaradas Area Natural de Especial Interés por la legislación sobre espacios naturales y áreas de especial interés.

Constituyen la Subzona B2 las áreas definidas como tales en los planes de zonificación y que están declaradas Area Rural de Interés Paisajístico por la legislación sobre espacios naturales y áreas de especial interés.

3.- En la Subzona B1 se permiten las siguientes construcciones:

a) Viviendas unifamiliares aisladas.

La finca mínima a efectos de edificación de viviendas será la establecida en cada momento por la legislación sobre espacios naturales y áreas de especial interés, excepto en caso que sea menos restrictiva que la normativa de la Subzona B2, en cuyo caso, se aplicará ésta.

b) Edificaciones y instalaciones de utilidad pública.

c) Construcciones vinculadas a las obras públicas.

d) Las obras permitidas en los Elementos Paisajísticos Singulares.

4.- En la Subzona B2, se permiten las construcciones siguientes:

a) Viviendas unifamiliares aisladas.

La finca mínima a efectos de edificación de viviendas será de 15 Ha.

No obstante ello, en toda finca no dividida ni segregada con posterioridad a la entrada en vigor de la "LLei 1/1991, de 30 de gener" cuya superficie sea igual o superior a 7'5 Ha. se podrá construir una única vivienda si:

- No contiene ninguna otra de construida, o bien, no ha sido objeto de autorización anterior, aún vigente, para su construcción y ésta se encuentra aún en vigor.

- Cumple con los requisitos del artículo 284.1.a).

b) Edificios e instalaciones de utilidad pública o de interés social.

c) Construcciones vinculadas a las obras públicas.

d) Las obras permitidas en los Elementos Paisajísticos Singulares.

5.- La abertura de nuevos caminos será únicamente con fines agrícolas y se requerirá informe de la Conselleria d'Agricultura i Pesca.

#### Art. 299. ZONA DE PROTECCION C.

1.- Constituyen esta zona las áreas definidas como tales en el Plano de Zonificación del Suelo no Urbanizable.

2.- Se permiten las siguientes construcciones.

a) Viviendas unifamiliares aisladas.

La finca mínima a efectos de edificación de viviendas será de 7,5 Ha.

No obstante ello, en toda finca no dividida ni segregada con posterioridad a la entrada en vigor de la "Llei 1/1.991, de 30 de gener", cuya superficie no sea inferior a 3 Ha. podrá construirse una única vivienda si:

- No contiene ninguna ya construida o bien no ha sido objeto de autorización, para su construcción, todavía vigente.

- Cumpla con los requisitos del artículo 284.1.a).

b) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

c) Construcciones vinculadas a las obras públicas.

d) Construcciones agrarias.

#### Art. 300. ZONA DE PROTECCION D.

1.- Constituyen esta zona las áreas definidas como tales en el Plano de Zonificación del Suelo no Urbanizable.

2.- Se permiten las siguientes construcciones:

a) Viviendas unifamiliares aisladas: La finca mínima para su edificación será la establecida por la "Llei 1/1.991 de

30 de gener d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Espacial Protecció de les Illes Balears" para las Áreas Rurales de Interés Paisajístico.

b) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

c) Construcciones vinculadas a las obras públicas.

d) Construcciones agrarias.

Art. 301. ZONA DE REGIMEN COMUN.

1.- Constituye esta zona el área no incluida en la delimitación de la Sierra de Tramuntana, cuyo uso predominante es el agrícola-ganadero y que se halla definida como tal en el Plano de Zonificación del Suelo No Urbanizable.

2.- Se permiten las siguientes construcciones:

a) Viviendas unifamiliares aisladas.

La finca mínima a efectos de edificación será de 3 Ha.

No obstante ello, en toda finca no dividida ni segregada con posterioridad a la entrada en vigor de la "Llei 1/1.991, de 30 de gener", cuya superficie no sea inferior a 1,5 Ha., podrá construirse una única vivienda si:

- No contiene ninguna ya construida o bien no ha sido objeto de autorización anterior para su construcción, todavía vigente.

- Cumpla con los requisitos del artículo 284.1.a).

b) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social.

c) Construcciones vinculadas a las obras públicas.

d) Construcciones agrarias.

TITULO XI.

DERECHOS Y DEBERES BASICOS  
DE LOS PROPIETARIOS.

Art. 302. DERECHO A URBANIZAR.

1.- Se entenderá adquirido el derecho a urbanizar por la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias para todas las parcelas existentes en las delimitaciones de suelo urbano del municipio de Valldemossa.

2.- Previo el ejercicio del derecho a urbanizar, el Ayuntamiento aprobará, en su caso, las correspondientes unidades de ejecución para la apertura de nuevos viales.

3.- En caso de sistema de gestión privada, el derecho a urbanizar se extinguirá si la urbanización efectiva de las parcelas a que hacen referencia los apartados anteriores y el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución no se realizan en el plazo de cuatro años (4) a partir de la aprobación definitiva de la correspondiente unidad de actuación, a no ser que la demora sea responsabilidad de la administración actuante. También se extinguirá una vez transcurridos dos años (2) desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización o, en su caso, de dotación de servicios.

4.- El plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los suelos aptos para urbanizar será de cuatro años a contar desde la fecha de aprobación definitiva de la presente Revisión de estas Normas Subsidiarias.

