

ORDENANZAS

18-11-50 USPT

## ORDENANZAS REGULADORAS DE LA EDIFICACION

## CAPITULO I. TRAMITACION DE LICENCIAS

## ART. 1 - Actos sujetos a licencia

Estarán sujetos a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los siguientes actos:

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
3. Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
5. Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
6. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 del texto refundido de la ley del Suelo.
7. Las obras de instalación de servicios públicos.
8. Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplénado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Edificación aprobado o autorizado.
9. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
10. Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
11. El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
12. La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
13. La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
14. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el

subsuelo.

15. La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

#### ART. 2 - COMPETENCIA

1. Cuando los actos de edificación y uso del suelo y aquellos otros previstos en el Reglamento de Disciplina Urbanística (Ley del Suelo) se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.
2. La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.
3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones y determinaciones de la Ley del Suelo y Ordenanzas reguladoras sobre uso del suelo y edificación de la presente Delimitación.
4. Toda resolución que otorgue o deniegue licencia deberá ser motivada.

#### ART. 3 - PROCEDIMIENTO

1. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo establecido en la legislación de Régimen Local. Las licencias se solicitarán mediante escrito dirigido al alcalde y firmado por el solicitante o su representante legal debiendo en este supuesto acompañar el documento que acredite su representación.

A los efectos del art. 9 del Reglamento de servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1.955 y a los efectos de estas Ordenanzas, se considerarán obras mayores las de urbanización, levantar toda clase de construcciones, edificios e industrias, sea cualquiera el destino de los primeros, los de reforma de su estructura, los que aumenten o disminuyan el volumen edificado o modifiquen el aspecto exterior de los edificios y construcciones, los movimientos de tierras, demolición de edificios, y todas las que exijan la dirección de facultativo titulado. Y se considerarán obras

menores las sencillas de reparación y todas las no incluidas en la categoría de mayores.

2. En todo expediente de concesión de licencia constará el informe del técnico municipal o del de los servicios de asistencia urbanística de la Diputación Provincial o del Ente Autonómico que la sustituya.
3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos y de las contenidas en la presente Delimitación y de sus Ordenanzas Reguladoras de la edificación.
4. Cuando, en el supuesto del número anterior, el peticionario de la licencia ejecute las determinaciones del proyecto, no habrá lugar a indemnización a su favor si se ordenare posteriormente la suspensión de actividades o la demolición de lo realizado.

La competencia para otorgar las licencias corresponderá al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos por la Ley del Suelo.

## CAPITULO II. CONDICIONES DEL REGIMEN DEL SUELO

### ART. 4.

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites de la Ley del Suelo y sus Reglamentos, de las determinaciones del presente Proyecto de Delimitación y sus Ordenanzas y de las que sean de aplicación del Planeamiento a nivel Provincial, Insular o Comarcal.

- ART. 5. Constituyen el suelo urbano los terrenos que por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en la mitad de su superficie, se han incluido en el plano nº 7 de la presente Delimitación, calificándose como suelo urbano. Constituirán el suelo no urbanizable los demás espacios del termino municipal.

- ART. 6. Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación que cuenten con acceso rodado pavimentado, suministros de energía eléctrica, señala-

miento de alineaciones y rasantes, y en ellas sea posible la construcción de fosas sépticas u otras instalaciones que garanticen la evacuación adecuada de las aguas residuales.

ART. 7 El suelo urbano, además de las otras limitaciones que le imponga el planeamiento, está sujeto a la de no ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciese la calificación de solar.

ART. 8 Las superficies de suelo urbano aptas para la edificación cuyas parcelas no mereciesen la calificación de solar, podrán obtenerla mediante el correspondiente Plan Especial, redactado y aprobado definitivamente de acuerdo con las determinaciones de la Ley del Suelo y sus Reglamentos y una vez realizadas todas las obras de urbanización previstas en el mismo.

ART. 9 Los propietarios del suelo urbano deberán:

1º-Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y Centros de Educación General Básica, al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.

2º-Costear la urbanización.

3º-Edificar los solares en los plazos fijados en el Capítulo primero título cuarto de la Ley del Suelo.

4º-El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan, conforme a lo establecido en los artículos.97 punto 2 y 117 punto 3 de la Ley del Suelo.

ART.10.El suelo urbano se ha clasificado atendiendo a la siguiente zonificación:

1º) Zona Residencial Casco Antiguo

2º) " Residencial Intensiva baja

3º) " de Servicios

4º) " de Espacios libres públicos

abarcando cada una de ellas la zona que se indica en el plano nº 7 correspondiente a la Delimitación del Suelo Urbano.

