

El text de les normes urbanístiques del planejament general vigent (NNSS) **no està publicat al BOIB**, a continuació adjuntam un **extracte** dels documents que a mode orientatiu enterem us podenser d'interés a l'hora de redactar un projecte. En qualsevol cas i atés a l'antiguitat d'aquestes normes **recomanem contrastar aquestes dades amb els serveis tècnics municipals** abans de redactar el projecte.

Num. OIUBase	Municipi	Pla	Descripció	Estat tramitació	BOIB
--------------	----------	-----	------------	------------------	------

PLANEJAMENT GENERAL EN TRAMITACIÓ

4094	STA MARGALI	NNSS	REV NNSS '04	2ª AI 10/10/05	n.164 01/11/05
4406	STA MARGALI	NNSS	CATÀLEG DE PROTECCIÓ DEL PATRIMONI HISTÒRIC	AI 10/10/05	n.164 01/11/05

PLANEJAMENT GENERAL APROVAT DEFINITIVAMENT

1448	STA MARGALI	NNSS	NNSS-86	29/04/86	n.16 30/05/86 (extracte NNUU adjunt) (VEURE PAG.2)
917	STA MARGALI	NNSS	MD NNSS POL IND SEC:11 A. EXTENSIVA G.	28/07/89	
920	STA MARGALI	NNSS	MD NNSS ZONAS COMERCIALES, MD 'H'	10/12/90	
921	STA MARGALI	NNSS	MD NNSS "ES REVOLT DE SA CAPELLA" MD 'C'.	10/12/90	
922	STA MARGALI	NNSS	4 MD NNSS (A,B,D i E) MUELLE DEPORTIVO, CAMÍ DEN "REBOSTÉ, REVOLT DENA MORANTA, VOLADIZOS Y	10/12/90	
1450	STA MARGALI	NNSS	MD NNSS EN CEMENTERIO MUNICIPAL	29/06/92	
2821	STA MARGALI	NNSS	MD NNSS 1/98. TRAZADO CONEXION IGLESIA	22/01/99	
3301	STA MARGALI	NNSS	NNCC CAPACITAT POBLACIÓ DECRET 2/1996	21/12/01	n.4 08/01/02 (extracte texte adjunt) (VEURE PAG.132)
3901	STA MARGALI	NNSS	MD NNSS QUALIFICAR RELIGIÓS part de "La Residencia", Can Picafort.	19/12/03	

NOTA:

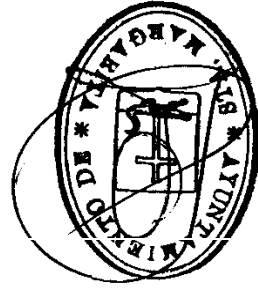
Per a projectes a **Sòl Rústic** es recorda que juntament amb les NNSS del municipi s'haurà d'aplicar el **Pla Territorial de Mallorca**. La documentació referent al citat pla la trobareu a la pàgina web del Consell de Mallorca o al CD que el COAIB té a la venda. Per a més informació posau-vos en contacte amb l'OIU.

(Per a més informació sobre aquesta documentació podeu consultar l'OIU Base o enviar-nos un correu electrònic a oiupalma@coaiib.es o un fax al 971-720463 amb el plànol d'emplaçament)

OIU Virtual Actualització a 17/05/06

normas subsidiarias 1979 del termino de Santa Margarita


Sta. MARGARITA



2. NORMAS URBANISTICAS.

101

APROBADO DEFINITIVAMENTE
M. P. U. BALEARRES
FECHA:

D. G. U. V.
Es copia del original
debidamente homologado.
Palma, 
EL FUNCIONARIO,

INDICE

1. DISPOSICIONES GENERALES		02
1.1.	Naturaleza y alcance territorial y Temporal de las NN.SS.	Pag. 06
1.2.	Desarrollo de las NN.SS.	08
1.3.	Actuación de las NN.SS.	12
 2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO		
2.1.	Disposiciones Comunes.	15
2.2.	Regulación de usos.	21
 3. ORDENACION DE SISTEMAS		
3.1.	Red Viaria.	27
3.2.	Espacios Libres y Zonas Verdes.	29
3.3.	Equipamientos.	30
 4. ZONAS		
4.1.	SUELO URBANO.	

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. M. SALLERES
D. G. U. V.

FECHA: Es copia de su original
debiendo ser firmado.

Palma,
EL FUNCIONARIO.

NUCLEO DE SANTA MARGARITA-VILLA

4.1.1. Casco Antiguo S.M.	32
4.1.2. Intensiva Baja (1 y 2)	35
4.1.3. Extensiva Baja (D.U.1)	38

NUCLEO DE CAN PICAFORT

4.1.4. Casco Antiguo C.P.	40
4.1.5. Intensiva Baja (A, B y C)	43
4.1.6. Mixta (AI, AD, EM)	45
4.1.7. Extensiva (A.T.1,A, B,C,Cbis,D,Dbis, E y F)	48
4.1.8. Comercial A y B	50
4.1.9. Hotelera	52

NUCLEO DE SON SERRA

03

4.1.10. Extensiva Son Serra	54
4.1.11. Comercial Son Serra	56
4.1.12. Casco Antiguo C.V.C., Extensiva c.v.c. A y Exte. c.v.c.B58	58

EQUIPAMIENTOS

4.1.13 Docente-Cultural	60
4.1.14 Asistencial-Sanitario (Sta. Margarita-Villa)	62
4.1.15 Asistencial (Residencia Can Picafort)	64
4.1.16 Practica Religiosa	66
4.1.17 Funerario	67
4.1.18. Deportivo	68
4.1.19. Equipamientos Generales	70

4.2. SUELO URBANIZABLE

4.2.1. Sectores nº1, nº4 y nº4 Bis de Sta. Margarita	73
4.2.2. Sectore nº2 " "	75
4.2.3. Sector nº3 " "	77
4.2.4. Sectores nº5,6 y 9 de Can Picafort	79
4.2.5. Sectores nº8 y 14 " "	81
4.2.6. Sector nº7 " "	83
4.2.7. Sector nº11 " "	85

D. G. U. V.
APROBADO DEFINITIVAMENTE
 Es copia del expediente nº 1
 de la BAILEYES
 FECHA: Palma,
 EL FUNCIONARIO,

4.3. SUELO NO URBANIZABLE

4.3.1. Zonificación y Usos.	89
4.3.2. Conservación de la Naturaleza, Protección del Paisaje y Defensa del Medio Rural.	91
4.3.3. Protección de la Red Viaria.	93

5. DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACION

5.1. Parámetros comunes a todos los tipos de Ordenación de la Edificación.	95
5.2. Definición de Elementos Urbanísticos.	106

6. OTRAS DISPOSICIONES

6.1. Conservación del Patrimonio Histórico-Artístico.	108	04
6.2. Regulación de Uso de Garaje-aparcamiento.	115	
6.3. Regulación de las Actividades Extractivas.	123	
6.4. Régimen General de la Intervención de Actividades Particulares.	126	

7. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

7.1. Disposiciones Transitorias.	129
----------------------------------	-----

CUADROS RESUMEN DE NORMAS URBANISTICAS

- A.1 y A.2 -Cuadro Comparativo de Usos Pormenorizados y Globales del Estado Actual y de la Ordenación.
- B. -Normas de Zonificación y Parcelación en Areas Urbanizables.
- C.1, C.2 y C.3 -Resumen de Normas y Ordenanzas para la Edificación y Uso del Suelo.
- D. -Normas de Parcelación y Edificación en Areas Agricola-Ganaderas, Forestales y Excedentes.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 C. P. U. BALBAES U. V.
 Es copia de su original debidamente autenticado.
 FECHA: _____
 Palma,

EL FUNCIONARIO,

Normas subsidiarias 1979 del Termino de Santa Margarita

05

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

1. DISPOSICIONES GENERALES.

D. G. U. V.
Es copia de su original
debidamente encajado.
Palma,
EL FUENARIJO,

Normas Subsidiarias 1979 del Término de Santa Margarita

1.1. NATURALEZA Y ALCANCE TERRITORIAL Y TEMPORAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

06

ART. 1 Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Santa Margarita tienen por objeto la ordenación urbanística de la totalidad de su Término Municipal,

ART. 2 Las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante NN.SS.) se han formulado de acuerdo con las prescripciones del Ordenamiento Urbanístico y demás normas aplicables. Las referencias a la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en adelante Ley del Suelo, deben entenderse hechas al Texto Refundido de la misma, aprobado por R.D. 1346/76 de 9 de Abril, y sus Reglamentos aprobados el 23 de Junio de 1978.

ART. 3 De acuerdo con lo previsto en el art. 71-5 de la Ley del Suelo, estas NN.SS. constan de los siguientes documentos normativos:

- Memoria Justificativa
- Planos de Información
- Planos de Ordenación
- Normas Urbanísticas

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

ART. 4 1. Las NN.SS. producirán desde su entrada en

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

Normas subsidiarias 1979 del Termino de Santo Margaritá

vigor, los efectos establecidos en la Ley del Suelo.

2. Las determinaciones contenidas en estas NN.SS., incluidas sus Disposiciones Finales obligan tanto a los particulares como a la Administración Pública, y en el mismo grado, en cualquiera de sus personificaciones, Sin embargo no limitan las facultades que corresponden a los distintos Departamentos Ministeriales para el ejercicio, de acuerdo con las presentes NN.SS. de sus competencias institucionales.

ART. 5 1. Las presentes NN.SS. tienen vigencia indefinida de conformidad con lo establecido en el art. 70-4 de la Ley del Suelo, según el cual, "dichas Normas se desarrollarán, en todo caso, dentro de los límites señalados por esta Ley (art. 45) para los Planes de Ordenación", sin perjuicio de su posterior revisión o sustitución por un Plan de Ordenación.

2. La revisión de las presentes NN.SS. de Planeamiento o su sustitución por un Plan General de Ordenación, procederá cuando se de alguna de las siguientes circunstancias:

- a) En el supuesto previsto en el art. 47-1 de la Ley del Suelo cuando alcance una población de 40.000 habitantes, (incluso plazas hoteleras y de 2ª residencia).
- b) Mayores exigencias de Equipamientos derivadas de la propia evolución social o de disposiciones de rango superior.
- c) Saturación de las tres cuartas partes del Suelo clasificado como Urbano y urbanizable.

ART. 6 Estas NN.SS. deben interpretarse de acuerdo con su contenido y con los fines y objetivos expuestos en la Memoria que se acompaña, prevaleciendo en caso de duda la solución más favorable al menor aprovechamiento privado del suelo y las mayores equipamientos públicos.

07

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

Es copia de su original debidamente cotejado.

Palma,

EL FUNCIONARIO,

1.2. DESARROLLO DE LAS NN.SS. DE PLANEAMIENTO.

08

ART. 7 1. Corresponde al Ayuntamiento de Sta. Margarita la competencia para el desarrollo de estas NN.SS. Así mismo los particulares podrán redactar Planes con idéntico objetivo, sin que la colaboración que para ello facilite el Ayuntamiento, comporte decisión previa sobre la idoneidad del planeamiento que se redacte o presuponga su aprobación.

2. El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, facilitará la mayor colaboración y participación de los ciudadanos y de las Instituciones Públicas y en el desarrollo de la actuación urbanística conforme a las presentes Normas.

3. Los demás Organismos de la Administración podrán intervenir en el desarrollo de los elementos o sistemas de su competencia. En especial corresponde a la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural del Ministerio de Cultura y a la Consellería de Cultura del Gobierno Autónomo las facultades previstas en la legislación vigente en materia de tutela del Patrimonio Público.

ART. 8 Para el desarrollo de las NN.SS. se formarán en Suelo Urbano: Estudios de Detalle y Proyectos de

D. G. U. V de
Es copia de su original
debidamente sellado.

Palma,

EL FUNCIONARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

Urbanización.

En Suelo Urbanizable se redactarán Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

2. Podrá acudirse en todo caso a la formación de Planes Especiales para cualquiera de los objetivos a que hace referencia el art. 17 de la Ley del Suelo, y en particular, conforme a su párrafo segundo, para la ejecución de los elementos de los Sistemas a través de los cuales se define la estructura orgánica del territorio.

ART. 9 Cuando se produzcan casos de imprecisión o la necesidad de ligeras modificaciones de las vigentes alineaciones y rasantes (o de redistribución de la edificación de una manzana o islote), de acuerdo con lo previsto por estas NN.SS. podrán tramitarse estudios de Detalle.

09

ART. 10 1. Los Planes Parciales contendrán las determinaciones previstas en la Ley del Suelo, en sus disposiciones complementarias y en estas NN.SS, regulando todos los aspectos precisos para que, con la simple formación de los correspondientes Proyectos de Urbanización, puedan ser de inmediata ejecución.

2. Dichos Planes Parciales complementarán las precisiones de estas NN.SS. en los aspectos no regulados, y determinarán las precisiones propias de su naturaleza.

3. Los Planes Parciales deberán observar e incorporar las determinaciones sobre Sistemas, standares urbanísticos y demás precisiones que para cada Sector se indican en estas NN.SS. La red viaria indicada en los sectores urbles tienen carácter indicativo, pudiéndose modificar si ello queda adecuadamente justificado.

ART. 11 Los Planes Parciales se desarrollarán según los sectores ya delimitados en su totalidad, y enumerados con los nºs. 1, 2, 3, 4 y 4 Bis en Sta. Margarita-Villa; 5, 6, 7, 8, 9, 11 y 14 en Can Picafort

El nº 11 de Can Picafort se desarrollará en su totalidad y se podrá dividir, como máximo, en 3 polígonos. La Colonia Virgen del Carmen constituye el sector nº 12.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

Es copia de original
U. V.
El Funcionario

ART. 12 1. En los Planes Parciales deberá incluirse un Plan de Etapas que prevea el desarrollo escalonado de la Urbanización. Los plazos se determinarán en función de las características del planeamiento y se adecuarán a las previsiones de estas NN.SS.

2. En caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de los particulares en la ejecución de los Planes Parciales, podrá determinarse la aplicación del sistema expropiatorio. De igual forma, el incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por la Ley del Suelo habilitará al Ayuntamiento para expropiar los terrenos afectados, de acuerdo con lo previsto en el art.124-2 de la Ley del Suelo.

ART. 13 Los Planes Parciales, los Planes Especiales, los Estudios de Detalle y cualquier otro documento urbanístico de desarrollo de las previsiones de estas NN.SS., no podrán contener determinaciones contrarias a las mismas, ni modificarlas ni siquiera a través de compensaciones o retribuciones, aunque no alteren en su globalidad las determinaciones de estas NN.SS. Y en ningún caso podrán establecerse regulaciones de parámetros o condiciones de edificación que dieran lugar a una edificabilidad o densidad mayor que la señalada por estas NN.SS., para cada Sector.

ART. 14 1. Los particulares podrán formar Planes Parciales para el desarrollo de estas NN.SS. Una vez obtenida la previa autorización del Ayuntamiento, se les facilitará los elementos informativos precisos, se asentarán las bases para la redacción del Plan Parcial, todo ello de acuerdo con la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

2. Además de las determinaciones y documentos propios de los Planes Parciales, de acuerdo con lo establecido en la Ley y en estas NN.SS., los Planes de iniciativa particular deberán contener las determinaciones y documentos previstos en el art. 53 de la Ley del Suelo y

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

U V.
Esc de R.P. original
debidamente sellado.
Palma,
EL FUNCIONARIO,

normas subsidiarias del Termino de Santa Margarit

3. El promotor deberá formalizar los compromisos y las garantías patrimoniales, en la forma prevista en el art. 139.3 del R.P. o el que le sustituya en su caso.

11

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

D E U V
Es copia original
debl...
Palma,
EL FUNCIONARIO,

Normas subsidiarias 1979 del Termino de Santa Margarita

1.3. ACTUACION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

12

ART. 15 Para el desarrollo de las NN.SS. en Suelo Urbano, deben redactarse los correspondientes Estudios de Detalle y Proyecto de Urbanización.

ART. 16 1. La actuación en los Suelos Urbanizables clasificados de SERVICIOS, precisará así mismo de la previa aprobación del Plan Parcial.

2. El sistema de actuación preferente será el de Compensación. En todo caso, el sistema de actuación deberá incorporarse en el Plan Parcial.

ART. 17 1. En el sistema de Compensación, los terrenos de cesión obligatorias y gratuitas y las obras de urbanización se transmitirán al Municipio conforme a lo establecido en los artículos 174,4,179 y 180 del Reglamento de Gestión.

2. Si se actuase según el sistema de Cooperación, la transmisión de dichos terrenos se producirá con la aprobación del Proyecto de Reparcelación, en caso de ser ésta preceptiva, o con la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial en caso contrario.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

Es copia original debidamente sellado.
Palma,

ART. 18 El alcance de las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo, por parte de los promotores, destinados a Sistemas se derivará de la aplicación de los estándares definidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, Ley del Suelo, demás disposiciones vigentes y lo previsto en estas NN.SS.

ART. 19 En el suelo destinado a Equipamientos que, en ejecución de las NN.SS., sea de titularidad pública, la Administración competente podrá otorgar concesiones para la construcción y explotación de los correspondientes Equipamientos. Esta concesión no confiere derechos para ser renovada.

13

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

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

formas subsidiarias 1979 del Termino de Santa Margarita

124

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

2. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

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

2.1. DISPOSICIONES COMUNES.

ART. 20 El régimen urbanístico del suelo, de conformidad a lo establecido en el art. 12 de la Ley del Suelo, al que nos remite su art. 70-4, se define a través de:

- a) Clasificación del suelo según su régimen jurídico.
- b) Determinación y regulación de la Estructura General y Orgánica del Territorio.
- c) Calificación urbanística del Suelo con su división en Zonas.

ART. 21 1. El territorio ordenado por estas NN.SS., se clasifica, de acuerdo con lo previsto en los arts. 76, 7º y 80 de la Ley del Suelo, y R.P. en: Suelo Urbano, Suelo apto para urbanizar (en general lo denominamos Suelo Urbanizable) y Suelo no Urbanizable.

2. En el Plano de Ordenación nº14, se refleja dicha Clasificación del Suelo.

3. El Suelo No Urbanizable sólo podrá transformarse en Urbanizable a través de una revisión de las NN.SS. de acuerdo con lo previsto en el art. 5 de estas Normas Urbanísticas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 C. P. U. BALEARES
 FECHA:

Es copia de su original
 debidamente sellado.
 Palma,
 EL FUNCIONARIO,

normas subsidiarias del Termino de Santa Margarita

ART.22 En Suelo Urbano, las NN.SS. precisan la ordenación física a través de la delimitación de los suelos según su destino para:

- a) Viales y estacionamientos. (Viales)
- b) Suelos públicos para parques jardines. (Zonas Verdes)
- c) Suelos de caracter público y privado. susceptibles de ser destinados a Equipamientos. (Equipamiento)
- d) Suelos públicos y privados Edificables. (Solares)

ART. 23 Las NN.SS. califican el territorio en las siguientes zonas:

EN SUELO URBANO:

Santa Margarita

El suelo de uso dominante Residencial:

- Casco Antiguo S.M. 1
- Casco Antiguo S.M. 2
- Intensiva Baja 1
- Intensiva Baja 2
- Extensiva Baja (D.U.1)

y el suelo destinado a dotaciones en:

- Espacio Libre Público.
- Docente.
- Cultural.
- Deportivo.
- Asistencial Sanitario.
- Administración Pública.
- Religioso.
- Funerario.

