

La presente *Dec. Def. N.º 83* ha sido aprobada en sesión de 1 de Julio 1.986  
El Secretario,



RE. AUMENTO ESTABLECIMIENTO  
TEL 618121

APROBACIÓN EN LAS REGIONES  
C. F. U. BALARES  
FECHA: 1º JUL 1986

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL T.M. DE BANYALBUFAR

Fase de ORDENACION

Equipo redactor: HORACIO DE EGUIA SALVA, Arquitecto.

GABRIEL FERRER REBASSA, Arquitecto.

BARTOLOME CALAFAT ROTGER, I.C.C.P.

Deslindes - Puerto Central - Dirección General de Costas (pequeño)  
- Polígono Balear - Conselleria de Medi Ambient

Ordenación del Puerto qº Horal.

Dirección General de Costas y Ports. (deslindes)



APROB. DE PLANES REGIONALES
COM. DE PLANES REGIONALES
FECHA:

1.-Antecedentes.

El 5 de agosto de 1971 se aprobó inicialmente por el Ayuntamiento de Banyalbufar el Plan General Sectorial del Port des Canonge, para ser aprobado provisionalmente con posterioridad, pasada la información al público, el 9 de diciembre del mismo año.

Dicho Plan General Sectorial fué informado negativamente el 7 de junio de 1972 por la Delegación del Ministerio de la Vivienda, basándose fundamentalmente en que al ordenarse solamente el 5% del territorio del T.M., no se podía juzgar la bondad o eficacia del Plan para todo el T.M., al no poderse repartir adecuadamente los beneficios y cargas que todo planeamiento lleva implícito.

El 8 de noviembre de 1972 se aprobó por la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares un Avance de Plan General presentado por el Ayuntamiento de Banyalbufar, encargándose posteriormente, el 30 de enero de 1973, la redacción del Plan General de Ordenación de la totalidad del T.M. de Banyalbufar. Este Plan General se aprobó inicialmente y provisionalmente, quedando la aprobación definitiva condicionada a la presentación en el plazo de un año de un Plan Especial del polígono H, según consta en la resolución de la C.P.U. de fecha correspondiente.

Posteriormente dicho plazo se amplió, no llegándose sin embargo a la aprobación del citado Plan Especial, por lo que de conformidad con el art. 71 de la vigente Ley del Suelo y Ordenación Urbana de 2 de mayo de 1975, se encargó la redacción de las Normas Subsidiarias del T.M..

APROBADO EN LAS SECCIONES  
C.P.U. BALEARES

En esta redacción se debió tener en cuenta todo planeamiento que estando previsto en el Plan General se encontraba definitivamente aprobado y que se concretaba al Polígono T<sub>2</sub> ubicado en terrenos denominados de Son Coll. Se siguieron las líneas generales y los criterios urbanísticos definidos por el Plan Provincial de Ordenación de Baleares.

Habiéndose presentado el Avance de las citadas N.N. SS. siguiendo las determinaciones del Art. 91-b del Reglamento de Planeamiento Urbanístico y habiéndose procedido por parte del Ayuntamiento a su aprobación inicial y posterior período de información al público, en fecha 28 de octubre de 1982, se redactó un informe sobre el contenido de las alegaciones presentadas en dicho período.

Recogiendo los contenidos precedentes del resultado del análisis de dichas alegaciones y teniendo en cuenta los acuerdos aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Banyalbufar de fechas 7 de diciembre de 1982 y 29 de noviembre de 1983, se procedió a la redacción definitiva de las NN.SS. de acuerdo con las determinaciones del Art. 91-a del Reglamento de Planeamiento sometiendo el resultado a la C.P.U. de Baleares.

Dando cumplimiento al acuerdo de la Sección Insular de Mallorca de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares, de fecha 13 de diciembre de 1985, se redactan y presentan las presentes NN.SS. que subsanan las deficiencias observadas por dicho Organismo.

Las presentes NN.SS. tienen ~~ámbito~~ <sup>FECHA:</sup> municipal y se redactan según el apartado b del art. 91 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, teniendo por objeto y finalidad el ordenar la totalidad del territorio del Término Municipal de Banaylbufar, que, hasta la fecha tan sólo contaba con un Plan General Sectorial de la zona del Port des Canonge. Se clasifica dicho territorio en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable y se delimita el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y se fijan las normas de protección del suelo no urbanizable.

La delimitación del perímetro urbano se ha realizado de acuerdo con el criterio establecido en el artículo 78 de la Ley del Suelo y que se desarrolla en el art. 21 del Reglamento de Planeamiento.

Dentro de los perímetros urbanos delimitados según el criterio anterior se han considerado a su vez distintos polígonos, atendiendo a las diferentes características que los configuran como unidades urbanísticas independientes, pudiéndose distinguir las siguientes zonas :

Zona residencial Casco Antiguo: Comprende los polígonos 1, 2, 3, y 13 del perímetro urbano con una superficie de 34.000 metros cuadrados y que corresponde al núcleo originario y antiguo de la población, caracterizado por el trazado irregular de sus calles, edificaciones entre medianeras y de estilo tradicional.

Zona residencial Antiguo Núcleo de Pescadores del Port des Canonge: Comprende el polígono 4 del perímetro urbano y corresponde al núcleo del Port des Canonge, con una superficie de 31.600 metros cuadrados.

APROBADO  
1970

Zona de Equipamiento: Comprende los polígonos 5,6,7,8, W. 4

Los cuatro primeros corresponden a áreas situadas dentro del núcleo de Banyalbufa r y presentan una superficie de 2.700 metros cuadrados. El polígono W, correspondiente al equipamiento deportivo, tiene una superficie de 9.350 metros cuadrados.

Zona de Espacios Libres: Comprende el polígono 9, ubicado en el Port des Canonge y presenta una superficie de 400 metros cuadrados.

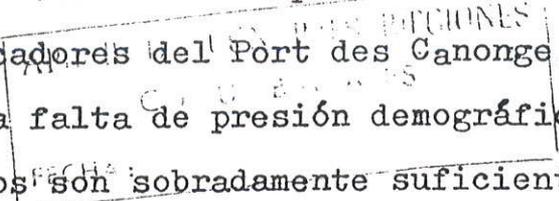
El cumplimiento de lo especificado en el art. 78 de la Ley del Suelo queda justificado gráfica y documentalmente con el anexo a esta memoria justificativa y en el que se puede observar que prácticamente la totalidad de los polígonos integrantes del suelo urbano están consolidados por la edificación. Concretamente y por polígonos la consolidación es la siguiente:

Pol. 1	95,20 %	Pol. 2	100 %
Pol. 3	88,00 %	Pol. 4	76,50 %
Pol. 5	100,00 %	Pol. 6	100,00 %
Pol. 7	100,00 %	Pol. 8	100,00 %
Pol. 9	100,00 %	Pol. 9	100,00 %
Pol. W	100,00 %		

Del análisis de la información se desprende el estancamiento poblacional del municipio lo que ha sido el motivo de llegar a la delimitación definitiva del suelo urbano.

En cuanto a la superficie mínima de solar en el Núcleo de Pescadores del Port des Canonge, inferior a la especificada en el Plan Provincial de Ordenación de Baleares y en base al artículo 4 modificado de dicho Plan Provincial, se justifica debido a que la antigua parcelación está consolidada abundantemente y corresponde a una situación de hecho de difícil solución y ocupada por una tradicional tipología edificativa de aquella zona que de alguna manera tiene que caber dentro del marco legal de estas NN.SS..

En cuanto a los equipamientos previstos tanto para el núcleo de Banyalbufar como para el del de Pescadores del Port des Canonge, de la información se desprende que dada la falta de presión demográfica del Municipio, los equipamientos previstos son sobradamente suficientes. Debe señalarse que tanto la Escuela como el Cementerio son de reciente construcción o modificación. Los crecimientos absolutos medios presentan signo negativo y los equipamientos son suficientes para una población que duplicara la del año 1980 (486 hab.)..



Es por todo lo anterior y las peculiares características del municipio y su desarrollo previsiblemente escaso que no se ha previsto la sustitución de las presentes NN.SS. por un Plan General.

El suelo urbanizable se concreta en el polígono T2 que presenta una superficie de 875.000,00 metros cuadrados y en su desarrollo se seguirán las determinaciones establecidas en los correspondientes Planes Parciales, aprobados por la C.P.U. en las fechas que más abajo se relacionan y que presentan asimismo Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente. La normativa de cada sector y fase se recogen en las Normas de estas NN.SS.

- Polig. T2 1er sector 1ª fase: P.Parcial(7-1V-75)P.Urb. (7-1V-75)
- Polig. T2 1er sector 2ª fase: " (17-X-77) " (17-X-77)
- Polig. T2 2º sector : " (7-V-79) " (27-111-84)

La conexión del polígono T2 con el resto del T.M. queda garantizada a partir de la carretera de acceso al Núcleo de Pescadores del Port des Canonge y que le servirá también de acceso. La conexión de suministro eléctrico se realiza a partir de la Red General y que queda grafada en el plano de información correspondiente y se transcribe en el plano A-20 de Ordenación. Los Planes Parciales correspondientes garantizan el suministro de agua potable y saneamiento por lo que no es necesaria su inclusión en estas NN.SS.

En la delimitación del suelo urbanizable se ha seguido estrictamente el perímetro delimitado por los Planes Parciales aprobados definitivamente y relacionados más arriba.

En la sección 13 de la Normativa de estas NN.SS. se han recogido las Normas de Protección del Plan Provincial de Ordenación de Baleares y que definen los grados de protección de las diferentes zonas grafiadas, así como también se han ajustado al citado Plan Provincial las condiciones de estética que regirán en suelo no urbanizable. Se han establecido las directrices que se creen básicas para la redacción del Plan Especial de Protección de la zona de banales estableciéndose un máximo de siete viviendas en su suelo.

Se ha procedido al reestudio de la definición de núcleo de población y que queda establecido en el art. 127 de la Normativa.

Dada la peculiar estructura de la propiedad y la parcelación de la zona de banales, en ella los parámetros de ocupación y retranqueos incumplen la normativa del Plan Provincial lo que se justifica en base al art. 4 modificado de dicho Plan Provincial., pues se trata de una situación topográfica y tradicional no contemplada en dicha figura de planeamiento de carácter más general.

El suelo no urbanizable se divide en agrícola-ganadera y forestal, con superficies respectivas de 3.386.550 y 13.711.675 metros cuadrados.

Todo el T.M. se halla incluido como paisaje protegido y se ha delimitado una zona como paraje preservado, que incluye las sierras de Puntals y Planisi, toda la superficie de cota superior a 500 metros y una franja de terreno forestal que alcanza hasta el mirador de ses Animes, siguiendo en todo momento los criterios establecidos en el Plan Provincial de Ordenación de Baleares.

Palma de Mallorca a 23 de junio de 1986

APPROBATION DES LIGNES  
CANTON DE BARRAGES  
FECHA:

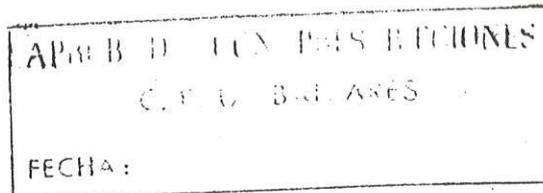


PORT DES. CANONGE

SUELO CONSOLIDADO

AB. B. O. UN. P. S. REGIONES  
C. F. O. BAL. ARÉS  
FECHA:

NORMAS URBANISTICAS



## TITULO PRELIMINAR

---

### 1. NATURALEZA

1. Las presentes Normas tienen la condición de Normas - Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal y, en consecuencia, establecen la ordenación del Término Municipal de Banyalbufar.
2. Su reuacción se ha realizado de acuerdo con lo establecido en la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 2 de mayo de 1.975.

### 2. AMBITO

Las presentes NN.SS. serán de aplicación en todo el Término Municipal de Banyalbufar.

### 3. ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACION

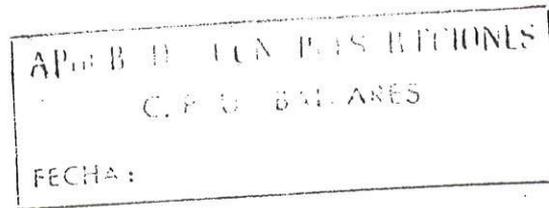
Todos los artículos de la presente normativa que hagan referencia a la construcción, reforma o ampliación de edificio tendrán la consideración de Ordenanzas Municipales - de la Edificación.

### 4. VIGENCIA

Las NN.SS. entrarán en vigor con la publicación de su - aprobación definitiva; a partir de este momento tendrán - vigencia indefinida, de acuerdo con lo establecido en el Art. 45 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones, revisiones o suspensiones de vigencia acordadas en la norma reglamentaria.

### 5. EFECTOS

La aprobación definitiva de las NN.SS. les confieren los= siguientes efectos:



- a) Publicidad; lo que lleva aparejado el derecho de cualquier ciudadano a consultar y examinar su documentación en ejemplar debidamente autorizado que, a tal efecto, estará a disposición del público para su consulta en el Ayuntamiento y a obtener por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a cualquier ámbito o punto del territorio que regula.
- b) Ejecutoriedad; lo que implica, por una parte, facultad para emprender la realización de las obras que en las NN.SS. estén previstas, la declaración de utilidad pública de las mismas y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres, y, en general, la habilitación para el ejercicio por el Ayuntamiento de las funciones enunciadas por la Ley en lo que fuese necesario para el cabal cumplimiento de sus determinaciones.
- c) Obligatoriedad; lo que apareja el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás órganos de la administración pública, como para los particulares.

## 6. DOCUMENTACION

De acuerdo con lo previsto en el Art. 9º del Reglamento de Planeamiento las determinaciones de las NN.SS. se desarrollarán en los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración de las Normas.

AP. B. D. UN. P. S. I. F. I. O. N. S.  
C. P. D. B. A. I. C. A. R. S.  
FECHA:

- b) Planos de información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.
- c) Planos de ordenación que expresen las siguientes determinaciones:
- Delimitación del suelo urbano con los criterios del art. 81 de la Ley del Suelo, considerando el resto de suelo como no urbanizable.
  - Asignación de usos pormenorizados para el suelo urbano.
  - Trazado y características de la red viaria, con determinación de alineaciones, definiéndose geométricamente su trazado en planta y de rasantes referido a la totalidad o parte del suelo urbano.
  - Previsiones mínimas para centros y servicios de interés público y social para el suelo urbano.
  - Señalamiento y delimitación de las zonas objeto de protección especial en el suelo no urbanizable y normas mínimas de defensa frente a la urbanización y la edificación en estas zonas.
- d) Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación.

## 7. MODIFICACIONES

1. Se entiende por modificación de las NN.SS. la alteración de los elementos o determinaciones concretas contenidas en el que pueda realizarse sin contemplar la globalidad de las Normas, por no afectar a aspectos sustanciales configuradores de las características básicas de la ordenación, aún cuando dicha alteración lleve consi-

go cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o imponga la procedencia de revisar la programación de las N.N.S.S.

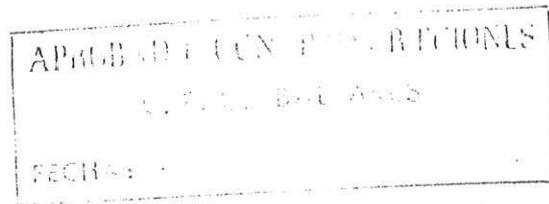
2. Toda modificación se ajustará, además de lo prevenido en el Art. 49 de la Ley del Suelo y 161 del Reglamento de Planeamiento a cuanto le fuere de aplicación en virtud de estas Normas o de cualquier otro de los documentos de alcance normativo señalado en el artículo anterior.
3. Toda modificación se producirá con el grado de definición correspondiente. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación, deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en las Normas así como la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar las Normas.

## 8. REVISION

1. Se entiende por revisión de las N.N.S.S. la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad de las Normas.
2. En consecuencia se procederá a la revisión de las Normas en el momento en que se produzca alguna de las circunstancias siguientes:
  - a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supra municipal en el que esté comprendido el Término de Banyalouzar, salvo que en sesión plenaria del Ayuntamiento se adopte el acuerdo de no tramitar tal revisión por resultar innecesaria, bien porque aquel Plan no lo estableciera entre sus condiciones, bien porque sus determinaciones no afecten a las Normas Subsidiarias en su estructura general orgánica.