### CAPITULO III. CONDICIONES DE USO

ART.11.A los efectos de lo dispuesto en estas ordenanzas, los usos de que son susceptibles la edificación o el Suelo son los

siguientes:

1. Vivienda en sus versiones de unifamiliar y plurifamiliar.
2. Público en las versiones:
  - a) Comercial (Tiendas, oficinas y locales de negocios)
  - b) Residencial (Establecimientos hoteleros y de hospedaje)
  - c) Recreativo A (locales de espectáculo, salas de reunión, casinos, asociaciones, restaurantes, bares, etc.)
  - d) Recreativo B (parques y jardines públicos)
  - e) Deportivo (campos e instalaciones para la práctica deportiva)
  - f) Administrativo (edificios administración del Estado, Provincia o Municipio)
  - g) Religioso (edificios y áreas destinadas al culto o a la vida conventual)
  - h) Cultural (centros de enseñanza, salas de conferencias, museos, bibliotecas)
  - i) Sanitario asistencial (dispensarios, consultorios, clínicas, hospitales, asilos)
  - j) Funerario (cementerio municipal, casa de pompas fúnebres)
3. Las actividades e instalaciones complementarias, comprenden los siguientes usos:
  - a) Centros de abastecimiento (mercados, ferias, mataderos, instalaciones frigoríficas) a nivel local.
  - b) Centros mercantiles (almacenes y depósitos de mercancía, agencias y transportes distributivos) todos ellos a nivel local.
  - c) Terminal de autobuses a nivel local.
  - d) Parques y talleres (aparcamientos colectivos, estaciones de servicio).
4. Uso industrial sin molestias para otros usos en las siguientes situaciones:
  - A: en piso de edificio no industrial
  - B: en plantas inferiores de edificio no industrial
  - C: en edificio industrial exclusivo, asosado a otros no industriales.

Con las siguientes condiciones para cada una de las situaciones

	A	B	C
C.V	1/2	2	4
m <sup>2</sup> local	150	300	400
decibelios	40	40	40

**ART. 12 Usos en Zona Residencial Cañco Antiguo**

1. El uso de la vivienda se admite en sus versiones de unifamiliar y plurifamiliar.  
No se admitirán viviendas en los sótanos ni que ventilen exclusivamente a otros patios de luces interiores que no sean el patio de manzana debiendo tener en tal caso dicho, patio de manzana, dimensiones que permitan inscribir en él un círculo de diámetro mínimo de 10 metros.
2. El uso público se admite en todas sus versiones, excepto el de enterramiento.
3. Se admite el uso correspondiente a las actividades e instalaciones complementarias de almacenaje en las situaciones B y C descritas para las industrias en el Art. 12-4 con una superficie máxima de local de 500 y 1.000 m<sup>2</sup> respectivamente
4. El uso industrial se admite en talleres o industrias artesanas sin molestias para los demás usos en situaciones A, B y C y sus respectivas limitaciones. (Art. 12-4).

**ART. 13 Usos en Zona Residencial Intensiva Baja**

1. El uso de vivienda en las mismas condiciones que establece el artículo anterior para este uso.
2. El uso público se admite en las mismas condiciones establecidas en el artículo anterior.
3. Se admite el uso correspondiente a todas las actividades e instalaciones complementarias enumeradas en el Artículo 12 apartado 3 de estas ordenanzas.
4. El uso industrial se permite para talleres e industrias Artesanas sin molestias para los demás usos, en los supuestos y condiciones del artículo 12 apartado 4 de estas ordenanzas.

**ART. 14 Uso en Zona de Servicios**

En las zonas de servicios, no se permiten el cambio de uso público al que están destinados.

**ART. 15 Usos en los Espacios libres Públicos**

Aparte los usos públicos recreativos y deportivo de carácter municipal y al aire libre, admitidos para los parques y jardines, quedan prohibidos todos los demás usos.

## CAPITULO IV. CONDICIONES DE VOLUMEN

### ART.16. Definición de elementos urbanísticos

#### 1. Alineaciones

- a) La alineación de fachadas señala 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 fija el límite entre los espacios públicos destinados a la red viaria o demás áreas públicas y las demás parcelas o solares de edificación o privada o pública.
- c) La alineación de fachadas podrá o no coincidir con la de vías y áreas públicas, según los casos.

#### 2. Retranqueo de edificaciones.

En los tipos de ordenación en que sea obligatoria la separación de los linderos de la parcela o solar el retranqueo se medirá desde dichos linderos hasta los elementos más salientes del edificio. A efectos de la correspondiente medición se incluirán los voladizos y se excluirán los aleros, cornisas, jardineras, cubiertas y demás elementos ornamentales de las edificaciones que tengan vuelo normal o acostumbrado, igual o inferior a un metro y que no sean practicables.

#### 3. Superficie total edificada o edificable.

La suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, sin excepción alguna, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y en su caso, por los ejes de las paredes medianeras, determinará la superficie total edificada o, si se trata de previsión, la superficie edificable. Se entiende por planta edificada todo el espacio habitable o practicable en su proyección horizontal limitado por la solera inferior sobre el suelo o terreno y su forjado de techo por dos forjados de pisos consecutivos o por forjado de piso y cubierta.

#### 4. Los balcones, terrazas, galerías, o porches y escaleras que estan cubiertas por otros elementos, formarán parte de la superficie edificable o edificada de acuerdo con

los siguientes criterios:

- Integralmente si no están abiertos al menos en un tercio de su perímetro.
- En un 50% siempre que estén abiertos al menos en la mitad de su perímetro.
- No contabilizarán si están abiertos en más de la mitad de su perímetro. Se entiende por cerramiento cualquier elemento macizo o fijo con altura superior a 1,50 m. sobre el nivel del suelo de la planta respectiva.

