

### **3.- CONTINGUT DE LA MODIFICACIÓ PUNTUAL DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES.**

#### **3.1.- NORMES URBANÍSTIQUES.**

##### **Art. 32.- Alçada edificable.**

Per a l'amidament d'alçades s'estableixen dos tipus d'unitats: per nombre de plantes i per distància vertical. Quan les Normes assenyalin ambdós tipus, se n'hauran de respectar els dos.

1.- Alçada en edificació contínua:

1a.- Alçada total: es considera alçada total la mesura des de la rasant de la via pública al punt mitjà de la façana del solar fins a la cota major de coronament de cobertes.

Si la rasant del carrer al qual dona façana l'edifici originà en algun punt de la façana una diferència de cota de més de 0,6 m sobre la que correspon al punt mitjà de la façana, l'alçada de l'edifici es determina a partir del pla situat a 0,6 m sota la rasant al punt més desfavorable. Es considera el punt més desfavorable aquell que la seva diferència de la cota per damunt de la del punt mitjà sigui major.

Si en aplicar la regla anterior s'originessin diferències de cota superiors a 3 m entre punts determinats de la façana, es dividirà en els trams necessaris de longitud, no inferior a l'amplada mínima de solar segons les ordenances, perquè això no succeeixi.

Als solars que facin cantonada, l'alçada edificable es defineix per l'alçada corresponent al carrer més ample i es perllonga l'alçada per l'altre carrer fins a 1,5 vegades la profunditat edificable o la meitat de l'amplada de l'illa, si aquesta dimensió fos inferior. Si per l'aplicació d'aquesta regla s'originen desnivells superiors a 3 m a la façana corresponent al carrer de major pendent, s'aplicarà allò que es disposa a l'apartat anterior.

Als solars amb façanes que donen a carrers amb diferent alçada sense formar cantonada, a cada façana s'agafarà l'alçada corresponent al carrer i pot arribar l'edificació situada a la cota més alta fins a la meitat del fons del solar, sense sobrepassar la profunditat edificable màxima definida per l'illa.

Quan, per aplicació de les ordenances corresponents, resultin als edificis adjacents parets mitgeres amb una alçada descoberta superior a 3 m, l'edifici situat a la cota major es regularà de la mitgera un mínim de 3 m, a partir de l'alçada de l'edifici inferior, i es tractarà el parament reculat com a façana.

1b.- Alçada reguladora: es considera alçada reguladora d'una edificació la dimensió vertical presa des de la rasant de la via pública al punt mitjà de l'alineació de la façana del solar, fins a l'intradós del forjat de l'última planta habitable.

Les condicions d'amidament de l'alçada reguladora seran les mateixes que s'han disposat per a les diverses circumstàncies exposades a l'apartat 1 d'aquest article.

Sobre l'alçada reguladora es permet l'elevació exclusiva dels elements següents:

- Els pendents normals de teulada i terrat, fins i tot les golfes o cambres no habitables, i per tant amb una alçada interior menor de 1,70 m., que

permetin les inclinacions d'aquestes cobertes, sempre que aquestes inclinacions no superin els 30°.

- Una caixa de l'escala, amb una superfície màxima del replà d'accés al terrat de 4 m<sup>2</sup>.

- Una cambra de maquinària d'ascensors, amb una superfície màxima que no superi en 2 m<sup>2</sup> la mínima exigible per la normativa tècnica.

- Dipòsits d'aigua que ocuparan un recinte descobert amb la superfície estrictament necessària per a acollir-les.

- Torres de refrigeració i instal·lacions que, per raons tècniques, s'hagin d'ubicar a l'aire lliure que ocuparan la superfície estrictament necessària per a acollir-les.

- Fumerals, antenes, parallamps, conductes d'aireació, elements captadors d'energia solar. etc.

- Baranes de protecció fins a 1,20 m.

Excepcionalment als edificis representatius i d'interès col·lectiu es poden aixecar torres, cúpules, campanars o campanars de cadireta, sempre d'acord amb la tradició d'aquest tipus d'edificacions i tot respectant l'entorn urbà on s'ubiquen.

## 2.- Alçada en edificació aïllada

La solera de planta baixa s'haurà de col·locar a una cota situada entre 1,00 m per damunt i 0,50 m per davall de la cota més baixa del terreny en contacte en l'edificació.

### 2a.- Alçada total:

S'entendrà com a alçada total la dimensió vertical o desnivell entre les cotes de la solera de planta baixa i la de major cota de coronació de les cobertes.

### 2b.- Alçada reguladora:

S'entendrà com a alçada reguladora la dimensió vertical o desnivell entre les cotes de la solera de planta baixa i la de l'intradós del forjat de la darrera planta habitable. Sobre l'alçada reguladora es permetrà l'elevació exclusiva dels elements indicats a l'apartat 2 de l'article anterior.

## 3.- Nombre màxim de plantes:

Com a nombre màxim de plantes es computen totes les plantes construïdes o que es vulguin construir, contenguin o no superfície edificada, excloent-hi el cos de l'escala i la cambra de màquines, si n'hi hagués, i les plantes soterrani.

## **Art. 34.- Aparcaments privats.**

A les condicions particulars de cada zona s'especifica el nombre mínim de places d'aparcament privat per habitatge o altres usos que cal reservar.