5.- La resolución que declare el incumplimiento de los deberes a que hacen referencia los apartados anteriores se dictará previa audiencia a los interesados.

6.- En caso de extinción del derecho a urbanizar se estará a lo establecido en la "Llei 10/1.990, de 23 d'Octubre, de disciplina urbanística" y, subsidiariamente en la correspondiente legislación del Estado.

#### Art. 303. DERECHO AL APROVECHAMIENTO URBANISTICO.

1.- Se entenderá adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico por la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, para todas las parcelas que limiten con vial existente en el momento de dicha aprobación, en longitud igual o superior a la anchura mínima establecida en la correspondiente norma de parcelación.

2.- En caso de parcelas que no cumplan los requisitos establecidos en el apartado anterior se adquirirá el derecho al aprovechamiento urbanístico por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos establecidos en apartados segundo, tercero y cuarto del Artículo anterior.

3.- El derecho al aprovechamiento urbanístico deberá ejercitarse de acuerdo con lo establecido en estas Normas Urbanísticas para la obtención de licencia municipal de obras.

#### Art. 304. DERECHO A EDIFICAR.

1.- Los plazos para la iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras sujetas a licencia municipal serán los establecidos en las presentes Normas, con sujeción en cualquier caso a lo establecido en la "Llei 10/1.990, de 23 d'Octubre, de Disciplina Urbanística".

2.- El derecho a edificar se extinguirá por incumplimiento de los plazos establecidos en el apartado anterior, mediante su declaración formal por el Ayuntamiento, previa audiencia al interesado.

DISPOSICION ADICIONAL.

1. Los Elementos y Edificios Catalogados en el Anexo de Estas Normas Urbanísticas tendrán los grados de protección que se especifican en los apartados siguientes.

2. Tendrán grado de protección uno los siguientes Bienes de Interés Cultural: Iglesia de La Cartoixa (1.A.02), Torre de Son Galcerán (1.B.02), las Cruces (1.C.01 y 1.C.02), los Escudos (1.C.03 al 1.C.08) y el Jardín de Son Moragues (1.D.01).

Los restantes Bienes de Interés Cultural tendrán grado de protección dos.

3. Tendrán grado de protección uno los siguientes Edificios de Interés Arquitectónico: Casa de la Beata (2.A.a.02), Cor de Jesús (2.A.a.03), Capilla de San Vicente Ferrer (2.A.a.04), Ermita de la Santísima Trinidad (2.A.a.05), Iglesia de San Bartolomé (2.A.a.06), Capilla de Son Baptista (2.A.a.07).

Los restantes Edificios de Interés Arquitectónico tendrán grado de protección dos.

4. Todos los Elementos de Interés Arquitectónico tendrán

grado de protección uno.

DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA.

No obstante lo establecido en el Artículo 141 se podrán autorizar líneas aéreas de electricidad y telefonía hasta que no esté ejecutado el proyecto de urbanización o de dotación de servicios que las prevea subterráneas, siempre y cuando exista compromiso fehaciente del solicitante de pago de la parte de aquel proyecto que le corresponda y de subsiguiente desmantelamiento de la red aérea y substitución de las acometidas de ésta a la edificación objeto de la solicitud.

DISPOSICION TRANSITORIA SEGUNDA.

Las obras objeto de solicitud de licencia, cuya fecha de registro de entrada en el Ayuntamiento fuera anterior en dos meses o más a la de aprobación del Avance de Planeamiento de esta Revisión de las Normas Subsidiarias y obtuvieran o hubiesen obtenido la autorización de la Comissió del Patrimoni Històric del Govern de la Comunitat Autònoma, se regirán por la normativa de las Normas Subsidiarias de 1.984.

DISPOSICION TRANSITORIA TERCERA

1. Mientras no se construyan las correspondientes redes de alcantarillado y, si es el caso, las estaciones depuradoras, será obligatoria para la obtención de licencias municipales de obras, la construcción de fosas sépticas en los núcleos urbanos de Sa Marina, S'Estaca, Ca'n Saletes y en los sectores P-4, P-5 y P-6.

2. Las fosas sépticas a que hace referencia el apartado anterior, deberán cumplir con los requisitos establecidos por el artículo 287.3 de estas Normas Urbanísticas. En caso que no sea viable la infiltración del efluente al terreno en las condiciones definidas por el artículo 287.4, será obligatorio su vaciado periódico y el transporte del citado efluente a la estación depuradora de Son Viscos.

DISPOSICION DEROGATORIA.

1.- Quedan derogadas todas las disposiciones de igual o inferior rango que se opongan a estas Normas Urbanísticas.

2.- En particular, quedan derogadas las Normas Subsidiarias de 17 de Octubre de 1.984 y las Normas Urbanísticas de los Planes Parciales de los sectores P-2, P-4, P-5 y P-6.

DISPOSICION FINAL.

La Revisión de estas Normas Subsidiarias entrara en vigor el día siguiente al de su publicación en el Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Valldemossa, Septiembre de 1.995.

Fdo.: Miguel PASCUAL AMOROS.      Carlos VAZQUEZ ROVIRA.  
Ingeniero Industrial.              Ingeniero de C.C.P.  
y Abogado.

Miquel PASTOR TOMAS.              Enrique GRACIA MARGALE.  
Ingeniero Industrial.              Ingeniero Tco. de O.P.