Can Picafort

Uso dominante:Residencial-Viviendas:

- Casco Antiguo C.P.
- Intensiva Baja A
- Intensiva Baja B
- Intensiva Baja C
- Residencial Mixta
 - Aislada (AI)
 - Adosada (AD)
 - Entre Medianeras (EM)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 I. P. U. BALEARES
 FECHA: D G U V
 Es copia del original debidamente sellado.
 Palma,
 EL FUNCIONARIO

- Extensiva Baja (A.T.1)
- Extensiva A
- " B
- " C
- " C bis
- " D
- " D bis
- " E
- " F

Uso dominante: Residencial Hotelera:

- Hotelera Singular
- " Alta (A.T.2)
- " Alta A
- " " B
- " " C
- " Media A (A.T.2)
- " " B
- " " C
- " " D
- " Baja
- " Baja (A.T.2)

197

Uso dominante: Comercial:

- Comercial A
- " B

Dotaciones y equipamientos:

- Espacio Libre Público
- Docente Cultural
- Deportivo
- Asistencial (Residencia)
- Religioso
- Servicios y activ. e instalaciones complem. (URBLE)

Son Serra

Uso dominante: Residencial-Viviendas:

- Extensiva Son Serra
- Casco Antiguo C.V.C.
- Extensiva c.v.c. A
- Extensiva c.v.c. B

Dotaciones y equipamientos :

- Espacio Libre Público
- Docente - Cultural
- Deportivo
- Comercial Son Serra

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

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

normas subsidiarias del termino de Santa Margarita

EN SUELO URBANIZABLE:

- Sector nº 1
- " nº 2 (Cultural-Deportivo)
- " nº 3 Santa Margarita-Villa
- " nº 4
- " nº 4 Bis

- Sector nº 5
- " nº 6 Can Picafort
- " nº 7 (Servicios y Act. e Inst. Complementarias)
- " nº 8
- " nº 9
- " nº 14
- " nº 11 (Deportivo)

18

EN SUELO NO URBANIZABLE:

- Agrícola Ganadero - Secano
- Regadio
- Forestal
- Excedente

- Paisaje Protegido
- Protecciones - Paraje Preservado
- Elemento Paisajístico Singular

ART. 24 A efectos de edificabilidad y estándares de urbanización para Dotaciones, se definen los siguientes conceptos:

Superficie Ordenada.

Medida en m2 o Ha, es la superficie delimitada por el Plan que abarca una unidad de Planeamiento y puede ser el Núcleo o Sector Urbano o Sector Urbanizable.

Es el Sector U. V. original debidamente cotejado.

APROBADO DEFINITIVAMENTE.
 C. P. U. BALEARES
 FECHA:

Superficie neta para edificación.

Medida en m² o Ha, es la superficie ordenada a la que se le han descontado las superficies destinadas a Viales y Espacio Libres.

Superficie total edificable.

Medida en m², la superficie total de los edificios construibles cumpliendo los aprovechamientos fijados por el Plan.

Superficie neta edificable.

Medida en m², es la superficie construida máxima que se puede obtener en una determinada superficie de solar.

Indice de aprovechamiento global.

Medido en m² de techo construido partido por m² de solar, es el resultado de dividir la superficie neta para la edificación por la superficie neta edificable.

Coefficiente de edificabilidad global.

Es el resultado de dividir el volumen total edificable por la superficie ordenada y se expresa en m³/m²

Coefficiente de edificabilidad neta.

Es el resultado de dividir el volumen total edificable en una determinada superficie ordenada por la superficie de parcelas edificables de dicha área, se expresa igualmente en m³/m².

ART. 25 TIPOS DE ORDENACION Y CONDICIONES DE EDIFICACION

La ordenación física de las zonas, en orden a la tipificación con que se establecen los espacios libres y las dotaciones públicas en relación con la edificación privada y el espacio vial, se regula a través de los siguientes tipos de ordenación:

- a) Edificación según alineación de vial Es copia de su original
Corresponde al tipo de edificación, entre mediana y acera, debidamente señado.
a lo largo del frente continuo de un vial. Palma,

D. G. U. V

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

EL FUNCIONARIO

b) Edificación retranqueada.

Corresponde al tipo de edificación, entre medianeras paralelamente a lo largo del frente continuo de un vial y separado de él una cantidad fija y constante de metros.

c) Edificación aislada.

Corresponde al tipo de edificación fijada en base a la forma y tamaño de las parcelas, cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente, a través de una altura máxima, un índice de intensidad de edificación, un porcentaje máximo de ocupación y unas distancias de separación mínimas a los lindes de las parcelas.

d) Edificación adosada.

En la ordenación mixta se ha previsto puedan existir edificios adosados cuando de las dos parcelas colindantes, una de ellas esté edificada hasta la medianera y la otra esté sin edificar, o retranqueada del lindero correspondiente. En tal caso la nueva edificación deberá adosarse a la edificación colindante y separarse de la aislada o de la parcela sin edificar. El objetivo es evitar que queden medianeras vistas y obtener un efecto estético del conjunto, positivo. NOTA: En el cuadro C.1 vienen reguladas las excepciones a esta Norma.

20

ART. 26 Los parámetros específicos de cada tipo de ordenación fijan, conjunta e interdependientemente, las máximas envolventes de los volúmenes de edificación, que permiten estas NN.SS. Dichas envolventes de volumen, no son obligatorias hasta sus valores máximos, ni en las edificaciones de nueva planta ni en las ampliaciones.

ART. 27 En las normas que desarrollan cada zona, se determina el tipo o tipos de ordenación que deben aplicarse a cada una de ellas y los valores máximos o mínimos que adquieren, en cada caso, los parámetros de cada tipo de ordenación. El sistema a seguir para medir y regular cada parámetro y las relaciones entre ellos debe ser el que se establece en el capítulo 5 de las presentes NN.SS.

D. G. J. V.
Es copia de su original
debe regularse cotejado.
EL FUNCIONARIO:
APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

vibraciones, peligro ni tampoco acumulación de tráfico.

- Categoría 3ª: Industria molesta o incómoda, admitida contigua a otros usos.

Recoge las industrias que presentan incomodidad para las vivienda colindantes, pero que pueden ser admitidas en zonas en las que la mezcla de usos ya existentes no justifica una limitación tan rigurosa, excluyendose las nocivas o peligrosas y la instalación de elementos estructurales que puedan afectar a la ordenación estética.

- Categoría 4ª: Industria incompatible con otros usos

Comprende esta categoría la industria en general, cuya superficie, potencia y características industriales no afecte al carácter turístico del área, con exclusión expresa de la nociva o peligrosa.

21
BIS

Situaciones de compatibilidad de industrias respecto a otros usos:

- A: En pisos de edificios no industriales.
- B: En bajos, sótanos o semisótanos de edificios no industriales.
- C: En edificio industrial exclusivo, adosado a otros no industriales.
- D: En edificio industrial exclusivo, aislado de otros no industriales.
- E: En edificio industrial exclusivo, en zona industrial.

Es copia de su original debidamente cotejado.
 Palma,
 EL FUNCIONARIO,
 C. P. U. BALEARES

APROBADO DEFINITIVAMENTE

FECHA:

Condiciones de las instalaciones industriales:

1. Las diferentes instalaciones, establecimientos, actividades industriales fabriles o almacenes que, en principio, pueden ser consideradas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, figuran relacionadas por Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre.
2. Aquellas industrias que no figuran en el Anexo número 1 del reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deberán clasificarse, en principio, por analogía con las similares que figuran en el precitado Anexo.
3. La clasificación establecida es susceptible de variación cuando, las condiciones técnicas de la instalación y los medios adoptados para la eliminación de molestias, insalubridad, nocividad y peligro así lo aconsejen. a juicio de los Servicios Técnicos competentes.
4. Aquellas industrias o actividades en que las medidas correctoras no permitan soslayar su carácter de insalubridad, nocividad o peligrosidad, a juicio de los Servicios Técnicos competentes, no podrán instalarse en el término municipal de Santa Margarita. Aquellas industrias o actividades, insalubres, nocivas y peligrosas en las que las medidas correctoras adoptadas, a juicio de los Servicios Técnicos competentes, permitan soslayar su carácter de insalubridad, nocividad o peligrosidad, podrán instalarse con las limitaciones que les correspondan por su situación y por la categoría a la que se les asimile, una vez adoptadas las medidas correctoras y en las condiciones que, en cada caso, aconsejen los Servicios Técnicos.

22

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

Es copia de su original
debidamente corregido.
Palma,

EL FUNCIONARIO

5. Sin perjuicio de la obligada cumplimentación de las distintas disposiciones legales vigentes en la materia, y de las que se prescriban en las Normas de zonas homogéneas, se establecen las siguientes limitaciones, de carácter general, relativas al nivel máximo admisible de emisiones contaminantes para los distintos tipos clasificados:

a) Emisión de gases

Tipo de industria	indicador			
	1º	2º	3º	4º
1ª	0	1	inapreciable	
2ª	0	1	1'5	-3
3ª (C)	1	2	1'5	3
3ª (D)	1	2	5	10
3ª (E)	1'5	2'5	5	10
4ª	1'5	2'5	20	40

23

- Indicador 1º: Indice de ennegrecimiento de Ringelmann en funcionamiento.
- Indicador 2º: Indice de ennegrecimiento de Ringelmann en periodos de arranque.
- Indicador 3º: Emisión máxima de polvo en Kg./h.
- Indicador 4º: Emisión global máxima en Kg./h.

b) Emisión de ruidos

Los niveles sonoros máximos admisibles para cada tipo de industria, serán:

Tipo de industria	indicador	
	5º	6º
1ª	30	0
2ª	40	0
3ª (C)	45	40
3ª (D)	55	45
3ª (E)	60	50
4ª	65	65

- Indicador 5º: Nivel sonoro de día, al exterior (a 1'5 m. de la fachada), en d B(A)
- Indicador 6º: Nivel sonoro de noche, al exterior (a 1'5m. de fachada), en d B (A)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 C. P. U. BALEARES
 FECHA:

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

ART. 30 USO PUBLICO

1. Por uso público se entiende el relativo al equipamiento urbano cívico-social de carácter colectivo y a las actividades e instalaciones complementarias para el desarrollo del servicio urbano.

2. El uso público, tanto de dominio público como privado se clasifica en los siguientes tipos y subtipos, de acuerdo con los códigos expresados en los art. 118 y 164 del Plan Provincial de Ordenación de Baleares.

a) Uso público de EQUIPAMIENTO CIVICO-SOCIAL:

1º : Comercial

(Centros y galerías comerciales, tiendas, oficinas y locales de negocios)

2º : Residencial Hotelero - Apartamentos Turísticos

3º : Recreativo

(Locales de espectáculos, salas de reunión, casinos, asociaciones, restaurantes, bares, etc.)

4º : Deportivo

(Campos o instalaciones para la práctica deportiva)

5º : Administrativo

(Edificios administrativos de Entes Públicos)

6º : Religioso

7º : Cultural

(Centros de enseñanza, salas de conferencias, bibliotecas, museos)

8º : Sanitario-asistencial

(Dispensarios, consultorios, residencias de carácter social, etc.)

b) Uso público de ACTIVIDADES E INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

1º : Centros de abastecimiento

(Mercados, instalaciones frigoríficas, etc.)

2º : Centros mercantiles

(Almacenes y depósitos de mercancías, agencias y transportes distributivos)

3º : Estaciones y terminales de transporte públicos.

(Estaciones de autobuses y puertos marítimos)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

Es copia de su original debidamente cotejado.
EL PROYECTOR

4º : Parques y talleres

(Aparcamientos colectivos, estaciones de servicio y parques y talleres administrativos)

5º : Instalaciones infraestructurales

(Suministro de energía, agua, gas, combustibles, estaciones de depuración y saneamiento)

3. Además de lo estipulado en estas NN. SS., las edificaciones, locales e instalaciones de uso público cumplirán cuantas disposiciones vigentes les sean de aplicación.

ART. 31 ORDENACION DE USOS

1. La ordenación de usos se efectúa mediante la relación de usos permitidos en cada una de las Zonas, entendiéndose por tales los que se consideran adecuados a las características de la zona considerada.

2. Usos permitidos: La relación de usos permitidos se expresa conforme a la clasificación desarrollada en las Normas anteriores.

3. Usos prohibidos: Los usos no relacionados, de entre los comprendidos en la citada clasificación, se entenderán como usos prohibidos, los cuales se definen como aquellos que no se autorizan en la zona correspondiente.

4. Los usos pormenorizados no indicados expresamente en antedicha clasificación, se clasifican por asimilación a los allí relacionados.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
U. P. U. BALEARES
FECHA:

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

normas subsidiarias 1979 del Termino de Santa Margarita

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALBAES
FECHA:

3. ORDENACION DE SISTEMAS.

D. G. U. V.
Es copia de su original
correctamente cotejado.
Palma,
EL FUNDACIONARIO,

3.1. RED VIARIA

27

ART. 32 La red viaria básica comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario. El régimen de la red básica será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías estatales, provinciales, (Comunidad Autónoma, Consell Insular) o municipales.

La red viaria secundaria y local tiene por misión principal dar acceso a las edificaciones y enlazar con las vías básicas, y está constituida por las vías no comprendidas en la red básica, con alineaciones señaladas en la presentes NN.SS. o, como desarrollo de las misma, en Planes Parciales, o en Estudios de Detalle que se aprueben en lo sucesivo.

ART. 33 En la proyección, construcción, conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras, se observará lo dispuesto en la Ley 51/1974 de 19 de Diciembre y en su Reglamento.

2. De acuerdo con lo dispuesto en dicha Ley de Carreteras no tendrán la consideración de carreteras:

- a) Las vías que componen la red interior de comunicaciones municipales.
- b) Los caminos de servicio de que sean titulares el Estado, sus Entidades Autónomas, las Entidades

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

normas subsidiarias 1979 del Terminor de Santa Margarita

Locales y demás personas de Derecho Público, y
c) Los caminos construidos por las personas privadas,
con finalidad análoga a los caminos de servicio.

28

APROBADO DEFINITIVAMENTE

U. P. U. BALEARES

FECHA:

D. G. U. V.

Es copia de su original
debidamente conejado.

Palma,

EL FUNCIONARIO.

3.2. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

29

ART. 34 DEFINICION

Comprende los Suelos destinados a Zonas Verdes y Espacios Libres en Suelos Urbanos y Urbanizables. Serán de uso público y no edificables.

Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardineria y elementos accesorios, sin que estos últimos ocupen más del cinco por ciento (5%) de la superficie.

ART. 35 CONDICIONES DE LOS JARDINES URBANOS RESULTANTES DE SISTEMAS-COMPLEMENTARIOS.

Dentro de los límites para las Zonas Verdes de los sistemas complemetarios, se incluirán, junto con los suelos para jardines urbanos, los suelos libres entre edificación, que sean de uso público y cumplan algunas de las finalidades de los jardines urbanos. Los suelos libres entre edificaciones resultarán de la disposición de los volúmenes de la edificación del Plan Parcial o del Estudio de Detalle, cuando lo exijan razones de iluminación, asoleo, vistas y paso de redes de servicio.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

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

3.3. EQUIPAMIENTOS

ART.36 DEFINICION

Comprende las superficies destinadas a usos públicos descritos en el art. 30

ART.37 TIPO DE ORDENACION Y CONDICIONES DE LA EDIFICACION.

1. Las NN.SS. asignan los usos a que se adscriben los espacios del sistema de Equipamiento.

- Centros y galerías comerciales, tiendas, oficinas y locales de negocios.
- Locales de espectáculos, salas de reunión, casinos, asociaciones, restaurantes, bares, etc.
- Campos o instalaciones para la practica deportiva.
- Edificios administrativos de Entes Públicos.
- Centros de enseñanza, salas de conferencias, bibliotecas, museos.
- Dispensarios, consultorios, residencias de carácter social.

2. los Planes Parciales especificarán los usos, en correspondencia con las directrices y estándares de estas NN.SS. Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento, de los espacios destinados a Equipamientos; también definirá dentro de este marco y del Plan Provincial, sus parámetros edificatorios en los casos en los que no los fijen las NN.SS.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
G. P. U. BALEARES
FECHA:

Es copia de su original debidamente cotejado.
D. Gaspar V. V.
1ma. MUNICIPAL

formas subsidiarias 1979 del Termino de Santa Margarita

4. ZONAS.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

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

4.1. SUELO URBANO

NUCLEO DE SANTA MARGARITA-VILLA

32

4.1.1. ZONA DE CASCO ANTIGUO S.M.

ART. 38 DEFINICION

1. Se entiende por Casco Antiguo las áreas que fueron edificadas y urbanizadas en tiempos pasados al inicio de este siglo, y las que por su proximidad a éstas, configuran todavía la imagen urbana del mismo.

2. En esta zona se pretende la conservación de la estructura urbana y edificatoria, por lo que estas Normas regulan tanto la posible sustitución de una edificación antigua, lo que procurará evitarse, como la colmatación de los sectores todavía no construidos, con edificación de nueva planta.

ART. 39 TIPO DE ORDENACION

Será el de "edificación según alineaciones de vial", y entre medianeras.

ART. 40 CONDICIONES DE EDIFICACION

D. G. U. V.
Es copiado en su original
debidamente cotejado
Palma,

EL FUNCIONARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

1. Para construcción de nuevos edificios o reforma de los existentes se deberá mantener el carácter y tipologías arquitectónicas que han configurado esta Zona.
2. Se han diferenciado dos Zonas, la 1 y la 2, según el distinto porcentaje de ocupación de los solares por la edificación.
3. Los valores específicos que adquiere cada parámetro son los que figuran en el cuadro C1.

ART. 41 CONDICIONES DE USO

- 1- Vivienda: 1º, 2º
- 2- Uso público de equipamiento civico-social: del 1º al 8º
- 3- Actividades e instalaciones complementarias
 - 2º (B,C)
 - 4º (B,C)
- 4- Industria: 1º (A,B)

ART. 42 CONDICIONES DE AMBIENTE Y ESTETICA

a)
 Las edificaciones deberán proyectarse de forma semejante a las existentes, conservando su tipología, con disposición de los huecos como resultado del proceso constructivo o de los usos internos, y procurar mantener el mismo ritmo que las edificaciones contiguas o próximas.