Caldrà també complir les determinacions que, en quan a aparcament, estableixi la normativa turística vigent pel que fa als establiments hotelers i d'allotjament turístic així com qualsevol altra normativa d'aplicació.

Cada plaça d'aparcament ha de tenir unes dimensions mínimes de 2,50 m x 4,80 m per plaça, sense considerar els accessos, carrils, ni elements estructurals o constructius. Es permetrà un màxim del 20% d'aparcaments de dimensions mínimes de 2,10 m x 4,50 m per plaça.

Les vies d'accés i forats de porta tindran una amplada mínima de 2'85 m. Per a garatges d'una sola plaça tan la via d'accés com el buit de porta poden tenir una amplada mínima de 2'50 m.

En cap cas les rampes d'accés podran sobrepassar la pendent del 20% i hauran de tenir les corresponents curves d'acord d'una dimensió de 4 metres. Els carrils de maniobra han de tenir un mínim de 5 m. d'amplada.

#### **Art. 34 bis.- Intensitat d'ús residencial i d'ús turístic**

L'índex d'intensitat d'ús, residencial o turístic, aplicat a la superfície de parcel·la que es tracti, determinarà el nombre màxim d'habitatges o places hoteleres que s'hi puguin construir. Els índexs queden definits a les ordenances específiques de les zones homogènies dels nuclis urbans.

Els índexs son nombres enters, resultats per defecte de les fraccions, en la qual el numerador serà sempre la unitat d'habitatge o plaça turística, segons que es tracti, i el denominador la superfície de parcel·la neta necessària per a la construcció d'aquesta unitat.

A aquests efectes, pel que fa a l'edificació entre mitgeres, es considera parcel·la neta aquella delimitada per la profunditat edificable màxima i que és efectivament edificable en la seva totalitat. Pel que fa a l'edificació aïllada es considera parcel·la neta la totalitat de la parcel·la.

#### **Art. 52.- Condicions mínimes i composició d'una habitatge.**

Seràn les que estableix la normativa aplicable, en especial el Decret 20/2007 de 23 de març pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, o normativa que la substitueixi.

#### **Art. 64.- Bugaderies.**

1.- Les bugaderies es poden instal·lar a l'interior dels habitatges o a les galeries, sempre que estiguin dotades del servei de desguàs i ventilació convenients.

2.- Serà obligatòria l'existència, com a mínim, d'una presa d'aigua per a la rentadora per habitatge.

3.- En cas de que es situen a l'interior de la cuina, s'haurà d'augmentar en 2 m2 la superfície mínima d'aquesta.

#### **Art. 65.- Estenedors.**

1.- Els estenedors seran opcionals. En cas d'existir, no seran visibles des de la via pública o, si ho fossin, s'adoptarà un sistema de persianes, gelosies o qualsevol altre solució que no permeti que es pugui veure la roba estesa.

2.- En cas de no delimitar un espai concret per aquest ús, a l'interior o exterior de l'habitatge, s'haurà de situar a l'interior d'aquesta un lloc per a la ubicació de un electrodomèstic que el substitueixi amb totes les connexions necessàries pel seu funcionament.

## **Art. 88.- Definició i àmbit de la zonificació nucli antic I del nucli de Campos**

1.- És el centre originari de la població desenvolupada al llarg dels camins i actualment totalment construït, del qual interessa la conservació amb la tipologia i caràcter actuals. Consisteix en una ordenació d'illetes tancades i edificació contínua.

El seu àmbit queda delimitat als plànols d'ordenació.

La tipologia és contínua en illes tancades, amb façanes que coincideixen amb les alineacions de vies o espais públics.

2.- Les condicions de parcel·lació i d'edificació es regiran pel següent:

2a.- Condicions de parcel·lació:

- superfície mínima 160 m<sup>2</sup>
- façana mínima 8 m
- s'admeten els solars existents amb anterioritat al 7 de juny de 1.991.

2b.- Condicions d'edificació:

- profunditat edificable: la menor de les dues edificacions veïnes fins un màxim de 16 m
- alçada: l'alçada màxima permesa en cada cas serà la que coincideixi amb la menor de les altures de les dues edificacions veïnes en façana.
- només s'admeten obres de nova planta en els escassos solars actualment sense edificar o en el cas que s'obtingui per a l'edificació existent, llicència de demolició total segons el nul valor arquitectònic. En la resta de casos només s'admeten obres d'ampliació, consolidació o de restauració.
- no es permetrà que els habitatges ventilin únicament al pati d'illa.
- en obres de reforma s'admeten les condicions d'ocupació existents.

3.- Índex d'intensitat d'ús:

- un habitatge per cada 60 m<sup>2</sup> de parcel·la neta en cas de PB + 1P
- un habitatge per cada 50 m<sup>2</sup> de parcel·la neta en cas de PB + 2P

## **Art. 93.- Condicions de alçada.**

L'alçada dels nous edificis així com la dels reformats o ampliatos no superaran els següents paràmetres:

Ample carrer	Num. plantes	Alçada Reguladora	Alçada Total
< 8 m.	PB+1P	7,50	9,50
≥ 8m	PB+2P	10,00	12,00

Sempre serà obligatori que la façana de l'edificació ocupi tot l'ample de la parcel·la a la via pública. Tindran la consideració de edificació els murs, amb forats o sense, amb una alçada mínima de 3,00 m.

A excepció dels casos existents, queda prohibit que tota nova edificació presenti reculades en la façana a via pública.