AP... CON POSICIONES  
... BALAZES  
FECHA:

- b) Si las previsiones de los niveles de dotación exigieran una mayor superficie de suelo destinado a sistemas generales, sea por la propia evolución demográfica, sea como consecuencia de la entrada en vigor de disposiciones de rango suficiente que así lo determinasen.
- c) Si las divergencias entre las hipótesis de las magnitudes básicas de las Normas y su evolución real aconsejan establecer nuevos criterios respecto a la ordenación.
- d) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones de las Normas que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del Municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.
- e) Cualquiera que fuese el motivo y en cualquier momento si así lo acordara el Ayuntamiento en sesión plenaria con el voto favorable de, al menos, las dos terceras partes de los miembros de la Corporación.



## TITULO 1 : DISPOSICIONES GENERALES.

---

### SECCION 1ª : REGIMEN JURIDICO DEL SUELO.

#### 9. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

La obligatoriedad de observancia de las Normas comportará las siguientes limitaciones:

- a) El uso de los predios no podrá apartarse del destino - previsto, ni cabrá efectuar en ellos explotaciones de - yacimientos, fijación de carteles y propaganda, movi - miento de tierra, cortas de arbolado o cualquier otro - uso análogo en pugna con su calificación urbanística, = su legislación especial o de modo distinto al regulado en las Normas.
- b) Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada.

#### 10. CLASIFICACION DEL SUELO

El suelo del Término Municipal se clasifica con arreglo - a la Ley del Suelo en suelo urbano, suelo urbanizable y - suelo no urbanizable.

El suelo urbano es aquel que cumpliendo los requisitos - exigidos por la Ley del Suelo, las NN.SS. señalan como ap - tos para ser destinados a acoger las actividades y las e - dificaciones características de las concentraciones urba - nas. Las Normas determinan su ordenación física de forma pormenorizada mediante el trazado de los espacios viarios fijación de las condiciones de la edificación y la utili - zación de suelos y locales.

APROBACIÓN DE PLANES PARCIALES

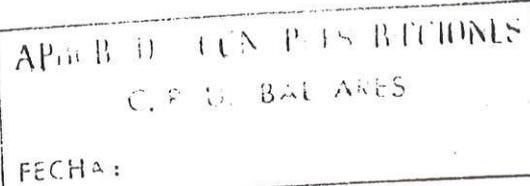
C. F. L. BALAZES

FECHA:

El suelo urbanizable queda reducido al polígono T<sub>2</sub> y se desarrollarán según lo establecido en los correspondientes planes parciales.

El suelo no urbanizable comprende la parte del territorio municipal que se destina a las actividades correspondientes del medio rural. En esta clase de suelo las NN.SS. establecen las medidas de protección y utilización, así como las condiciones de edificación de carácter rural, señalando las condiciones para la no formación de núcleos de población.

La clasificación del suelo quedará reflejada en los planos de ordenación y clasificación del suelo.

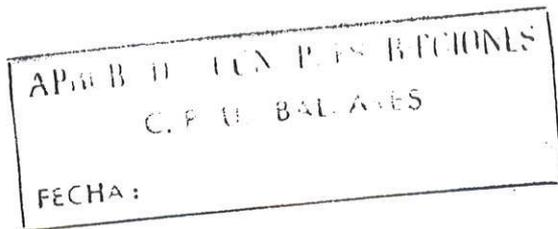


## SECCION 2ª : DE LAS LICENCIAS

### 11. ACTOS SUJETOS A LICENCIA

Están sujetos a previa licencia municipal los actos siguientes:

- a) Movimiento de tierras (vaciados, excavaciones y rebaje, terraplén y catas de exploración).
- b) Obras de cerramiento de solares o terrenos.
- c) Obras de edificación, tanto las de nueva planta como las de ampliación o reforma y las de conservación, reparación y mejora.
- d) Primera utilización de los edificios y modificaciones del uso de los mismos.
- e) Derrivos y demoliciones, totales o parciales.
- f) Tala de árboles.
- g) Modificación de las características físicas del suelo.
- h) Colocación de carteles de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública.
- i) Instalación de redes de servicio o su modificación.
- j) Instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales industriales y almacenes; así como la modificación, sustitución o cambio de lugar de máquinas, motores y demás aparatos industriales.



- k) En general, cualquier acto de utilización del territorio por edificaciones, actividades o instalaciones.

## 12. RESPONSABILIDAD DERIVADA

1. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en el que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
2. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

## 13. CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA

1. Las solicitudes se formularán en su caso, en el impreso oficial correspondiente dirigida a la Alcaldía y suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente con las siguientes indicaciones:
  - a) Nombre, apellido, domicilio, circunstancias personales y datos del Documento Nacional de Identidad del interesado cuando se trate de personas físicas; razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente Registro Público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.
  - b) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del Documento Nacional de Identidad y calidad en que obra el firmante cuando se actúe por representación.
  - c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e -

1

AYUNTAMIENTO DE LAS ISLAS BALEARES C. P. U. BALEARES FECHA:
---

índole de la actividad, obra o instalación para la-  
que se solicite la licencia.

d) Lugar y fecha.

2. Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solici-  
tudes de licencia se presentarán en el Registro Gene-  
ral del Ayuntamiento.
3. Se acompañará copia de la Cédula Urbanística que se hu-  
biere expedido a requerimiento del solicitante.
4. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los do-  
cumentos que según la naturaleza de la licencia se de-  
terminen en estas Normas.

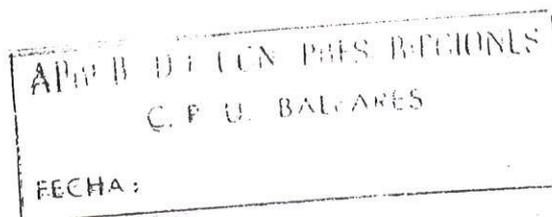
#### 14. OBRAS MAYORES Y MENORES

A los efectos de estas Normas se consideran obras mayores el levantamiento de toda clase de construcciones, edifi-  
cios e industrias, cualquiera que sea el destino de los -  
primeros, los de reforma de su estructura, los que aumen-  
ten o disminuyan el volumen edificado o modifiquen el as-  
pecto exterior de los edificios o construcciones, los mo-  
vimientos de tierra, demolición de edificios y todas las-  
que exijan la dirección de facultativo titulado. Se con-  
sideran obras menores las sencillas de reparación y todas  
las no incluídas en la categoría de mayores.

#### 15. DOCUMENTOS DEL PROYECTO

La petición de licencia de obras mayores deberá acompañar  
proyecto completo de las mismas suscrito por un facultati-  
vo competente y por el solicitante de la licencia. El -  
proyecto estará integrado como mínimo por los siguientes-  
documentos:

- a) Memoria en la que se describa y se indiquen los datos-  
que no puedan representarse numérica y gráficamente en  
los planos.



- b) Plano de emplazamiento a escala 1:1000 ó 1:500 en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas o particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En este plano se acotarán las distancias de las obras al eje de la vía pública, así como su relación con la calle más próxima y se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales.
- c) Plano de situación de las obras en el solar, acotándose las distancias desde el contorno de la edificación a los ejes de las paredes medianeras y a los paramentos exteriores.
- d) Plano de plantas y de todas las fachadas a escala 1:50, con las secciones necesarias para su completa determinación.
- e) Fotografías de la finca y sus colindantes.
- f) Presupuesto de la obra.
- g) Justificación del cumplimiento de las Ordenanzas.

#### 16. OTROS DOCUMENTOS

Junto a la solicitud de licencia y al proyecto técnico deberá presentarse la siguiente documentación:

- a) Documentos estadísticos.
- b) Documentos acreditativos del equipo técnico Director de la obra.
- c) Documentos acreditativos del constructor o empresa constructora.

#### 17. OBRAS MENORES

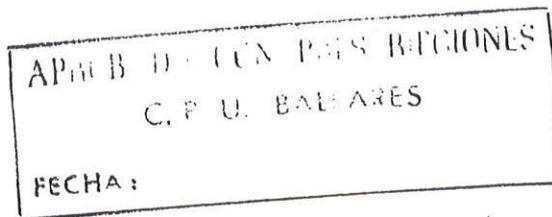
La petición de licencia de obra menor se acompañará de los siguientes documentos:

APROBADO CON PUNTA DE C. P. U. BALEARÉS FECHA:
--

- a) Presupuesto de la obra.
- b) Croquis de emplazamiento y situación de la obra.
- c) Croquis de las obras a realizar.
- d) Memoria descriptiva de las obras a realizar.
- e) Nombramiento de la empresa constructora.
- f) Dos fotografías en el caso de que las obras afecten a la apariencia exterior.

#### 18. CARACTERÍSTICAS DE LA DOCUMENTACION

1. Toda documentación se presentará ajustándose a la norma UNE 1027 que define el formato y plegado para archivos A4. El tamaño de los expedientes plegados será de 210 x 297 mm..
2. La documentación prevista en los artículos 15 (apartados a, b, c, d, f, y g) y 17 (apartados a, b, c, d) se presentará por triplicado, pudiendo el Ayuntamiento requerir al peticionario para que presente otros ejemplares para su traslado a los Organismos que preceptivamente deben informar sobre cualquier extremo de la petición de licencia formulada.



SECCION 3ª : EJECUCION DE LAS OBRAS Y OBLIGACIONES POSTERIO -  
RES

19. ACATAMIENTO DE LA LICENCIA

Las obras se realizarán con sujeción a la licencia municipal otorgada y a las condiciones de la misma, a las generales de higiene, seguridad y policía, y a las que se comuniquen por el Alcalde durante el curso de las mismas, si en este tiempo concurriesen circunstancias no previstas o que afecten a la seguridad o salubridad pública.

20. MODIFICACIONES

Si durante la ejecución de las obras se quisiera introducir alguna modificación en las mismas, debe solicitarse autorización al Ayuntamiento de la misma forma y procedimiento establecido para la petición de licencia.

21. REPARACION DE DAÑOS

La obtención de una licencia de obra lleva implícita la obligación de abonar cuantos gastos por daños u otros se ocasionen como consecuencia de la obra en la vía pública, pavimentos, paseos, instalaciones de alumbrado, agua y cualesquiera otros bienes públicos, patrimoniales o privados que fuesen deteriorados.

22. DIRECCION FACULTATIVA

Todas las obras deben ejecutarse bajo la dirección de una persona que se halle legalmente autorizada para asumirla. Si el director de una obra deja de serlo durante su ejecución está obligado a comunicarlo al Ayuntamiento con dos días de antelación mediante hoja visada por el Colegio Profesional correspondiente. En este caso se procederá inmediatamente a la suspensión de las obras hasta que se reciba en el Ayuntamiento el nombramiento de nuevo director acompañado de hoja de encargo visada por el Colegio

APROBACIÓN DE CONFERENCIAS  
C. F. U. BALAZES  
FECHA:

Profesional, en cuyo momento quedará levantada la suspensión.

## SECCION 4ª : PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

### 23. OBRAS SIN LICENCIA

1. Cuando los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el art. 11 de estas Normas, se efectuase sin licencia u orden de ejecución, o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el Alcalde dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.
2. El acuerdo de suspensión se comunicará al interesado quien tendrá un plazo de dos meses, contados desde la notificación de la suspensión, para solicitar la oportuna licencia o en su caso ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.
3. Si transcurrido el plazo de dos meses el interesado no hubiera instado la expresada licencia o, en su caso, no hubiese ajustado las obras a las condiciones señaladas en la misma orden de ejecución, el Ayuntamiento acordará la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a que diera lugar.

### 24. LEGALIZACIONES

1. En el caso de obras o usos cuya licencia aún no habiéndose solicitado debe ser otorgada ya que de haberse solicitado habría debido concederse, el Ayuntamiento podrá requerir al ejecutor, si la trascendencia de las obras o usos ejecutados sin licencia lo aconseja, a que en el plazo que se señale presente los documentos correspondientes para la solicitud de licencia, sin perjuicio del acuerdo que haya adoptado sobre la legalización de las obras.
2. Al legalizar las obras o autorizar los usos el Ayuntamiento deberá imponer la sanción que corresponda por=



la ejecución de la obra o usos sin obtención previa de licencia municipal según lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística en su Capítulo II.

## 25. SUSPENSION Y REVISION DE LICENCIAS

1. Sin perjuicio del Régimen establecido para las licencias y órdenes de ejecución, los acuerdos municipales que constituyeren infracción manifiesta de las Normas podrán ser dejados en suspenso dentro de los cuatro años siguientes a su notificación o publicación, adoptándose simultáneamente las medidas pertinentes para la efectividad de las disposiciones vulneradas.
2. El Ayuntamiento podrá revisar de oficio sus actos y acuerdos en materia de urbanismo con arreglo a lo dispuesto en los artículos 109 y siguientes de la ley de Procedimiento Administrativo.

APROBADO CON PRECEDENTES C. F. U. BOLIVALES FECHA:
--

## SECCION 5ª : CEDULA URBANISTICA

### 26. DEFINICION

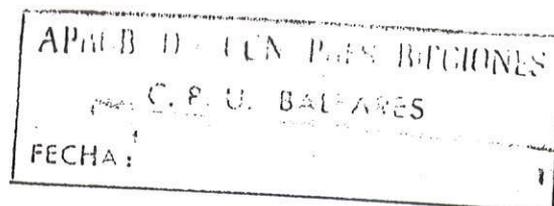
Se establece la cédula urbanística como documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en las fincas o terrenos comprendidos en el ámbito de las presentes Normas.

### 27. SOLICITUD Y CONTENIDO

1. La expedición de La Cédula Urbanística se efectuará a instancia del interesado. El peticionario describirá detalladamente la finca o terreno de que se trate, con indicación de los datos necesarios para su localización y, en su caso, para su identificación con los asientos del registro de la propiedad. A la solicitud se acompañará plano a escala adecuada en el se dibujará la configuración del inmueble, su longitud de fachada y resto de linderos, y situación con respecto a los viales públicos o particulares.

2. La cédula contendrá:

- a) Régimen de edificación y uso de la finca o terreno de que se trate.
- b) Las circunstancias urbanísticas que se acrediten en la cédula continuarán vigentes mientras no se modifique el planeamiento y las Normas en los que se fundiere basado su determinación.



## SECCION 6ª : CONDICIONES DE HIGIENE

### 28. COMPOSICION MINIMA VIVIENDA

Se entiende como composición mínima de una vivienda la integrada por cocina-comedor, un dormitorio capaz para dos camas y un aseo.

### 29. DISTRIBUCION

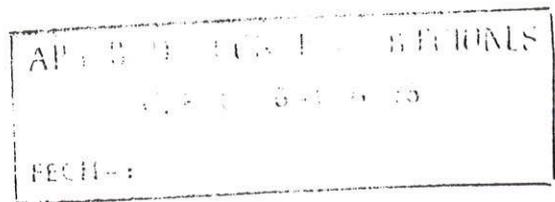
La distribución interior del edificio deberá ser tal que todas las piezas habitables, de día y de noche, tengan luz y ventilación directas y capacidad indispensable para la salud de los moradores.

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

En dormitorios, cocinas y por los menos, un aseo, no se permitirá que la única comunicación posible con el resto de la vivienda sea exterior o a través de terrazas tanto cubiertas como no. Se excluyen de esta prohibición los dormitorios independientes dotados del correspondiente cuarto de aseo.

### 30. ESCALERAS

1. Las escaleras de uso común a varias viviendas tendrán sus tramos, como mínimo, de 0,90 metros de anchura; la huella mínima del peldaño será de 0,25 metros y la contrahuella máxima de 0,19 metros. No se permitirán rellanos partidos. En los tramos curvos la medida de la huella se tomará en la línea de marcha supuesta a 0,40 metros del pasamanos.



2. La longitud máxima del tramo será de 15 peldaños.
3. Las barandillas de protección de escaleras en las que exista un peligro de caída por desnivel superior a 3 metros tendrán una altura mínima de 0,95 metros y se contruirán de forma tal que en ninguno de sus huecos pueda inscribirse un círculo de diámetros superior a 0,12 metros.