A los efectos de lo dispuesto en este artículo se entenderá por fachada todo elemento de cerramiento fijo, continuo o discontinuo, cualquiera que fuera su material, que tenga por finalidad la separación de recintos entre locales interiores y el medio exterior.

#### 5. Superficie de ocupación

- a) La proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie edificada o edificable de todas las plantas incluso enterradas, determina la superficie del solar ocupado u ocupable de la edificación, con las salvedades siguientes:
  - 1.- Todos los voladizos de la edificación, excepto los normales aleros o cornisas de las cubiertas, jardineras y demás elementos ornamentales definidos en el apartado "retranqueo de edificación" se contabilizarán integralmente como superficie de ocupación.
  - 2.- Los balcones, terrazas, galerías o porches y escaleras se contabilizarán íntegramente como superficie de ocupación, independientemente de su porcentaje de perímetro abierto o cerrado.
  - 3.- En las zonas con tipo de ordenación en edificación continua, con alineación de fachadas coincidentes con la de vía pública, los voladizos sobre esta no contabilizarán como superficie de ocupación del respectivo solar.
- b) La superficie de ocupación se expresará en un porcentaje de la del solar o parcela.

#### 6. Volumen edificado o edificable.

El el comprendido dentro del perímetro de los elementos constructivos de cerramiento o cubierta en todas las plantas, incluidos estos, sean o no enterradas. Se excluyen del volumen los depósitos de líquidos y gases y las instalaciones de tratamiento de aguas residuales siempre que sean enterradas, y las cubiertas inclinadas no practicables y con pendientes inferiores a 30° y se incluyen los sótanos, semisótanos en general cualquiera que fuese su destino, buardillas, mansardas, torres de remate cajas de ascensores, escaleras y trasteros. Los balcones, terrazas galerías o porches y escaleras que estén cubiertos por otros elementos, contabilizarán según los criterios siguientes:

- Integramente si no están abiertos al menos en un tercio de su perímetro.
- No contabilizarán si están abiertos en más de la mitad de su perímetro.
- En un 50% siempre que estén abiertos al menos en la mitad de su perímetro.

#### 7. Coeficiente de edificabilidad.

El cociente del volumen edificable por el área de la parcela o solar define el coeficiente de edificabilidad neta de dicha parcela o solar.

El coeficiente de edificabilidad podrá referirse, además, a una manzana, polígono, zona, sector, o total superficie afectada por el planeamiento, en cuyo caso se tendrá en cuenta el cociente de la respectiva suma de volúmenes edificables por la superficie de la unidad urbanística considerada, y se le conocerá por edificabilidad global.

También se podrá definir el coeficiente de edificabilidad por el cociente de la superficie total edificable por el área de la parcela solar o de la unidad urbanística considerada. Para su distinción se le señala como coeficiente de aprovechamiento.

El coeficiente de edificabilidad se medirá en metros cúbicos por metro cuadrado ( $m^3/m^2$ ) o en metros cuadrados edificados por metro cuadrado ( $m^2/m^2$ ), según el sistema utilizado para definirlo.

En el planeamiento se expresará la edificabilidad neta de sus parcelas o solares, así como la global de los correspondientes polígonos, zonas, sectores y total superficie ordenada.

## 8. Altura edificable

a) La medición de altura dependerá del tipo de ordenación según sea el régimen de edificación continua o aislada:

### a.1- Edificación continua

Altura total: Se entenderá por altura total la medida desde la rasante de la vía pública en el punto medio de la fachada del solar, hasta la mayor cota de coronación de cubiertas. En caso de que la fachada del solar sea superior a la mínima, en más de un 50% se dividirá la fachada, a efectos de esta definición en módulos iguales a la fachada mínima de solar, siempre que den desniveles superiores a 0,60 metros.

Altura reguladora: Se entenderá por altura reguladora de una fachada la medida desde la rasante de la vía pública en el punto medio de la fachada del solar hasta la mayor cota de arranque de cubiertas de dicha fachada.

Sobre esta altura se permitirá la elevación de aquellos elementos previstos en los artículos 95 y 104 del Plan Provincial de Baleares, siempre que no se sobrepase la altura máxima total.

### a.2- Edificación aislada

Altura total: Se entenderá por altura total la medida desde el punto más bajo de la planta edificada hasta la mayor cota de coronación de cubiertas.

Altura reguladora: Se entenderá por altura reguladora máxima la medida en la fachada que contenga el punto más bajo de la planta edificada y desde este hasta la mayor cota de arranque de cubierta.

Sobre esta altura sólo se permitirá la eleva-

ción de aquellos elementos previstos en los art. 95 y 404 del Plan Provincial de las Baleares y todo ello siempre que no sobrepase la altura total

- b) Necesariamente para todas las zonas y tipos de ordenación se fijará el número máximo de plantas, computando todas las que comprendan la superficie edificable o edificada, incluida los sótanos y mansardas y excluyendo el cuerpo torreón de la caja de escalera y cuarto de máquinas si lo hubiera.