En aquells edificis representatius i de interès col·lectiu podran alçar-se las corresponents torres, cúpules, campanars, etc., conforme es tradicional en

aquet tipus de edificacions. En aquests casos serà preceptiu l'informe favorable de la Comissió de Patrimoni del Consell de Mallorca.

**Art. 96 bis.- Altres condicions a la zonificació nucli antic II del nucli de Campos.**

1.- Índex d'intensitat d'ús:

- un habitatge per cada 60 m<sup>2</sup> de parcel·la neta en cas de PB + 1P
- un habitatge per cada 50 m<sup>2</sup> de parcel·la neta en cas de PB + 2P

2.- Aparcaments: per parcel·les amb 4 o més habitatges o altres tipus d'unitats: una plaça per habitatge i/o per cada 125 m<sup>2</sup> útils d'altres usos.

**Art. 101.- Condicions de alçada.**

L'alçada dels nous edificis així com la dels reformats o ampliatos no superaran els següents paràmetres:

Ample carrer	Num. plantes	Alçada Reguladora	Alçada Total
< 8 m.	PB+1P	7,50	9,50
≥ 8m	PB+2P	10,00	12,00
a les rondes (> 15m) que s'especifiquen*	PB+3P	12,50	14,50

\* Exclusivament a les rondes i vies de circumval·lació que es relacionen a continuació es permetrà construir planta baixa i tres plantes:

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

Sempre serà obligatori que la façana de l'edificació ocupi tot l'ample de la parcel·la a la via pública. Tindran la consideració d'edificació els murs, amb forats o sense, amb una alçada mínima de 3,00 m.

En aquells edificis representatius i de interès col·lectiu podran alçar-se las corresponents torres, cúpules, campanars, etc., conforme es tradicional en aquest tipus d'edificacions. En aquests casos serà preceptiu l'informe favorable de la Comissió de Patrimoni del Consell de Mallorca.

**Art. 104 bis.- Altres condicions a la zonificació intensiva del nucli de Campos.**

1.- Índex d'intensitat d'ús:

- un habitatge per cada 60 m<sup>2</sup> de parcel·la neta en cas de PB + 1P
- un habitatge per cada 50 m<sup>2</sup> de parcel·la neta en cas de PB + 2P
- un habitatge per cada 40 m<sup>2</sup> de parcel·la neta en cas de PB + 3P

2.- Aparcaments: una plaça per habitatge i/o per cada 125 m<sup>2</sup> útils d'altres usos.

**Art. 109 bis.- Altres condicions a la zonificació extensiva del nucli de Campos.**

1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 600 m<sup>2</sup> de parcel·la.

2.- Aparcaments: una plaça per habitatge i/o per cada 125 m<sup>2</sup> útils d'altres usos.

**Art. 113 bis.- Altres condicions a la zonificació industrial del nucli de Campos.**

Aparcaments: una plaça per habitatge i/o per cada 125 m<sup>2</sup> útils d'altres usos.

**Art. 126.- Condicions de les parcel·les.**

Es mantindran les condicions de les parcel·les existents i les noves hauran de tenir com a mínim 300 m<sup>2</sup> de parcel·la i 11 metres de façana.

**Art. 130 bis.- Altres condicions a la zonificació nucli antic I del nucli de Sa Ràpita.**

1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 80 m<sup>2</sup> de parcel·la.

2.- Aparcaments: una plaça per habitatge i/o per cada 125 m<sup>2</sup> útils d'altres usos.

**Art. 133.- Condicions de les parcel·les.**

Es mantindran les condicions de les parcel·les existents i les noves hauran de tenir com a mínim 200 m<sup>2</sup> de parcel·la i 11 metres de façana.

**Art. 134 bis.- Altres condicions a la zonificació nucli antic II del nucli de Sa Ràpita.**

1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 100 m<sup>2</sup> de parcel·la.

2.- Aparcaments: una plaça per habitatge i/o per cada 125 m<sup>2</sup> útils d'altres usos.

**Art. 138 bis.- Altres condicions a la zonificació nucli antic III del nucli de Sa Ràpita.**

- 1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 100 m2 de parcel·la.
- 2.- Aparcaments: una plaça per habitatge i/o per cada 125 m2 útils d'altres usos.

**Art. 145 bis.- Altres condicions a la zonificació extensiva I del nucli de Sa Ràpita.**

- 1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 200 m2 de parcel·la.
- 2.- Aparcaments: una plaça per habitatge.

**Art. 146 bis.- Altres condicions a la zonificació extensiva II del nucli de Sa Ràpita.**

- 1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 400 m2 de parcel·la.
- 2.- Aparcaments: una plaça per habitatge.

**Art. 147 bis.- Altres condicions a la zonificació extensiva III del nucli de Sa Ràpita.**

- 1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 600 m2 de parcel·la.
- 2.- Aparcaments: una plaça per habitatge.

**Art. 156 bis.- Altres condicions a la zonificació nucli antic del nucli de Ses Covetes.**

Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 80 m2 de parcel·la.

**Art. 162 bis.- Altres condicions a la zonificació extensiva del nucli de Ses Covetes.**

- 1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 400 m2 de parcel·la.
- 2.- Aparcaments: una plaça per habitatge i/o per cada 125 m2 útils d'altres usos.

**Art. 167 bis.- Altres condicions al nucli de Sa Sorda.**

Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per parcel·la.