### 31. ILUMINACION Y VENTILACION

1. Se entiende por luz y ventilación directas, las que se toman de la vía pública, espacios libres, jardines y patios. No se aceptará como iluminación y ventilación directa la que se tome de cajas de escaleras ni de galerías cerradas más de los dos tercios de su perímetro.
2. La superficie de los huecos de ventilación e iluminación no será inferior a un octavo de la superficie útil de la planta de la respectiva dependencia. Los locales que no dispongan de luz y ventilación directa no podrán tener en planta lados mayores de 1,7 metros a menos que por disposición de sus espacios libres sea imposible en ellos colocar una cama.
3. Las escaleras <sup>de uso común a varias viviendas</sup> tendrán iluminación lateral directa, en el espacio de cada planta mediante abertura de 1,25 metros cuadrados de superficie mínima. Se exceptúa de lo dispuesto en el párrafo anterior, la planta baja.
4. Los baños, retretes y despensas podrán ventilarse mediante patinillos o chimeneas de ventilación, abiertas por su parte superior, cuya superficie y forma sea tal que pueda inscribirse en los mismos un círculo de 0,60 metros de diámetro. Estos patinillos serán registrables.

### 32. BAÑOS Y LAVADEROS

1. Cada vivienda independiente poseerá, como mínimo, un=



cuarto de aseo compuesto por ducha, lavabo e inodoro. Todos los inodoros estarán dotados de sifón hidráulico con la correspondiente ventilación y dispondrán de descarga automática.

2. Los lavaderos podrán instalarse en el interior de la vivienda, en las galerías y azoteas cubiertas cuando estén dotadas del servicio de desagüe y ventilación conveniente.

### 33. DOTACION DE AGUA POTABLE

Toda casa deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes. El caudal mínimo será de 200 litros por vivienda y día. Las aguas pluviales podrán conducirse a depósitos y cisternas destinadas a uso doméstico.

### 34. EVACUACION DE AGUAS

1. El desagüe de las bajadas de aguas pluviales se realizará en atarjeas que las conduzcan a la alcantarilla. De no <sup>existir</sup> alcantarillado, podrá conducirse a través de la acera y por debajo de la misma hasta la cuneta, prohibiéndose el desagüe por encima de la acera.
2. Las aguas sucias se conducirán a la cloaca pública por medio de albañales, debiendo instalar en el extremo de los mismos un sifón hidráulico inodoro. En donde no exista cloaca pública, o ésta se halle a más de 30 metros de distancia de la finca o cuyo desagüe no sea posible, las aguas sucias se conducirán previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas construídas de material impermeable a pozos absorbentes. Las fosas sépticas, pozos absorbentes y conductos deberán suprimirse e inutilizarse así que exista la correspondiente cloaca a una distancia no



superior a 30 metros del eje del portal de entrada a la finca.

Los pozos absorbentes se distanciarán un mínimo de 4 metros de los ejes de medianería y 10 metros de cisternas y depósitos de agua potable.

#### 5. EVACUACION DE HUMOS

1. Se prohíbe que se de salida libre a los humos por las fachadas, balcones y ventanas, aunque tengan dichas salidas carácter provisional.
2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento que impida la irradiación de calor a propiedades contiguas.

*Replanteo calderas*

APROBADO CON LOS BUENOS C. T. U. B. M. A. S. FECHA:
---

## SECCION 1ª : NORMAS DE SEGURIDAD

### 36. SOLIDEZ DE LA CONSTRUCCION

Todo edificio deberá reunir, en todos los conceptos, y con sujeción a las disposiciones legales, las condiciones de solidez que requiera, bajo la responsabilidad del Director titular de la obra.

### 37. PRECAUCION

El frente de la casa o solar donde se practiquen obras de nueva construcción o que afecten a la fachada, deberá protegerse en forma que se evite, por completo; el peligro del transeúnte y el detrimento de la vía pública.

### 38. OBRAS EN LA VIA PUBLICA

No podrá alterarse el pavimento de las vías públicas sin previo permiso municipal.

### 39. OCUPACION DE LA VIA PUBLICA

El constructor de una obra, ya sea exterior o interior, dejará expedito el paso a los transeúntes y limpia la calle luego de verificada la carga y descarga de materiales y escombros, debiéndose retirar inmediatamente éstos de la vía pública salvo permiso especial. El que con motivo de cualquier obra ocupe alguna parte de la calle o plaza, deberá mantener en aquel punto un farol encendido toda la noche.

### 40. INSPECCION DE OBRAS

Durante las obras, los funcionarios del Ayuntamiento debidamente autorizados, examinarán los trabajos cuando lo juzguen conveniente o lo ordenase la Autoridad. En todo caso podrán citar al propietario o a su director facultativo para que asista a las visitas de inspección, enten-

APR B D UN P IS REGIONES

C. F. U. BAL. ASES

FECHA:

do, lleva consigo la obligación de concurrir a tales= actos, que ordene la Alcaldía. Pudiendo mandar para- lizar las obras como penalización, en caso de no asis- tencia, salvo en casos de fuerza mayor decididamente - justificados.

#### 41. SEGURIDAD DE EDIFICIOS Y SOLARES

1. Se obligará a los propietarios de cualquier clase de= edificios y solares a conservar todas las partes de - los mismos en perfecto estado a fin de que no puedan= comprometer la seguridad, salubridad y ornato públi - cos.
2. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de cualquier= interesado ordenará la ejecución de las obras neces- rias para conservar las condiciones citadas en el pun- to anterior.



## TITULO 11 : NORMAS URBANISTICAS

### SECCION 1ª : ZONIFICACION

#### 42. SUELO URBANO

En el suelo urbano se distinguen las siguientes zonas:

- a) Casco Antiguo
- b) Antiguo Núcleo de Pescadores
- c) Servicios
- d) Espacios libres
- e) Viaria



#### 43. SUELO URBANIZABLE

Está constituido por el polígono T<sub>2</sub> y su ámbito queda delimitado en el plano de zonificación correspondiente. Dicho polígono está completamente desarrollado mediante los correspondientes planes parciales y sus respectivos proyectos de urbanización y cuya aprobación definitiva corresponde a las siguientes fechas.

Primer Sector, 1ª fase: Plan Parcial: 7-IV-75.

Proyecto urbanización: 7-IV-75

Primer Sector, 2ª fase: Plan Parcial: 17-X-77

Proyecto Urbanización: 17-X-77

2º Sector : Plan Parcial: 7-V-79.

Proyecto Urbanización: 27-III-84

#### 44. SUELO NO URBANIZABLE

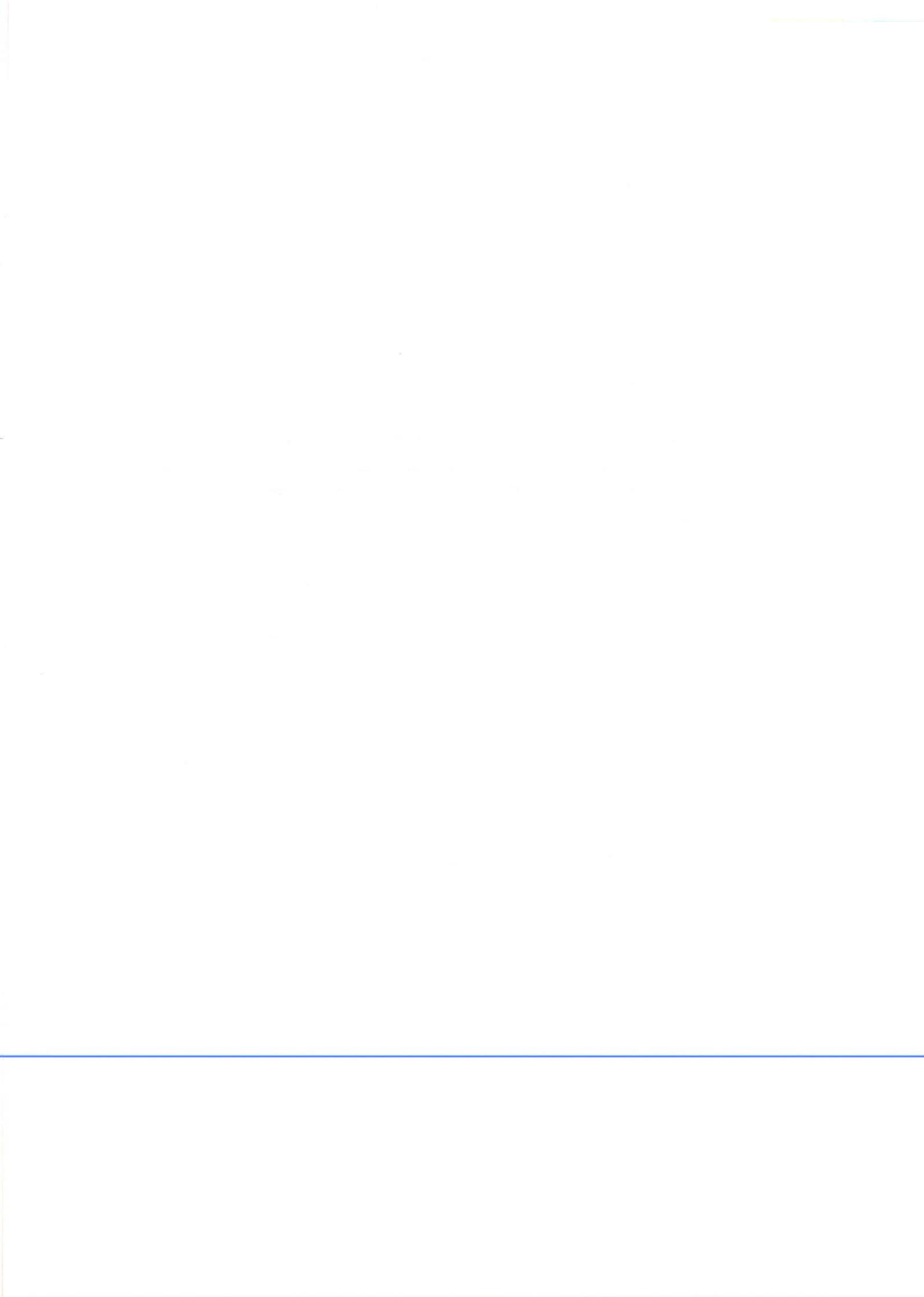
En el Suelo no urbanizable se distinguen las siguientes zonas:

- a) Agrícola ganadera
- b) Forestal

La presente Sesión N.º 13 ha sido aprobada en sesión de 1 de Julio 1986

El Secretario,







## SECCION 2ª : ZONA DE CASCO ANTIGUO

## 48. DEFINICION Y AMBITO

La zona de Casco Antiguo comprende toda aquella parte del casco señalada como tal en los planos de zonificación de las NN.SS.. Se caracteriza por los trazados irregulares de sus calles y por las edificaciones entre medianeras - adoptando usos y estilos tradicionales.

INDICE DE INTENSIDAD DE USO — 80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## 49. CONDICIONES DE LOS SOLARES

La extensión mínima de los solares será de 200 m<sup>2</sup> siendo 7 metros la mínima longitud de fachada. No obstante, se estructurarán dimensiones más reducidas en aquellos solares en que se demuestre la imposibilidad física de poder cumplimentar los mínimos referidos anteriormente, ya sea por estar los solares contiguos edificados o por estar escriturados con anterioridad a la vigencia de las presentes Normas.

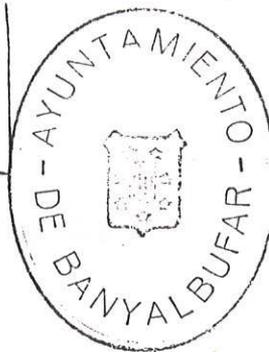
## 50. CONDICIONES DE ALTURA

La altura de los nuevos edificios o reformas, cuando existan edificios construídos con anterioridad a la vigencia de las presentes Normas, se determinará considerando las alturas y número de plantas de los edificios colindantes en aquel tramo y lado de la calle o conjunto de una plaza. De esta forma se obtendrá:

a) **Altura máxima y reguladora:** Vendrá determinada por la media aritmética de las correspondientes alturas de los dos edificios colindantes. Dicha altura no podrá ser superior a los nueve metros.

b) **Número de plantas:** Vendrá determinado por la parte entera de la media aritmética obtenida a partir de 1 número de plantas de los dos edificios colindantes. Dicho número no podrá ser superior a tres.

APROBACIÓN DE PROYECTOS DE OBRAS  
C. D. U. BANYALBUFA  
FECHA:



51. HABILITACION DE PORCHES.

Con el fin de posibilitar el uso de vivienda en los actuales porches de carácter tradicional podrán incrementarse las alturas de los edificios en 0,80 metros no pudiendo aumentar en ningún caso el número de plantas existentes.

52. CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y RETRANQUEO

Será siempre obligatorio que la edificación ocupe todo el ancho del solar en fachada a vía pública, quedando prohibidas las construcciones de tipo aislado, así como las que presenten retranqueos en sus fachadas y especialmente la formación de áticos o cuerpos superiores separados o no de la correspondiente alineación de fachadas. La profundidad edificable será de doce metros. La separación mínima a fondo de solar será de tres metros.

La profundidad edificable se calculará según la media aritmética de la profundidad edificada de los edificios colindantes, no pudiendo sobrepasar los doce metros. La separación mínima a fondo de solar será de tres metros.

53. CONDICIONES DE USO

Vivienda: Permitido.

Residencial: Permitido.

Docente: Permitido.

Comercial: Permitido en Planta Baja.

Asistencia Social: Permitido.

Práctica religiosa: Permitido.

Sanitario: Permitido.

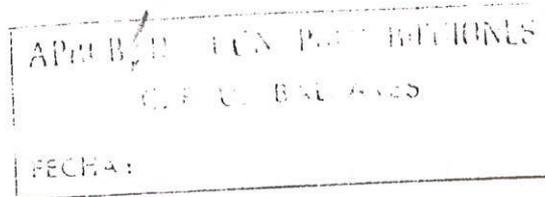
Socio-Cultural: Permitido.

Espectáculos: Permitido.

Deportivo: Prohibido.

Administrativo: Permitido.

Industrial: Permitido exclusivamente en talleres o industrias artesanas sin molestias para los demás usos y en plantas interiores.



#### 54. CONDICIONES DE AMBIENTE Y ESTETICA.

1.- Deberá conservarse siempre el aspecto tradicional o histórico del núcleo, exigiendo un adecuado tratamiento y respeto para que no desaparezca, no se destruyan o malogren los valores, características y calidades del ambiente tradicional del pueblo.

*no se admitirán elementos disonantes.*

2.- Procederá la denegación de licencia a toda clase de obras que atenten o perturben el carácter ambiental e introduzcan estilos, elementos o materiales extraños o impropios de Banyalbuñar. No se admitirán aquellos usos que no puedan desarrollarse ordenadamente en sus vías públicas y construcciones.

3.- Se respetarán en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes las normas o estilos tradicionales en la composición, fachadas, cubiertas, materiales y en el colorido.

4.- Los nuevos materiales o elementos introducidos en nuevas construcciones o reformas deberán armonizar para mayor realce y significación del edificio y de la zona.

Nunca serán admitidos los elementos o materiales siguientes:

*solos se admiten los bloques de piedra o de hormigón con colorante color tierra.*

- a) Cubiertas con placas de fibrocemento u otros materiales similares.
- b) Cubiertas planas.
- c) Tribunas y terrazas en las fachadas.
- d) Toldos y marquesinas.
- e) Carpintería de materiales sintéticos o metálicos.
- f) Decoraciones exteriores de locales que se superpongan o desvirtuen la auténtica arquitectura o el carácter del edificio, motivos luminosos o anuncios desentonantes para el sector.

g) Imitaciones de mármol o mampostería con pinturas y el pintado de elementos nuevos.

5.- La coloración de paramentos exteriores estará en relación con la marca y el medio local. En particular sólo se admitirán los colores "tierras" con sus característicos tonos. En los sitios precisos siempre serán aceptados los enmarques de vanos con otros tonos típicos.

6.- La decoración publicitaria de los establecimientos comerciales se encuadrará en los límites del espacio interior de los huecos de la planta baja, dejando libre y sin superposición de otro material que los propios del conjunto de la fachada, las jambas entre los mismos y los dinteles o arcos. Se podrán colocar sólo discretos rótulos de letras sueltas en hierro forjado, latón, u otro material de calidad, y en ningún caso de neón, plástico, etc... Quedan prohibidos los anuncios luminosos en color. Se exceptúan los letreros de estricta utilidad pública, como farmacias, puesto de socorro, etc...

7.- Las paredes medianeras que queden al descubierto, aunque sea temporalmente, se revocarán con colores que armonicen con el de la fachada o con los generales de la población.