La cubierta deberá ser inclinada y de teja, por lo menos en dos crujías excepto en los cuerpos de edificaciones auxiliares o secundarios que podrán tenerla plana.

En los elementos que forman la fachada externa, quedan prohibidos los siguientes materiales y métodos o elementos constructivos.

- Ladrillo visto (tanto manual como mecánico)
- Celosías de vidrio y cerámicas.
- Pavés de vidrio, tanto blanco como de color.
- Paneles de plástico.

Es copia de G. U. V. original
 debidamente homologado.
 Palma,
 EL FUNCIONARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 C. P. U. BALEARES
 FECHA:

- Revocos y pinturas simulando piezas de piedra.
- Revocos y pinturas de color oscuro.
- La pizarra.
- Carpintería de hierro o aluminio.
- Tribunas o voladizos cerrados.
- Antepechos de balcones y terrazas macizos.
- Cajas de persianas marcadas en fachada.
- Entregas de forjados a fachadas vistos.
- Unificar distintos balcones con una barandilla.
- Y todos aquellos materiales que no encajen con el carácter del Casco Antiguo.

b) Podrán usarse por lo tanto los siguientes materiales, métodos y elementos constructivos siguientes:

- Sillería de piedra caliza.
- Revocos de colores claros; carpintería de madera.
- Bajantes y canales de cinc o hierro.
- Elementos de hierro en las barandillas de los balcones (sencillos y sin florituras).
- Se mantendrán aquellos elementos característicos de la construcción tradicional.

c) Así mismo, deberá observarse en todas las edificaciones y espacios del Casco Antiguo la prohibición de fijar carteles con letras sueltas y chapas metálicas, así como también se prohíben las banderas luminosas de plástico y letras luminosas encima.

d) Se tendrá en cuenta, además, las correspondientes del Plan Provincial para la zona del Casco Antiguo.(art.99)

e) Deberán establecerse chaflanes en todas las esquinas de edificios de nueva planta, con medidas mínimas de 1'50 m. de ancho y si tienen ventanas de 2'40 m.

f) Los balcones permitidos,(ser discontinuo, volar menos de 1m., separarse de la medianera un mínimo de 1m.) deberán cumplir además:

- vuelo máximo 1/10 ancho calle.
- Estar a una altura mínima de 3'5m. sobre la acera
- Separarse un mínimo de 80 cm. en proyección vertical del borde exterior del bordillo de la acera.

34

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

Es copia verídica de su original
debidamente sellado.
EL FUNCIONARIO

4.1.2. ZONA INTENSIVA BAJA 1 y 2

ART. 43 DEFINICION

Comprende los suelos urbanos con desarrollo en manzanas cuyo tipo de edificación se ordena según las alineaciones de vialidad.

ART. 44 TIPO DE ORDENACION

Será el de "edificación según alineaciones de vial", y entre medianeras.

ART. 45 CONDICIONES DE EDIFICACION

1. Las condiciones de edificación que se determinan a continuación regirán tanto para los edificios de nueva planta como para las obras de ampliación de la edificación existente, que no venga afectada por su futuro destino a Vial, Zona Verde, Espacio Libre y Equipamientos, o por destinarse a usos no admitidos por estas NN.SS.

2. Se diferencian dos Zonas

Intensiva Baja 1

Intensiva Baja 2

cuya diferencia radica en la superficie mínima de la parcela y en el porcentaje de ocupación de ésta por la edificación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
JECNAI

D G U V
Es copia original
debe de la par- jado.
Palma, la edificación.
EL FUNCIONARIO

3. Los valores especificos que adquiere cada parametro son los que figuran en el cuadro C.1

4. Los voladizos admitidos sobre via publica, como balcones, terrazas, tribunas, etc., no tendra vuelo superior al 1/10 del ancho de la via publica y hasta 1 m. Deberan separarse de los linderos una distancia igual al vuelo y hallarse situados a una altura de al menos 3'50m. sobre la rasante de la via publica. El borde exterior debera separarse en proyeccion vertical un minimo de 80 cm del bordillo de la acera.

5. Se permitira el aprovechamiento como trastero o almacen, el espacio comprendido entre el forjado techo de la 2ª planta y el plano inclinado de la cubierta. En este caso se elevara como maximo 0'60 m. la arista inferior del plano que define la cubierta, respecto al plano horizontal definido por el forjado techo de la ultima planta, sin computar como volumen ni superficie.

ART. 46 CONDICIONES DE USO
(Segun definiciones Plan Provincial)

- 1- Vivienda: Si
- 2- Uso publico de equipamiento civico-social:
del 1º al 8º
- 3- Actividades e instalaciones complementarias:
2º (B,C,D)
4º (B,C)
- 4- Industria:
1º (A,B)
2º (B,C)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 C. P. U. BALEARES
 FECHA:

ART. 47 CONDICIONES DE AMBIENTE Y ESTETICA

Condiciones de ambiente:

1. Los edificios a construir o reformar habran de adaptarse en lo basico al ambiente de la poblacion para que no desentonen del conjunto medio en que estuviesen situados.

Podra denegarse la licencia de edificacion a los proyectos que atenten al buen gusto o resulten estravagantes u. e. v. impropios del emplazamiento pretendido.

Es copia de su original
 debidamente sellado.
 Palma,
 EL FUNCIONARIO,

2. Las cubiertas superiores de los edificios 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.

Condiciones estéticas:

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, cuando menos. 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.

3. Deberán establecerse chaflanes en todas las esquinas de edificios de nueva planta, con medidas mínimas de 1'50 m. de ancho y si tienen ventanas, de 2'40 m.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

G. P. U. BALEARES

FECHA:

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

4.1.3. ZONA EXTENSIVA BAJA (D.U.1)

ART. 48 DEFINICION

Comprende en parte, los suelos urbanos en los que la edificación respondió, en el momento de su formación al tipo de ordenación según edificación aislada.

ART. 49 TIPO DE ORDENACION

La ordenación de la edificación será aislada.

ART. 50 CONDICIONES DE EDIFICACION

Las condiciones de edificación se determinan en el cuadro C.1 de Normas para la edificación.

Cuerpos y elementos salientes

Estos mantendrán las mismas separaciones respecto a los límites del solar que los cuerpos no salientes, tanto si están abiertos como cerrados, salvo los normales aleros de cubierta.

ART. 51 CONDICIONES DE USO

Se definen en el cuadro B, Normas de Parcelación.

D. G. U. V.
de Edificación y original
debidamente
Palma,
EL FUNCIONARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

ART. 52 CONDICIONES DE AMBIENTE Y ESTETICAS

Condiciones de ambiente.

1. Los edificios a construir o reformar deberán adaptarse básicamente al ambiente de la población y al paisaje, pero no desentonarán del conjunto, sin embargo la edificación aislada permitirá una mayor libertad creativa.

Podrá denegarse la licencia de edificación a los proyectos que atenten al buen gusto o resulten con elementos extravagantes o impropios del emplazamiento, a menos que dichos elementos queden completamente ocultos desde los exteriores.

2. Las cubiertas de las edificaciones serán con empleo de tejados, azoteas o losas planas y no se permitirán placas de fibrocemento o materiales similares, salvo las piezas traslúcidas de cubrición de lucernarios y clara-boyas. Al menos un 50% de las cubiertas del edificio habrán de ser inclinadas de teja árabe de arcilla sin colorear.

Condiciones estéticas.

1. El estilo arquitectónico, composición, elementos de fachada y cubierta, materiales empleados y colorido de los mismos, estarán en la línea de los existentes en la zona y será, en general, ordenado dentro del estilo elegido en aquellos lugares donde puedan ser contemplados los edificios formando un conjunto.

2. Cuando por la disposición de los edificios no puedan ser contemplados como pertenecientes a un conjunto se permitirá una mayor libertad.

3. Quedan prohibidas las aplicaciones propagandísticas masivas o extravagantes en sus paramentos.

4. Todas las fachadas a vías públicas o visibles desde la misma y los patios interiores, de haberlos, deberán quedar correctamente rematados y acabados en todos sus elementos y, cuando menos, los paramentos irán revocados y pintados.

Sin dichos requisitos no podrá en modo alguno darse por terminadas las obras, en todo o en parte. Es copia del original debidamente tejeado.

Palma,

EL FUNCIONARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

NUCLEO DE CAN PICAFORT

4.1.4. ZONA DE CASCO ANTIGUO C.P.

ART. 53 DEFINICION

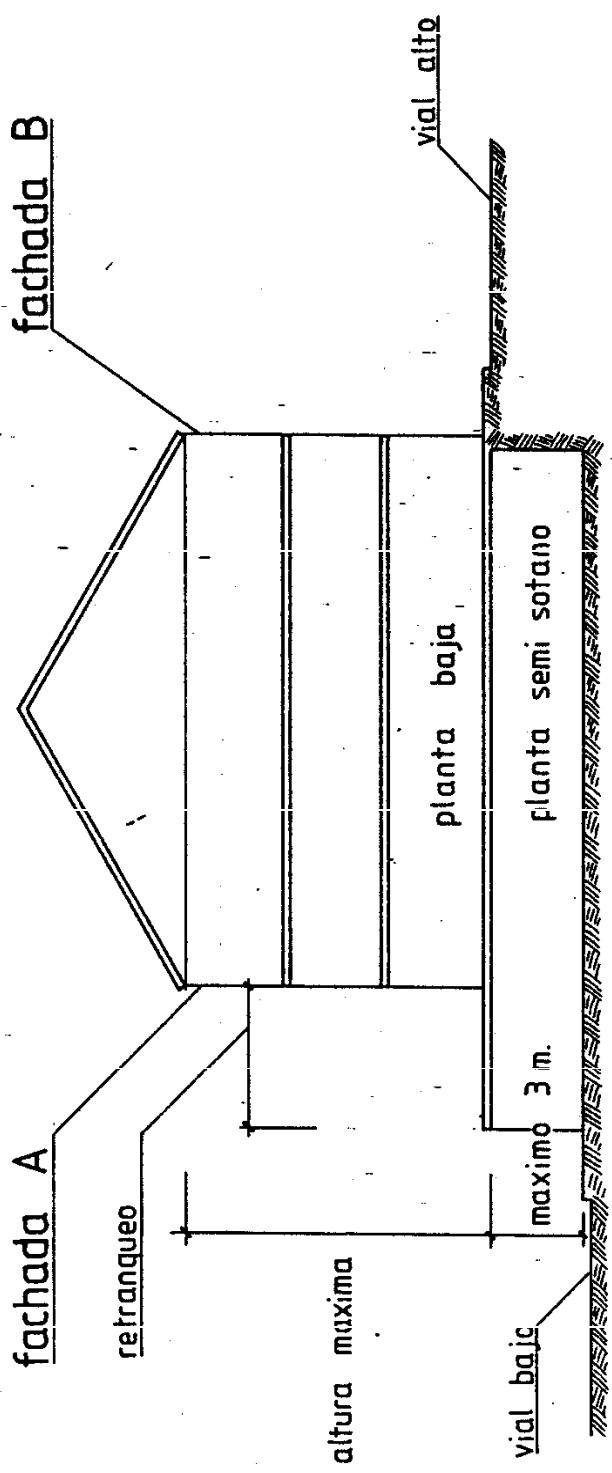
Se entiende por Casco Antiguo, al área en donde se desarrolló el primer asentamiento urbano de Can Picafort. En esta zona se pretende conservar la antigua Tipología Arquitectónica.

ART. 54 TIPO DE ORDENACION

Será el de edificación según alineaciones de vial y entre medianeras.

Se conservará la tipología actual que para salvar el desnivel que existe entre las calles paralelas al mar se construye un semisótano con acceso únicamente por la calle más baja y cuyo techo se convierte en el piso de la planta baja, la cual comunica y tiene acceso por ambas calles. Esta Tipología se mantendrá, según el croquis de la página siguiente:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
D. S. U. V.
FECHA: original
cebi...ejado.
Palma,
EL FUNCIONARIO,



APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA: 1980.

de
Palma,
EL FUNCIONARIO,

Normas subsidiarias del Termino de Santa Margarita

ART. 55 CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Las que figurán en el cuadro C.1 de Normas de Edificacion - Cuerpos y elementos salientes

Los cuerpos salientes cerrados o semicerrados se prohíben. Los cuerpos salientes abiertos se permiten y solo podrán volar 1/10 del ancho de la vial o 1'5m. como máximo sobre la zona retranqueada y/o sobre el vial público según sea la fachada, sin que rebasen, en proyección horizontal, más de dos tercios de la longitud de la fachada, se separarán de las medianeras la misma distancia que su vuelo como mínimo. Cuando estén sobre el vial habrán de guardar una distancia mínima de 3'5m. del pavimento de la acera y 80cm. en proyección vertical del borde de la acera.

ART. 56 CONDICIONES DE USO

Las mismas que para el Casco Antiguo de la Villa (S.M.)

42

ART. 57 CARACTERISTICAS ESTETICAS

Se colocarán o acabarán las fachadas con los mismos materiales que las actuales. La cubierta será inclinada y de teja árabe de arcilla sin colorear.

NOTA: La altura máxima y el volumen se contarán a partir de la terraza en la fachada A (según esquema pag. 41). La altura máxima de la planta semisótano será de 3 m. La rasante de dichas terrazas las fijará el Ayuntamiento en las condiciones que figuran en el cuadro C.1

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

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

4.1.5. ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA-BAJA A, B y C

ART. 58 DEFINICION

Está constituida por la zona de edificación entre medianeras del primer ensanche de Can Picafort; las tres categorías obedecen a los distintos parámetros promedio de cada uno de ellas.

ART. 59 TIPO DE ORDENACION

Será el de edificación según alineaciones de vial, y entremedianeras con el retranqueo a la calle (en su caso) indicado en el plano nº 01.3 y 01.4 de Tipologías de la Edificación.

ART. 60 CONDICIONES DE EDIFICACION

Son las que figuran en el cuadro de Normas de la Edificación, C.1

La altura máxima y el volumen máximo se contarán a partir de la terraza de la planta baja (cuando ésta exista) definida por el Ayuntamiento en las condiciones del cuadro C.1 y en otro caso, como se establece en el capítulo 5.

Cuerpos y elementos salientes

Los cuerpos salientes y abiertos se permiten y podrán

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

Es copia de su original debidamente cotejado.

EL FUNCIONARIO,

volar sobre la zona de retranqueo como máximo 1m. sin que rebasen en su proyección horizontal más de dos tercio de la longitud total de la fachada. Se separarán de las medianeras la misma distancia que su vuelo, como mínimo.

Para las fachadas que se hallen alineadas con la calle

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 la vía pública, separándose en proyección vertical un mínimo de 80 cm. del borde exterior del bordillo.

ART. 61 CONDICIONES DE USO

- 1- Vivienda: Sí
- 2- Uso público de equipamiento civico-social:
del 1º al 8º
- 3- Actividades e instalaciones complementarias:
2º B
4º B
- 4- Industria: 1º (A,B)

ART. 62 CARACTERISTICAS DE AMBIENTE Y ESTETICAS

Serán las mismas que para la zona intensiva baja de Santa Margarita.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEANES
FECHA:

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

4.1.6. ZONA RESIDENCIAL MIXTA

AISLADA (AI)

ADOSADA (AD)

ENTRE MEDIANERAS (EM)

ART. 63 DEFINICION

Corresponde a una área de Can Picafort perteneciente a la última fase del primer ensanche en la que se produce la transición de la edificación entre medianeras a la edificación aislada, dándose una tipología mixta de edificaciones aisladas, adosadas y entre medianeras.

ART. 64 TIPO DE ORDENACION

El tipo de ordenación es mixto de edificaciones entre medianeras, adosadas a una medianera y separadas de la otra y completamente aisladas, debiéndose ajustar las nuevas edificaciones a un tipo u otro de acuerdo con el siguiente criterio:

Entre Medianeras: Unicamente cuando los dos solares colindantes estén edificados hasta la medianera.

Adosada: Cuando esté edificado hasta la medianera, uno de los solares colindantes.

Aislada: En todos los demás casos, excepto:

debiendo ser original
debe ser corregido.
Palma,
EL FUNCIONARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

Excepciones:

- Las parcelas escrituradas con anterioridad a la aprobación inicial con fachada menor o igual a 10 m. podrán construirse con edificación tipo Entre Median.
- Las parcelas con fachada mayor a 10 m. lindante con parcela con fachada menor o igual a 10 m. escriturada con anterioridad a la aprobación de estas Normas, podrán construirse con Edificación Adosada a dicha parcela, (tipo AD) y caso de situarse entre dos parcelas de éstas características la edificación podrá ser del tipo Entre Medianeras (EM).

45
bis

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

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

ART. 65 CONDICIONES DE EDIFICACION

Son las que figuran en el cuadro de Normas de Edificación C.1

a) Edificación entre medianeras sin retranqueo de la fachada:

Se permiten los cuerpos salientes abiertos con vuelo igual o menor a 1/10 del ancho de la vía pública, y hasta 1 m., separándose 0'80 m. de la vertical del bordillo de la acera. Deberá separarse de los linderos una distancia igual al vuelo y hallarse a una altura de al menos 3'50 m. sobre la rasante de la acera. Ocuparán un frente máximo de 2/3 de la fachada.

b) Edificación entre medianeras con retranqueo de fachada:

Los cuerpos salientes abiertos se permitirán y podrán volar sobre la zona de retranqueo como máximo 1 m. sin que rebasen en su proyección horizontal más de 2/3 de la longitud total de la fachada. Se separarán de las medianeras la misma distancia que su vuelo, como mínimo.

c) Edificación adosada:

En fachada alienada con calle seguirá el tratamiento dado en (a)

En fachada retranqueada seguirá el tratamiento dado en (b)

En fachada lateral retranqueada de medianera seguirá el tratamiento dado en (d) para las fachadas laterales.

d) Edificación aislada:

Las fachadas laterales habrán de respetar los retranqueos establecidos a linderos.

Las fachadas a calles podrán volar 1m. sobre la zona de retranqueo.

NOTA: De los cuerpos y elementos salientes siempre se entienden excluidos en estas NN.SS. los normales al original hasta un vuelo máximo de 0'90 m.

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
G. P. U. BALEARES
FECHA:

ART. 66 CONDICIONES DE USO

- 1- Vivienda: Sí
- 2- Uso público de equipamiento civico-social:
Del 1º al 8º
- 3- Actividades e instalaciones complementarias:
4º (B,D)
- 4- Industrial:
1º (A,B) solo en edificios entre medianeras.