**Art. 188 bis.- Altres condicions al nucli de Sa Vinyola.**

- 1.- Zonificació hotelera baixa:
  - índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 235 m<sup>2</sup> de parcel·la.
  - aparcaments: una plaça per habitatge i/o per cada 125 m<sup>2</sup> útils d'altres usos.
- 2.- Resta de zonificacions:
  - índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 400 m<sup>2</sup> de parcel·la.
  - aparcaments: una plaça per habitatge.

**Art. 197 bis.- Altres condicions al nucli de Sa Torre de Son Durí.**

- 1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 90 m<sup>2</sup> de parcel·la.
- 2.- Aparcaments: una plaça per habitatge i/o per cada 125 m<sup>2</sup> útils d'altres usos.

**Art. 203 bis.- Altres condicions al nucli de Son Catlar de Dalt.**

- 1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 400 m<sup>2</sup> de parcel·la.
- 2.- Aparcaments: una plaça per habitatge i/o per cada 125 m<sup>2</sup> útils d'altres usos.

**Art. 207 bis.- Altres condicions al nucli de Sa Marina.**

- 1.- Zonificació hotelera baixa:
  - índex d'intensitat d'ús: una plaça turística per cada 60 m<sup>2</sup> de parcel·la.
  - aparcaments: una plaça per cada 4 places turístiques i/o per cada 125 m<sup>2</sup> útils d'altres usos.
- 2.- Resta de zonificacions:
  - índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 800 m<sup>2</sup> de parcel·la.
  - aparcaments: una plaça per habitatge i/o per cada 125 m<sup>2</sup> útils d'altres usos.

**Art. 208 bis.- Altres condicions al nucli de Son Durí.**

- 1.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 300 m<sup>2</sup> de parcel·la.
- 2.- Aparcaments: una plaça per habitatge i/o per cada 50 m<sup>2</sup> útils d'altres usos.

**Art. 208 tris.- Altres condicions als nuclis de Sa Pleta de Sa Ràpita i de Can Estela.**

- 1.- Nucli de Sa Pleta de Sa Ràpita.
  - 1a.- Condicions d'edificació i parcel·lació per a les parcel·les que no estiguin segregades amb anterioritat al 13 de desembre de 2004, data d'aprovació del Pla territorial de Mallorca:
    - tipologia: habitatge unifamiliar aïllada.
    - superfície mínima per parcel·la: 600 m<sup>2</sup>.

- resta: les indicades al pla parcial, sempre que no estiguin en contradicció amb l'anterior.

1b.- Altres condicions per totes les parcel·les:

- índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 600 m2 de parcel·la.
- aparcaments: una plaça per habitatge.

2.- Nucli de Can Estela.

2a.- Índex d'intensitat d'ús: un habitatge per cada 800 m2 de parcel·la.

2b.- Aparcaments: una plaça per habitatge i/o per cada 125 m2 útils d'altres usos.

### **Art. 211.- Àrees agrícoles i ramaderes.**

1.- Es consideraran àrees agrícoles i ramaderes, per una part, les àrees del sòl que tinguin aptituds notables o acceptables per l'explotació agropecuària i, per altra, els sectors susceptibles de cultiu que interressi conservar como àrees obertes que s'hagin de preservar i protegir contra altres usos o transformacions i que no podran dedicar-se a altres utilitzacions que no siguin les del seu destí rústic. Es consideren així mateix com àrees agrícoles i ramaderes, el sòl excedent o marginal interpolat o entremig de les àrees agropecuàries amb una extensió inferior a 25 Ha.

2.- Les àrees agrícoles i ramaderes seran objecte de protecció i, per tant, de conservació i defensa de tal manera que en elles no es podran efectuar transformacions del seu destí agrari, ni podran alçar-se altres construccions que les necessàries per a l'eficàcia de la explotació agrària, admitint-se el ús d'habitatge unifamiliar en las condicions establertes per la llei de sòl rústic i el Pla territorial de Mallorca.

Les noves construccions es situaran en terrenys amb característiques de poc rendiment, excedents o marginals, dins de aquestes mateixes àrees agrícoles i ramaderes, al efecte de no ocupà terrenys de major fertilitat i l'aprofitament.

3.- Condicions edificatòries:

- parcel·la mínima edificable: 14.000 m2.
- aprofitament màxim: 0,03 m2 / m2.
- volum màxim per edifici: 1.500 m3.
- ocupació màxima:
  - per l'edificació, en general: 3 %.
  - per l'edificació, en paisatge protegit: 2 %.
  - total, inclòs qualsevol element construït com terrasses piscines o similars: 4%.
- alçada:
  - reguladora: 6 m.
  - màxima: 8 m.
  - nombre màxim de plantes: PB + 1P.
- distàncies mínimes de separació:
  - a front: 3 m.
  - a partions: 3 m.
  - entre edificis: 3 m.

- en el cas de edificacions existents que tinguin un interès patrimonial arquitectònic tradicional contrastat, per la seva configuració o per la seva constitució constructiva, en els termes en que es defineixquin al catàleg de protecció, i mentres tant amb l'informe favorable de la comissió de Patrimoni del Consell de Mallorca, i únicament en aquestes situacions, es podran mantenir encara que incompleixin aquestes distàncies mínimes de separació. En tot cas, les possibles ampliacions d'aquestes edificacions deuran complir amb les distàncies mínimes de separació a les llindes.