#### 9. Manzanas.

El perímetro edificable de una manzana comprenderá una o varias parcelas y estará definido por las alineaciones de las vías y áreas públicas que la circunden.

Todas las edificaciones constitutivas de una manzana deberán dar frente a vía pública. Las líneas delimitadoras del fondo de las edificaciones constituirán las alineaciones interiores de una manzana y dejarán a partir de ellas un espacio no edificable denominado patio de manzanas.

Se entenderá por profundidad de una manzana la distancia entre la alineación de vía pública exterior y la alineación interior del patio de manzana.

En el patio de manzana cuando menos deberá inscribirse un círculo de 10 m. de diámetro, y sólo en el caso de aplicar una profundidad edificable inferior a 12 m. y que no pudiera cumplimentarse la mínima dimensión del patio de manzana, se considerará la manzana completamente edificable.

El 60% de superficie de ocupación de un solar podrá variarse en función del correspondiente estudio de detalle que garantice una ocupación máxima de la misma del 60% o por estar incluida en el apartado anterior.

### 9. Condiciones de los solares.

La extensión mínima de los solares será de 200 m<sup>2</sup>, con un mínimo de 7m. de longitud de fachada en la zona del casco antiguo y de 10 m. en la intensiva baja. No obstante en ambos casos se admitirán dimensiones más reducidas en aquellos solares, que se ponga de manifiesto la imposibilidad física de poder cumplimentar los referidos mínimos, ya por estar los solares contiguos edificados, o por estar escriturados con anterioridad al 4 de abril de 1.973.

Los solares deberán presentar las formas más regulares posibles, no admitiendo acentuados quiebros o estrangulamientos ni ángulos entre fachadas y medianeras laterales inferiores a 65°. En tales casos serán necesarias las oportunas permutas, a no ser por impedimentos físicos notorios, como desniveles o edificaciones colindantes.

Las áreas que deben quedar inedificables, como consecuencia de las limitaciones de ocupación por la edificación, serán destinadas primordialmente a jardines privados y en un porcentaje mínimo del 30% respecto del área del solar.

### ART.17 Condiciones de volumen en zona residencial casco antiguo

#### 1) Condiciones de edificación

Los coeficientes máximos de edificabilidad y aprovechamiento netos serán respectivamente de 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ..... En los tramos no edificados y en las oportunas reformas interiores se ajustará la edificación a los expresados valores, como máximo.

#### 2) Condiciones de altura

El régimen de alturas de la edificación seguirá la media de cada tramo de calle. Estas medias han sido calculadas y grafiadas en el plano nº 7 "Delimitación del Suelo Urbano de Lloret de Vista Alegre", que incluye tres tipos:

- a) 12 metros de altura total del edificio
- 10 " de altura reguladora de fachadas

- 4 plantas correspondientes a sótanos, bajos y dos pisos
- b) 9 metros de altura total del edificio
  - 7 " de altura reguladora de fachada
  - 3 Plantas correspondientes a sótanos, bajos y un piso
- c) 4 metros de altura total del edificio
  - 3 " de altura reguladora de fachada
  - 2 plantas correspondientes a sótanos y bajos

Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura reguladora de fachadas serán exclusivamente los siguientes:

- a) Las pendientes normales de tejado (y azotea según la localidad) incluso los desvanes y cámaras no habitables que se permitan por las inclinaciones de dichas cubiertas.
  - b) Los conductos de chimeneas, antena colectiva, pararrayos, etc. y las barandillas de protección hasta 1 m. de altura en las azoteas practicables, donde correspondan.
  - c) En aquellos edificios representativos y de interés colectivo podrán sobreelevarse las correspondientes torres, espadañas, cúpulas, campanarios, etc. conforme es tradición en este tipo de edificaciones. En tal caso será preceptivo el informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.
- 3) Condiciones de ocupación y retranqueos
- En la edificación la máxima ocupación de solar admitida será del 60% y toda edificación deberá observar un retranqueo mínimo de 5 m. respecto del lindero del fondo, así como una máxima profundidad edificable, en todas las plantas, de 20 m. a partir de la alineación de vía pública. 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 presentan retranqueos en sus fachadas a vía pública y especialmente la formación de áticos o cuerpos superiores separados o no de la correspondiente alineación de fachadas o adicionadas.
- 4) Condiciones de voladizos a vía pública
- Los voladizos admitidos en fachadas coincidentes con las

alineaciones de vía pública serán exclusivamente los siguientes:

- a) Los balcones y miradores tradicionales (inverneros, con una superficie mínima acristalada del 90%).
- b) Las cornisas, aleros y demás elementos decorativos clásicos o tradicionales.

Los balcones e inverneros no tendrán vuelo superior al 1/10 del ancho de vía pública y hasta 1,00 metro. Deberán separarse de los linderos una distancia igual al vuelo y hallarse situados a una altura de al menos 3,50 m. sobre la rasante de la vía pública.