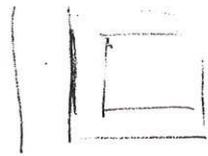
## 55. NORMAS DE PROTECCION DEL CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO

Además de las disposiciones contenidas en los artículos anteriores serán de obligado cumplimiento los criterios rectores e instrucciones para la defensa de los monumentos y conjuntos histórico-artísticos de la isla de Mallorca dictados por la Comisión del Patrimonio Histórico Artístico de Palma de Mallorca (Ministerio de Cultura. - Delegación Provincial de Baleares. Decreto 2563/1966 de 10 de Septiembre).

\* COMISION DE CULTURA Y DE PATRIMONIO HISTORICO DEL CONSEJO INSULAR.

APROBADO EN LAS REGIONES  
 C. F. U. BALANES  
 FECHA: 18 JULIO - 1986

SECCION 3ª : ZONA ANTIGUO NUCLEO DE PESCADORES



56. DEFINICION Y AMBITO

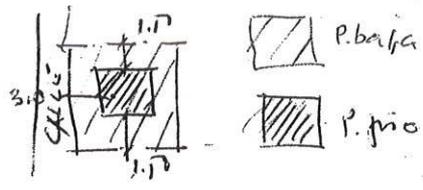
Comprende toda aquella parte del casco urbano señalada - como tal en los planos de zonificación de las NN.SS.. Se caracteriza por un tipo de edificación que ha adoptado la ordenación característica de la edificación aislada.

*INDICE DE INTENSIDAD DE USO 80 m<sup>2</sup>/m.*

57. CONDICIONES DE LOS SOLARES

La extensión mínima de los solares será de 150 m<sup>2</sup>. siendo 8 metros la mínima longitud de fachada.

58. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO



a) En PB se seguirá la alineación de fachada y medianería. La separación a calle será de 3 metros y a medianería 1,50 metros en planta piso.

b) La máxima ocupación es del 60% de la superficie total de la parcela. En solares de esquina la citada ocupación será del 80%.

c) La altura máxima será de 7 metros, correspondientes a <sup>mediana</sup> planta baja y piso.

d) La edificabilidad máxima será de 2,25 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

59. CERRAMIENTO DE SOLARES

Los cerramientos de solares en alineaciones de fachada y linderos de medianería podrán ser de cualquiera de estos tres tipos, entendiéndose que sólo podrá utilizarse uno de ellos para una parcela.

a) Cerramiento formado por fábrica, enfoscado y pintado con tonos "tierra" o por mampostería de piedra hasta -

FECHA:

la altura de 1,20 m. sobre el nivel del terreno.

- b) Cerramiento de seto vegetal, altura máxima sobre el nivel del terreno de 1,50 m.
- c) Cerramiento formado por un murete de fábrica, enroscado y pintado con tonos "tierra" o por mampostería de piedra, de 0,40 m. de altura y verja metálica hasta una altura de 1,50 m. sobre el nivel del terreno.

Queda prohibido el empleo de cualquier elemento peligroso en el cerramiento como alambre de púas, cristales, cables eléctricos, etc...

#### 60. CONDICIONES DE AMBIENTE Y ESTETICA

- a) Procederá la denegación de licencia a toda clase de obra que atente o perturbe el carácter ambiental e introduzcan estilos, elementos o materiales extraños o impropios de la zona. No se admitirán aquellos usos que no puedan desarrollarse ordenadamente en sus vías públicas y construcciones.
- b) Se respetarán en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes las normas o estilos tradicionales en la composición, fachadas, cubiertas, materiales y en el colorido.
- c) Los nuevos materiales o elementos introducidos en nuevas construcciones o reformas deberán armonizar para mayor realce y significación del edificio y de la zona. Nunca serán admitidos los elementos o materiales siguientes:

1. Cubiertas con placas de fibrocemento u otros materiales similares.
2. Cubiertas planas.
3. Carpintería exterior de materiales sintéticos o metálicos.
4. Anuncios o motivos luminosos desentonantes para el sector.

APMB DE LAS PARTES REGIONES C. F. U. BALFARÉS FECHA:
--

5. Imitación de cualquier material constructivo.

d) La coloración de paramentos exteriores estará en relación con la marca y el medio local. En particular solo se admitirán los colores "tierras" con sus característicos tonos. En los sitios precisos serán aceptados los enmarques de vanos.

#### 61. CONDICIONES DE USO

Vivienda: Permitido.  
 Residencial: Permitido. X  
 Docente: Permitido.  
 Comercial: Permitido. /  
 Asistencia social: Permitido.  
 Práctica religiosa: Permitido.  
 Sanitario: Permitido.  
 Socio-cultural: Permitido.  
 Espectáculos: Permitido.  
 Deportivo: Permitido.  
 Administrativo: Permitido.  
 Industrial: Prohibido.

3

APROBACIÓN PLAN REGIONAL  
C. F. U. BALAYES

FECHA:

## SECCION 4ª : ZONAS DE SERVICIOS

### 62. DEFINICION Y AMBITO

Comprende las áreas con dedicación y asiento preferente del equipamiento urbano cívico-social colectivo y de los centros de las actividades e instalaciones complementarias para el desarrollo del servicio urbano. Dichas áreas quedan señaladas como tales en los planos de zonificación de las presentes Normas Subsidiarias.

### 63. CLASIFICACION

**Administrativo:** Comprende el suelo urbano dedicado específicamente al establecimiento y oficinas y despachos de la Administración.

**Religioso:** Comprende el suelo urbano destinado específicamente a uso religioso.

**Deportivo:** Comprende el suelo urbano destinado específicamente al uso deportivo.

**Docente:** Comprende el suelo urbano destinado específicamente a uso de enseñanza en todas sus variantes y actividades anejas.

**Sanitario:** Comprende el suelo urbano destinado específicamente a este fin.

### 64. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

Las condiciones de edificabilidad y de ambiente y estética quedan determinadas por las de la zona en que cada área de servicios será ubicada.

### 65. CONDICIONES DE USO

Serán los específicos y propios de cada servicio permitiéndose los usos inherentes al mantenimiento de cada actividad concreta del servicio de que se trate.

APROBACIÓN PLAN REGIONAL

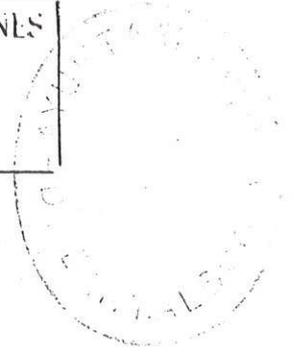
C. P. U. BALnearés

FECHA:

CALIFICACION DEL SUELO		POLIGONOS	TRAMA	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )	
URBANO	nucleo Banyalbufar	1. 2. 3.		2.700	36.700
	equipamiento	5. 6. 7. 8.		34.000	
	nucleo Port des Canonge	4.		31.600	78.050
	esp. libres	9.		400	
	equipamiento	W.		9.350	17.176.275
NO URBANIZABLE	agricola ganadero	ag.		3.386.550	17.098.225
	forestal	f.		13.711.675	
URBANIZABLE		T <sub>2</sub>			875.000
					elemento paisajistico singular.
					límite paraje preservado.
					zona de reserva vial ( 25m a ambos lados del eje de la calzada. )

18.051.275

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. F. U. BALPARES  
FECHA:



SECCION 5ª : ZONA DE ESPACIOS LIBRES

66. DEFINICION Y AMBITO

Comprende el espacio libre destinado a la creación de -  
jardín para espacimientoy recreo de los habitantes. -  
Queda señalada en el plano de zonificación de las present  
tes Normas Subsidiarias.

67. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

En esta zona queda prohibida toda clase de edificación.

35

APARTE DE UN PUES REGIONES

C. P. U. BAI ARES

FECHA:



SECCION 6ª : ZONA VIARIA

68. DEFINICION Y AMBITO

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

69. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD

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

SECCION 1ª: SUELO URBANIZABLE (1<sup>er</sup> Sector, 1ª fase)

10. ORDENANZAS REGULADORAS

Todos los artículos de esta sección son transcripción íntegra del texto aprobado definitivamente por la C.P.V. de Baleares en fecha 7 de abril de 1975 y que corresponde a las ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN PARCIAL de SON COLL, 1<sup>er</sup> Sector, 1ª fase del polígono T<sub>2</sub>.

11. AMBITO DE APLICACION

Las presentes ordenanzas reguladoras, forman parte del Plan Parcial de Ordenación, y se aplicarán a las edificaciones o actuaciones urbanísticas de cualquier tipo, tanto privadas como públicas, que se proyecten realizar en los terrenos delimitados por el presente Plan.

12. CALIFICACION DEL SUELO

El suelo que nos ocupa tiene la calificación de suelo urbano, según el Plan General de Ordenación.

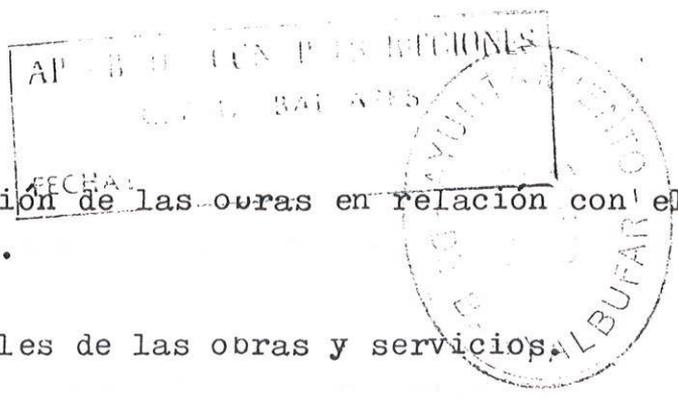
13. EFECTOS DEL PLAN

En este aspecto, son de aplicación las disposiciones contenidas en los artículos 43 al 51 de la vigente Ley del Suelo.

14. PROYECTO DE URBANIZACION

Será la redacción del correspondiente proyecto de urbanización para llevar a la práctica el presente Plan Parcial. Dicho proyecto contendrá los siguientes documentos: (Art. 11, Ley del Suelo).

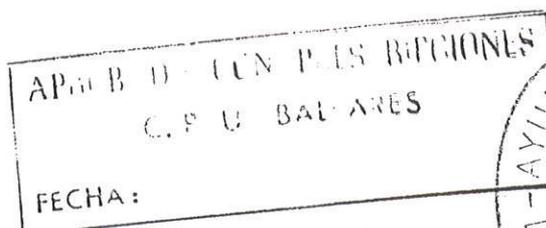
- a) Memoria descriptiva de las características de la obra, en la que se indique el orden y plazo de realización.



- b) Plano de situación de las obras en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de detalles de las obras y servicios.
- d) Presupuesto de todas las obras y servicios, con sus correspondientes mediciones y cuadro de precios, y
- e) Pliego de Condiciones económico-facultativas.

75. REGULACION DEL USO DE LAS FACULTADES DOMINICALES

- a) Para todos los terrenos urbanos, será necesaria la elaboración y la aprobación del correspondiente proyecto de Urbanización.
- b) Con objeto de obtener una mayor agilidad de actuación, estos planos y proyectos podrán ser elaborados y aprobados conjuntamente.
- c) No podrá plantearse ni autorizarse proyectos de ordenación de volúmenes más que en terrenos comprendidos en suelo urbano y calificados como edificables.
- d) No podrán plantearse ni autorizarse proyectos de edificación urbana más que sobre terrenos que cumplan las condiciones de parcela mínima que se establezcan en estas normas y estén calificados como solares. A estos efectos, tendrán la calificación de solares, las superficies del suelo aptas para la edificación y urbanizadas con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan correspondiente, y si este no las concretase, se precisará que la vía a la que la parcela dé frente, tenga pavimentada la calzada, encintado de aceras y disponga de suministro de agua, alcantarillado, suministro de electricidad y alumbrado público.
- e) Se considerará parcela: cualquier extensión de suelo urbano con perímetro delimitado, que dé frente a una



- f) Se considerará parcela mínima: cualquier extensión de suelo urbano con perímetro delimitado y área mínima.

#### 16. PRINCIPIO DE LAS OBRAS.

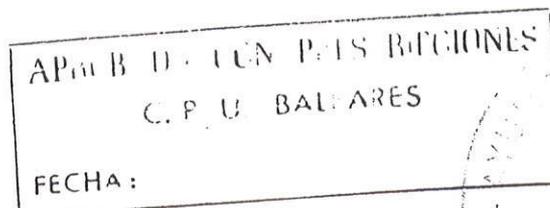
No podrá darse principio a ninguna obra pública ni particular que se refiera a la Norma 1ª, sin antes obtener el permiso del Ayuntamiento de Banyaloufar.

#### 17. TRAMITACION DE PROYECTOS Y LICENCIAS.

Estarán sujetas a previa autorización municipal, los movimientos de tierras, edificaciones de nueva planta, modificaciones de estructura o aspecto exterior de las existentes, demolición de construcciones, colocación de carteles y propagandas visibles desde la vía pública y obras de infraestructura y viales.

La tramitación de proyectos y licencias se ajustará a las siguientes regulaciones:

- a) En la presentación de anteproyectos o proyectos, deberán figurar los planos de las plantas, alzados, secciones, etc... Un plano de situación E. 1:2,000, un plano topográfico del solar debidamente acotado, E. 1:200 con la situación exacta de las edificaciones existentes, si las hubiese, y de las que se proyecta, y de la alineación establecida por El Ayuntamiento, así como secciones en las que se aprecie la aceptación y cumplimiento de las medidas vigentes de altura y volumen.
- b) El propietario de la obra tendrá la obligación de comunicar por escrito al Ayuntamiento la fecha de comienzo de los trabajos dentro de los 7 días siguientes al comienzo efectivo de la obra, acompañada por la certificación correspondiente del arquitecto.
- c) Al término de cualquier obra de construcción, y antes de ponerla en uso, el propietario de la misma deberá -



certificado de la terminación de la obra del arquitecto director. Previa inspección por el equipo técnico-sanitario del Ayuntamiento, de que dichas obras se ajusten al proyecto y modificaciones presentadas al Ayuntamiento.

#### 18. OBRAS DE CARACTER URGENTE.

Cuando hubiese que realizar obras de servicios de urbanización o edificaciones de uso público, cuya urgencia no permite sujetarlas de momento a la tramitación normal de licencia, se podrá (mediante comparecencia ante la autoridad municipal) obtenerse la autorización necesaria en los términos y condiciones que se estima procedente, siguiendo las directrices de los servicios técnicos municipales. Esta autorización será provisional y no eximirá la presentación, en el plazo que se determina, de la solicitud y documentación necesaria.

#### 19. REGISTRO DE SOLARES Y CEDULA URBANISTICA.

El propietario inscribirá en el registro municipal de solares, los terrenos que se produzcan a consecuencia de la parcelación.

No se autorizará la edificación en terrenos urbanos que no estén registrados.

#### 80. DEFINICIONES.

a) Solar: Es toda superficie de suelo urbano apta para la edificación y lindante con una vía pública que tenga el encintado de acera, pavimentada la calzada, y disponga de los servicios de suministro de agua y electricidad, alumbrado público y alcantarillado, y que no sea menor a la superficie mínima fijadas en estas normas.

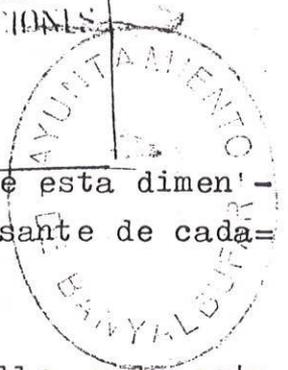
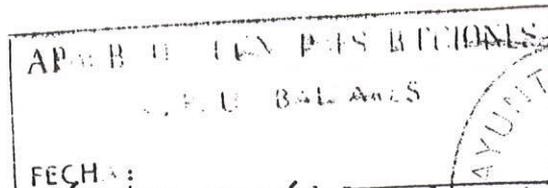
b) Vía pública urbanizada: Vía de circulación rodada o de peatones, con pavimento de calzada, encintado de

y alcantarillado conectadas a las redes generales.

- c) **Edificabilidad:** Volumen cerrado que es posible edificar en un solar. Viene por un coeficiente que relacione el volumen edificable con la superficie total del solar (coeficiente de edificabilidad).
- d) **Superficie de ocupación:** Será la proyección ortogonal sobre el plano horizontal de todos aquellos elementos del edificio que contabilizaron como volumen a efectos de las ordenanzas del Plan General de Ordenación.
- e) **Medición de solares:** La forma de medir los solares, es considerándolos en planta y proyección, limitados por los linderos, medianerías y las alineaciones de horizontal fachada con las calles aprobadas.
- f) **Superficie de rasante:** Superficie constituida por planos horizontales limitados y unidos por otros verticales, aparte de los cuales horizontales se contarán los volúmenes permitidos en cada edificio.