4.- Construccions i edificacions permeses: les destinades a l'explotació agropecuària i a l'habitatge unifamiliar, ambdues amb informe favorable, previ i preceptiu, de la Conselleria d'Agricultura de la CAIB i del Consell de Mallorca, respectivament.

5.- Es tendran en comte el que disposa la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i la normativa del Pla Territorial de Mallorca.

#### **Art. 212.- Àrees forestals.**

1.- Es consideraran àrees forestals, per una banda, el sòl que actualment formen els boscos, monts o terrenys aptes per la repoblació forestal, i per altra banda, els puigs a pesar de la seva composició rocosa o erma i els terrenys elevats amb pendent superior a un 20 %, inclosos els agrícoles amb superfície inferior a 25 Ha.

2.- Les àrees forestals seran objecte de protecció i, per tant, de conservació i defensa de tal manera que no podran efectuar-se transformacions del seu destí forestal, ni podran alçar-se altres construccions que las necessàries per l'eficàcia de l'explotació forestal, admitint-se l'ús d'habitatge unifamiliar en les condicions establertes per la llei de sòl rústic i el Pla territorial de Mallorca.

Les noves construccions es situaran en terrenys amb característiques de poc rendiment, excedents o marginals, dins de les mateixes àrees forestals, a l'efecte de no ocupar terrenys de major aprofitament o valor paisatgístic.

3.- Condicions edificatòries:

- parcel·la mínima edificable: 350.000 m<sup>2</sup>.
- aprofitament màxim: 0,006 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>.
- volum màxim per edifici: 1.500 m<sup>3</sup>.
- ocupació màxima: 0,066 %
- alçada:
  - reguladora: 6 m.
  - màxima: 8 m.
  - nombre màxim de plantes: PB + 1P.
- distàncies mínimes de separació:
  - a front: 3 m.
  - a partions: 3 m.
  - entre edificis: 3 m.

- en el cas de edificacions existents que tinguin un interès patrimonial arquitectònic tradicional contrastat, per la seva configuració o per la seva constitució constructiva, en els termes en que es defineixquin al catàleg de protecció, i mentres tant amb l'informe favorable de la comissió de Patrimoni del Consell de Mallorca, i únicament en aquestes situacions, es podran mantenir encara que incompleixin aquestes distàncies mínimes de separació. En tot cas, les possibles ampliacions d'aquestes edificacions deuran complir amb les distàncies mínimes de separació a les llindes.

4.- Construccions i edificacions permeses: les destinades a l'explotació forestal i a l'habitatge unifamiliar, ambdues amb informe favorable, previ i preceptiu, de la Conselleria d'Agricultura de la CAIB i del Consell de Mallorca, respectivament.

5.- Es tendran en comte el que disposa la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i la normativa del Pla Territorial de Mallorca.

#### **Art. 213.- Àrees excedents.**

1.- Es consideraran àrees excedents els sòls marginals als agrícoles i ramaderes, definits anteriorment, estant compostats principalment per sòls improductius, garrigues, marines, terrenys erms, etc, que, si be interessa la seva conservació com àrees obertes i d'integració paisatgística, es pot admetre certes transformacions y utilitzacions diferents al seu destí agrari forestal.

2.- Condicions edificatòries:

- parcel·la mínima edificable: 14.000 m<sup>2</sup>.
- aprofitament màxim: 0,03 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>.
- volum màxim per edifici: 1.500 m<sup>3</sup>.
- ocupació màxima:
  - per l'edificació, en general: 3 %.
  - per l'edificació, en paisatge protegit: 2 %.
  - total, inclòs qualsevol element construït com terrasses piscines o similars: 4%.
- alçada:
  - reguladora: 6 m.
  - màxima: 8 m.
  - nombre màxim de plantes: PB + 1P.
- distàncies mínimes de separació:
  - a front: 3 m.
  - a partions: 3 m.
  - entre edificis: 3 m.
  - en el cas de edificacions existents que tinguin un interès patrimonial arquitectònic tradicional contrastat, per la seva configuració o per la seva constitució constructiva, en els termes en que es defineixquin al catàleg de protecció, i mentres tant amb l'informe favorable de la comissió de Patrimoni del Consell de Mallorca, i únicament en

aquestes situacions, es podran mantenir encara que incompleixin aquestes distàncies mínimes de separació. En tot cas, les possibles ampliacions d'aquestes edificacions deuran complir amb les distàncies mínimes de separació a les llindees.

3.- Construccions i edificacions permeses: les destinades a l'explotació agropecuària i a l'habitatge unifamiliar, ambdues amb informe favorable, previ i preceptiu, de la Conselleria d'Agricultura de la CAIB i del Consell de Mallorca, respectivament.

4.- Es tendran en comte el que disposa la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i la normativa del Pla Territorial de Mallorca.

#### **Art. 215.- Característiques de les construccions agràries.**

S'entén com a tal les construccions necessàries per a l'explotació agrícola o ramadera de la finca, així com les destinades a les primeres transformacions de productes agràries, sempre que siguin de producció pròpia, amb total exclusió del possible us com a habitatge.