ART. 18. Condiciones de volumen en zona residencial intensiva

1) Condiciones de edificación

Los coeficientes máximos de edificabilidad y aprovechamiento netos serán respectivamente  $6m^3/m^2$  y  $2m^2/m^2$ . Los locales en planta de sótanos destinados a aparcamiento de vehículos con carácter colectivo, aparte de cumplimentar las oportunas limitaciones que obligan las condiciones de uso, no computarán a efectos de volumen y de aprovechamiento.

2) Condiciones de altura

2.1 El régimen de alturas será el siguiente:

12 metros altura del edificio

10 metros de altura reguladora de fachadas

4 plantas correspondientes a sótanos, bajos y dos pisos.

2.2 Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura reguladora de fachadas serán exclusivamente los siguientes:

a) Las pendientes normales de tejado y azotea, incluso los desvanes o cámaras no habitables que permitan la inclinación de dichas cubiertas.

b) Un solo cuerpo de remate que pueda comprender una o varias de las siguientes dependencias: caja de escalera, cuerpo de maquinaria de ascensores y cuarto de depósitos de agua, siempre que dicho único cuerpo de remate no exceda de 5 m. en la dimensión máxima de planta, 3 m. de altura y se retire 3 m. de los parámetros de fachadas anteriores y posteriores

- c) Los conductos de chimenea, antena colectiva, pararrayos, etc. y las barandillas de protección hasta 1 m. de altura en azoteas.
- d) En aquellos edificios representativos y de interés colectivo podrán sobreelevarse las correspondientes torres, cúpulas, espadañas, campanarios, etc. conforme es tradicional en este tipo de edificaciones, con informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.

3) Condiciones de ocupación y retranqueos

La máxima ocupación de solar admitida será el 60% y deberá observar, en todo caso, la edificación un retranqueo mínimo de 5m. del lindero del fondo.

La profundidad edificable nunca sobrepasará los 25 m. a partir de la alineación de vía pública.

Será siempre obligatorio que las construcciones ocupen todo el ancho del solar en fachada a calle, quedando prohibida toda edificación de tipo aislado que ponga al descubierto paredes medianeras colindantes.

4) Condiciones de voladizos a vía pública.

Los voladizos admitidos sobre vía pública como balcones, terrazas, tribunas, etc. no tendrán vuelo superior al 1/10 del ancho de vía pública y hasta 1 m. Deberán separarse de los linderos una distancia igual al vuelo y hallarse situados a una altura de al menos 3,50 m. sobre la rasante de vía pública.

ART.19. No se admite edificabilidad alguna en los espacios libres públicos.

ART.20. Condiciones de volumen en zona de servicios

- destinada a uso cultural, enseñanza, (en parcela sita en carretera de Lloret a Sineu).

- edificabilidad.....2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
 - aprovechamiento.....0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 altura máxima.....8 m.  
 nº maximo de plantas.....2 (s,b,p)  
 ocupación máxima del solar.....50%  
 " " planta alta.....50%

Retranqueos mínimos de linderas:

- Carretera Lloret-Sineu ..... 18 m.
- Laterales ..... 3 m.
- Fondo ..... 3 m.

#### CAPITULO V. CONDICIONES HIGIENICO-SANITARIAS

- ART. 21. Además de las condiciones mínimas que se establezcan por la administración Central y Organismos superiores competentes y en tanto no se opongan a las mismas, serán de obligada observancia las contenidas en el articulado de este Capítulo.
- ART. 22. Se entiende como composición mínima de una vivienda, la integrada por cocina-comedor de al menos 14 m<sup>2</sup>, un aseo de al menos 3m<sup>2</sup> con ducha, inodoro y lavabo, un dormitorio doble al menos de 10 m<sup>2</sup> y un tendedero lavadero de al menos 2 m<sup>2</sup>. Si la estancia-comedor es independiente de la cocina, tendrá una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> y, en este caso, la cocina tendrá una superficie mínima de 5 m<sup>2</sup>. La superficie mínima para dormitorios será de 6 m<sup>2</sup> y existirá como mínimo en cada vivienda un dormitorio de 10 m<sup>2</sup>. Los pasillos tendrán una anchura mínima de 80 cms. En los retretes, la superficie mínima será de 1,10 m<sup>2</sup> su lado mínimo interior será de 80 cms. La superficie de los cuartos de baño y aseo se justificará con la distribución de los aparatos dispuestos para un cómodo uso, pero nunca será inferior a 2 m<sup>2</sup>, útiles. Los tendederos se instalarán de tal forma que la ropa tendida no sea visible desde la vía pública. La superficie mínima útil de una vivienda será de 32 m<sup>2</sup>.
- ART. 23 La distribución interior del edificio deberá ser tal, que todas las piezas habitables, de día y de noche, tengan luz y ventilación directa y capacidad indispensable para la salud de los moradores. Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna utilice como único paso posible, un dormitorio. El acceso al retrete o aseo colectivo quedará independizado

mediante un distribuidor de un metro cuadrado como mínimo. En dormitorios, cocinas, y por lo menos, un aseo, no se permitirá que la única comunicación posible con el resto de la vivienda sea exterior o a través de terrazas tanto cubiertas como no.

Se excluyen de esta prohibición los dormitorios independien-tes dotados del correspondiente cuarto de aseo.