Para la fijación de la rasante del edificio, en cada porción del mismo deberá establecerse la superficie de rasante, por aplicación de las siguientes reglas:

- 1.- Se denomina rasante del terreno, la cota del mismo a lo largo de la fachada del edificio correspondiente a la parte más alta del propio terreno.
- 2.- Si el edificio tiene en un sentido u otro más de diez metros (10 m.) de fachada, se considerarán varias rasantes, descomponien-



do su ~~perímetro~~ en módulos de esta dimen-  
sión, y se determinará la rasante de cada  
uno de ellos.

3.- Se denomina rasante de la calle, a la cota de cada una de las porciones en que se divide la misma, usando la regla anterior, a lo largo de la fachada de un edificio o solar.

g) Volumen: Se computará como volumen el definido por los paramentos verticales y el plano imaginario que une los lados exteriores de los paramentos extremos, junto con el techo y el suelo. Entendiéndose por paramento toda aquella construcción de obra vertical que rebase el 1,20 m. de altura, cerrando la vista y el acceso.

A efectos de las Normas de Volumen, se definen los siguientes volúmenes:

-Volumen cerrado, definido por techo, suelo y tres o más paramentos verticales.

-Volumen semicerrado:

a) El definido por techos, suelo y 2 paramentos verticales.

b) El definido por suelo y 3 paramentos verticales.

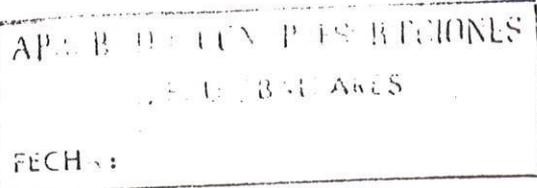
-Volumen abierto:

a) El definido por techo, suelo y un paramento vertical.

b) El definido por suelo y dos paramentos verticales.

## 81. NORMAS DE APROVECHAMIENTO

El coeficiente volumétrico será de 0,86 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie total descontada la superficie del área verde pública y viales. Las condiciones de aprovechamiento de cada parcela se regularán por medio de las siguientes li



Parcela mínima, volumen edificable, superficie de ocupación, alturas y separaciones de alineaciones de calle y linderos de medianerías.

## 82. PARCELA Y FACHADA MINIMA

La parcela mínima será de 1.000 m<sup>2</sup>. La fachada mínima a la vía pública de una parcela, no será inferior a 8 m. Caso de que diera a dos o más vías públicas, por lo menos una de las fachadas deberá cumplir con la citada norma.

La parcela mínima se considerará indivisible.

## 83. VOLUMEN EDIFICABLE

a) Los coeficientes de edificabilidad en las diferentes zonas, vienen determinados por las Normas Particulares en las mismas.

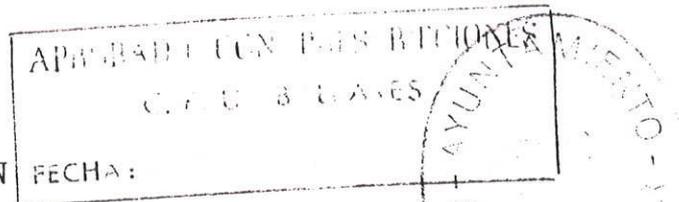
b) El volumen edificado en las construcciones, a efectos del cumplimiento del coeficiente de edificabilidad, se calculará de acuerdo a las siguientes reglas:

1.- Se contabiliza el total del volumen de todas las plantas, incluso las enterradas, con independencia del plano de rasante o referencia.

2.- No contarán los patios interiores.

3.- Los cuerpos volados, porches, etc., contarán totalmente si son volumen cerrado (Art. 80 c). Contarán el 50% si son semicerrados.

4.- Todos aquellos porches que se creen para espacios públicos (merquesinas, voladizos, etc) tampoco contarán como volumen.



84. SUPERFICIE DE OCUPACIÓN FECHA:

Será la proyección octogonal sobre el plano horizontal de todos aquellos elementos del edificio que contabilizarán como volúmen a efectos de las ordenanzas del Plan General de Ordenación.

85. ALTURAS

Ninguna edificación puede rebasar la altura de 7 m., tomada desde la intersección más baja del cerramiento del edificio, entendiéndose como tal el que contiene volúmenes cerrados, aunque sea por cristales.

86. SEPARACIONES

Las separaciones de los edificios de las alineaciones de fachada será de 5 m. ó 3 m. en edificaciones intensivas, según se especifica en la normas 35, 47 y 5 m. en intensivas como mínimo, las separaciones a linderos de medianería será 3 m.

Las separaciones se contarán desde los elementos más salientes del edificio o hasta las alineaciones de fachada o linderos de medianerías medidas en planta y perpendicularmente.

Las terrazas descubiertas pueden llegar hasta 1 m. de las medianerías y 3 m. de la línea de fachada del solar.

La separación de la edificación a una zona pública será también de 3 m. como mínimo.

Se admitirán construcciones tipo cobertizo o porche abierto por tres lados como mínimo, y de una altura no superior a 3 m. como mínimo de la línea de fachada y de una profundidad nunca superior a 6 m. Todos los anexos y pabellones estarán separados un mínimo de 3 m. entre sí y de la edificación principal.

APROBADO POR EL COMITÉ REGIONAL
FECHA:

## 81. TIPOS DE EDIFICACION

Se definen los siguientes tipos de edificación:

- a) Edificación tipo intensiva
  - 1.- Bungalows (Denominados P.G. de O. "U.A.G.")
- b) Edificación tipo extensivo
  - 2.- Chalet (Denominados en el P.G. de O. "U.A.")
  - 3.- Agrupación zona-club.
- a) 1.- Agrupaciones compactas tipo bungalows. Formada por viviendas aisladas o agrupadas, con patios y espacios libres entre ellas, destinadas a circulación de peatones o zona ajardinada. Se especifica pues que la edificación será unifamiliar agrupada y en ningún modo poseerá la morfología de un bloque de viviendas. Las características del proyecto serán las de un chalet aislado, aun conteniendo en el interior varias viviendas. Se podrán realizar sobre terrenos no interiores a 3.500 m<sup>2</sup>, que serán de propiedad común.

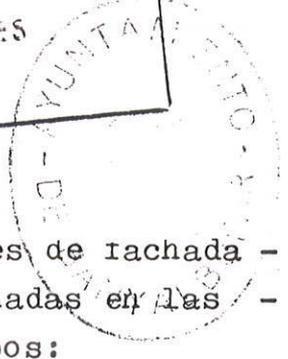
En las Normas Particulares se establecerán limitaciones a:

Parcela mínima, volumen edificable, superficie de ocupación, altura máxima, distancia a alineaciones y linderos.

- b) 2.- Edificación tipo chalet, tipo extensivo, cuyas fachadas estarán retranqueadas en las alineaciones y linderos. Destinadas únicamente a vivienda unifamiliar. En las Normas Particulares se establecerán limitaciones relativas a: Parcela mínima, volumen edificable, superficie de ocupación, altura máxima, distancia a alineaciones y linderos.

- 3.- Agrupaciones tipo zona-club formada por edificaciones deportivas y de uso público. Se podrán realizar sobre terrenos no interiores a 3.000 m<sup>2</sup>. En las Normas Particulares se establecerán limitaciones relativas a: Parcela mínima, volumen edificable, superficie de ocupación, altura máxima, -

APROBADO CON PLESCIONES  
C. A. C. B. L. A. G. S.  
FECHA:



88. CERRAMIENTO DE SOLARES.

Los cerramientos de solares, en alineaciones de fachada y linderos de medianerías, vendrán determinadas en las Normas Particulares según los distintos tipos:

- a) Cerramiento formado por fábrica de enroscado y pintado de color ocre, o por mampostería de piedra, hasta la altura de 1,20 sobre el nivel del terreno.
- b) Cerramiento de seto vegetal, altura máxima 1,50 m.
- c) Cerramiento formado por muretes de fábrica enroscado y pintado de color ocre o de fábrica de mampostería de 0,40 m. de altura y tela o verja metálica hasta una altura total de 1,50 m.

Queda prohibido el empleo de cualquier elemento peligroso en el cerramiento, como alambre de púas, cristales, cables, eléctricos, etc.

Salvo por motivos justificados, habrá de emplearse el mismo tipo de cerramiento a lo largo de la alineación de calle y los tres primeros metros de linderos de medianerías medidas hasta la referida alineación.

- 89. a) Se determinan a continuación los usos del terreno y usos de la edificación.
- b) Las Normas de uso serán completadas por las Ordenanzas Municipales que se redactan.

90. USOS DEL TERRENO.

El suelo Urbano se clasifica en el art. 63 de la ley del suelo:

- 1. Viales, destinados a circulación y estacionamiento.
- 2. Area verde, destinada a parques y jardines públicos o privados de uso.
- 3. Edificaciones, Estas se clasifican en:

- a) Vivienda en la que <sup>FECHA</sup> hay dos categorías
- vivienda unifamiliar aislada
  - vivienda plurifamiliar aislada
- b) de industria.
- c) de usos públicos.

#### 91. VIALES PUBLICOS.

Se denominan terrenos viales públicos, los correspondientes a vía de circulación y estacionamiento público, y se clasifican en:

- Vías de tráfico rápido
- Vías de tráfico lento
- Estacionamiento
- Sendas para peatones

Los estacionamientos públicos se localizarán a las edificaciones y al margen, en las sendas de circulación.

Los estacionamientos de uso privado estarán en el interior de la parcela.

Los estacionamientos para uso hotelero, dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada cinco camas.

#### 92. AREAS VERDES.

Las áreas verdes se clasifican en:

1. Areas verdes de uso público, municipales, referidas en el Art. 30, apartado g, de la Ley del Suelo, que se han aplicado a este Plan Parcial, son las siguientes:

Las zonas verdes de uso público en cada etapa de desarrollo del presente Plan Parcial, estarán formadas por la suma de un mínimo de un 10% de la totalidad del territorio a urbanizar.

En el presente Plan Parcial se proveerán 3,11 Ha de zona verde pública, superior al 10% de toda la extensión que complete el Presente Plan Parcial (22,4 Ha).

FECHA:

Las zonas públicas verdes estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- serán bienes de dominio público municipal.
- deberán estar adosadas a la vía y tener fácil acceso, tanto peatonal como tránsito rodado.
- no podrán estar destinados a otros usos que el recreo y el esparcimiento de la población.
- no se permitirá ningún tipo de edificación, salvo las previstas por la Ley del Suelo en estas áreas.
- serán computables como zonas verdes a todos los efectos, los terrenos destinados a protección de la costa

2.- Areas verdes privadas, que serán aquellos espacios libres de uso privado y que estarán sujetas a las siguientes reglamentaciones:

- Se permitirán edificaciones propiamente deportivas como piscinas, pistas de juego, etc., vestuarios, restaurantes, bares, locales para baile y espectáculos, auditorios, cine al aire libre, bibliotecas, sala de exposiciones, guardería infantil, etc.
- Sólo podrán construirse la vivienda indispensable para el personal al servicio de las instalaciones indicadas, no pudiendo las mismas tener una superficie edificada mayor de 80 m<sup>2</sup>. Con un máximo de una vivienda por cada 2.000 m<sup>2</sup> de solar destinado a zona verde privado. La edificabilidad en estas áreas vienen reguladas por el art. 86, apartado c. Un 50% como mínimo de la parcela se destinará a jardinería y arbolado quedando un 50% para las instalaciones deportivas antes mencionadas.

### 93. USOS DE LA EDIFICACION.

El equipamiento se hará de acuerdo con las normas y los standards del Plan General.

FECHA:

a) Vivienda, se establecen dos categorías:

- 1.- Viviendas unifamiliares aisladas. Definidas por aquellas que tienen acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.
- 2.- Vivienda unifamiliar agrupada. Definida por aquellas que tienen acceso independiente para cada vivienda desde el nivel del terreno, propiedad común, libre exterior.

b) De usos públicos: Se establecen la siguiente clasificación de servicios colectivos, tanto de edificación pública como privada.

- |                     |   |
|---------------------|---|
| AD. Administrativos | 1.-Asociaciones de vecinos.<br>2.- Centro de Información.   |
| CU. Culturales      | 1.- Centros para Congresos, Conferencias, etc.<br>2.- Biblioteca.<br>3.- Sala de exposiciones.  |
| EN. Enseñanza       | 1.- Escuela de enseñanza elemental<br>2.- Jardín de infancia.   |
| DE. Deportivos      | 1.- Puerto Deportivo.<br>2.- Instalaciones balnearias.<br>3.- Centros polideportivos.   |
| RC. Recreativos     | 1.- Sala de Fiestas.<br>2.- Cine al aire libre.   |
| CD. Comerciales     | 1.- Comercio especial centralizado.<br>2.- Comercio de uso diario.<br>3.- Oficinas privadas.<br>4.- Restaurantes y bares.                         |
| RS. Residenciales   | 1.- Hoteles.<br>2.- Moteles.  |
| CT. Comunicaciones  |   |
| Transportes         | 1.- Estafeta de Correos y Telégrafos.<br>2.- Central Telefónica.<br>3.- Radio y Televisión.<br>4.- Estación de autobuses.<br>5.- Puerto pesquero. |

AP. B. D. U. N. P. E. S. B. I. C. I. O. N. E. S. C. P. U. B. A. L. B. U. A. R. FECHA:
---

- S.A. Sanitarios y Asistenciales
- 1.- Dispensario.
  - 2.- Guardería infantil.
  - 3.- Farmacia
- R.E. Religiosa
- 1.- Centro Parroquial.
  - 2.- Iglesia.
- V.A. Varios
- 1.- Servicio de limpieza.
  - 2.- Servicio de recogida de basuras.