S'estableix la següent classificació de les construccions agràries:

1.- Edificacions destinades a l'emmagatzematge dels productes agràries obtinguts a la pròpia explotació, de la maquinària i eines emprats com a mitjans de producció, així com de les matèries primeres utilitzades per al conreu (llavors, fertilitzants, productes fitosanitàries, etc). Tendran una superfície i alçada inferior a 20 m<sup>2</sup> i 3 m, respectivament. Les casetes d'eines s'hauran de considerar, a tots els efectes, com a magatzems agrícoles.

2.- Construccions ramaderes per a l'explotació intensiva, extensiva o d'oci del bestiar: Comprèn les edificacions per a l'establiment del ramat, així com les instal·lacions necessàries per a l'alimentació, proveïment d'aigua i evacuació de les dejeccions (fosses de purins i femers). Les instal·lacions hauran de complir amb les condicions sanitàries i de benestar animal que estableixen la *Ley 8/2003, de 24 de abril, de sanidad animal; el Real Decreto 348/2000, de 10 de marzo, por el que se incorpora al ordenamiento jurídico la Directiva 98/58/CE, relativa a la protección de los animales en las explotaciones ganaderas*, i la legislació específica corresponent a cada espècie animal.

3.- Hivernacles: Seran totes les construccions lleugeres, provisionals o fixes, amb coberta transparent o translúcida, destinades a la protecció dels cultius. La seva alçada màxima dependrà de l'altura dels cultius implantats.

4.- Safareigs: Seran els dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrari. Els seus murs i solera s'hauran de deixar referits i sense enrajolar.

5.- Construccions rústiques tradicionals: S'hauran de conservar les construccions rústiques tradicionals (molins, sínies, aljubs, etc.) i solament podrà autoritzar-se la seva demolició, sempre que no estiguin catalogades, si es demostra clarament que dificulta l'explotació agrària de la finca. Es podran

dur a terme les restauracions i modificacions tendents a conservar la seva funcionalitat sempre que no s'alterin substancialment les seves característiques estètiques.

6.- Condicions edificatòries: els paràmetres seran els establerts a la zonificació on es situen.

7.- Condicions constructives: Queden expressament prohibides les façanes i cobertes amb materials no tradicionals a les construccions del medi rural. Els buits de il·luminació i ventilació de aquestes edificacions estaran a una alçada mínima de 2 m del nivell interior de la planta. Els tancaments de les parcel·les, fets amb materials tradicionals, tindran una alçada màxima de 1 m. a cada punt del terreny natural, per damunt d'això es permetran tancaments de reixeta.

8.- Les construccions i edificacions destinades a l'explotació agrària de la finca precisaran per a la seva autorització d'informe favorable, previ i preceptiu, de l'Administració competent en matèria d'agricultura, d'acord amb el que disposa el decret 147/2002, de 13 de desembre.

9.- Es tendran en compte el que disposa la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i la normativa del Pla Territorial de Mallorca.

### 3.2.- ANNEXES A LES NORMES URBANÍSTIQUES.

#### 3. 2.1.- Annex I.

IDENTIFICACIÓ	
CÒDI	U.E.: C - 1
SITUACIÓ	Nucli de Campos
OBJECTIU	Obtenció d'espais lliures i vials

SUPERFÍCIES DE SÒL (m <sup>2</sup> sòl)			
NO LUCRATIU DE CESIÓ	Espais lliures	3.760	
	Vials	8.700	
	Total		12.460
LUCRATIU	Intensiva	3.500	
	Extensiva	20.920	
	Total		24.420
TOTAL DE L'UNITAT D'EXECUCIÓ			36.880

SUPERFÍCIES DE APROFITAMENT (m <sup>2</sup> edificables)			
LUCRATIU	Intensiva	5.860	
	Extensiva	10.460	
	Total		16.320
NO LUCRATIU		0	
	Total		0
TOTAL DE L'UNITAT D'EXECUCIÓ			10.460

PLANEJAMENT I GESTIÓ	
PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR	Estudi de detall
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Compensació

OBSERVACIONS

<b>IDENTIFICACIÓ</b>	
CÒDI	U.E.: C - 2 (C - 2/1 + C - 2/2)
SITUACIÓ	Nucli de Campos: Ronda + Ctra. Ma 19
OBJECTIU	Obtenció d'espais lliures, vials i equipaments

<b>SUPERFÍCIES DE SÒL (m<sup>2</sup> sòl)</b>				
US	ÀMBIT	C - 2/1	C - 2/2	C - 2
NO LUCRATIU DE CESIÓ	Vials	4.849	0	4.849
	Espais lliures	3.320	911	4.231
	Equipaments escolars	7.164	0	7.164
	Total	15.333	911	16.244
LUCRATIU	Intensiva	14.010	3.198	17.208
	Total	14.010	3.198	17.208
TOTAL		29.343	4.109	33.452

<b>SUPERFÍCIES DE APROFITAMENT (m<sup>2</sup> edificables)</b>				
US	ÀMBIT	C - 2/1	C - 2/2	C - 2
LUCRATIU	Residencial	29.422	7.666	37.088
	Equipaments	1.538	0	1.538
	Total	30.960	7.666	38.626
NO LUCRATIU	Equipaments escolars	3.650	0	3.650
	Total	3.650	0	3.650
TOTAL		34.610	7.666	42.276

<b>PLANEJAMENT I GESTIÓ</b>	
PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR	Estudi de detall
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Compensació