ART. 67 CARACTERISTICAS ESTETICAS

Se deberán tener en cuenta los de la Zona Residencial Extensiva AT1 del Plan Provincial y Residencial Intensiva Baja enunciadas para el núcleo de Santa Margarita.

47

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

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

4.1.7. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA

(A.T.1), A, B, C, C bis, D, D bis, E y F

ART. 68 DEFINICION

Está constituida por las zonas de edificación aislada de Can Picafort, ocupando una parte muy importante de su superficie, dándose en ellas las zonas de menor densidad de población, de menor implantación de usos públicos y de mayor conservación del arbolado.

ART. 69 TIPO DE ORDENACION

Será el de edificación aislada, ahora bien, como del estudio tipológico se han extraído diferencias en los parámetros usados en una u otra zona, se ha clasificado en varias zonas diferentes, (A.T.1),A,B,C,C bis,D,D bis, E y F.

La zona (A.T.1) correspondiente a la Zona Residencial Extensiva Baja de las Areas Turísticas del Plan Provincial es la elegida para la ordenación de los nuevos sectores urbanizables debiendose atender a los artículos 139 a 146 del Plan Provincial en lo que se refiere a ella.

D. G. U. V.

Es copia de su original
debidamente corregido.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Palma,
C. P. E. U. BALEARES
FECHA:

ART. 70 CONDICIONES DE EDIFICACION

Figuran para cada zona en el Cuadro de Normas de la Edificación C.1 y C.2

Cuerpos y elementos salientes

Habrán de respetar los retranqueos a calles y linderos establecidos en los cuadros.

ART. 71 CONDICIONES DE USO

- 1- Vivienda: Sí
- 2- Uso público de equipamiento civico-social:
2º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º y el 3º cuando forme parte de un 2º
- 3- Uso público de actividades e instalaciones complementarias: 4º B,D (sólo en la Zona Extensiva D)
- 4- Uso industrial: No

ART. 72 CARACTERISTICAS, DE AMBIENTE Y ESTETICA

Son las de la Zona Residencial Extensiva (A.T.1) del Plan Provincial.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. SALEARES
FECHA:

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

4.1.8. ZONA COMERCIAL A y B

ART. 73 DEFINICION

Está formada por un núcleo de uso básicamente comercial.

ART. 74 TIPO DE ORDENACION

Será de edificación según alineaciones de vial y entremedianeras.

ART. 75 CONDICIONES DE EDIFICACION

Figuran relacionadas en el cuadro de Normas de Edificación C.2

ART. 76 CONDICIONES DE USO

- 1- Vivienda: Sólo en las plantas piso.
- 2- Uso público de equipamiento civico-social:
1º, 3º,
- 3- Uso público de actividades e instalaciones complementarias: No
- 4- Uso de Industria: No

D. G. U. V.
Es copia de su original
debidamente cotejado.
Palma,

EL FUNCIONARIO,
APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. SALEAHES
FECHA:

ART. 77 CARACTERISTICAS ESTETICAS

Por tratarse de edificación entre medianeras con uso comercial o público en todas sus plantas bajas habrá de procurarse que los nuevos edificios armonicen con los existentes a fin de conseguir que el conjunto constituya una unidad formal.

51

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

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

4.1.9. HOTELERA	SINGULAR
"	ALTA (A.T.2)
"	ALTA A
"	ALTA B
"	ALTA C
"	MEDIA A (A.T.2)
"	MEDIA B
"	MEDIA C
"	MEDIA D
"	BAJA
"	BAJA (A.T.2)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

ART. 78 DEFINICION

Comprende las áreas existentes o de nueva creación con dedicación exclusiva a las explotaciones hoteleras, en todas sus versiones, según la clasificación oficial de establecimientos destinados al alojamiento de turistas.

ART. 79 TIPO DE ORDENACION

Corresponde a ordenaciones de tipo aislado y cuando no se da esta circunstancia el planeamiento lo que tiende es a corregirla sin por ello dejar fuera de ordenación el edificio. (Ver norma transitoria reflejada en el artículo 215 de estas NN.SS.)

D. C. U. V.
Es copia de su original debidamente cotejado.
Palma,
EL FUNCIONARIO

ART. 80 CONDICIONES DE EDIFICACION

Se recogen en el cuadro de Normas para la Edificación C.2

Cuerpos y elementos salientes:

Habrán de respetar los retranqueos a calles y linderos en las condiciones que figura en el cuadro C.2

ART. 81 CONDICIONES DE USO

- 1- Vivienda: Unicamente la del personal al cuidado del establecimiento.
- 2- Uso público de equipamiento civico-social:
Del 1º al 4º y 7º - -
- 3- Uso público de actividades e instalaciones complementarias: 4º B. al servicio del propio edificio.
- 4- Industrial: No

53

ART. 82 CARACTERISTICAS ESTETICAS

Las del art. 154 del Plan Provincial en todo lo que no contradiga estas NN.SS.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

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

NUCLEO DE SON SERRA

54

4.1.10 ZONA EXTENSIVA SON SERRA

ART. 83 DEFINICION

Area dedicada a edificaciones aisladas y preferentemente unifamiliares y de segunda residencia.

ART. 84 TIPO DE ORDENACION

Será de edificación aislada.

ART. 85 CONDICIONES DE EDIFICACION

Las que figuran en el Cuadro de Normas para la Edificación C.2

ART. 86 CONDICIONES DE USO

- 1- Vivienda: Un máximo de dos viviendas por parcela.
- 2- Uso público de equipamiento civico-social:
3º, 4º, 6º, 7º y 8º
- 3- Uso público de actividades e instalaciones complementarias: 4º B,D
- 4- Industrial: No

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

D. G. II. V.
Es copia de su original
debidamente cotejado.

Palma,

EL FUNCIONARIO,

ART. 87 CARACTERISTICAS DE AMBIENTE Y ESTETICAS

La cubierta de las edificaciones será inclinada de teja curva tronco-cónica de color ocre claro. Y complementariamente para lo no establecido en estas Normas se atenderán las condiciones de ambiente y estéticas del Plan Provincial para la Zona Residencial Extensiva Baja en Paisaje Protegido y Area Turística.

55

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

D. G. U. V.
Este es el original
correctamente rubricado.
Para:
EL FUNCIONARIO

4.1.11 COMERCIAL SON SERRA

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALBAZES

56

FECHA:

ART. 88 DEFINICION

Está formada por un núcleo de uso exclusivamente comercial.

ART. 89 TIPO DE ORDENACION

Será de edificación según alineaciones de vial y entremedianeras.

ART. 90 CONDICIONES DE EDIFICACION

- a) Frente mínimo vial 10ml.
- b) Forma y tamaño de la parcela Superficie mínima 200m²
- c) Altura Planta Baja la altura mínima de Planta Baja medida verticalmente entre el plano superior de la acera y el plano inferior del forjado techo planta baja será de 3'5 m.
- d) Altura máxima y nº de plantas 7ml. correspondientes a Planta Baja + 1 Planta.
- e) Separación lindes retranqueo obligatorio de alineación vial 5ml.
Separación medianeras: prohibido.
- f) Aprovechamiento

D. G. U. V.

Es copia de su original
debidamente cotejado.

Palma,

EL FUNCIONARIO,

formas subsidiarias 1979 del Termino de Santa Margarita

En Superficie: 2m2 techo / m2 Solar.

En Volumen: 6m3 construidos/ m2 Solar.

g) Superficie de ocupación 100% del Solar.(Excepto retranqueo)

h) Cuerpos y elementos salientes se permitirán cuerpos salientes cerrados o semicerrados o abiertos sobre la zona de retranqueo con una dimensión de vuelo máxima de 1'5ml. Se separarán de los planos medianeros una distancia igual o mayor a la dimensión volada.

ART. 91 CONDICIONES DE USO

- Vivienda: se permitirá en planta alta.

Comercial. permitido.

Todos los demás usos prohibidos.

ART. 92 CARACTERISTICAS ESTETICAS

Todo el conjunto habrá de tener características homogeneas, pudiendose establecer un porche frontal de 3 m. con pilares de piedra natural, estructura de techumbre de madera y cubierta de teja árabe. Este porche quedará abierto frontal y lateralmente, permitiendo el paso de los viandantes.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

D. G. U. V.

Es copia de su original
debidamente autenticado.

Palma,

EL FUNCIONARIO

NUCLEO COLONIA VIRGEN DEL CARMEN

- 4.1.12 CASCO ANTIGUO C.V.C.
- EXTENSIVA c.v.c. A
- EXTENSIVA c.v.c. B

58

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
 FECHA:

ART. 93 DEFINICION

Comprende la antigua Colonia de Veraneantes de Son Serra de Marina, denominada Colonia Virgen del Carmen (C.V.C.)

ART. 94 TIPO DE ORDENACION

Actualmente tiene perfectamente definidas las alineaciones de calles que dan acceso a todas las parcelas. Se completa la trama viaria con un paseo marítimo peatonal y un vial posterior que mejorará en su día la circulación en anillo y el acceso a la Zona que se ha previsto para equipamiento del área.

Se ha realizado un estudio tipológico y de población (como en todo el suelo urbano del Término Municipal) a fin de que la ordenación siga el esquema existente, que se considera perfectamente válido.

En ella hay tres tipos básicos de ordenación: La edificación entre medianeras que constituye el núcleo más poblado y más antiguo al que denominamos CASCO ANTIGUO C.V.C.

original
 debidamente
 Palma,
 EL FUNCIONARIO

una zona de edificación aislada (EXTENSIVA c.v.c. A) y otra en que la construcción es también extensiva con ligeras diferencias que denominamos (EXTENSIVA c.v.c. B).

ART. 95 CONDICIONES DE EDIFICACION

Las que figuran en el Cuadro de Normas para la Edificación C.2

ART. 96 CONDICIONES DE USO

- 1- Vivienda: Sí
- 2- Uso público de equipamiento civico-social:
Casco Antiguo c.v.c. : del 1º al 8º
Extensiva c.v.c. A y B : del 1º al 4º
- 3- Uso público de actividades e instalaciones complementarias:
Casco Antiguo c.v.c. : 4º (B,D)
Extensiva c.v.c. A y B : 4º (B)
- 4- Uso Industrial: No

59

ART. 97 CARACTERISTICAS DE AMBIENTE Y ESTETICA

Para la zona de Casco Antiguo se atenderán los criterios del Plan Provincial en cascos antiguos de núcleos costeros de Mallorca y para la zona Extensiva la de Zona Residencial Extensiva Baja en Paisaje Protegido y Areas Turísticas. (Plan Provincial)

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

D. G. U. V.
Es copia de su original
cebrado y sellado.
País.
EL FUNCIONARIO

EQUIPAMIENTOS

4.1.13 DOCENTE - CULTURAL

ART. 98 DEFINICION

Comprende el Suelo Urbano destinado especificamente a los usos de enseñanza en todas sus variantes y actividades anejas. (Centros de enseñanza, salas de conferencias, bibliotecas, museos.)

ART. 99 TIPO DE ORDENACION

Si la parcela lo permite será edificación del tipo aislado. Cuando se implante en solares situados en zonas de ambito general se ajustará a la ordenación de la Zona, pudiendose sobrepasar los parámetros de la Zona si se declarara la utilidad pública o el interés social y obtuviera permiso de la Comisión Provincial de Urbanismo.

ART. 100 CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Figuran en el cuadro de Normas para la Edificación C.3) v

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARRES
FECHA:

Es copia de la orden de
dedicación de terreno
Palma,
EL FUNCIONARIO,

ART. 101 CONDICIONES DE USO

- 1- Vivienda: Sólo la del guarda.
- 2- Uso público de equipamiento cívico-social:
Únicamente el 7º y del resto únicamente los anexos al uso principal Docente-cultural.
- 3- Actividades e instalacines complementarias: No
- 4- Industria: No

ART. 102 CARACTERISTICAS ESTETICAS

Las del art. 171 del Plan Provincial complementadas con las de las áreas de ambito general que las rodeen y que sean de aplicación.

61

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

D. G. U. V.
de su original
EL DIRECTOR

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

4.1.14 ASISTENCIAL SANITARIO (Sta. Margarita Villa)

ART. 103 DEFINICION

Comprende Suelos Urbanos destinados especificamente a usos asistenciales y sanitarias de la Villa de Sta. Margarita.

ART. 104 TIPO DE ORDENACION

Será libre pudiéndose retranquear de la alineación vial o bien ajustarse a ella.

ART. 105 CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Figura en el cuadro de Normas para la Edificación. C.3

ART. 106 CONDICIONES DE USO

- 1- Vivienda: Sólo la del personal.
- 2- Uso público de equipamiento cívico-social:
Únicamente el 8º; Sanitario Asistencial. (Dispensarios, consultorios, residencias de carácter social) y del resto, las que sean anexas al uso principal y para los usuarios del mismo; G. U. V.
- 3- Actividades e instalaciones complementarias: No original debidamente autorizadas
- 4- Industria: No

Palma, EL FUNCIONARIO

ART. 107 CARACTERISTICAS ESTETICAS

Las del art. 171 del Plan Provincial complementadas con las de las áreas de ámbito general que las rodeen y que sean de aplicación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

4.1.15 - ASISTENCIAL (Residencia Can Picafort)

ART. 108 DEFINICION

Comprende Suelos Urbanos destinados especificamente a usos Asistenciales.

ART. 109 TIPO DE ORDENACION

Será aislada en cuatro edificaciones como máximo.

ART. 110 CONDICIONES DE LA EDIFICACION

Teniendo en cuenta que de la total superficie calificada como Asistencial, únicamente un 25% puede considerarse parcela edificable (aproximadamente 41.400 m2), y a ésta parte edificable es a la que se refieren los parámetros del cuadro de Normas para la Edificación C.3, el resto debe quedar como zona libre respetándose absolutamente el arbolado existente.

ART. 111 CONDICIONES DE USO

- 1- Vivienda: Las necesarias para el personal. D. G. U. V.
 - 2- Uso público de equipamiento cívico-social
 - 7º Sólo de carácter cultural, no docente.
 - 8º Sólo Residencia de caracter social
- Del resto del equipamiento únicamente los anexos

Copia de su original debidamente cotejado.
Palma,
EL FUNCIONARIO,

- al uso principal de residencia de carácter social.
- 3- Uso público de actividades e instalaciones complementarias: No
- 4- Industria: No

ART. 112 CONDICIONES ESTETICAS

Las del art. 171 del Plan Provincial complementadas con las de las áreas de ambito general que las rodeen y que sean de aplicación.

(*) El 75% de la superficie de la parcela se mantendrá ajardinada conservándose su actual arbolado y carácter.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

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

4.1.16 PRACTICA RELIGIOSA

66

ART. 113

Conservar los valores histórico artísticos de las actuales construcciones, y para nuevas construcciones, regirse por los criterios del Plan Provincial, siendo aptas para ello todas las zonas de ámbito general que no sean de uso exclusivo, así como las propiamente Religioso, o de equipamiento cívico-social.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALCARES

FECHA:

D. G. U. V.
Es copia su original
correctamente cotejado.
Palma,
~~EL FUNCIONARIO,~~

4.1.17 FUNERARIO

ART. 114

Se conservarán las actuales tipologías de enterramientos existentes, debiéndose obtener Licencia Municipal para realizar obras.

Los materiales permitivos son los exclusivamente naturales, tanto caliza como de arenisca, como son los mármoles, piedra de Santanyi, de Binisalem, marés de Porreras, etc., quedando expresamente prohibidas las piedras artificiales, azulejos, plásticos, etc. También se prohíbe el uso del aluminio.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

Es c...
debi...
Palma,
~~EL FUNCIONARIO,~~

4.1.18 DEPORTIVO

ART. 115 DEFINICION

Comprende los Suelos Urbanos destinados especificamente a usos deportivos, realizados bien al aire libre o bien bajo techo.

ART. 116 TIPO DE ORDENACION

La ordenación de la edificación cuando defina volumen será libre para el.

ART. 117 CONDICIONES DE EDIFICACION

Las que figuran en el cuadro de Normas para la Edificación C.3

ART. 118 CONDICIONES DE USO

- 1- Vivienda: Sólo la anexa al servicio.
- 2- Uso público de equipamiento cívico-social:
 - 4º -Deportivo: Campos e instalaciones para la práctica deportiva.

En cada uno de los polígonos en que ~~se divide~~ ^{se divide en su original} el Sector 11 podrá haber un único centro social perteneciente al uso 3º dimensionado en relación con el ~~uso~~ ^{uso} 10.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 C. P. U. BALEARES
 FECHA:

las instalaciones deportivas autorizadas en el polígono.

- 3- Uso público de actividades e instalaciones complementarias: No
- 4- Industria: No

ART. 119 CONDICIONES ESTETICAS

Las del art. 171 del Plan Provincial complementadas con las de las áreas de ambito general que las rodeen y que sean de aplicación.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

D. G. U. V.
Es copia de su original
cubierto y cotejado.
Palma,
EL FUNCIONARIO,

4.1.19 EQUIPAMIENTOS GENERALES

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES

ART. 120 DEFINICION

Comprende esta zona los espacios libres públicos, destinados a la creación de jardines, parques y similares dedicados al esparcimiento y recreo de los ciudadanos.

ART. 121 CONDICIONES DE EDIFICACION

En esta zona quedan prohibidas toda clase de edificaciones excepto las estrictamente necesarias para el almacenaje de las herramientas necesarias para su conservación y lo que pueda considerarse amueblamiento urbano como pérgolas, glorietas, anfiteatros al aire libre, etc.

VIALES

ART. 122 DEFINICION

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

ART. 123 CONDICIONES DE EDIFICACION

Queda prohibida cualquier edificación sal...

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

D. G. U. V.
Es copia de la posible original
debida
Palma,
EL FU. Q. V. G.

diferenciación que exija la circulación rodada y la peatonal, así como la propia de los ajardinamientos.

ART. 124 CONDICIONES DE USO

En esta zona se diferenciarán las dedicadas a la circulación de peatones y automóviles, bicicletas, aparcamientos, etc. En los planos correspondientes figura su clasificación y protecciones. Su regulación es la que establece el ordenamiento jurídico nacional y de la comunidad autónoma, cada uno en el ámbito de su competencia.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

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

normas subsidiarias del termino de Santa Margarita

ZONA MARITIMO TERRESTRE

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

ART. 125

El Ayuntamiento cuidará de garantizar la accesibilidad a toda la franja de zona marítimo-terrestre, restringiendo ese uso únicamente a efectos de protegerla de un uso excesivo que pudiera dañarla, en especial la franja frente a Son Real, declarada Elemento Paisajístico Singular y Paraje Preservado.

Únicamente se autorizarán paseos marítimos en las zonas calificadas de suelo urbano, coincidentes, con la franja frontal de Can Picafort, Son Serra y en su día S. Serra de Marina; Serán completamente peatonales, y se reducirá su ancho al mínimo indispensable para tal uso; En las zonas de playa se evitará completamente que las olas los días de máximo temporal pudan romper contra dicho paseo marítimo a fin de evitar principalmente la erosión de la zona de arena tan valiosa en un municipio turístico.