#### 94. USO Y SUPERFICIE PARA LOS TIPOS DE EDIFICACION

##### 1.- Edificación tipoungalows:

		m2/hapt.	supr(m2)
Vivienda	Catg. 1ª y 2ª	90	21.280
Industria	prohibido	---	-----
Público	R.S.(1,2)	---	-----

##### 2.- Edificación tipo chalet:

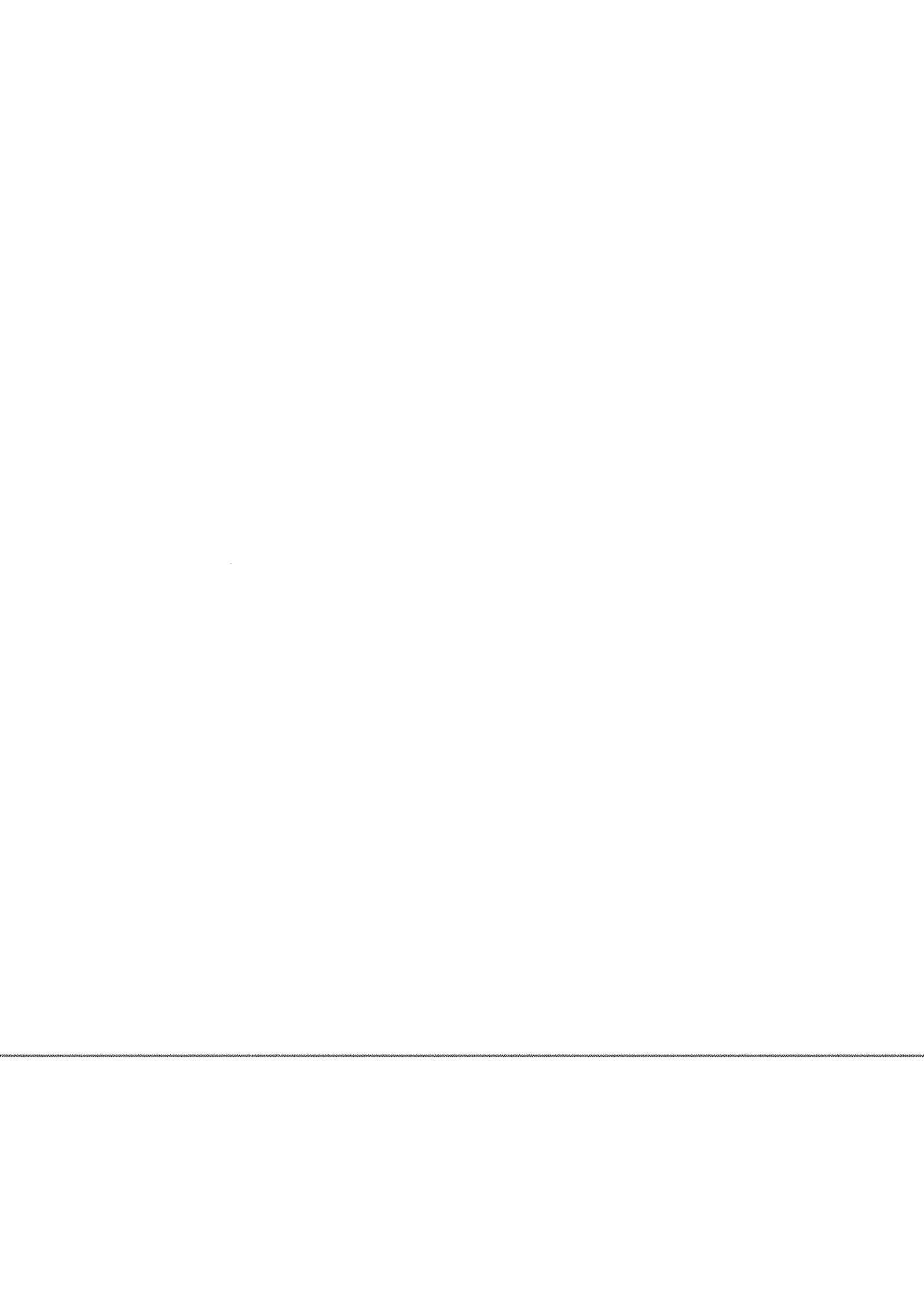
Vivienda	Catg. 1ª	280	126.556
Industria	prohibido	---	-----
Público	prohibido	---	-----

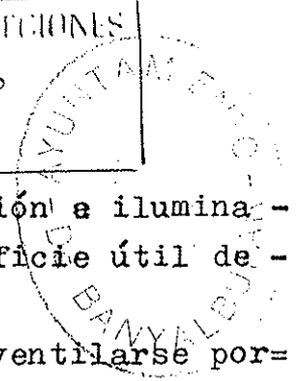
##### 3.- Edificació tipo zona-club:

Vivienda	Catg. 1ª	280	2.009,8
Industria	prohibido	---	-----
Público	AD(1,2)	0,5	226,8
	CU(1,2,3)	0,5	226,8
	DE(3)	5,0	3.780,0
	CO(2,3,4)	0,8	604,8
	CT(2)	---	20
	SA(2)	0,5	226,8

#### 95. CONDICIONES HIGIENICAS.

- a) Serán completadas y perfiladas por las Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Banyalbuñar.
- b) Las condiciones higiénicas de la edificación se registrarán por las regulaciones establecidas por el Ministerio de la Gobernación ( Orden del 29 de febrero de -





- c) La superficie de los huecos de ventilación e iluminación no será inferior a 1/8 de la superficie útil de la planta de la respectiva dependencia. Los baños, retretes y despensas podrán ventilarse por medio de patinejos o chimeneas de ventilación registrable con un diámetro mínimo de 0,60 m. y abiertos por su parte superior.

## 96. CAPITULO Y NORMAS ESTÉTICAS

Condiciones estéticas:

- a) Serán completadas y perfiradas por las Ordenanzas Municipales del Ayuntamiento de Banyalbufar.

- o) A tener de lo que la ley del Suelo expresa en su art. 3º, apart. K, diciendo que una de las facultades del planeamiento urbanístico será: "Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular en los casos que fuera necesario, sus características estéticas. Creemos que la regulación de estas condiciones no debe de ser algo rígido, sino que es algo mucho más complejo y solo puede ser controlado por una comisión de criterio suficiente, y que para cada caso particular evita el informe correspondiente. Dicha comisión debe de ser la Comisión Provincial de Bellas Artes.

Así pues todo proyecto de edificación o urbanización deberá llevar la aprobación de la Comisión Provincial de Bellas Artes, para su realización.

- c) No obstante, se observarán las Ordenanzas básicas siguientes:

~~Se prohíben los edificios blanqueados, o de otros colores fuera de la gama de ocres y verdes dominantes en el paisaje de aquella zona. Igualmente se prohíben las tejas de color rojo y las persianas de color verde. Todas las edificaciones deberán ir cubiertas con teja árabe.~~

No se permitirán los depósitos vistos, ya sean de agua



APDO. B. CON PLAN PARCIAL C. S. U. P. A. S. FECHA:
--

- b) En general para todas las obras de construcción y movimiento de tierras se tomarán las debidas precauciones, según la actual Ley vigente.
- c) Inspección de obras, durante las obras los funcionarios del Ayuntamiento debidamente autorizados, examinarán los trabajos cuando lo juzguen conveniente o lo ordenara la Autoridad. Para ello se establece la obligatoriedad de tener un cartel de obra en lugar bien visible y colocado en forma apaisada, de dimensiones que se establecerán a continuación y que contemplan:

Nomre de la propiedad.

Nombre de los técnicos directores de la obra.

Nomre de la entidad constructora.

Clase y volumen de la obra.

Número y fecha de concesión del permiso o licencia municipal de obras.

Fecha prevista de la terminación de la misma.

El cartel deberá estar colocado en un lugar bien visible, con fondo blanco y letras negras.

Medidas: Para un volumen de obra superior a 400 m<sup>2</sup> las medidas serán de 1,00 X 2,00 m.

Para un volumen de obra hasta 400 m<sup>2</sup>, las medidas serán de 0,50 X 1,00 m.

## 98. CONDICIONES FISCALES

- a) Se redactarán las correspondientes Ordenanzas Municipales Fiscales.
- b) De acuerdo con lo preceptuado en el epígrafe 1º del art. 440 de la Ley de Regimen local, texto refundido de 24 de junio de 1.953, toda concección de licencia para realizar obras dentro de los terrenos objeto de este Plan Parcial, sujetará al peticionario a la obligación de pago al Ayuntamiento de Banayalbufar de los derechos o tasas establecidas en la correspondiente Ordenanza de Exación Municipal.

APREBIDO EN PLANEACIONES DE URBANIZACIONES FECHA:
---

99. NORMAS PARA SUELO URBANO: TIPOS DE EDIFICACION Y APROVECHAMIENTO.

- a) Los tipos de edificación autorizada entre los definidos por el artículo 8, son los siguientes:

Tipo de edificación zona-club.

parcela mínima - no ha lugar.

Volúmen máximo edificable - 1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> no pudiendo exceder ninguna edificación los -  
2000 m<sup>3</sup>.

Superficie máxima de ocupación - 20%

Altura máxima - 2 plantas o 7 metros.

Separación de alineaciones y linderos - 5 m.

Se proveerán los aparosamientos públicos necesarios.

- b) Las edificaciones privadas estarán sujetas a las siguientes limitaciones según los tipos de edificación permitidos:

1.- Tipo de edificación chalet

Parcela mínima 1.000 m<sup>2</sup>

Fachada mínima 8 m.

Volúmen edificable 0,86 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Superficie de ocupación máxima 20%

Altura máxima 7 m. o dos plantas.

Separaciones a alineaciones 5 m. y linderos de medianerías.

2.- Tipo de edificaciones bungalows.

Parcela mínima 3.500 m<sup>2</sup>

Fachada mínima 30 m.

Volúmen edificable 0,86 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

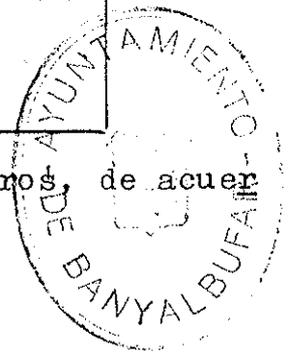
Superficie ocupación máxima 35%.

Altura máxima 2 plantas o 7 m.

100. PROYECTO DE URBANIZACION

El proyecto de urbanización tendrá por finalidad llevar a la práctica el Plan Parcial. Se ajustará en su documentación a lo exigido en el art. 11 de la Ley del Suelo. En toda la Urbanización o actuación urbanística deberá resolverse los problemas de abastecimientos de agua, energía eléctrica, alumbrado público, depuración y condiciones

APROBACIÓN DE PLANES PARTICIPATIVOS C. P. U. BANYALBUFA FECHA:
--



nes de aguas residuales, pavimentación y otros, de acuerdo con las siguientes Normas.

101. PAVIMENTACION

Las características técnicas y los materiales empleados en la pavimentación estarán de acuerdo con el carácter de cada vía, en cuanto al volumen, tonelaje, velocidad, etc. del tráfico previsto.

El acabado de la superficie será el siguiente:

En el sistema viario principal, asfaltado.

En el sistema viario secundario, asfaltado o de hormigón.

En las bandas de circulación de peatones, enlosado natural o artificial.

102. SANEAMIENTO

Podrá adoptarse cualquiera de los sistemas, unitario o separador, de acuerdo con las condiciones locales dependientes, caudal, desagües y economía de instalación y servicio.

Caudal a tener en cuenta en la evacuación: El calculado para la dotación de agua potable.

La evacuación de cada sector se hará conectado directamente al ramal o colector urbano más favorable, que tenga capacidad para recibir el caudal previsto.

Se deberá construir una estación depuradora que abastezca en todos los terrenos objeto de este Plan Parcial y que en su día estén urbanizados. Su emplazamiento se encuentra en esta 1ª fase de realización del Plan General.

103. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se ajustará a las siguientes condiciones:

Dotación mínima de agua por habitante y día, será de 200 litros.

Para riego y otros usos se dotará de cantidad de agua que justifique las características de la ordenación.

APMB DE LAS REGIONES C. P. U. BALBARES FECHA:
---

Presión mínima en el punto más favorable a una atmósfera.

#### 104. RED ELECTRICA Y ALUMBRADO PUBLICO

Los mínimos a que se ajustaran serán:

En ordenaciones de nivel económico modesto 500 W por vivienda.

En ordenación de nivel económico medio 1.500 W por vivienda.

En ordenación de nivel económico alto 2.500 W por vivienda.

Una iluminación horizontal media requerida para el alumbrado público (a 1,0 - 1,5 m. del pavimento) será:

En vías principales 10 lux.

En vías secundarias 5 lux.

En líneas de distribución tanto de alumbrado como de energía doméstica y las cámaras de transformación serán subterráneas en todos los casos.

#### 105. Otros servicios públicos.

Igualmente se estudiará el problema de recogida de desperdicios domésticos en el caso de que no sean eliminados, - previa trituración, por los conductos de desagüe.

Para el cálculo de su volumen se tomará como promedio aproximado la cantidad de 0,500 kg. al día por habitante, = lo que equivale a un volumen de 1 litro.

La recogida desde las casas, se hará a partir de cámaras=colectoras comunes, de donde se verterá directamente a autocaminos adecuados hasta las instalaciones de incineración correspondientes.

APROBACIÓN PROVISIONAL  
 C. P. U. BALEARES  
 FECHA:

APROBADA PROVISIONALMENT  
 PER EL PLE DE GOVERNAMENT  
 EN SESSIÓ DEL DIÀS 20 DE GENER  
 DE 1977

LA SECRETARIA  
*[Signature]*

SECCION 8ª

106. INTRODUCCIÓN

Todos los artículos de esta sección son transcripción íntegra del texto aprobado definitivamente por la C.P.U de Baleares en fecha 11 de octubre-77 que corresponde a la ORDENANZA REGULADORAS del PLAN PARCIAL de SON COLL 1<sup>er</sup> sector, 2ª fase del Polígono T2.

107. ORDENANZAS REGULADORAS

A efectos de edificación, el ámbito ordenado se regirá por las Ordenanzas Municipales vigentes y las que aquí quedan especificadas, que corresponden básicamente a la Normativa del Plan General de Ordenación del término Municipal de Banyalbufar.

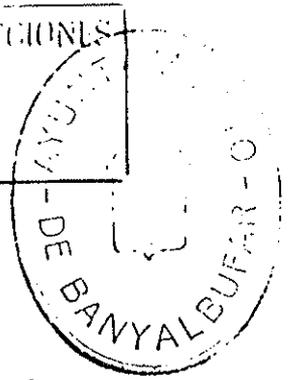
108. ORDENANZAS DE USO

- e) En la zona destinada a Edificación Residencial, el uso queda limitado al de VIVIENDA UNIFAMILIAR SINGULAR, definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda y solar, desde el nivel del suelo del espacio exterior.
- b) En la zona delimitada exclusivamente para CENTRO CIVICO Y de EQUIPAMIENTO, los usos se limitan a:
  - a) Cultural
  - b) Cultural
  - c) Sanitario-Asistencial
  - d) Guardería infantil

Podrá el Ayuntamiento además imponer otros usos, siempre y cuando correspondan al carácter de esta zona.

- c) SE PROHIBE, toda edificación destinada a Industria en cualquiera de sus modalidades (Incluida la HOTELERA) edificios de apartamentos o viviendas plurifami-

APAR B DE UN PMS REGIONES  
C.F.U. BALAGRES  
FECHA:



liares.

109. PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

Serán de dominio Público. No podrán ser destinadas a - usos diferentes a los de recreo y esparcimiento de la población. No se permitirá en ellos ningún tipo de edificación. Se procurará la conservación del biotopo natural.

110. ORDENANZAS DE VOLUMEN (1ª vezón - 2ª fase)

APROVADAS PROMOCIONAMENTE PER EL AYUNTAMIENTO EN SESION DE 1997

ZONA RESIDENCIAL  
CENTRO CIVICO-EQUIPAMIENTO

Art. 5º

Superficie mínima Solar	1.000 m2
Ancho mínimo fachada Solar	20 mts. excepto en
Coeficiente de Ocupación	20% los fondos de -
Separación de la edificación a medianeras	saco que podrá =
Separación de la edificación a vías y áreas públicas	5 mts. ser como mínimo de 8,00 mts.
Separación a medianeras	5 mts.
Coeficiente de edificación neta máxima	0,78 m3/m2 en zona vivienda.
Altura máxima edificable	7,00 mts (dos plantas).

111. DEFINICION ELEMENTOS URBANISTICOS

- 1) COEFICIENTE DE edificabilidad:  
Volumen cerrado que es posible edificar en un solar. = Viene dado por un coeficiente (m3/m2) que relaciona el volumen edificable con la superficie total del solar.
- 2) Ocupación de la Edificación:  
Será la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la superficie edificada de todas las plantas, =



que contabilicen como volumen a efectos de estas Ordenanzas.

3) Contabilización volumen edificable:

El volumen edificable a efectos del cumplimiento del coeficiente de edificabilidad, se calculará de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) Se contabilizará el total del volumen de todas las plantas, incluso las enterradas.
- b) No se computan los patios interiores.
- c) Los cuerpos volados, porches, etc. contarán totalmente si son volúmenes cerrados. Contarán el 50 % si son semicerrados.
- d) No contabilizarán los volúmenes abiertos.
- e) Todos aquellos porches que se creen para espacios públicos (marquesinas, voladizos, etc. tampoco contabilizarán como volumen).

4) Altura edificable:

La altura edificable será la dimensión vertical o desnivel, comprendido entre la cota más alta del edificio y su correspondiente proyección en el terreno que no deberá ser superior a los 1,00 mts de altura.

5) Retranqueos de la edificación:

Se medirá desde los linderos hasta los elementos más salientes del edificio, excluidos los normales aleros o cubiertas de las edificaciones.

- b) Se admitirán construcciones tipo cobertizo o porcheabierto por tres lados como mínimo, y de una altura no superior a 3 mts, separados 3 mts como mínimo de la línea de fachada y de una profundidad no superior a 6 mts. Todos los anexos y pabellones estarán separados como mínimo 3 mts entre sí y la edificación principal.

## 112. ORDENANZAS DE ESTETICA

- a) Como medida eficaz para el cumplimiento de estas Ordenanzas, todo proyecto de edificación deberá ser in

AP. B. U. T. N. T. S. E. T. I. O. N. E. S. C. O. M. I. S. I. O. N. E. S. F. E. C. H. A.:
--

formado por la Comisión Provincial de Bellas Artes.