ART. 24. Las alturas mínimas exigibles serán:

Vivienda: 2,50 m.

Residencial: 2,50 m.

Comercial en planta baja: 3,00 m.

Comercial en otras plantas: 2,50 m.

Oficinas: 2,30 m.

Estas alturas se medirán verticalmente entre pavimento y techo o cielo raso terminados.

ART. 25. Las escaleras comunes a varias viviendas u oficinas o ambos usos a la vez, reunirán las siguientes condiciones:

Anchura mínima de la huella: 0,27 m.

Contrahuella máxima: 0,19 m.

Anchura mínima con baranda libre: 0,80 m.

Anchura mínima entre muros: 1,00 m.

Número máximo de peldaños o alturas, en cada tramo: 16

Longitud mínima de rellano: 0,90 m.

Distancia mínima entre arranque de escalera y portal de entrada: 1m 20cms.

Las barandillas de protección de escaleras tendrán una altura mínima de 0,90 m. y se construirán de forma tal que en ninguno de sus huecos pueda inscribirse un círculo de diámetro superior a 0,15 m.

En las escaleras de planta curva el ancho de la huella, medida a 40 cms. de la curva interior deberá ser igual o mayor de 25 cms. sin exceder en su parte más ancha de 40 cms.

ART. 26. La superficie de los huecos de ventilación e iluminación no será inferior a un octavo de la superficie útil de la planta de la respectiva dependencia.

Las dependencias de una vivienda que no disponga de luz y

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

ART. 27. Las habitaciones que reciban luz y ventilación directa por fachada o patio de manzana exclusivamente, sin interposición de galerías ni terrazas cubiertas, podrán servir de ventilación o iluminación de alcobas u otras dependencias, con tal que el ancho del hueco de comunicación entre ambas piezas no sea inferior a la mitad de la mayor dimensión de la habitación interior, ni el fondo total de las dos piezas sea superior a 8,50 metros.

ART. 28. Los patios que den luz a salas de estar, comedores, cocinas, dormitorios y despachos tendrán unas dimensiones mínimas que permitan inscribir en el un círculo de diámetro no inferior a  $1/3$  de la altura total del patio y el diámetro no sea nunca inferior a 3 metros.

En el caso de que el patio esté abierto por uno de sus lados y sea imposible que construcciones sucesivas puedan cerrarlo podrá tener una dimensión mínima que permita inscribir un círculo de diámetro de al menos 3 m.

ART. 29. Los baños y retretes deberán tener ventilación directa o podrán ventilarse por medio de patinillos abiertos por su parte superior cuya sección en planta permita inscribir un círculo de 0,60m. de diámetro en toda su altura.

Se admiten las chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes con aspirador estático o ventilación forzada.

ART. 30. Se aceptan los patios medianeros mancomunados para el cumplimiento de las anteriores condiciones pero con la obligación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la correspondiente servidumbre que de ello derive.

ART. 31. Cada vivienda independiente poseerá como mínimo un cuarto de aseo compuesto de, ducha lavabo e inodoro.

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

- ART. 32. Los lavaderos podrán instalarse en el interior de las viviendas, en las galerías, azoteas, sótanos y semisótanos siempre y cuando estén dotados del servicio de desague y ventilación conveniente.
- Queda prohibida la instalación de lavaderos en entradas, cajas de escalera o invadiendo, en plantas altas, las superficies mínimas de los patios.
- ART. 33. Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta de al menos cuatro metros cuadrados, destinada a tender la ropa, esta dependencia no será visible desde la vía pública o si lo fuera se adoptará un sistema de persianas o celosías que no permita que se pueda ver la ropa tendida.
- ART. 34. Las aguas residuales se conducirán a pozos absorbentes previa la correspondiente depuración por medio de fosas sépticas o estaciones depuradoras. Los pozos absorbentes deberán suprimirse e inutilizarse así que exista la correspondiente red de alcantarillado.
- ART. 35. La Autoridad Municipal podrá ordenar que en el plazo de cuarenta y ocho horas, se proceda al vaciado de las cámaras de cienos, cuando los signos externos u otras causas a su juicio así lo aconsejaren.
- ART. 36. Las fosas sépticas independientemente de las demás disposiciones legales que les afectan deberán situarse a una distancia mínima de 10 m. de los pozos o cisternas
- ART. 37. Los conductos de humo se elevarán como mínimo 1 m. encima de la cubierta.
- El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humo, a su juicio pueda causar molestias o perjuicios o se haya emplazado en lugar inadecuado.
- ART. 38. Los tabiques de separación entre dos viviendas colindantes, tendrán un espesor de quince centímetros, pudiéndose reducir dicho espesor, si se utiliza un adecuado material que garantice un mayor aislamiento acústico.
- Los locales destinados a usos públicos vendrán obligados a adoptar las medidas de insonorización suficiente, para la no

transmisión de ruidos molestos, de forma que no sobrepasen los veinticinco decibelios medidos en el exterior del local a un metro de sus paredes y cubiertas de perimetrales.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que considere pertinentes cuando, a su juicio, puedan causarse molestias o perjuicios.