72

Las instalaciones que requieran volumen como merenderos, bares, vestuarios, etc. e incluso los aparcamientos de vehículos se instalarán fuera de la zona marítimo-terrestre.

En las áreas ocupadas por el puerto deportivo de Can Picafort y el refugio de embarcaciones de Son Serra de Marina no se permitirá levantar más construcciones que las estrictamente imprescindibles para el uso del puerto, como casetas de máquinas que han de estar allí ubicadas, casetas para el vigilante, y para guardar herramientas y unos aseos mínimos, todas ellas con una altura máxima sobre pavimento general de muelle de 2'50 m. y la ocupación mínima imprescindible. El Club Social, los almacenes, guarda barcas, etc. se ubicarán en otra zona de suelo urbano, los clubs sociales preferentemente en la más próxima y los almacenes en el sector de actividades e instalaciones complementarias.

Los usos al aire libre se regularán de acuerdo con la legislación vigente procurando siempre la protección del espacio natural, restringiéndolo totalmente en algunas zonas y por tiempo limitado, si ello fuese necesario para la recuperación de sus condiciones naturales.

Es copia de algunas original
del Sr. Belme
EL FUNCIONARIO

4.2 SULO URBANIZABLE

73

4.2.1. SECTORE N° 1, N° 4 y N° 4 BIS
de Sta Margarita Villa

ART. 126 DEFINICION

Comprende terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, destinados a ser ocupados por viviendas y demás usos compatibles, correspondiente a Zona Residencial Intensiva (D.U.1) s/P.P.O.B.

ART. 127 NORMAS DE ZONIFICACION, PARCELACION Y USO

Son las que figuran en el correspondiente cuadro de Normas de Zonificación y Parcelación B para la Zona Intensiva Baja (D.U.1)

Las Normas de Edificación para cuando se incorporen al Suelo Urbano son las del Plan Provincial para la Zona Intensiva Baja (D.U.1) y las variantes que introduzcan los Planes Parciales dentro de su competencia.

Sus superficies son: Sector 1: 5'05 Ha.

Sector 4: 8'02 Ha.

Sector 4 Bis: 3'44 Ha.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

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

ART. 128 ESTANDARES URBANISTICOS

El trazado de los viales del suelo urbanizable que se refleja en los planos es indicativo, pudiéndose variar en el plan parcial si se halla debidamente justificado su cambio.

Las dotaciones indicadas en el cuadro de Normas de Zonificación y Parcelación y en los planos de Ordenación, son las impuestas por estas NN.SS. y deberán completarse, en su caso, hasta las que establece la Ley del Suelo y su Reglamento.

ART. 129

El tipo de ordenación es el de Edificación según alineación de vial y entre medianeras.

Se permitirán plantas sótano no computables como aprovechamiento en volumen ni en superficie, ni en número de plantas para uso como aparcamiento o almacén.

74

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

4.2.2 SECTOR Nº 2 Sta. Margarita-Villa

75

ART. 130 DEFINICION

Comprende terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, destinados a Equipamiento Docente-cultural y Deportivo público para la Villa de Sta. Margarita.

Tiene una extensión de 1'60 Ha.

ART. 131 NORMAS DE ZONIFICACION, PARCELACION Y USO

Son las que figuran en el correspondiente cuadro de Normas de Zonificación y Parcelación B para el Suelo Urbanizable de Equipamiento Cultural Deportivo. (Sector nº 2)

Las Normas de Edificación para cuando se incorporen al Suelo Urbano serán las que figuran en el Cuadro C.3 para Docente-Cultural y Deportivo, respectivamente, y las que introduzca el Plan Parcial dentro de su competencia.

ART. 132 ESTANDARES URBANISTICOS

Las dotaciones indicadas en el cuadro de Normas de Zonificación y Parcelación y en los Planos de Ordenación, son los impuestos por estas NN.SS. y deberán completarse, en su caso, hasta las que establece la Ley de U. Suelo y su Reglamento.

Es copia de su original
debidamente cotejado.
Palma,

EL FUNCIONARIO,

normas subsidiarias del Termino de Santa Margarita

El trazado de los viales del Suelo Urbanizable que se refleja en los planos es indicativo, pudiéndose variar en el plan parcial si se halla debidamente justificado su cambio.

ART. 133 TIPO DE ORDENACION

Será el de edificación aislada.

76

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES .
FECHA:

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. M. U. BALLEARES
FECHA:

4.2.3. SECTOR N° 3 Sta. Margarita Villa

77

ART. 134 DEFINICION

Comprende terrenos clasificados como Suelo Urbanizable, destinados a recibir el uso de vivienda y los demás usos compatibles, correspondiente a Zona Residencial Extensiva (D.U.1) s/ P.P.O.B.

Tiene una superficie de 6'58 Ha.

ART. 135 NORMAS DE ZONIFICACION, PARCELACION Y USO

Son las que figuran en el correspondiente cuadro de Normas de zonificación y Parcelación B para la Zona Extensiva Baja (D.U.1)

Las Normas de Edificación para cuando se incorporen al Suelo Urbano serán las que figuran en el Cuadro C.1 y las que incorpore el Plan Parcial dentro de su competencia.

ART. 136 ESTANDARES URBANISTICOS

Las dotaciones indicadas en el cuadro de Normas de Zonificación y Parcelación y en los Planos de Ordenación, son los impuestos por estas NN.SS. y devolverse, en su caso, hasta las que establece la Ley del Suelo y su Reglamento.

Es copia de la original
firmada por el Sr. Jefe de U. V.
Palma del Suelo
EL FU (C) 110,

El trazado de los viales del Suelo Urbanizable que se refleja en los planos es indicativo, pudiéndose variar en el plan parcial si se halla debidamente justificado su cambio.

ART. 137 TIPO DE ORDENACION

Será el de Edificación Aislada. Se permitirá una planta sótano, sin sobresalir de la proyección horizontal de la planta superior, no computable como volumen, ni como superficie, ni como planta. Su uso será, exclusivamente, el de aparcamiento o almacén.

78

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

4.2.4. SECTORES Nº 5, Nº 6 y Nº 9 Can Picafort

79

ART. 138 DEFINICION

Comprende terrenos clasificados como urbanizables, destinados principalmente a recibir el uso de vivienda y residencial, correspondiente a Zona Residencial Extensiva Baja (A.T.1) y Hoteleras (A.T.2) en las categorías Baja, Media A y Alta de acuerdo con el porcentaje de distribución del Cuadro B.

Superficie Sector Nº 5: 11'20 Ha.

" Sector Nº 6: 16'32 Ha.

" Sector Nº 9: 5'31 Ha.

ART. 139 NORMAS DE ZONIFICACION, PARCELACION Y USO

Son las que figuran en el correspondiente Cuadro de Normas de Zonificación y Parcelación B, para cada uno de los sectores 5, 6 y 9.

Las Normas de Edificación para cuando se incorporen al Suelo Urbano son las que figuran en el Cuadro C.1 para la Zona Residencial Extensiva Baja (A.T.1) y en el Cuadro C.2 para para las Zonas Hoteleras (A.T.2); las variantes que introduzcan los correspondientes Planes Parciales, dentro de su competencia, para las Subzonas (equipamientos, etc.) las definirá el propio Plan Parcial.

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

normas subsidiarias del termino de Santa Margarita

En el Sector 5 se aumenta el aprovechamiento global del sector a fin de compensar la ubicación de una zona verde de 3.600 m2 no prevista en la anterior redacción de las NN.SS.

ART. 140 ESTANDARES URBANISTICOS

El trazado de los viales del Suelo Urbanizable que se refleja en los planos es indicativo, pudiéndose variar en el plan parcial si se halla debidamente justificado su cambio.

Las dotaciones indicadas en el cuadro de Normas de Zonificación y Parcelación y en los planos de Ordenación, son los impuestos por estas NN.SS. y deberán completarse en su caso, hasta las que establece la Ley del Suelo y su Reglamento.

ART. 141 CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones tendrán la cubierta inclinada de teja curva de forma tronco-cónica de color ocre (A.T.1).

Las cercas de las parcelas para proteger la intimidad de cada una de ellas será vegetal y para asegurar la intromisión de extraños será de celosía metálica con un 90% de huecos como mínimo y 2 m. de altura como máximo.

El límite del solar que linde con un vial podrá cercarse con una parte de obra maciza o perforada de una altura máxima de 1 m., con preferencia de igual diseño a la de los solares vecinos.

El resto hasta los 2 m. como máximo podrá cercarse con celosía metálica con un 90% de huecos como mínimo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

D. G. U. V.
Es copia de su original
por el que se otorga.
EL FECHADO

4.2.5 SECTORES N° 8 y N°14 Can Picafort

ART. 142 DEFINICION

Comprende terrenos clasificados como urbanizables, destinados a recibir el uso de vivienda y residencial principalmente, correspondiente a Zona Residencial Extensiva Baja (A.T.1) s/ P.P.O.B.

Tienen una superficie: Sector n° 8: 6'04 Ha.

Sector n°14: 6'21 Ha.

ART. 143 NORMAS DE ZONIFICACION, PARCELACION Y USO

Son las que figuran en el correspondiente cuadro de Normas de Zonificación y Parcelación B, para la Zona Extensiva Baja (A.T.1).

Las Normas de Edificación para cuando se incorpore al Suelo Urbano son las de Extensiva Baja (A.T.1) que figura en el Cuadro C.1 y las que introduzcan los respectivos Planes Parciales dentro de su competencia, subzonificando el sector en función de un uso y un aprovechamiento pormenorizado propio para cada subzona.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Es copia de la original
D. G. S. V.
C. de la de su original
Fecha: Pal. e. original
EL P. U. C. O. N. A. G. I. O.

ART. 144 ESTANDARES URBANISTICOS

El trazado de los viales del Suelo Urbanizable que se refleja en los planos es indicativo, pudiéndose variar en el plan parcial si se halla debidamente justificado su cambio.

Las dotaciones indicadas en el cuadro de Normas de Zonificación y Parcelación y en los Planos de Ordenación, son los impuestos por estas NN.SS. y deberán completarse, en su caso, hasta las que establece la Ley del Suelo y su Reglamento.

ART. 145 CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones tendrán cubiertas de teja curva de forma tronco-cónica.

Las cercas de las parcelas para proteger la intimidad de cada una de ellas será vegetal y para asegurar la intromisión de extraños será de celosía metálica con un 90% de huecos como mínimo, de 2 m. de altura como máximo.

El límite del solar que linde con un vial podrá cercarse con una parte de obra maciza o perforada de una altura máxima de 1 m. con preferencia de igual diseño a la de los solares vecinos. El resto hasta los 2 m. como máximo podrá cercarse con celosía metálica con un 90% de huecos como mínimo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. J. BALLARÉS

FECHA:

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

4.2.6. SECTOR N° 7 Can Picafort

APROBADO DEFINITIVAMENTE
G. P. U. BALLARES
FECHA:

ART. 146 DEFINICION

Comprende los terrenos calificados como suelo urbanizable, destinados a ser ocupados por servicios.

Se establece en esta zona dos grados, en función de la diversidad de tamaño de las instalaciones, diferenciados por la dimensión de la parcela mínima.

Grado I. Parcela mínima de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m2)

Grado II. Parcela mínima de ochocientos metros cuadrados. (800 m2)

El correspondiente Plan Parcial establecerá en cada área la opción entre ambos grados, admitiendose la combinación de los dos y/o la falta de uno de ellos.

El sector 7 tiene una superficie de 16'11 Ha.

ART. 147 NORMAS DE ZONIFICACION, PARCELACION Y USO

Son las que figuran en el cuadro de Normas de Zonificación y Parcelación B para la Zona de Equipamientos de Servicios y Actividades e Instalaciones Complementarias. Las Normas de Edificación, para cuando se incorpore al Suelo Urbano, serán las que figuran en el correspondiente

EL FUNCIONARIO

Cuadro C.3 y las variantes que pueda introducir el Plan Parcial dentro de su competencia para las otras subzonas (equipamientos, etc.)

ART. 148 ESTANDARES URBANISTICOS

El trazado de los viales del Suelo Urbanizable que se refleja en los planos es indicativo, pudiéndose variar en el plan parcial si se halla debidamente justificado su cambio.

Las dotaciones indicadas en el cuadro de Normas de Zonificación y Parcelación y en los planos de Ordenación, son los impuestos por estas NN.SS. y deberán completarse, en su caso, hasta las que establece la Ley del Suelo y su Reglamento.

El Monumento O2.D.1068 situado en el ámbito del sector 7 ha sido debidamente protegido en el Plano de Ordenación, los urbanizadores deberán establecer las medidas necesarias de respeto y colaboración en los Estatutos de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

84

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

El presente proyecto ha
debidamente convalidado.
Palma,
EL FUNCIONARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE

G. P. B. BALLEARES

FECHA:

4.2.7. SECTOR Nº 11 Can Picafort.

85

ART. 149 DEFINICION

Comprende terrenos clasificados como urbanizables, destinados a Equipamiento Deportivo ocupando una franja a todo lo largo de Can Picafort.

Tiene una superficie de 25'55 Ha.

ART. 150 NORMAS DE ZONIFICACION, PARCELACION Y USO.

Son las que figuran en el correspondiente cuadro de Normas de Zonificación y Parcelación B para la Zona de Equipamiento Deportivo.

El Sector podrá dividirse en un máximo de tres polígonos. Las Normas de Edificación para cuando se incorpore al Suelo Urbano serán las que figuran en el Cuadro C.3 y las que incorpore el Plan Parcial dentro de su competencia.

ART. 151 ESTANDARES URBANISTICOS

Las dotaciones indicadas en el cuadro de Normas de Zonificación y Parcelación y en los Planos de Ordenación, son los impuestos por estas NN.SS. y deberán completarse, en su caso, hasta las que establece el Plan Parcial y su Reglamento.

El original debidamente cotejado.

Palma,

EL FUNCIONARIO,

El trazado de los viales del Suelo Urbanizable que se refleja en los planos es indicativo, pudiéndose variar en el plan parcial si se halla debidamente justificado su cambio.

ART. 152 TIPO DE ORDENACION

Será el de edificación aislada.

86

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

D. G. U. V.

Es copia de su original
debidamente cotejado.

Palma,

EL FUNCIONARIO

normas subsidiarias 1979 del Termino de Santa Margarita

188

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

4.3. SUELO NO URBANIZABLE

D G U V.
Es copia de su original
debidamente cotejado.
Palma,

EL FUNCIONARIO

4.3 SUELO NO URBANIZABLE

89

4.3.1. ZONIFICACION Y USOS

ART. 153 DEFINICION

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALBAÑES
FECHA:

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

- Agricola-Ganadero
- Forestal
- Excedente

2. Las finalidades de estos suelos son:

- a) Proteger y mantener las zonas de valor agricola integradas con los sectores urbanos.
- b) Preservar las condiciones naturales de los suelos y del medio ambiente, paisaje y masas forestales.
- c) Proteger las edificaciones de la arquitectura rural de valor ambiental, no sólo por sus condiciones arquitectónicas, sino también por su influencia directa en la personalización y permanencia de elementos históricos del paisaje de Sta. Margarita.
- d) Proteger el patrimonio arqueológico.

D G U V
Es copia del original
debidamente correjado.
Palma,
EL FUNCIONARIO,

ART. 154 CONDICIONES DE PARCELACION, EDIFICACION Y USO.

1. El suelo no urbanizable no tiene aprovechamiento urbanistico.

2. Cuando se autoricen usos, instalaciones o actividades, dentro del marco de estas Normas Subsidiarias, de la Ley del Suelo y de las competencias de la Comisión Provincial de Urbanismo, la parcelación y la edificación habrán de respetar las Normas del Cuadro D: Normas de Parcelación y Edificación en Areas Agrícola-Ganaderas, Forestales y Excedentes.

En cuanto a lo no especificado se entenderá lo que determine el Plan Provincial de Ordenación de Baleares.

ART. 155 FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

Existirá peligro de formación de núcleo de población cuando la suma de las distancias entre una vivienda que se proyecta construir y las tres más próximas que la rodeen destinadas a vivienda exista una distancia igual o inferior a 300 m. (Deberá aportarse el correspondiente plano firmado por el técnico y por el solicitante y verificarse por el Ayuntamiento.)

ART. 156 CONDICIONES DE AMBIENTE Y ESTETICAS.

Son las del Plan Provincial de Ordenación de Baleares para cada una de las áreas, y para cada nivel de Protección establecido.

ART. 157 CONDICIONES HIGIENICAS.

Se ajustan a las establecidas en la Orden Ministerial de 29 de Febrero de 1944 del Ministerio de la Vivienda.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. O. BALEARES
FECHA: D G U V

Es un original debidamente firmado.
Palma,
EL FUNCIONARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALLEANES
FECHA:

4.3.2. -CONSERVACION DE LA NATURALEZA, PROTECCION DEL PAISAJE Y DEFENSA DEL MEDIO RURAL.

ART. 158 DEFINICION

Comprende los suelos no urbanizables que, por sus características naturales y pasisajísticas, deben ser objeto de una especial protección, debido a que son los que dan carácter y personalidad al paisaje.

A tenor de lo que dispone el art. 86-2 de la Ley del Suelo, estos terrenos no pueden ser edificados ni destinados a utilizaciones que impliquen una transformación, siquiera mínima, de sus condiciones naturales actuales, estando permitidas solamente las actuaciones orientadas a su conservación.

Aunque en el P.P.O.B no se califica en este Término Municipal ningún área de Paisaje Protegido o Paraje Preservado ni Elementos Paisajísticos Singulares, el gran valor del ecosistema situado entre el torrente de Son Bauló y el torrente de Na Borjes, así como la riqueza arqueológica del área (inventariada en éstas Normas y reconocida en los recientes estudios del INESE y del ICONA) aconsejan su protección eficaz, por lo que se establecen las siguientes categorías de protección:

1- Elemento Paisajístico Singular:

Se califica de Elemento Paisajístico Singular una franja

D G U V.
Ejemplar original
correctamente cotejado.
Palma,

EL FUNCIONARIO,

normas subsidiarias del termino de Santa Margarita

costera de unos 300-700 m. de profundidad desde el torrente de Son Bauló hasta el torrente de Son Real, y los cauces de estos torrentes y del de Na Borjes.(Plano-16)

2- Paraje Preservado:

Se califican de Paraje Preservado las áreas situadas en la franja costera posterior al elemento paisajístico singular entre el torrente de Son Bauló y el de Son Real y la carretera comarcal de Alcudia a Artá. (Plano nº 16)

3- Paisaje Protegido:

Se califica de Paisaje Protegido una amplia zona, perfectamente limitada en el plano 16 situada a continuación del Paraje Preservado en la parte posterior de Son Real y tras las urbanizaciones de Son Serra y Colonia V. del Carmen, afectando principalmente a la finca de Son Serra de Marina.