- b) Cerramiento Solares:  
 Se permitirá el cerramiento formado por fábrica de enlosado y pintado de color ocre, o de mampostería de piedra hasta una altura máxima de 1,20 mts. sobre el nivel del terreno.  
 Cerramiento de seto vegetal hasta una altura máxima de 1,50 mts.  
 Cerramiento formado por muretes de fábrica, enlosado y pintado de color ocre, o de fábrica de mampostería hasta una de 0,40 mts. complementado por tela o verja metálica hasta un total de 1,50 mts. de altura. Se prohíbe el empleo de cualquier elemento peligroso en el cerramiento, como alambrado de púas, cristales, cables eléctricos, etc.

- c) En edificaciones se prohíbe los blanqueados masivos u otros colores, fuera de la gama de ocres y verdes, dominantes en el paisaje. El color blanco se permitirá en una proporción máxima del 10 % del total de la superficie de fachadas del edificio. Igualmente se prohíbe las tejas de color rojo y las persianas de color verde.

Todas las edificaciones deberán ir cubiertas de teja árabe.

No se permitirán los depósitos vistos, ya sea de agua o de carburante.

- d) No se permitirán elementos sobresalientes en las cubiertas, ~~excepto chimeneas y antenas T.V. decidiéndose~~ colocar éstas, en los lugares menos visibles. El tendido de ropa deberá organizarse en sitios cerrados, protegidos de vistas exteriores.
- e) Se protegerán los desmontes y terraplenes resultantes de la red viaria con materiales propios del lugar, con el fin de obtener una integración absoluta

APORTE DE UN PÍS REGIONES C. F. U. GALANES FECHA:
---



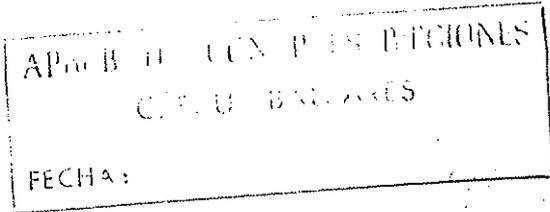
en el medio ambiente.

- f) En las parcelas, deberá conservarse sin alteración - de la naturaleza, al menos un 60 % de su superficie.
- g) NO SE AUTORIZARAN, aquellas obras que por su natura- leza, características, elementos, coloridos o cual - quier circunstancia puedan alterar contra la estétici- ca del paisaje.
- h) NO SE PERMITIRAN, los elementos constructivos que - rinjan un destino u origen en desacorde con el de la edificación, como por ejemplo, almenas y baluardes.
- i) Se recomiendan: a) Los elementos pétreos naturales, = en cualquiera de sus modalidades de fábrica y acaava- do y b) Colores grises con tonalidades de piedra na- tural.
- j) Los acabados no pétreos, deberán cuidarse, especial- mente en cuanto al color, buscando concordancia con= el ambiente predominante.
- k) Todas las edificaciones y obras tenderán a integrar- se en el paisaje y bajo este concepto fundamental, - deberán ser proyectadas.  
El estilo arquitectónico estará en la línea del em- pleado tradicionalmente en las edificaciones de su - entorno y estarán prohibidas todas las innovaciones= que puedan comprometer o perturbar.  
Los movimientos de tierras, principalmente excava - ciones ~~deberán ser las imprescindibles y siempre jus-~~ tificadas.
- l) Se procurará respetar el arbolado existente, pudien- do únicamente derripar aquellos que imprescindible - mente haga falta para el asentamiento de la edifica- ción, los cuales deberán ser sustituidos por otros - similares.

AP. B. D. UN. P. S. B. CIONES  
C. F. U. B. A. A. G. E. S.  
FECHA:

### 113. ORDENANZAS DE HIGIENE

- a) Sobre las condiciones higiénicas de las edificaciones regirán las establecidas por el Ministerio de la Gobernación (Orden de 29 de Febrero de 1944 y posteriores) completadas con las Ordenanzas Municipales vigentes.
- b) Para la recogida de las aguas sucias de cada edificio se dispondrá de una fosa séptica separativa, con vertido rinal o pozos absorbentes.
- c) Los pozos absorbentes se situarán a un mínimo de 5,00 mts de los linderos del solar y a 10 mts de las cisternas.
- d) En cuanto a los desperdicios domésticos, se establecerá un servicio de recogida en colaboración con el Ayuntamiento.
- e) Los propietarios de parcelas, estarán obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos generales de conservación y consumo de los servicios, hasta que éstos sean absorbidos por los Municipales o la Asociación de vecinos, si de acuerdo entre éstos y la Administración se constituyesen.



SECCION 9ª

114. INTRODUCCION

Todos los artículos de esta sección son transcripción íntegra del texto aprobado definitivamente por la C.P.U. - de Baleares en fecha 7 de mayo de 1979 que corresponde - a las ORDENANZAS REGULADORAS del PLAN PARCIAL de SON - COLL, 2º Sector del polígono T2.

115. ZONA RESIDENCIAL

a) Tipo de Ordenación:

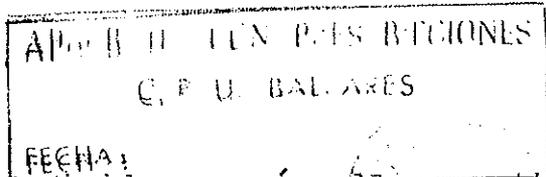
Esta zona se caracteriza por la edificación aislada, = poblada de gran abundancia de espacios libres priva - dos.

b) ORDENANZAS PARA LA EDIFICACION

Area mínima solar .....	1.000 m2
Dimensión mínima solar .....	20/20 ex-- cepto en - los fondos de saco, - que podrá= ser de 10 mts.
Coeficiente de Edificación neto máximo .....	0,65 m3/m2
Coeficiente de Aprovechamiento neto máximo .....	0,216 m2/m2
Altura máxima edificación .....	1,00 mts - (2 plantas)
Ocupación máxima solar por la edificación .....	20 %.
<hr/>	
Retranqueo Edificación a áreas públicas y mediane- ras .....	5,00 mts.
Porcentaje mínimo de áreas ajardinadas privadas en el solar .....	60 %.
Retranqueo Edificación a medianeras .....	3,00 mts.

c) Ordenanzas de Uso:

En esta zona, el uso queda limitado al de vivienda -



UNIFAMILIAR-SINGULAR, ~~definida como aquella que tiene~~ acceso Independiente y exclusivo para cada vivienda y solar.

El uso industrial no será permitido.

116. EQUIPAMIENTO CIVICO-SOCIAL; TIPO DE ORDENACION

a) Tipo de Ordenación:

Siguiendo el carácter general del tipo de Ordenación adoptado, los edificios destinados a Equipamiento cívico-social, serán aislados y rodeados de espacios libres ajardinados.

b) Ordenanzas para la edificación:

- Coeficiente Edificación neto máximo ..... 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> solar.
- Coeficiente Aprovechamiento neto máximo ..... 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima Edificación ..... 1,00 mts.
- Ocupación máxima solar par la Edificación ... 30 %.
- Retranqueo Edificación a vias y áreas públicas y linderos ..... 6,00 mts.
- Mínima separación edificios en el mismo solar 9,00 mts.
- Porcentaje mínimo áreas ajardinadas en el solar ..... 30 %.

c) Ordenanzas de uso:

En los espacios delimitados en el planeamiento, se permitirán exclusivamente los siguientes usos de carácter público:

- a) Centro Cultural y docente (públicos y privados).
- b) Centro Sanitario-Asistencial y Cultural (públicos y privados).
- c) Centro Comercial (Uso publico restringido).

En el Centro Comercial, estará constituido por Centros y galerías comerciales, tiendas, oficinas, locales de negocios, salas de reunión, Restaurantes, bares, etc. Será admitida anexa la vivienda en Planta baja.

AP... B... EN... REGIONES C. P. U. BAL... FECHA:
--

#### 117. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Aunque manteniendo su carácter privado, no podrán ser - destinados a usos diferentes a los de recreo, esparcimiento y deportivos. Se admitirá la existencia de un sólo edificio-club, con servicios de restaurante, bar, instalaciones deportivas, etc.

Se admitirá la vivienda anexa, destinada exclusivamente al personal al servicio de las instalaciones.

#### 118. PARQUES Y JARDINES PUBLICOS

Serán de dominio público. No podrán ser destinados a - usos diferentes, a los de recreo y esparcimiento. No se permitirá en ellos ningún tipo de edificación. Se respetarán los elementos naturales, así como la total conservación del biótopo.

#### 119. ORDENANZAS DE ESTETICA

Como medida eficaz, para el cumplimiento de estas ordenanzas, todo proyecto de edificación deberá ser informado por la Comisión Provincial de Bellas Artes.

#### 120. CERRAMIENTO DE SOLARES

Los muros de división entre parcelas serán de red metálica transparente y cubierta por la vegetación dominante - en la zona, autorizándose, en los de separación en vía pública y parcela la construcción de un murete de mampostería de la zona de sesenta centímetros de altura máxima

#### 121. EDIFICACIONES

- a) En las Edificaciones se prohíben los blanqueados u - otros colores fuera de la gama de ocres y verdes, dominantes en el paisaje. Igualmente se prohíben las - tejas de color rojo y las persianas de color verde.

APROBADO EN EL AYUNTAMIENTO DE BANYALBUJAR  
FECHA: \_\_\_\_\_



Todas las edificaciones deberán ir cubiertas de teja árabe.

No se permitirán los depósitos vistos, ya sean de agua o carburante.

No se permitirán elementos sobresalientes en las cubiertas, excepto chimeneas y antenas de T.V. debiéndose colocar éstas, en los lugares menos visibles. El tendido de roca deberá organizarse en sitios cerrados, protegidos de vistas exteriores.

En la construcción de piscinas, no se permitirán los colores blancos o azules, para evitar los contrastes excesivos que con el entorno puedan producirse.

- b) Se protegerán los desmontes y terraplenes resultantes de la red viaria, con materiales y vegetales propios del lugar, con el fin de obtener una integración absoluta con el medio ambiente.
- c) En las parcelas destinadas a viviendas, deberán conservarse sin alteración de la naturaleza al menos un 60 % de su superficie.
- d) En las parcelas destinadas a equipamiento, deberán conservarse sin alteración de la naturaleza un 50 % de su superficie.
- e) No se permitirán los elementos constructivos, que rijan un destino u origen en desacorde con la edificación. Como por ejemplo las almenas o baluartes.
- f) Se recomiendan los elementos pétreos naturales, en cualquiera de sus modalidades de fábrica y acabado. Los acabados no pétreos, deberán cuidarse, especialmente en cuanto al color, buscando concordancia con el ambiente predominante.
- g) Todas las edificaciones y obras tenderán a integrarse en el paisaje y bajo este concepto fundamental, deberán ser proyectadas.

66

APROBACION DE PROYECTOS DE EDIFICACIONES
FECHA: _____

El estilo arquitectónico estará en línea del empleado tradicionalmente en las edificaciones de su entorno y estarán prohibidas todas las innovaciones que puedan comprometer o perturbar.

- h) Los movimientos de tierras, principalmente excavaciones, deberán ser las imprescindibles y siempre justificadas.

## 122. VEGETACION

Se procurará respetar el arbolado existente, pudiendo únicamente derribar aquellos árboles, que imprescindiblemente haga falta para el asentamiento de la edificación. Deberá considerarse al máximo la vegetación autóctona, prohibiéndose expresamente la implantación de especies vegetales ajenas al biotopo circundante.

## 123. ORDENANZAS DE HIGIENE

- a) Sobre las condiciones higiénicas de las edificaciones regirán las establecidas por el Ministerio de la Gobernación y posteriores, completadas con las Ordenanzas Municipales vigentes.
- b) Para la recogida de las aguas sucias de cada edificio se dispondrá de una rosa séptica separativa, con vertido de pozos absorbentes.  
Los pozos absorbentes se situarán a un mínimo de 5,00 mts. de los linderos del solar y a 10 mts. de los aljibes ocisternas.
- c) En cada edificio, deberán construirse depósitos o aljibes de dimensiones justificadas, para el almacenamiento de agua potable.
- d) Los Elementos de cubierta, deberán responder a la finalidad de captación de las aguas pluviales.
- e) En cuanto a los desperdicios domésticos se establecerá un servicio de recogida en colaboración con el Ayuntamiento.

## 124. DEFINICION ELEMENTOS URBANISTICOS

## 1.- Coeficiente de edificabilidad:

Volumen cerrado que es posible edificar en un solar. Viene dado por un coeficiente ( $m^3/m^2$ ) que relaciona el volumen edificable con la superficie total del solar.

## 2.- Ocupación de la Edificación:

Será la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la superficie edificada de todas las plantas que contabilizan como volumen a efectos de estas Ordenanzas.

## 3.- Contabilización volumen edificable:

El volumen edificable a efectos del cumplimiento del coeficiente de edificabilidad, se calculará de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) Se contabilizará el total del volumen de todas las plantas, incluso las enterradas.
- b) Los cuerpos volados, porches, etc, contarán totalmente, si son volúmenes cerrados.
- c) Contabilizarán en su totalidad como volumen edificable, los volúmenes abiertos, así como los porches para espacios públicos y los cuerpos volados semicerrados.
- d) No se computarán los patios interiores ni los normales aleros o marquesinas.

## 4.- Altura edificable:

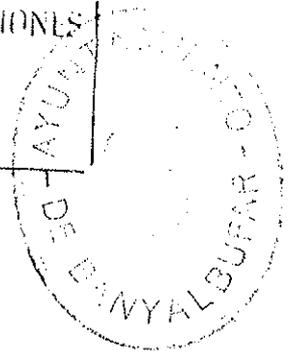
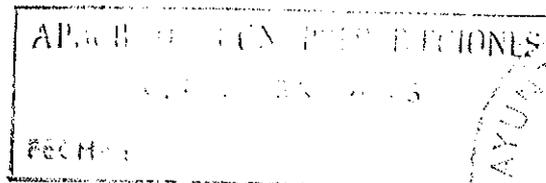
La Altura edificable será la dimensión vertical, comprendiendo entre la cota más alta del edificio y su correspondiente proyección en el terreno, que no deberá ser superior a los 1,00 mts. de altura.

## 5.- Retranqueos de la edificación:

Se medirá desde los linderos hasta los elementos más salientes del edificio, excluidos los normales aleros o cubiertas de las edificaciones.

APROBADO CON PERMISIONES  
C. P. M. D. A. S.  
FECHA:

6.- Se admitirán construcciones tipo cobertizo o porche abierto por tres lados como mínimo, y de una altura no superior a 3,00 mts. separados 3,00 mts. como mínimo de la línea de fachada y de una profundidad no superior a 6 mts. Todos los anexos y pavellones estarán separados como mínimo 3,00 mts. entre sí y la edificación principal.



SECCION 10ª: SUELO NO URBANIZABLE

125. DEFINICION Y AMBITO

Comprende los suelos clasificados por las presentes NN. SS. como:

- a) Suelo agrícola ganadero
- b) Suelo forestal.

Dichas áreas quedan graficadas en los planos correspondientes.

126. APERTURA DE VIALES Y PROTECCION

No podrá otorgarse licencia municipal para la apertura de viales o caminos en Suelo No Urbanizable, cuya utilización pueda facilitar usos del suelo incompatibles con el destino agrícola ganadero o forestal.

No se permitirán procesos de nivelación de los suelos y de apertura de nuevos caminos que no están avalados y justificados a través del correspondiente proyecto informado por el Ministerio de Agricultura e Instituto de Reforma y Desarrollo Agrícola (IRYDA) y en cualquier caso, sujetos a licencia municipal.

127. FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION

En Suelo No Urbanizable se considerará como formación de núcleo urbano, a efectos de lo dispuesto por el Art. 86 de la vigente Ley del Suelo, cuando dos edificaciones cualesquiera, destinadas a vivienda, se hallen la una de la otra, o pudieran hallarse como consecuencia del otorgamiento de una licencia de obras, a una distancia igual o inferior a 100 metros medidos en proyección horizontal. No obstante esta distancia podrá reducirse a 20 m. siempre que entre las dos edificaciones median en altura 2 planos correspondientes a 2 vancales.

70

APROBACIÓN CON PERMISIVOS
Nº 131/2015
FECHA:

SECCION 11ª: ZONA AGRICOLA GANADERA

128. DEFINICION Y AMBITO

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

La totalidad de la zona agrícola ganadera se halla clasificada como Area de Paisaje Protegido, por lo que las condiciones de aprovechamiento y demás normas de protección contemplan dicha clasificación.