<b>OBSERVACIONS</b>
<p><b>CONJUNT</b> L'excés de càrregues urbanístiques atribuït a la primitiva UA C-2 ha obligat a la seva ampliació mitjançant l'àrea corresponent a la zona 2 de la nova UE C-2, que es configura, per tant, com a Unitat discontinua en dos àmbits diferenciats: C - 2/1 a la ronda i C - 2/2 a la ctra. Ma 19, tal com s'explicita en el corresponent conveni urbanístic entre l'IBAVI de la Conselleria d'Habitatge de les Illes Balears i l'Ajuntament de Campos.</p>
<p><b>ÀMBIT C - 2/1</b> Conjunt del molí a conservar. La disposició de l'edificació a la parcel·la d'equipament escolar haurà de deixar lliure un corredor visual fins al molí com a una prolongació del carrer que no té continuïtat. El conjunt de la zona verda se distribuirà entre el parc del molí, amb una superfície mínima de 1.383 m<sup>2</sup>, i la resta de superfície, fins als 3.320 m<sup>2</sup>, a l'altra zona amb el disseny establert per l'estudi de detall.</p>
<p><b>ÀMBIT C - 2/2</b> Amplària franja enjardinada: 10 metres.</p>

<b>IDENTIFICACIÓ</b>	
CÒDI	U.E.: C - 14
SITUACIÓ	Nucli de Campos
OBJECTIU	Obtenció d'espais lliures i vials

<b>SUPERFÍCIES DE SÒL (m<sup>2</sup> sòl)</b>			
NO LUCRATIU DE CESIÓ	Espais lliures	560	
	Vials	800	
	Total		1.360
LUCRATIU	Intensiva	4.460	
	Total		4.460
TOTAL DE L'UNITAT D'EXECUCIÓ			5.820

<b>SUPERFÍCIES DE APROFITAMENT (m<sup>2</sup> edificables)</b>			
LUCRATIU	Residencial	9.570	
	Total		9.570
NO LUCRATIU		0	
	Total		0
TOTAL DE L'UNITAT D'EXECUCIÓ			9.570

<b>PLANEJAMENT I GESTIÓ</b>	
PLANEJAMENT A DESENVOLUPAR	Estudi de detall
SISTEMA D'ACTUACIÓ	Compensació

<b>OBSERVACIONS</b>

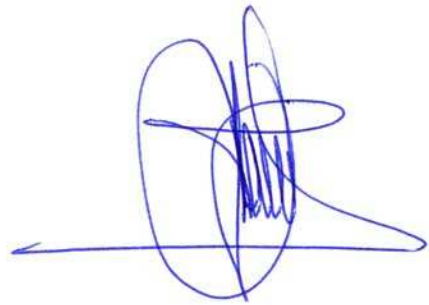
### 3.2.2.- Annex II.

SÒL URBÀ										NUCLI CAMPOS			
NORMES DE PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ													
ZONIFICACIÓ		NUCLI ANTIC I		NUCLI ANTIC II		INTENSIVA			EXTENSIVA III	SERVEIS INDUSTRIALS	EQUIPAMENTS *	ESPORTIU *	
		PARÀMETRES											
PARCEL·LA MÍNIMA (m2) *		160		200		200			600	300	NO	NO	
FAÇANA MÍNIMA (ml) *		8,00		8,00		10,00			18,00	10,00	NO	NO	
TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA		Continua		Continua		Continua			Aïllada	Aïllada	Aïllada	Aïllada	
EDIFICABILITAT MÀXIMA (m2/m2)		--		--		--			0,50	1,00	0,66	0,20	
OCUPACIÓ (%)		--		--		--			25 *	50 *	40	5	
PROFUNDITAT EDIFICABLE (ml)		16,00 **		16,00 *		16,00 *			--	--	--	--	
AMPLARIA CARRER (ml)		< 8	≥ 8	< 8	≥ 8	< 8	≥ 8	**	--	--	--	--	
ALÇADA	REGULADORA (ml)	6,00 **	8,50 **	7,50	9,50	7,50	9,50	12,50	7,00	7,50	7,50	7,50	
	MÀXIMA (ml)	8,00 **	10,50 **	10,00	12,00	10,00	12,00	14,50	9,00	9,50	9,50	9,50	
	PLANTES (nº)	B+1 **	B+2 **	B+1	B+2	B+1	B+2	B+3	S+2	S+2	S+2	S+2	
ÍNDEX INTENSITAT D'ÚS: 1 habitatge per (m2)		60	50	60	50	60	50	40	600	--	--	--	
APARCAMENTS: 1 per	habitatge	--		1 **		1			1	--	--	--	
	altres (m2)**	--		75 **		75			75	75	75	75	
SEPARACIÓ (ml)	VÍES I ESPAIS PÚBLICS	NO		NO		NO			6,00	8,00 **	5,00	5,00	
	LATERALS	NO		NO		NO			3,00	3,00	5,00	5,00	
	DINS MATEIXA PARCEL·LA	NO		NO		NO			6,00	6,00	10,00	10,00	
USOS	HABITATGES	B,P		B,P		B,P			B,P	NO ***	NO **	NO **	
	PÚBLICS	S,B,P		S,B,P		S,B,P			NO	S,B,P	S,B,P	S,B,P	
OBSERVACIONS	* s'admeten els existents previs al 26.03.91 ** m2 útils		* la existent ** la menor de les dues edificacions veïnes		* a plantes pis: 13,00 m ** a partir de 4 unitats.		* a plantes pis: 13,00 m ** exclusivament a certs vials relacionats al art. 101			* a plantes pis: 20 %	* a plantes pis: 45 % ** a rondes urbanes: 10 m ***excepte habitatge vigilant	* a nucli Antic i Intensiva, segon ordenances zona **excepte habitatge vigilant	* a nucli Antic i Intensiva, segon ordenances zona **excepte habitatge vigilant