4- Todas estas delimitaciones quedan perfectamente definidas sobre el plano nº 16 Zonificación del Suelo No Urbanizable; Protecciones del Paisaje, del Patrimonio Arqueológico y de la Red Viaria.

También se han señalado en el anterior plano 16 los edificios o conjuntos de interés arquitectónico o ambiental emplazados en el núcleo rural, para su adecuada protección

ART. 159 CONDICIONES DE EDIFICACION, DE ESTETICA Y DE AMBIENTE

En estas zonas además de tenerse en consideración cuanto establecen estas NN.SS. en el Cuadro D de Normas de Parcelación y Edificación en áreas Agrícola-ganaderas, Forestales y Excedentes, se tendrá en cuenta cuanto establece el Plan Provincial en el Capítulo 2º del Título II, Conservación de la Naturaleza, Protección del Paisaje y Defensa del Medio Rural.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARNES
FECHA: EL FUNCIONARIO

igual
jado.

4.3.3. PROTECCION DE LA RED VIARIA.

ART. 160

En el Plano 16.1 se ha incluido la Red Viaria, su denominación, clasificación y protecciones. Se tendrá en cuenta además, la Ley de Carreteras y su Reglamento y la Sección 1ª del Capítulo I del Título II del P.P.O.B., de Protección de las Comunicaciones Terrestres en todo lo que no contravenga la normativa anteriormente referenciada.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

D. G. U. V.
Es copia de su original
debidamente cotejado.
Palma,
EL FU LIONERO,

Normas subsidiarias 1979 del Termino de Santa Margarita

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

5. DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION

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

5.1. PARAMETROS COMUNES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION DE LA EDIFICACION.

ART. 161 Las presentes NN.SS., según la forma diferente en que se establece la disposición de los espacios libres y de las dotaciones públicas y la relación entre éstos y la edificación, distingue los siguientes tipos de ordenación:

- Edificación según alineaciones de vial.
- Edificación aislada.
- Edificación adosada

ART. 162 PARCELA

1. Se entiende por parcela toda fracción de la superficie de suelo urbano edificable, delimitada con el fin de facilitar la ejecución y gestión de la urbanización y de la edificación, por partes y etapas; conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción; servir de referencia a la edificabilidad y asegurar la unidad mínima de edificación. Al utilizar el término parcela, se hace siempre referencia a parcela urbana, tal como se ha definido y con un contenido distinto al de parcela rústica.

2. a) La unidad de parcela resultante del planeamiento, no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

D. G. U. V.
Es copia de su original

de aquellas, comprenda varias de éstas o viceversa.
b) Cuando en estas NN.SS. o en los planes parciales, si fuere de su competencia, se estableciera una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lindes, es obligatorio, para poder edificar, cumplir este mínimo de superficie o longitud. Se exceptúan aquellas menores parcelas en suelo urbano existentes con anterioridad a la fecha de Aprobación Definitiva de estas NN.SS. cuando se demuestre documentalmente, y las que se hallen con fachada a un fondo de saco.

Las parcelas mínimas serán indivisibles. Por consiguiente, serán mínimas también aquellas que cumplan cualquiera de las condiciones del párrafo I, del art. 95 de la Ley del Suelo.

c) Conforme a lo estipulado en el párrafo 2 del art.95 de la Ley del Suelo, la cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

3. Para que una parcela tenga la consideración de Solar, deberá cumplir las condiciones mínimas de urbanización, que exige la Ley del Suelo.

4. En el Casco Antiguo, la parcela será el elemento característico principal del tipo de edificación, extremo regulado a través de la Normativa particular del Casco Antiguo

ART. 163 FRENTE MINIMO DE PARCELA A VIA PUBLICA

En cada tipo de ordenación la fijación de longitud mínima del frente de parcela a vía pública, responde a la necesidad de asegurar: correctas condiciones de acceso a la edificación; tipología adecuada a la zona; separación conveniente entre edificaciones; ordenación de los usos y/o las condiciones mínimas de iluminación, ventilación y soleamiento. En el tipo de edificación según alineaciones, longitud mínima de fachada.

El tipo coincide con el original debidamente cotejado.
Palma,
EL FUNCIONARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

ART. 164 PLANTA BAJA

1. a) En los tipos de ordenación de edificación, según edificaciones de vialidad, se entenderá por "Planta Baja" para cada parcela, aquella cuyo pavimento se halle situado entre 0'60 m. por encima y por debajo de la rasante del vial en los puntos de mayor o menor cota, respectivamente, que a la parcela responden. Para las parcelas que den frente simultáneamente a dos viales opuestos, se referirá la cota que de a cada frente, como si se tratase de parcelas independientes, cuya profundidad alcance el punto medio de la manzana.
b) En los demás tipos de ordenación, será "Planta Baja" la primera planta cuyo pavimento esté situado entre 0'60 m. por encima y por debajo de la cota del terreno.
c) En Can Picafort, en las zonas en que se ordenan los niveles de las terrazas frontales (Casco Antiguo e Intensiva), la planta baja será aquella que se construye a partir de éste nivel regulado por el Aytº.
2. No se permitirá el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según el sistema de semisótano y entresuelo.

97

ART. 165 PLANTA SOTANO

1. a) En el tipo de ordenación de edificación según alineaciones, se entenderá por "planta sótano" toda planta situada por debajo de la planta definida como planta baja, tenga o no aberturas, por causa de desniveles, en cualquiera de los frentes de la edificación.
b) En los demás tipos de ordenación, será planta sótano, toda planta o parte de planta que se halle enterrada totalmente o semienterrada, siempre que el techo esté a menos de 1 m. por encima del nivel del suelo exterior natural. La parte de la planta semienterrada cuyo techo sobresalga más de dicha altura, tendrá en toda esta parte la consideración de planta baja.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
D. J. ALBA LLANES
Palma,
FECHA: EL FUNCIONARIO,

Original
cotejado.

La planta que, conforme a las anteriores definiciones, fuera sótano y tuviera además ventilación exterior directa, podrá denominarse semisótano.

2. En los sótanos y semisótanos no se permitirá el uso de vivienda ni el residencial. Los demás sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de la de aparcamiento de vehículos, instalaciones técnicas del edificio y otros como cámaras acorazadas y similares. Esta restricción podrá atenuarse si se acreditan medidas de seguridad contra incendios suficientes.

3. La altura libre mínima de la planta sótano será de 2,20 metros. La planta sótano no computará como volumen edificado., a efectos del cumplimiento del aprovechamiento.

ART. 166 PLANTA PISO

1. Se entenderá por "Planta Piso" todas la plantas edificables por encima de la Planta Baja.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
G. P. U. BALBUENA
FECHA:

ART. 167 ELEMENTOS TECNICOS DE LAS INSTALACIONES

1. Se englobarán bajo el término "Elementos Técnicos de Instalaciones" los siguientes conceptos:

Filtros de aire; depósitos de reserva de agua, de refrigeración o acumuladores; conductos de ventilación o de humos; claraboyas y remates de muros; antenas de telecomunicación, radio y TV.; maquinaria de ascensores; espacios para recorrido extra. de los ascensores; cuerpos de escalera de acceso al plano de terrado o cubierta; y elementos de soporte para el tendido y secado de la ropa.

2. Dichos volúmenes, cuyas dimensiones son función de las exigencias técnicas de cada edificio, y de sistema de instalación, deberá preverse, a través de un sistema original de instalación, a través de un sistema original de instalación, a través de un sistema original de instalación.

Palma,
EL FUNCIONARIO.

composición arquitectónica conjunta, con todo el edificio, en el momento de solicitar la licencia de edificación municipal.

ART. 168 CUERPOS SALIENTES

Son los cuerpos habitables y ocupables cerrados, semicerrados o abiertos, que sobresalen de la línea de fachada o la alineación de la edificación. Se definen como semicerrados aquellos cuerpos volados que tengan cerrados totalmente alguno de sus contornos laterales, mediante cerramientos indismontables y opacos.

Entre los cerrados se incluyen los miradores, las tribunas y otros similares; entre los semicerrados, las galerías, las varandas y otros similares; y entre los abiertos, los balcones y las terrazas.

99

ART. 169 APARTAMENTO TURISTICO.

Se rige por la normativa específica de Turismo y habrá de obtener previamente permiso de los organismos competentes.

ART. 170 VIVIENDA UNIFAMILIAR

Edificación destinada a satisfacer las necesidades de una familia.

ART. 171 VIVIENDAS PAREADAS

Edificación que reúne dos viviendas, y presenta como características esenciales el disponer de una pared medianera. (Cuando estén permitidas, habrán de desarrollarse en un único proyecto.)

ART. 172 ALTURAS INTERIORES MINIMAS

- Uso público en planta baja: 3 m.
- Oficinas y despachos. : 2'30 m.
- Vivienda, apartamento. : 2'50 m.
- Aparcamiento. : 2'20 m.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
por el G. O. B. BALEARES
copiamente corregido.
Palma, FECHA: _____
EL FUNCIONARIO, _____

ART. 173 COMPOSICION DE LA VIVIENDA MINIMA

Se entiende como composición mínima de una vivienda la integrada por:

- Estar-Comedor 16 m²
- Cocina 5 m²
- Un dormitorio doble de al menos 10 m²
- Un baño. (Bañera, inodoro y lavabo.) 4 m²
- Y un lavadero-tendedero de al menos 2 m²

La superficie útil de la vivienda mínima será al menos de 37 m²

La cocina siempre deberá poder independizarse del estar y tener asegurada la ventilación; en caso de disponer de cocina-comedor y estar independiente, las superficies mínimas serán:

- Cocina-Comedor 9 m²
- Estar 12 m²

La superficie mínima para dormitorios individuales será de 6 m² útiles.

Los pasillos tendrán una anchura mínima de 90 cm.

La superficie de los cuartos de baño será como mínimo de 4 m² útiles y para los aseos 2 m².

En viviendas de más de un dormitorio el lavadero tendedero cubierto tendrá como mínimo 3 m².

APROBADO DEFINITIVAMENTE
G. P. U. BALEARES
FECHA:

original
cotejado.
EL FUNCIONARIO,
A

ART. 174 DISTRIBUCION

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 baño colectivo quedará independizado mediante un distribuidor de un metro cuadrado como mínimo, excepto en la vivienda de un solo dormitorio, o en las que tengan más de un baño, en las que se podrá acceder a uno de los baños a través de un dormitorio.

En dormitorios, cocina y por lo menos, un baño 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.

101

ART. 175 ESCALERAS

Las escaleras comunes a varias viviendas reunirán las siguientes condiciones:

- Anchura mínima de la huella 0'27 m.
- Contrahuella máxima 0'19 m.
- Anchura mínima entre muros 1'00 m.
- Distancia mínima entre arranque de escalera y portal de entrada 1'20 m.
- Rellano mínimo en acceso a viviendas 1'20 m.
- Ancho mínimo frente a la puerta del ascensor 1'20 m.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 G. P. M. BALEARES
 FECHA: D O U V

Es copia de su original debidamente cotejado.
 Palma,
 EL FUNCIONARIO,

ART. 176 ILUMINACION Y VENTILACION

Se entiende por luz y ventilación directa, las que se toman de la vía pública, espacios libres públicos, espacios libres en ordenación de edificios aislados y patios que cumplan las condiciones que se definen en los arts. siguientes

No se aceptará como iluminación y ventilación directa, la que se tome de cajas de escalera ni de galerías o terrazas cubiertas que no estén abiertas al menos en un tercio de su perímetro.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. M. U. BALANES

FECHA:

102

ART. 177 DIMENSIONES DE HUECOS

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 dispongan de luz y ventilación directas, no podrán tener en planta lados mayores de 1,70m. a menos que por la forma y disposición de la dependencia, sea imposible colocar en ella una cama, de 2,00 x 0,90m.

ART. 178 VENTILACION A TRAVES DE OTRA DEPENDENCIA

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 8,50m.

ART. 179 SU CLASIFICACION

Por lo que se refiere a la ventilación e iluminación

D. G. U. V.

Es copia de su original debidamente cotejado.

Palma,

EL FUNCIONARIO,

que proporcionan, los patios se dividen en dos categorías:

- 1ª Comprenderá los patios que den luz y ventilación a salas de estar, comedores, dormitorios y despachos.
- 2ª Abarcará los que den luz y ventilación a las cocinas y demás dependencias no enumeradas en la 1ª Categoría.

Cuando en una vivienda existan cuatro o más dormitorios se permitirá que uno de ellos ventile y se ilumine a través de un patio de segunda categoría.

ART. 180 DIMENSIONES DE PATIOS DE 1ª CATEGORIA

Para los patios de 1ª categoría, es indispensable que en su interior, pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a 1/5 de la altura mínima del patio, pero nunca el diámetro de dicho círculo será inferior a tres metros. La superficie del círculo no podrá quedar afectada por galerías, lavaderos en voladizos ni salientes de ningún género en toda su altura.

106

ART. 181 DIMENSIONES DE PATIOS DE 2ª CATEGORIA

La superficie mínima para los patios de 2ª categoría será de 6m².

En la superficie de dichos patios siempre deberá poderse inscribir un círculo de diámetro no inferior a 2m.

ART. 182 ALTURA DE PATIOS

La altura de patios a la que se alude en los precedentes arts., se contará desde el pavimento del patio hasta el borde de la cornisa, pretil o remate macizo del paramento que defina, al menos, las dos terceras partes de la longitud del perímetro de dicho patio.

Es con
cebidamente cotejado.
Palma,

APROBADO DEFINITIVAMENTE
D. P. U. BALEARES
EL FUNCIONARIO,
Firma:

ART. 183 APARATOS SANITARIOS

Cada vivienda independiente poseerá, como mínimo un cuarto de baño compuesto de bañera, lavabo e inodoro, de al menos 4m2 Todos los inodoros estarán dotados de sifón hidráulico con la correspondiente ventilación y dispondrán de descarga automática.

ART. 184 TENDEDEROS

Toda vivienda de más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta de al menos 3 m2. 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 impidan que se pueda ver la ropa tendida, se situará en azotea o en propia planta.

104

ART. 185 DOTACION DE AGUA POTABLE

Toda vivienda deberá estar dotada del caudal suficiente de agua para los usos domésticos de sus habitantes. La reserva de agua que, como mínimo, deberá existir sumando los depósitos y aljibes, será de 1.000 L./vivienda

ART. 186 EVACUACION DE AGUAS RESIDUALES

Las aguas residuales se conducirán a la red de alcantari-llado sanitario por medio de albañales, debiéndose instalar en el extremo de los mismos un sifón hidráulico inodoro.

En donde no exista la referida red o ésta se halle a más de 100 m. de distancia de la finca o cuyo desagüe no sea posible por gravedad, 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 a una distancia no superior a 100 m. del eje del portal de entrada a vivienda, en planta baja o de entrada a escalera para edificio de varias plantas y sea posible la conexión o empalme a dicha red general y su desagüe a la misma por gravedad.

El sistema de aljibes y fosas sépticas no se admitirá en los sectores urbanizables.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
G. P. U. BALEARES
FECHA:

D. G. U. V.
Estado de su original
debidamente
Palma
EL FUNCIONARIO

ART. 187 SALIDA DE HUMOS

Se prohíbe la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará previsto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo 1 m. encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a 8 m. del conducto.

Deberá respetarse la legislación vigente en materia de contaminación atmosférica y de instalaciones de calefacción.

105

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALLEAGS
FECHA:

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

5.2. DEFINICION DE ELEMENTOS URBANISTICOS

106

ART. 188

Son las del Plan Provincial de Ordenación de Baleares con la excepción de la altura edificable en la edificación aislada, que se medirá en cada punto del terreno en contacto con el cerramiento exterior del edificio; y en las zonas entre medianeras de Can Picafort que tengan terraza frontal con nivel de la misma regulada por estas MN.SS. en que la altura, nº de plantas y aprovechamientos, se medirán a partir de este nivel de terraza.

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

D G U V

Es copia del original
debidamente cotejado.

Palma,

EL FUNCIONARIO,

Normas subsidiarias 1979 del Termino de Santa Margarita

107

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

6. OTRAS DISPOSICIONES

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

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

6.1. CONSERVACION DE PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO

108

ART. 189 DEFINICION

La riqueza de Monumentos Prehistóricos y Protohistóricos del Término Municipal y en concreto de la zona de Son Real próxima a la costa, se remonta a la cultura Pretalayótica en su fase final, cuando aparecen en Es Figueral de Son Real las primeras estructuras Ciclopeas (navetas) combinadas o no con cuevas artificiales de múltiples cámaras que se remontan al año 1800 antes de J.C.

ART. 190 Todos estos monumentos se colocan bajo protección del Estado por el Decreto 2563/1966 de 10 de Septiembre.

ART. 191 Inventario de los Monumentos Megalíticos y restos Prehistóricos y Protohistóricos del T.M. de Sta Margarita.

- 02. A. 1053 Binicaubell (V) 12-4 i
- 02. C. 1054 Binicaubellet (Cova des Moro) (III) 12-5 i
- 02. T. 1055 Boleda, Sa (V) 11-12 g
- 02. A. 1056 Ca l'Amo En Jaume (Es Castellots) (III) 12-8, h
- 02. C. 1057 Dragonera, Sa (Na Plana) (V) 12-1 f original
- 02. C. 1058 Dragonera, Sa (Es Pelat) (V) 12-1 g debidamente envejado.