129. CONDICIONES DE EDIFICACION

Se prohíbe toda edificación que no se destine a usos agrícolas, avícolas o agropecuario y en especial aquellos usos industriales de almacenaje, aún tramitados bajo pretexto de edificación provisional.

130. CONDICIONES DE USO

Se destinarán los suelos a usos agrícolas y ganaderos. No se admiten los usos residenciales con excepción de los de vivienda rural unifamiliar en las condiciones estipuladas más abajo.

Se prohíben los usos industriales y de almacenaje y en especial las actividades extractivas, vertederos de basuras, depósitos de materiales al aire libre, etc...

No se admiten los usos recreativos, culturales, educativos, de seguridad y protección, turísticos, comerciales y de oficinas u otros, con excepción de aquellos que al amparo del Art. 85 de la Ley del Suelo se tramiten por cumplir un fin declarado, según trámite pertinente, como de interés nacional, social o benéfico, los cuales deberán ser objeto de protección específica en relación a los perjuicios y costos sociales que se causan a las explotaciones agrarias. En particular dada la posibilidad de formación de núcleo urbano no se admitirá dentro del

APDO. B. N. UN. P. M. E. B. T. I. O. N. E. S. FECHA:
---

T.M. de Banyalbufar la excepcionalidad de destino residencial o turístico residencial contemplada en el propio artículo 85 de la Ley del Suelo.

131. VIVIENDA RURAL

- A) El tipo de edificación será aislado, admitiéndose una sola vivienda por parcela.
- B) El tamaño mínimo de la parcela será, en secano de 15.000 m<sup>2</sup>, en regadío de 7.000 m<sup>2</sup> y en la zona de bancales de 2.000 m<sup>2</sup>.
- C) La ocupación máxima será del 2 % de la superficie de la parcela.
- D) La altura máxima total será de 6 metros (PB y P)
- E) El volumen máximo será de 0,2 % m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en bancales y 600 m<sup>3</sup>, y en resto de 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- F) La separación mínima a linderos será de 5 m. en secano, de 10 m. a lateral, 5 a vial y 1 m. a borde de bancal en regadío y de 1 m. a borde de bancal y 10 m. a lateral en bancales.
- G) Condiciones estéticas:  
Las edificaciones deberán adaptarse al ambiente en que se sitúen debiendo cumplimentarse las disposiciones indicadas en la sección 13 de las presentes Normas.
- H) Condiciones de higiene:  
Deberá aplicarse la normativa de higiene y composición de la Orden Ministerial del 29 de Febrero de 1944 del Ministerio de la Vivienda.

132. EDIFICACIONES PARA LA EXPLOTACION AGRICOLA GANADERA

Se permiten las edificaciones para la explotación agrícola ganadera cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Tipo de edificación: Aislada.
- b) Tamaño parcela:  
Secano: Mínimo 15.000 m<sup>2</sup>.  
Regadío: Mínimo 7.000 m<sup>2</sup>.

- c) Un solo cuerpo de edificio por parcela.
- d) Ocupación máxima: 5% de la superficie de la parcela.
- e) Separación mínima de linderos: 5 metros.
- f) Altura máxima total: 6 metros.
- g) Volumen máximo:  $0,2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ ,  $2.500 \text{ m}^3$ .

Se entenderá como industrias agrícolas las relacionadas en el Boletín Oficial del Estado de fecha 16 de Febrero de 1971 con las modificaciones introducidas por el Real Decreto 2924/81 del 4 de Diciembre.

Las condiciones estéticas serán las indicadas en el artículo 16 de las presentes Normas.

### 133. CASAS DE APEROS

Se entenderá como casas de aperos todas aquellas edificaciones destinadas al almacenaje de cualquier tipo de elementos propios para la explotación de la finca con total exclusión del uso de vivienda. Se permitirá su edificación cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Tamaño parcela:
  - Secano: Mínimo  $15.000 \text{ m}^2$ .
  - Regadío: Mínimo  $2.000 \text{ m}^2$ .
- b) Un solo cuerpo de edificio por parcela.
- c) Ocupación máxima de la edificación:  $8 \text{ m}^2$ .
- d) Separación mínima de linderos: 0 metros.
- e) Altura máxima total: 5 metros (una planta).
- f) Condiciones de estética: Deberá integrarse totalmente a la zona y adaptarse a las condiciones indicadas en el art. 16 de las presentes Normas.

## SECCION 12ª: ZONA FORESTAL

### 134. DEFINICION Y AMBITO

Comprende los suelos no urbanizables ocupados por masas arboóreas que, al constituir un elemento básico en la caracterización del paisaje, debe ser conservada. Las áreas forestales serán objeto de protección y por lo tanto de conservación y defensa, conforme se define en la Ley del Suelo estarán sujetas a la Ley de Montes.

Comprende los suelos así clasificados cuyas áreas quedan graficadas en los planos correspondientes.

### 135. GRADO DE PROTECCION

La totalidad de la zona Forestal se halla calificada como:

a) Paisaje protegido.

b) Paraje preservado.

estando delimitada cada área de protección en el plano correspondiente.

### 136. CONDICIONES DE EDIFICACION

Se prohíbe toda edificación que no se destine a la explotación forestal o bien a vivienda rural en las condiciones que se estipularán.

Se procurará que las construcciones se sitúen en terrenos cuyo suelo tenga características de poco rendimiento aún dentro de la misma área forestal al efecto de no invadir con aquéllas los terrenos de mayor aprovechamiento o valor paisajístico.

### 137. CONDICIONES DE USO

Se destinarán los suelos a los usos de explotación forestal.

APENDICE A CONDICIONES DE USO DEL SUELO RECH:
---

No se admiten los usos residenciales con excepción de los de vivienda rural unifamiliar en las condiciones estipuladas más abajo. Se prohíben los usos industriales o de almacenaje y en especial las actividades extractivas, vertederos de basuras, depósitos al aire libre, etc. No se admiten los usos recreativo, culturales, de seguridad y protección, turísticos, comerciales y de oficinas u otros, con excepción de aquellos que al amparo del art. 85 de la Ley de Suelo se tramiten debidamente. En particular, no se admitirá en ningún caso la excepcionalidad de destino Residencial o turístico residencial contemplada en el mencionado art. 85 de la Ley del Suelo.

138. VIVIENDA RURAL Y OTRAS CONSTRUCCIONES

Se permite la vivienda rural cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Tipo de edificación: Aislada.
- b) Superficie mínima de parcela:  
 Paisaje protegido: 50.000 m<sup>2</sup>.  
 Paraje preservado: 100.000 m<sup>2</sup>.
- c) Un solo cuerpo de edificio por parcela.
- d) Ocupación máxima: 1% de la superficie de la parcela.
- e) Separación mínima a linderos: 10 metros.
- f) Altura máxima total: 7 metros (PB y P).
- g) Volumen máximo: 2.500 m<sup>3</sup>.
- h) Aprovechamiento máximo: 0,05 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.
- i) Condiciones de estética:  
 Las construcciones deberán adaptarse al ambiente en-

7!

que se sitúen, debiendo cumplimentar las disposiciones señaladas en la sección 13ª de la presente Normativa.

j) Condiciones de higiene:

Deberá aplicarse la normativa de higiene y composición de la O.M. del 29 de febrero de 1944 del Ministerio de la Vivienda.

APROBACIÓN DE PERMISOS
FECHA:

SECCION 13: NORMAS DE PROTECCION.

139. ZONAS DE PROTECCION

Se han previsto, siguiendo las directrices del Plan Provincial, las siguientes zonas de protección:

- Paisaje protegido
- Paraje preservado
- Elemento paisagístico singular

La protección de la zona de bancales seguirá las normas que dictará el previsto plan Especial.

140. REGIMEN Y NORMAS URBANISTICAS DE LOS PAISAJES PROTEGIDOS.

Normas de ambiente y estética:

Las Condiciones de ambiente deberán ser tales que las construcciones admisibles sean meramente un elemento condicionante= siendo la construcción un servidor y complemento del paisaje y= a tal efecto desde el proyecto a los acabados debe mantenerse = presente el paisaje para lograr la más adecuada integración en= él.

En las condiciones estéticas deben darse preceptividad al= uso de los estilos mas adecuados a la tradición local, sin per= juicio de una auténtica actualidad de expresión, pero con una = aplicación del estilo tradicional en composición, fachadas, cu= diertas, materiales y colorido.

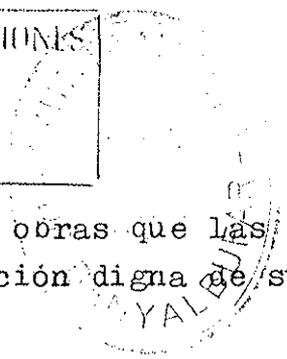
No se autorizarán las obras que por su naturaleza, carac = terísticas, elementos, colorido o cualquier otra circunstancia= puedan atentar contra la estética del paisaje cuya protección = se pretende.

1.- Los materiales pétreos serán los de la comarca, las cu= diertas siempre de teja árabe sin vidriar ni colorear. Los pa= ramentos exteriores irán obligatoriamente formados de piedra de = la comarca.

2.- Aquellas edificaciones notables, típicas, representati= vas o de valor arquitectónico reconocido deberán ser =

7

AP. B. O. UN P. S. E. T. I. O. N. E. S. C. O. S. T. A. S. FECHA:
--



defendidas y conservadas y no admitirán otras obras que las que requieren para su restauración o una habilitación digna de su carácter y procedencia.

Se preservará la panorámica y silueta actual de iglesias y edificaciones antiguas y se evitará la construcción de edificios pantalla que las anulen o oculten.

3.- Quedarán prohibidas las siguientes obras e instalaciones:

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

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

5.- En zonas de acantilados protegidos la edificación deberá separarse del borde superior una distancia igual a la de la altura del acantilado, cuando menos



141.

REGIMENES Y NORMAS URBANISTICAS DE LOS PARAJES PRESERVADOS Y ELEMENTOS PAISAJISTICOS SINGULARES.

1.- Parajes Preservados.

Toda obra requerirá para su licencia informe favorable de la Diputación, Bellas Artes, Comisión de Urbanismo y de la correspondiente Sección del Ministerio de Agricultura.

1.1 Quedarán prohibidas las siguientes obras e instalaciones:

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

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

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

1.3 En zonas de acantilados preservados la edificación deberá separarse del borde superior, al menos, una distancia igual a la de la altura del acantilado.

1.4 Serán atendidos cuantas restauraciones de ambiente sean necesarias.

APERTURA DE LICENCIACIONES  FECHA:
--

1.5 Todo paramento exterior irá obligatoriamente formado de piedra de la comarca.

2.- Elementos paisajísticos singulares.

2.1 No cabe en ellas ningún género de obras, construcciones instalaciones y sólo podrán ejecutarse las obras de reparación o restauración de construcciones histórico-monumentales y ambientales.

No admiten edificabilidad alguna y quedará absolutamente prohibida toda transformación, uso y destino del paisaje actual.

2.2 En zonas de acantilados la influencia del elemento paisajístico singular se extenderá desde el borde superior en una distancia igual a la de la altura del acantilado

142. DIRECTRICES DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION EN "ZONA DE BANCALLES".

Con el fin de lograr una mayor protección ambiental de esta zona, se redactará un Plan Especial de Protección que se sujetará a los siguientes parámetros máximos:

Volúmen máximo por parcela: 600 m<sup>3</sup> y 0,2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima de la parcela: 2%.

Altura máxima: 6 m.

Número máximo de edificaciones de nueva planta: 1.

SECCION 14: DEFINICION DE ELEMENTOS URBANISTICOS.

143. ALINEACIONES

- a) Las alineaciones de fachadas señalan el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones según los casos.
- b) Las alineaciones de vías, plazas, y demás áreas públicas fijan el límite entre los espacios públicos destinados a la red viaria o demás áreas públicas y las parcelas o solares de edificación pública o privada.
- c) La alineación de fachadas podrá o no coincidir con la de vías o áreas públicas según los casos.

144. RETRANQUEOS.

- a) En los tipos de ordenación en que sea obligatorio la separación de las edificación de los linderos de parcela o solar, el retranqueo se medirá desde dichos linderos hasta los elementos más salientes del edificio. A efectos de la correspondiente medición se incluirán los voladizos y se excluirán los aleros o cubiertas de las edificaciones que tengan vuelo normal o acostumbrado y no sean practicable.
- b) Cuando la edificación deba retranquearse de vías o áreas públicas se comprenderán entre éstas las zonas libres u otras análogas por su totalidad o destino que no sean de propiedad privada.

145. SUPERFICIE TOTAL EDIFICADA

- a) La suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, sin excepción alguna, medida dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto interiores como exteriores, y, en su caso, por los ejes de las paredes medianeras, determinará la superficie total edificada, o, si se trata de previsión, la superficie edificable.

- b) Se entiende por planta edificada todo el espacio habitable o practicable en su proyección horizontal limitado por la soleira inferior sobre el suelo o terreno y su forjado de techo, = por dos forjados de pisos consecutivos o por forjado de piso y cubierta.

Se admiten desniveles internos de 0,50 metros dentro de una misma planta y los tramos de escalera comprendidos entre alguno de los aludidos espacios se entenderán constitutivos de la correspondiente planta.

- c) Los cuerpos volados de balcones, terrazas, galerías o porches y escaleras que están cubiertos por otros elementos formarán parte de la superficie edificada si se hallan lateralmente limitados por obra de fábrica o macizo continuo y, en caso contrario, se computarán en un cincuenta por ciento de su superficie medida en igual forma.

- d) A los efectos de lo dispuesto en este apartado se entenderá por fachada todo elemento de cerramiento rijo continuo o discontinuo cualquiera que tuere su material que tenga por finalidad la separación de recintos entre locales interiores del medio exterior. A este respecto las terrazas, galerías, porches y escaleras salientes o entrantes en la edificación pertenecientes a locales interiores y que forman parte de la composición de fachada se consideran como elementos constructivos de la misma.

La fachada de la edificación se conceptuará como frontal, anterior o principal si da frente a vías y otras zonas de dominio público, retranqueada o no de las mismas.

Las fachadas de la edificación se conceptuarán como posterior o lateral si, debidamente retranqueadas cuando menos tres metros, den frente a propiedades privadas colindantes.

#### 146. OCUPACION

- a) La proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie edificada o edificable de todas las plantas determina la superficie del solar ocupado u ocupable por la edificación.

- u) Todos los voladizos de la edificación excepto los normales aleros o cornisas de las cubiertas, se contabilizarán como superficie de ocupación. Sin embargo en las zonas con tipo de ordenación en edificación continua, con alineación de ranchada coincidente con la vía pública los voladizos sobre ésta no se contabilizarán como superficie de ocupación del respectivo solar.
- c) La superficie de ocupación se expresará en un porcentaje de la del solar o parcela.

#### 147. VOLUMEN

Se entiende por volumen edificado o edificable el comprendido entre los elementos constructivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas. Se excluyen del volumen los depósitos instalaciones de tratamientos de aguas residuales y cubiertas inclinadas no practicaoles.

#### 148. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

- a) El cociente del volumen edificable por el área de la parcela o solar define el coeficiente de edificabilidad neta de dicha parcela o solar.
- b) El coeficiente de edificabilidad podrá referirse a una manzana, polígono, zona, sector o total superficie afectada por el planeamiento, en cuyo caso se tendrá en cuenta el cociente de la respectiva suma de volúmenes edificable por la superficie de la unidad urbanística considerada, conociéndose entonces como edificabilidad global.

#### 149. ALTURA

- a) Se entenderá por altura edificable la dimensión vertical comprendida entre la cota más baja del cerramiento exterior del edificio y la mayor cota de coronación de la cubierta. Sobre dicha cota solo podrán sobreelevarse las antenas de TV y los conductos de numos y vaho.



- b) Para la medición de la altura edificable se procederá según sea el tipo de ordenación. En el caso de ordenación continua la altura total edificable se medirá desde la rasante de la vía pública y en el caso de edificación aislada desde el punto más bajo del encuentro con el terreno resultante - que comprenda superficie edificada.
- c) En el caso de edificación continua se entenderá por altura reguladora máxima de una fachada la medida desde la rasante de la vía pública hasta la mayor cota de arranque de cubierta de dicha fachada.

AP. B. D. U. N. P. E. S. R. E. C. I. O. N. E. S.  
 C. F. U. B. A. I. A. S. E. S.  
 FECHA:

D. G. U. V.  
 Es copia de su original  
 debidamente sellado.  
 Palma,  
 EL FUNCIONARIO,