SÒL URBÀ NORMES DE PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ										NUCLI SA RÀPITA											
ZONIFICACIÓ		NUCLI ANTIC I		NUCLI ANTIC II		NUCLI ANTIC III		EXTENSIVA I		EXTENSIVA II		EXTENSIVA III		EQUIPAMENTS *		ESPORTIU *					
PARÀMETRES																					
PARCEL·LA MÍNIMA (m2) *		300		200		200		400		600		600		NO		NO					
FAÇANA MÍNIMA (ml) *		11,00		11,00		10,00		10,00		15,00		15,00		NO		NO					
TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA		Continua		Continua		Continua		Aïllada		Aïllada		Aïllada		Aïllada		Aïllada					
EDIFICABILITAT MÀXIMA (m2/m2)		--		--		1,00		0,80		0,50		0,50		0,66		0,20					
OCUPACIÓ (%)		--		--		50 *		45 *		30 *		25 *		40		5					
CARRER		Mar		Resta		--		--		--		--		--		--					
PROFUNDITAT EDIFICABLE (ml)		16,00 *		5,00		16,00		--		--		--		--		--					
ALÇADA		REGULADORA (ml)		7,50		3,00		7,50		7,50		7,00		7,00		7,00		7,50		7,50	
		MÀXIMA (ml)		9,50		4,50		9,50		9,50		9,00		9,00		9,00		9,50		9,50	
		PLANTES (nº)		B +1		B		B +1		B +1		B +1		B +1		B +1		B +1		B +1	
ÍNDEX INTENSITAT D'ÚS: 1 habitatge per (m2)		80		100		100		200		400		600		--		--					
APARCAMENTS: 1 per		habitatge		1		1		1		1		1		1		--		--			
		altres (m2)**		75		75		75		75		75		75		75		75			
SEPARACIÓ (ml)		VÍES I ESPAIS PÚBLICS		NO		NO		3,00		3,00 **		6,00		6,00		5,00		5,00			
		LATERALS		NO		NO		NO **		2,00 ***		3,00		3,00		5,00		5,00			
		DINS MATEIXA PARCEL·LA		NO		NO		6,00		4,00		6,00		6,00		10,00		10,00			
USOS		HABITATGES		B,P		B,P		B,P		B,P		B,P		B,P		NO**		NO**			
		PÚBLICS		S,B,P		B,P		S,B,P		NO		NO		NO		S,B,P		S,B,P			
OBSERVACIONS		* s'admeten els existents previs al 26.03.91 ** m2 útils		* incións porxo 3 m.				* a plantes pis: 45 % ** amb façana ≥ 12 m i veïnat amb tipologia aïllada: 2 m		* a plantes pis: 40 % ** permès porxo sense tancar *** edifici auxiliar (2,5X5 m) adossat a la mitjanera		* a plantes pis: 25 %		* a plantes pis: 20 %		* a nucli Antic i Extensiva, segon ordenances zona **excepte habitatge vigilant		* a nucli Antic i Extensiva, segon ordenances zona **excepte habitatge vigilant			

SÒL URBÀ NORMES DE PARCEL·LACIÓ I EDIFICACIÓ			NUCLI SES COVETES		
ZONIFICACIÓ	NUCLI ANTIC		EXTENSIVA IV	EQUIPAMENTS *	
	PARÀMETRES				
PARCELLA MÍNIMA * (m2)	Existent *		400	NO	
FAÇANA MÍNIMA * (ml)	Existent *		15,00	NO	
TIPOLOGIA EDIFICATÒRIA	Continua		Aïllada	Aïllada	
EDIFICABILITAT MÀXIMA (m2/m2)	--		0,70	0,66	
OCUPACIÓ (%)	--		40 *	40 **	
CARRER	Mar	Murters	--	--	
PROFUNDITAT EDIFICABLE (ml)	22 **	3,00	--	--	
ALÇADA	REGULADORA (ml)	7,00	3,00	7,00	7,50
	MÀXIMA (ml)	9,00	4,00	9,00	9,50
	PLANTES (nº)	B + 1	B	B + 1	B + 1
ÍNDEX INTENSITAT D'US: 1 habitatge per (m2)		80	200	--	
APARCAMENTS: 1 per	habitatge	--	1	--	
	altres (m2) **	--	75	75	
SEPARACIÓ (ml)	VÍES I ESPAIS PÚBLICS	NO	5,00	5,00	
	LATERALS	NO	3,00	5,00	
	DINS MATEIXA PARCELLA	NO	6,00	10,00	
USOS	HABITATGES	B,P	B,P	NO***	
	PÚBLICS	S,B	NO	S,B	
OBSERVACIONS	* s'admeten els existents previs al 26.03.91 ** m2 útils		* no es podrà modificar ** inclos porxo 4 m, obligatori a planta baixa.	* a plantes pis: 35 %	* a nucli Antic segon ordenances zona ** a plantes pis: 35 % *** excepte habitatge vigilant

Campos, a 2 de maig de 2009.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

Luís Antonio Corral Juan  
Arquitecte