Palma,

EL FUNCIONARIO,

- 02. C. 1059 Dragonera, Sa (Es Pelat) (V) 12-1 g
- 02. Y. 1060 Fondo de Son Bauló (Bahía) (V) 12-4 c
- 02. Y. 1061 Fondo de Son Real (Bahía) (V) 12-7 e
- 02. T. 1062 Ravellar, Es (III) 12-5 f
- 02. C. 1063 Ravellar, Es (Es Torrent) (IV) 12-6 f
- 02. H. 1064 Santa Eulalia (V) 12-2 b
- 02. C. 1065 Saraix (Sa Garriga) (III) 11-12 f
- 02. C. 1066 Saraix (Cova de S'Ermita) (IV) 11-11 f
- 02. X. 1067 Son Bauló de Dalt (Darrera Can Biniaco) (V) 12-2 c
- 02. D. 1068 Son Bauló de Dalt (Es Pinar) (III) 12-3 c
- 02. H. 1069 Son Marí (Sementer des Talaiot) (III) 12-7 h
- 02. A. 1070 Son Marí (Sementer de Can Sabe) (IV) 12-7 b
- 02. T. 1071-Son Marí (Sementer de Son Doblons) (IV) 12-6 h
- 02. P. 1072 Son Marí (Son Marinet) (IV) 12-6 h
- 02. C. 1073 Son Marí (Cova de S'Oronella) (V) 12-7 h
- 02. Q. 1074 Son Real (Illot des Porros) (II) 12-5 c
- 02. Q. 1075 Son Real (Necrópolis) (II) 12-5 c
- 02. C. 1076 Son Real (Punta des Patró) (IV) 12-5 d
- 02. H. 1077 Son Real (Borde del Pinar) (V) 12-5 d
- 02. X. 1078 Son Real (Es Pinar "A") (V) 12-4 d
- 02. X. 1079 Son Real (Es Pinar "B") (V) 12-4 d
- 02. H. 1080 Son Real (Es Pinar "C") (V) 12-4 d
- 02. C. 1081 Son Real (Cova d'en Gurgull) (IV) 12-5 e
- 02. X. 1082 Son Real (Tanca de S'Era) (V) 12-5 e
- 02. T. 1083 Son Real (Km. 18) (V) 12-5 f
- 02. A. 1084 Son Real (Km. 17,700) (III) 12-5 f
- 02. T. 1085 Son Real (Es Figueral) (III) 12-5 f
- 02. A. 1086 Son Serra de Marina (Cova de sa nineta) (IV) 12-7 g
- 02. H. 1087 Son Serra de Marina (Pla de sa Figuera) (IV) 12-7 g
- 02. Q. 1088 Son Serra de Marina (Km. 14) (-) 12-8 g
- 02. A. 1089 Son Serra de Marina (Es Pinar) (IV) 12-9 g
- 02. X. 1090 Son Serra de Marina (Can Regalat) (V) 12-9 h
- 02. X. 1091 Son Serreta (Tanca de sa Carretera) (V) 12-7 g
- 02. T. 1092 Son Serreta (Es Figueral Vell) (V) 12-7 g
- 02. C. 1093 Talaia, Sa (V) 20-6 b
- 02. C. 1094 Teulada, Sa (Torrent de Binicaubell) (V) 12-4 h
- 02. C. 1095 Teulada, Sa (Barranc des Pollenci) (V) 12-2 i
- 02. X. 1096 Teulada, Sa (Can Capó-Can Tanca) (V) 12-3 h
- 02. X. 1097 Teulada, Sa (Camí de Can Moll) (V) 12-2 h
- 02. C. 1098 Vernissa (V) 11-11 e
- 02. X. 1099 Vernissa (Ets Antigons) (V) 11 e

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALLEARÉS

FECHA:

Es copia del original debidamente correccionado.

EL FUNCIONARIO,

Interpretación según "clasificación tipológica fundamental de los Monumentos Prehistoricos Romanos de Mallorca y Menorca" establecida por la Dirección de Bellas Artes. Se han situado en el plano nº 16.1 "Zonificación del Suelo No Urbanizable; Protección del paisaje, Monumentos Prehistóricos y Red Viaria."

ART. 192 INSTRUCCIONES PARA LA DEFENSA DE LOS MONUMENTOS PREHISTORICOS Y PROTOHISTORICOS

1º Todos los monumentos y restos arqueológicos incluidos en el inventario adjunto, formado en cumplimiento de Decreto de 10 de Septiembre de 1966, así como aquellos que hallándose actualmente ocultos o siendo irreconocibles aparezcan en el futuro, se considerarán como monumentos histórico-artístico y serán salvaguardados por el Estado conforme a lo establecido en la legislación vigente.

110

2º En los sitios arqueológicos inventariados cuyo estado de conservación sea de los grados I, II y III la salvaguarda alcanza a la Zona Monumental propiamente dicha y una zona de protección ambiental, o "Zona de Respeto", exterior al monumento, de las dimensiones que se señalan en los artículos siguientes.

3º ZONA MONUMENTAL PROPIAMENTE DICHA. Se considera como tal, la formada por el polígono circunscrito a los restos visibles o razonadamente supuestos, y a un anillo exterior de dos metros de anchura. Este anillo que determina otro polígono semejante, el cual a los efectos de estas INSTRUCCIONES, se llamará Polígono Envolvente.

Cuando se trate de cuevas, se considera que los restos visibles están constituidos por la proyección vertical en el suelo exterior de la planta de la cueva.

4º Para los sitios inventariados cuyo estado de conservación sea de los grados I, II y III, la ZONA DE PROTECCION AMBIENTAL O ZONA DE RESPETO, será la constituida por un segundo anillo, exterior formando otro polígono semejante. La anchura de este segundo anillo exterior será equivalente al promedio de las diagonales mayor y menor del polígono envolvente, con el límite mínimo de diez metros y el límite máximo de setenta metros.

APROBADO DE DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES.
FECHA:

5º Sea cual sea el estado de conservación del monumento, el espacio limitado por el polígono envolvente, tiene la calificación de "Monumento Público" a efectos del Art. 30 de la Ley del Patrimonio Artístico Nacional de 13 de Mayo de 1933, no pudiéndose realizar en el mismo otras obras que las de excavación, conservación y dignificación.

6º En los sitios arqueológicos en esta de conservación de los grados I, II y III en el espacio formado por la Zona de Respeto, todo plan, proyecto u obra de ordenación, urbanización, edificación y explotación tendrá las siguientes limitaciones:

a) Cuando dicho espacio se halle emplazado en lugar calificado de suelo rústico o de suelo de reserva urbana de acuerdo con la "Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana" se prohibirá en el mismo toda edificación y toda explotación que no sea la puramente agrícola.

b) Cuando la Zona de Respeto se halle emplazada en el Suelo Urbano será considerada como Parque Público.

7º No podrán realizarse excavaciones en los yacimientos afectados, sin cumplir rigurosamente lo establecido sobre este particular en la legislación vigente.

8º Sin perjuicio de aplicar a los que destruyan monumentos o yacimientos incluidos en el Inventario adjunto las sanciones determinadas por los arts. 557, 559, 561, y 563 (bis), del Decreto 28 de Marzo de 1963 (Código Penal vigente), se les obligará a la reposición, en cuanto sea factible, de todas las partes destruidas.

9º Todos los Planes de Ordenación Urbana, sean Planes Generales, Parciales y Especiales o Proyectos de Urbanización, que afecten a algún sitio arqueológico de los incluidos en el Inventario, y todos los proyectos de edificación dentro de las zonas de respeto de los mismos, deberán tener la aprobación previa de la Consellería de Cultura.

El Polígono envolvente de todo sitio arqueológico inventariado, sea cual sea su estado de conservación,

EL FUNCIONARIO,

APROBADO DEFINITIVAMENTE

G. P. U. BALEARES

FECHA:

Normas subsidiarias 1979 del Termino de Santa Margarit

contenido en un Plan de Ordenación Urbana, deberá ser cer-
cado con reja o tela metálica , bajo la inspección
de la Consellería de Cultura y a expensas de los promoto-
res de la urbanización.

112

APROBADO DEFINITIVAMENTE

C. P. U. BALEARES

FECHA:

D G U V.

Es copia de su original
debidamente cotejado.

Palma,

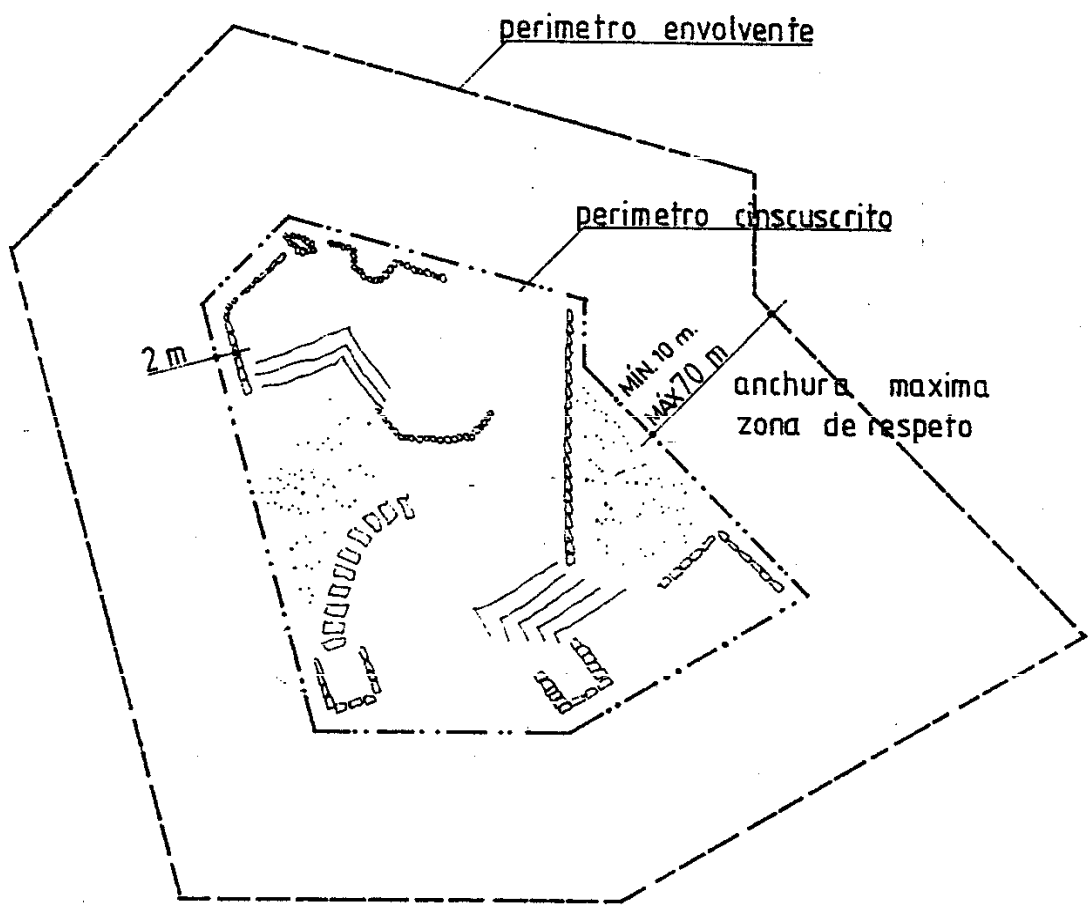
EL FUNCIONARIO,

plano A

ejemplo de fijacion de las zonas de proteccion

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

113



0 100m

escala grafica

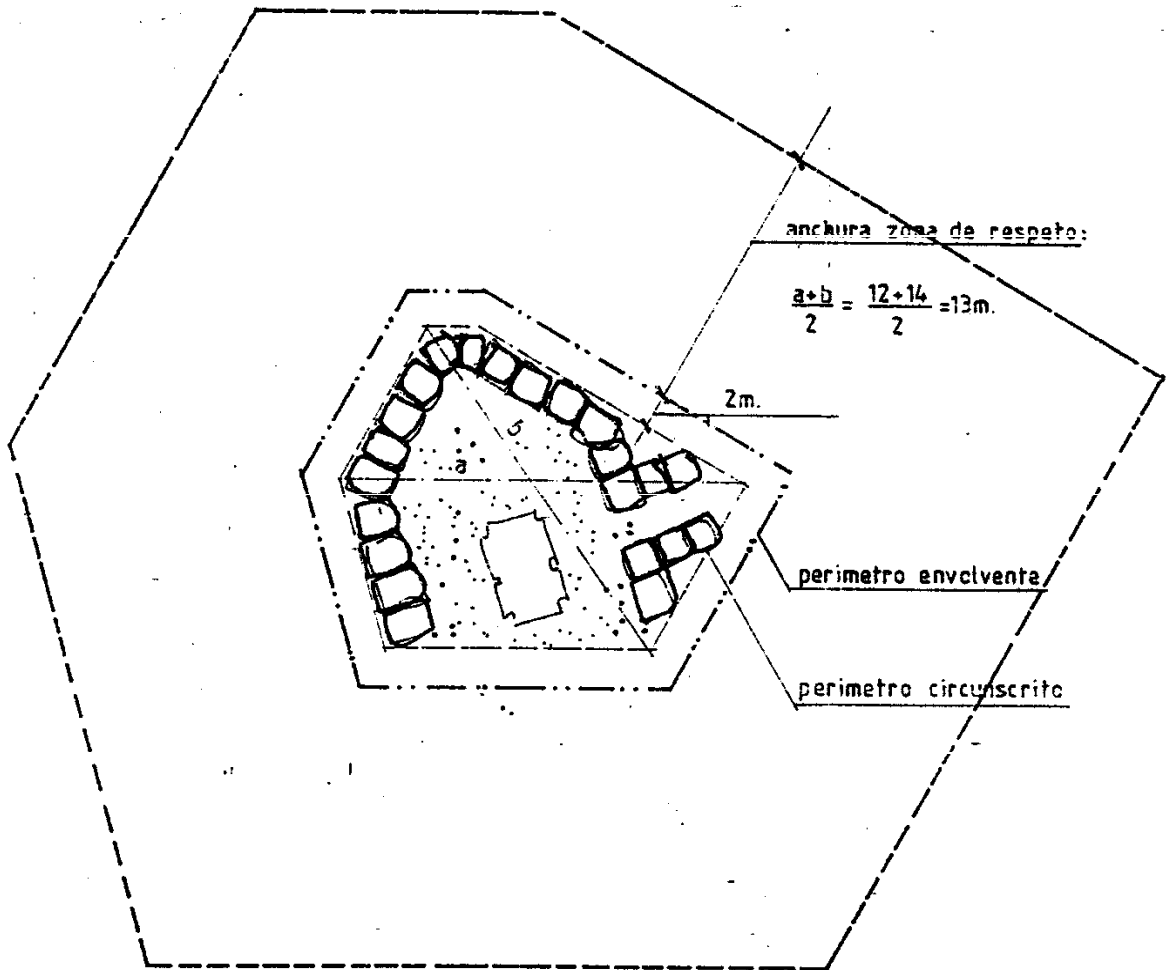
EL FUNCIONARIO,

plano B

ejemplo de fijacion de las zonas de proteccion

a=12
b=14

124



APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

0 10m
escala grafica
EL FUNCIONARIO,

6.2. REGULACION DEL USO DE GARAJE-APARCAMIENTO

115

ART. 193 DEFINICION

- 1- Se denomina "garaje-aparcamiento" a todo lugar destinado a la estancia de vehículos de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición, los servicios públicos de transporte, los lugares anexos de paso, espera o estancia de vehículos, así como los depósitos para venta de coches.
- 2- Los garajes-aparcamientos se clasifican en las siguientes categorías:
 - 1ª Garaje-aparcamiento anexo a la vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
 - 2ª Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótanos y sótanos.
 - 3ª Garaje-aparcamiento con parcela interior, patios de manzana y espacios libres privados.
 - 4ª Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.
 - 5ª Garaje-aparcamiento en manzana completa.
 - 6ª Garaje-aparcamiento promovido por el Ayuntamiento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
D. G. U.
Es copia de su original
debidamente cobrado.
FECHA: Palma.
EL FUNCIONARIO,

ART. 194 ACCESO A GARAJES

- 1- Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m2 tendrán un acceso de 3 m. como mínimo de ancho. En los de más de 600 m2, el ancho mínimo del acceso será de 3 ó 4 m. , según den a calles de hasta 10 m. ó menores de 10 m. respectivamente.
- 2- Los garajes-aparcamientos de menos de 600 m2 pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de 600 m2 podrán servir también para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas den al mismo, sean blindadas y el ancho de acceso sea superior a 3'5m., y en los de menos de 200 m2 sea superior este acceso a 3 m.
- 3- Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 m2 podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con un acceso de peatones distanciado de aquel, dotado de vestibulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de 1 m.
- 4- En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 a 6.000 m2, la entrada y salida deberan ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de 3m. y deberán tener además una salida de ataque y salvamento por cada 2.000 m2. En los superiores a 6.000 m2 deberán existir acceso a dos calles, con entrada y salida independiente o diferenciada en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de un acceso para peatones.
- 5- Las rampas en el interior de la edificación no sobrepasarán la pendiente del 16 % medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreecho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será igual o superior a 5'5 m.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
EXCEPCIONALMENTE ORIGINAL
debidamente coleccionado.
Palma,
FECHA: _____
EL FUNCIONARIO,

6- Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada 20 plazas o fracción. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 8 m. y su ancho no será inferior a 4 m.

ART. 195 PLAZAS DE APARCAMIENTO

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2'20 por 4'50 m. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrán exceder del correspondiente a 20 m2 por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura. Será obligatorio construir aparcamiento en el edificio, o en la parcela a partir de 8 (ocho) plazas.

117

ART. 196 ALTURA

En garajes-aparcamientos se permite una altura libre mínima de 2'20 m. en cualquier punto.

ART. 197 ASEOS

- 1- Los garajes-aparcamiento de 600 a 2.000 m2 dispondrán de un retrete con lavabo.
- 2- Los de más de 2.000 a 6.000 m2 dispondran de dos retretes con lavabo.
- 3- Los de más de 6.000 m2 dispondrán de un retrete con lavabo más por cada 2.000 m2 de exceso o fracción.
- 4- Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.

ART. 198 ESCALERAS

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1 m. para garaje-aparcamiento de hasta 6.000 m2 y superior a 1'30 m. en los de mayor superficie.

Es copia de un original definitivamente cotado.
Palma, P. O. BALNEARES
EL FUNCIONARIO,
FECHA:

ART. 199 CONSTRUCCION

- 1- Todos los elementos que constituyen la estructura de edificación destinada a garaje o aparcamiento, habrán de ser resistentes al fuego tipo de tres horas de duración o estar debidamente protegidos con material aislante, teniendo en cuenta la acción derivada de la temperatura que pueda alcanzar dicha estructura através de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesor y características de los materiales protectores.
- 2- El recinto del garaje-aparcamiento deberá estar aislado del resto de la edificación o finca colindante por muros y forjados, resistente al fuego, y con aislamiento acústico, sin huecos directos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
- 3- Podrá comunicarse el garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, sala de máquinas, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble, cuando estos tengan otros accesos y disponan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura y estancas al humo. Se exceptua los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de 4 m. de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.
- 4- En los espacios libres que se destinen a aparcamientos de superficie, no se autorizan más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

ART. 200 VENTILACION

- 1- La ventilación natural o forzada, estará proyectada con la suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, siendo obligatorio, cuando exista ventilación forzada, disponer de un aparato detector de CO₂

APROBADO DEFINITIVAMENTE
D. P. U. BALLEANES
FECHA:

Original
cotejado.
Palma,
EL FUNCIONARIO,

normas subsidiarias del Termino de Santa Margarita

2- Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación, se requerirá una autorización especial del Ayuntamiento.