ART. 39. El aislamiento térmico de las edificaciones deberá cumplimentar las determinaciones de la Norma Básica de Edificación NBE-CT-79 sobre condiciones térmicas en los edificios (Real Decreto 2429/79).

#### CAPITULO VI. CONDICIONES ESTETICAS

ART. 40, Condiciones de ambiente en zona de Casco Antiguo.

- 1) Procederá la denegación de licencia a toda clase de obras que perturben el caracter ambiental e introduzcan estilos, elementos o materiales extraños o impropios del Casco Antiguo. No se admitirán aquellos usos que no puedan desarrollarse ordenadamente en sus vías públicas y construcciones.
- 2) Se respetarán en las nuevas construcciones o en las reformas de las existentes las normas y estilos tradicionales en la composición, fachadas, cubiertas, materiales y en el colorido.
- 3) Los tejados con sus aleros característicos deberán conservarse y emplearse en la cubrición superior de las construcciones y está prohibida la utilización de tejas de colores y formas distintas a la usual teja árabe de barro cocido.
- 4) Los nuevos materiales o elementos introducidos en nuevas construcciones o reformas, deberán armonizar para mayor realce y significación del caracter del edificio y de la zona.

Nunca serán admitidos los elementos o materiales siguientes:

- A) Cubiertas con placas, de fibrocemento y otros materiales similares, salvo piezas traslúcidas de cubrición de lucernarios y claraboyas.
- B) Tribunas y terrazas en las fachadas.

- C) Toldos y marquesinas.
  - D) Carpintería de aluminio, hierro o materiales parecidos.
  - E) Decoraciones exteriores de locales que se superpongan o desvirtuen la auténtica arquitectura o el carácter del edificio aun con empleo de materiales valiosos, motivos luminosos o anuncios desentonantes para el sector.
  - F) Imitaciones de mármol o mampostería con pinturas y el pintado de elementos nobles.
- 5) La colocación de paramentos exteriores (fachadas, medianeras, etc.) será a base de los colores "tierras" usuales en el lugar.
  - 6) Los parques y jardines, así como el conjunto formado por la Iglesia y el antiguo claustro-convento, deberán ser conservados, y en los trabajos que fueran necesarios, y conformes con el planeamiento, se procederá a su reparación y a que recobren su auténtico valor.
  - 7) Las obras de urbanización, decoración de vía pública y, en especial, la colocación de tendidos aéreos y luminarias se hará con empleo de materiales adecuados, procurando no desvirtuar el carácter antiguo de la población ni afectar las edificaciones de valor arquitectónico o representativo y en especial las farolas serán del tipo tradicional, con brazo adosado a las fachadas.
  - 8) La licencia de colocación de rótulos indicativos de los locales del sector se concederá cuando la corporación considere que queda asegurada la permanencia y visualización de los valores arquitectónicos del edificio, la calle o el sector y estén colocados de tal forma que no entorpezcan el normal uso de los viales o plazas. Quedando prohibida toda clase de ostentación de anuncios publicitarios o reclamos sobre paramentos, cubiertas de edificaciones, barandillas de balcones o sobre cualquier soporte fijo.

- 9) En la zona de edificación en planta baja, sita entre la carretera de Palma y la calle Palma se preservará al máximo la perspectiva del conjunto arquitectónico de la Iglesia y el convento. Las edificaciones alineadas con la calle Palma dejarán el 40% del solar libre ajardinado en la parte de la carretera de Palma, y en caso de querer levantar en esta parte muro de cerramiento del solar este deberá ser de mampostería y tener como máximo una altura de 0,90 m., pudiéndose alcanzar los 2 m. con seto vivo.

ART. 41. Condiciones estéticas en casco antiguo

- 1) Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico que esté en la línea de los existentes en el Casco Antiguo procurando armonizar con el carácter de la población y no desentonar nunca del conjunto medido en que estuviesen situados.
- 2) Para proceder a la demolición de una antigua construcción deberá demostrarse la ausencia de valores históricos o arquitectónicos, En todo caso, deberán presentarse fotografías en color, junto con plano de emplazamiento de las tomas, de todas las fachadas y de los edificios colindantes así como explicación detallada de la forma en que se va a realizar la demolición, para asegurar la pervivencia de los elementos de cierto valor arquitectónico (dinteles, alfizares, jambas, etc.)

En las nuevas construcciones se mantendrá en la posible el carácter del edificio antiguo, conservándose los elementos arquitectónicos de cierto valor, y se aplicarán de forma armónica en la composición de fachadas cuidando que entonces con el carácter auténtico de la calle o plaza y se aplique con la sobriedad precisa para mayor resalte de los edificios próximos notables, en caso de haberlos.

En obras de reformas para nueva adaptación o ampliación se conservarán y respetarán todos los elementos arquitectónicos que caracterizan al edificio y se procurará devolver su antigua función y esplendor, incluso a los elementos

nobles que han permanecido ocultos.

- 3) En particular, queda prohibida toda mutilación, destrozo, alteración y ocultación de los elementos de sillería ( lienzos, bóvedas, jambas, dinteles, alfeizares, balcones, porches, cornisas, endejas y adedajas escudos o piezas esculpidas de valor local, etc.). Además deben quedar defendidos los aleros tradicionales.
- 4) En las edificaciones notables por su valor arquitectónico o por su representatividad (casas solariegas históricas o pintorescas) no se consentirán otras obras que las que se precisen para restauración, en su caso, y aquellas reposiciones propias de su carácter y procedencia.
- 5) Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma, deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados color tierra, de no utilizar paredes de sillería o manpostería vista. Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes revoques y pintados cuando menos, armonizando con las fachadas. Sin dichos requisitos no podrá en modo alguno darse por finalizadas las obras, en todo o en parte.

ART. 42. Condiciones de ambiente en Zona Residencial Intensiva Baja

- 1) Los edificios a construir o reformar habrán de adaptarse en lo básico al ambiente de la población para que no desentonen del conjunto medio en que estuviesen situados.  
Podrá denegarse la licencia de edificación a los proyectos que atenten al buen gusto o resulten extravagantes e impropios del emplazamiento pretendido.
- 2) Las cubiertas superiores de las edificaciones serán con empleo de materiales de tejado o azoteas indistintamente, pero no se permitirá con placas o láminas de fibrocemento u otros materiales/similares, salvo las piezas traslúcidas de cubrición de lucernarios y claraboyas.

ART.43. Condiciones estéticas en Zona Residencial Intensiva Baja.

- 1) El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y el colorido de los mismos, estará en la línea de los existentes en el ensanche de la población y será, en general, ordenado dentro del estilo elegido.
- 2) Las fachadas a vía pública o visibles desde la misma deberán quedar correctamente rematadas y acabadas en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados. Las paredes medianeras al descubierto y los patios interiores no se admitirán sin sus correspondientes revoques y pintados, armonizando con las fachadas. Quedan totalmente prohibidas las aplicaciones propagandísticas de dichas medianeras. Sin dichos requisitos no podrán en modo alguno darse por finalizadas las obras, en todo o en parte.

CAPITULO VII. NORMAS DE APLICACION EN EL SUELO  
NO URBANIZABLE

ART. 44. Son las contenidas en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, cuya incidencia es la siguiente: Los terrenos calificados como suelo no urbanizable estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de otras leyes:

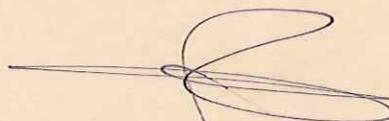
- 1) No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras Públicas. Sin embargo, podrán autorizarse, siguiendo el procedimiento previsto en el artículo 43.3 de la Ley del Suelo, edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.
- 2) Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuadas a su condición aislada, conforme a las normas que establece el Plan Provincial de Ordenación, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.
- 3) En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.
- 4) Las Normas de zonificación, parcelación y edificación, volumen, ambiente y estéticas, en áreas Agrícola-ganaderas, Forestales y Excedentes, serán las contenidas en el Plan Provincial de Ordenación de Baleares.

## CAPITULO VIII.

ART. 45. Todo lo no previsto en las presentes Ordenanzas será de aplicación el Plan Provincial de Ordenación de Baleares o Norma que lo substituya.

Palma de Mallorca Enero de 1981

EL AUTOR

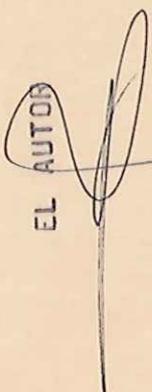
A handwritten signature in black ink, consisting of a horizontal line that loops back and then curves upwards and to the right, ending in a small flourish.

Fdo. Javier Massanet Moragues  
Arquitecto.

ZONAS	SIMBOL	COEFIC. EDIFIC. APROVECH.	COEFIC. ALTURA MAXIMA TOTAL N° PLANT	OCUP. (%)	RETRANQUEOS VIAL LAT. FONDO.	SITUAC. VIV. PER.	SITUAC. PUB. PER.	OBSERVACIONES
RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO		6m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	&	60% (\$)	NO NO 5m	B.,P.	S.,B,P	&: Régimen de alturas según Plano n° 7 \$: Máximo 20m de profundidad parcela mínima 200m <sup>2</sup>
RESIDENCIAL INTENSIVA BAJA		6m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	S + B + 2P 12m	60% (\$)	NO NO 5m	B.,P.	S.,B,P	\$: Máximo 25m de profundidad parcela mínima 200 m <sup>2</sup>
NO URBANIZABLE (agrícola-ganadería)		02m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	3 12m	5%	10m 10m 10m	B.,P.	---	Parcela mínima: 2 Regadío: 2.000 m <sup>2</sup> Secano: 15.000 m <sup>2</sup>
NO URBANIZABLE (forestal)		02m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	S.+2 3m	5%	10m 10m 10m	B.,P.	---	Parcela mínima: 5.000 m <sup>2</sup>

EL DIRECTOR

Fdo: Miguel Angel Llauger  
Delegado del M.B.P.U.

EL AUTOR 

Fdo: Javier Massanet Moragues  
Arquitecto