ART. 202 INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

1- Se instalarán aparatos de extincion de incendios de 5 Kg. de nieve carbónica o preferentenemte de polvo seco, en todo tipo de garaje-aparcamiento, de forma que correspondan cuatro como mínimo, por cada 500 m2 o fracción. Están exentos de esta obligación los de dimensiones inferiores a 50 m2. En los garajes de más de 6.000 m2 se contará con un carro extintor de polvo seco de 50 Kg de capacidad y otro más por cada 3.000 m2 de exceso.

En los garajes superiores a 500 m2 se instalará una red interior de agua para incendios, conectada en su caso a los hidrantes. Esta red mantendrá en todo momento una presión de 3'5 atmósferas y estará dotada de los correspondientes equipos de presurización cuando la red general no garantice tal presión. A esta red se enganchará un puesto de agua por cada 500 m2 de planta con mangaje suficiente para alcanzar toda la superficie.

2- Si esta superficie de 500 m2 estuviera desarrollada en varias plantas, se exigirán al menos dos extintores en cada una de ellas. Los extintores manuales se situarán sobre soportes y muros, en lugares de fácil acceso público y provistos de dispositivos de sujeción seguros y de rápido manejo, debiendo de figurar una chapa de instrucciones para su uso y señalizados con arreglo a las disposiciones de las normas UNE. Igual señalización se empleará para los carros extintores.

3- Se instalarán en cada 500 m2 de garaje o fracción, un recipiente de material resistente al fuego, con tapa abisagrada de las mismas características, para guardar trapos y algodones que pudieran estar impregnados en grasas o gasolina.

4- Igualmente se instalaran por cada 500 m2 o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame fortuito de gasolina o grasas (tales como arena, tierra de infusorios, etc.). Estos

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALEARES
FECHA:

original
debidamente
firmado.
EL FUNCIONARIO,

productos podrán estar en sacos para su fácil transporte, y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

- 5- Los garajes-aparcamientos de más de 2.000 m2 dispondrán en las proximidades de cada acceso por la vía pública, de un hidrante del modelo reglamentario utilizado por el servicio contra incendios.
- 6- En los garajes-aparcamientos de más de 6.000 m2 se exigirá la instalación de una red automática de "dispositivos" para localizar y evitar la propagación de cualquier incendio.
- 7- Los garajes-aparcamientos de tres o más plantas contarán con un sistema especial de detectores de incendios, con cuadro centralizado en las proximidades de los accesos principales en su parte más cercana a la vía pública.
- 8- En garajes-aparcamientos de más de 2.000 m2 se instalará un sistema eficaz de evacuación de humos.
- 9- No será necesario proveer aparatos de extinción en los garajes-aparcamientos de menos de 50 m2 de superficie, conforme a lo establecido en el número 1, pero deberá disponer de un depósito de arena de más de 25 litros de capacidad y una pala para su lanzamiento.

121

ART. 203 DESAGUES

Dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento o a la general, de un sistema de separación de grasas.

ART. 204 RESERVA MINIMA DE APARCAMIENTO PARA CADA USO

Con independencia de los que resulten por aplicación de lo contenido en el Reglamento de Planeamiento, y su Anexo, se establece la obligatoriedad de la reserva de espacios en el interior de la edificación o parcela destinada a aparcamiento de vehículos, que se regirá por las siguientes reglas:

- a) La obligatoriedad de reserva alcanza a la totalidad de las zonas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 PALMA DE MAYORCA, BALIARRES
 FECHA:

Es copia de su original debidamente cotejado.
 Palma,
 EL FUNCIONARIO,

b) En todo edificio de nueva construcción y en las ampliaciones, será obligatorio destinar espacio suficiente para aparcamiento, sin contar los de la vía pública, de conformidad con los siguientes módulos, cuando el número resultante de plazas sea igual o mayor de ocho (8).

- Vivienda.....1 plaza por cada vivienda
- Hoteles y apartamentos
turísticos..... 1 plaza por cada cinco
plazas hoteleras o por
cada dos apartamentos.
- Comercial.....1 per cada 100 m2 edific.
- Edificación pública.....1 plaza por cada 100 m2
edificados, con la excep-
ción del uso residencial
que se regirá por carac-
terísticas propias antes
enunciadas.
- Industrial.....1 plaza por cada 200 m2
edificados.

Se exceptúan de la reserva de plazas de aparcamiento las ampliaciones de edificios existentes que no se hallen fuera de ordenación y que consten de más de una planta piso, así como las obras de reforma.

La superficie edificada tomada para calcular las plazas de aparcamiento se refiere a superficie útil y de ella se descontarán los accesos comunes del edificio.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 D. P. DE BALEARES
 FECHA:

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

6.3. REGULACION DE LAS ACTIVIDADES EXTRACTIVAS

ART. 205 DEFINICION

- 1. Se consideraran áreas extractivas los suelos en los que temporalmente se realicen actividades de extracción de tierras, áridos o se exploten canteras.
- 2. Estas actividades tienen siempre carácter temporal y provisional.

ART. 206 Se prohíbe cualquier actividad extractiva en los suelos urbano y urbanizable y en el suelo no urbanizable de carácter forestal y en el paisajísticamente protegido. Así mismo se prohíben, cualquiera que sea la calificación del suelo, en un radio inferior a 1Km. de núcleos de población y de edificios o restos Históricos y Arqueológicos o elementos naturales señalados en estas Normas.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
BALBAIRES

ART. 207 Las actividades extractivas de cualquier tipo están sujetas a previa autorización municipal sin perjuicio de la necesidad de recabar autorización de otras Entidades u Organismos.

2. La obtención de autorización por

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

autoridades u Organismos no prejuzgará la obtención de la Licencia Municipal, que no podrá ser otorgada cuando no se cumplan los extremos y condiciones regulados en este capítulo, y en general, las disposiciones del planeamiento urbanístico.

3. Además, el otorgamiento de la Licencia Municipal estará en todo caso subordinado al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Respeto del paisaje; b) conservación del arbolado;
- c) preservación de la pureza del medio ambiente; d) no desviación, merma o polución de corrientes de agua superficiales o subterráneas. El no cumplimiento de estos requisitos implicará la denegación de la licencia.

124

ART. 208 La solicitud de Licencia Municipal deberá concretar necesariamente los siguientes extremos:

- a) Memoria sobre el alcance de las actividades que se pretenden desarrollar, con mención específica de los desmontes o nivelaciones previstas y de la duración estimada de la explotación y del cumplimiento de las condiciones y requisitos a que hace referencia el artículo.
- b) Mención específica de las precauciones adoptadas para no afectar a la conformación del paisaje.
- c) Testimonio fehaciente del título de propiedad del terreno en que se pretende efectuar la extracción de áridos o movimientos de tierras. Si el solicitante del permiso no fuere el mismo propietario, además del testimonio fehaciente del título de propiedad, se deberá presentar el correspondiente permiso del propietario.
- d) Descripción de las operaciones de excavación o desmonte, con plano topográfico a escala 1:500, con los perfiles en que quedan señalados los trabajos a realizar. Con igual detalle se deben exponer el estado en que quedará el terreno una vez efectuado los movimientos de tierras y las operaciones que

APROBADO DEFINITIVAMENTE
 C. P. U. BALEARES
 FECHA:

Es copia de su original debidamente cotejado.
 Palma,

EL FUNCIONARIO,

el promotor se compromete a realizar para integrar los suelos afectados a su entorno y al paisaje.

e) Indicación del volumen de tierra y roca a remover y/o de áridos a extraer.

f) Garantías de carácter patrimonial sobre el cumplimiento de lo previsto en los apartados anteriores.

ART. 209 El Ayuntamiento podrá denegar la Licencia a pesar de la observancia de los preceptos anteriores cuando estime que la realización de las actividades extractivas pueden afectar a la morfología, paisaje y ambiente del Término Municipal.

2. En el supuesto de otorgarse la autorización, ésta estará en todo caso condicionada a la formulación de las garantías correspondientes.

125

3. Cuando la extracción de áridos y movimiento de tierras implique destrucción de arbolado, se impondrá al titular de la Licencia la obligación de efectuar la repoblación de la finca con árboles de la misma especie y de cuidar la plantación hasta que la misma haya arraigado y pueda desarrollarse normalmente.

ART. 210 El Ayuntamiento podrá dictar las normas complementarias para la ejecución de las disposiciones contenidas en este capítulo.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
G. P. U. BALCARES
FECHA:

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

3. En especial deberá observarse los procedimientos previstos en la Ley del Tesoro Artístico y disposiciones concordantes y complementarias.

ART. 212 En relación con los actos señalados en el art. anterior, cuando sean promovidos por órganos del Estado o Entidades de derecho público que administren bienes estatales, es también obligatoria la solicitud de Licencia. En caso de urgencia o excepcional interés se estará a lo previsto en el apartado 2 del art. 180 de la Ley del Suelo.

127

APROBADO DEFINITIVAMENTE

EL GOBIERNO DE BALEARES

FECHA :

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

normas subsidiarias del Termino de Santa Margarita

128

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALCANES
Fecha:

7. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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

normas subsidiarias del termino de Santa Margarita

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. U. BALCANES
FECHA:

7.1. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

129

ART. 213 Los actuales establecimientos Hoteleros, o de Apartamentos Turísticos, numerados en los planos nº 01.3, 01.4 y 01.5, se incorporan al planeamiento en las siguientes condiciones:

a) Mientras no cambien de uso se permitirán todas las obras de mejora de higiene, estética, funcionales, de consolidación así como las necesarias para cumplir la legislación específica que no representen aumento de capacidad o volumen.

b) A aquellos que las NN.SS. les hayan establecido una Zonificación Hotelera, podrán realizar obras de reforma total, e incluso cambio de uso, dentro de las modalidades previstas por la legislación Turística, ajustándose a la normativa prevista en las propias NN.SS. sin aumentar los actuales volúmenes, si éstos son superiores a los de la correspondiente Zona del Plan Provincial.

c) Si se pretende derribar un edificio hotelero en Zona Hotelera, el nuevo edificio habrá de ajustarse a las condiciones de edificación de la correspondiente Zona Singular, Alta, Media o Baja. Sirviendo estas NN.SS. únicamente para determinar la zonificación, y en la Zona H. Singular la altura máxima.

Es copia de original
D. P. G. Q. B. V.
debidamente autenticado.
PALMA DE MAYORCA
EL FUNCIONARIO,

normas subsidiarias del Termino de Santa Margarita

ART. 214 En las Zonas que no sean Hoteleras, aquellos edificios que a la entrada en vigor de estas NN.SS. sus parámetros de parcelación o edificación no se correspondan con los previstos en estas Normas, pero que no afecten al sistema viario, o a espacio libre público, ni esté previsto que pasen a formar parte del equipamiento comunitario o de infraestructuras ni esté prevista su expropiación, quedan integrados en el planeamiento pudiéndose realizar en ellos obras de mejora y reforma e incluso cambio de uso, si el nuevo uso es conforme con las Normas, todo ello sin aumento de volumen.

Al destinar de forma efectiva un edificio a equipamiento comunitario (que no sea una nueva previsión de planeamiento) le será de aplicación la disposición transitoria que lo integra al planeamiento en las condiciones que allí se fijan.

130

ART. 215 En aquellas zonas de Suelo Urbano en que las Normas prevean redes de agua y alcantarillado, en tanto estas no estén en servicio, transitoriamente será posible edificar viviendas unifamiliares con fosa séptica y albañilería.

04 AGO. 86 1 / 4059 / 86
SECRETARÍA DE GOBIERNO DE LA ISLA DE MAYORCA
SECCIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN
PALMA DE MALLORCA

Palma de Mallorca, 11 de diciembre de 1.986

Fdo.: Javier Massanet Moraguss
Arquitecto

APROBADO DEFINITIVAMENTE
C. P. D. BALEARES

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



Ajuntament de Santa Margalida

C.I.F P-0705500 - G - Nº R. E. L 01070550

Passeig d'Es Pouàs, 23

Tel. 971 52 30 30 - Fax 971 52 37 77

C.P. 07450 (Illes Balears)

Provisional

*que sobre la presente documentación he
acuerdo aprobación provisional por el
Ayto. Pleno en sesión de fecha 07/05/01*

**NORMA COMPLEMENTARIA DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL DEL
TÉRMINO DE SANTA MARGALIDA (ADAPTACION AL DECRETO 2/96 de 16
de enero sobre regulación de capacidades de población en los instrumentos de
planeamiento general y sectorial)**

INTRODUCCIÓN

1.- Las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Término Municipal de Santa Margalida, fueron aprobadas definitivamente en fecha 30 de abril de 1986.

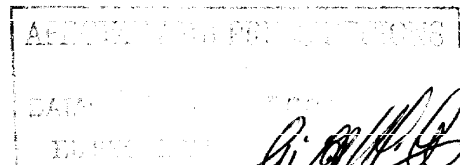
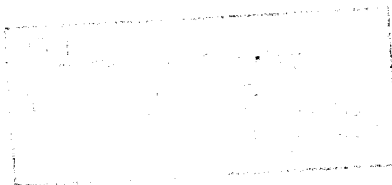
2.- El 23 de abril de 1998, se aprobó inicialmente la Revisión de las citadas NNSS. Actualmente, ha caducado la suspensión de licencias que impuso dicha aprobación.

3.- En las NNSS, se establece un techo de población de 51.895 habitantes(*), si bien no se fija índice de intensidad alguno que pueda garantizar la no superación de esta cifra.

4.- En la presente fecha, el proceso acelerado de crecimiento, la mayor voluntad de conservar el medio ambiente y recursos naturales, ligado a la caducidad de la suspensión de licencias que ha provocado la presentación a trámite de numerosos proyectos con densidades de uso absurdas (de hasta 1 viv/40 m² solar en zonas extensivas), hace necesaria y urgente una norma complementaria con el objetivo de regular las capacidades de población. Esta figura, la proporciona el Decreto 2/1996 de 16 de enero sobre regulación de capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial.

5.- De acuerdo con el Decreto, el medio más eficaz para el control de la capacidad de población, y garantizar que no se superan los techos previstos, es, una vez conocida la composición familiar, adoptar un índice de intensidad por el cual se fija el número de viviendas y plazas turísticas en función de la superficie de solar (art. 2 del Decreto 2/96).

6.- De acuerdo con el artículo 9 del Decreto 2/96, la presente Norma Complementaria consta de Memoria Justificativa y Normas de aplicación. En la primera se determinan las capacidades máximas de población posibles en cada zona, resultando estas inferiores a las que prevén las NNSS. En el segundo apartado, 'Normas de aplicación', se determinan los índices de uso residencial o turístico.



*Las NNSS se aprobaron con prescripciones, desestimando el urbanizable de Son Real, con lo que el techo de población se vería reducido a 43.895 habitantes.

A3.-EXONERACIÓN EN EL NÚCLEO DE SANTA MARGALIDA Y EN LAS ZONAS DE CASCO ANTIGUO E INTENSIVA A DE CA'N PICAFORT.

A3.1 Exoneración en el núcleo de Santa Margarita.

Se solicita la exoneración en el núcleo de Santa Margarita por estar este consolidado en un 80%. Debido a la poca demanda de suelo en este núcleo el crecimiento está estancado y no sometido al proceso de especulación que viven las zonas turísticas. Hay que tener en cuenta también, que el crecimiento del núcleo se va realizando siguiendo la tipología de edificación continua y siempre de manera progresiva, a diferencia de otros núcleos donde el crecimiento y la especulación han forzado a ocupaciones rápidas del suelo con el consecuente desastre tipológico.

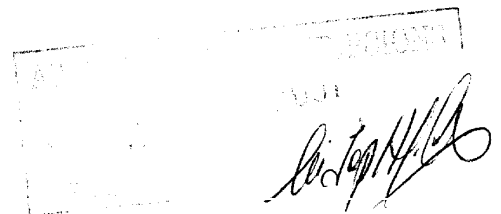
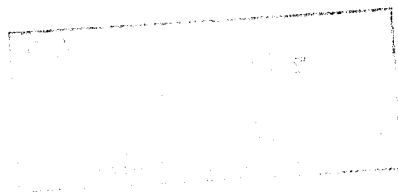
Debido a la poca movilidad de la población residente, se toma como fuente fiable el Censo de Población, a efectos de calcular la población existente. **De este se desprende que el número de habitantes actual es de 3151. Por estar consolidado en un 80%, tendrá un crecimiento máximo del 20% (787 habitantes) por lo que la capacidad máxima estimada es de 3.938 habitantes (1), inferior a los 4.183 que establecen las NNSS como techo para el núcleo de Santa Margarita.**

A3.2 Exoneración en las zonas de Casco Antiguo e Intensiva A de Ca'n Picafort.

Se solicita la exoneración en las zonas de Casco Antiguo e Intensiva A de Ca'n Picafort, al estar consolidadas en un 90%. La tipología especial de estas zonas (edificación continua con retranqueo a vial sobre parcelas de diversas dimensiones –incluso inferiores a la mínima- anteriores a las Normas Subsidiarias) hace difícil la compatibilidad con la fijación de un índice de intensidad de uso.

Debido al carácter esencial de colonia de veraneo que tiene Ca'n Picafort, no puede considerarse el Censo de Población como fuente fiable. Por ello, se ha calculado la población existente en base al Padrón Municipal de Basuras. Según este, la zona de casco antiguo en Ca'n Picafort, cuenta con 531 viviendas, mientras que la zona intensiva A con 635. Ello supone unas poblaciones de 1.593 y 1.905 habitantes respectivamente. Si consideramos un crecimiento posible todavía del 10% (177 hab. y 211 hab. respectivamente) tenemos unas capacidades máximas de población de 1.770 habitantes para el Casco antiguo y 2.116 hab. para la zona Intensiva A, inferiores a las 2.107 y 2.126 que fijan las NNSS como techos de población de estas zonas.

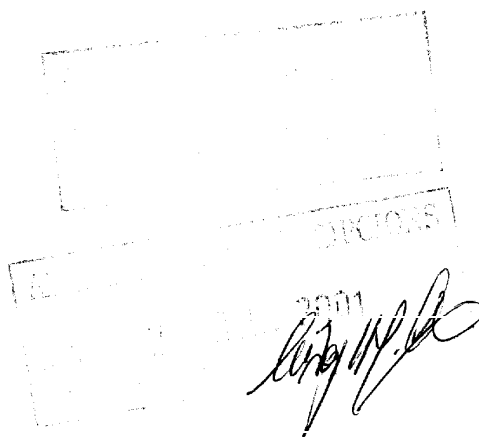
Estas zonas están consolidadas además de en edificación, por parcelas inferiores a la mínima, sin posibilidad alguna de segregación. Pese al grado de consolidación y a efectos de evitar alguna intervención aislada que sea agresiva con la tipología consolidada (algo improbable en el núcleo de Sta. Margalida, pero sí en estas zonas con un valor real de suelo notablemente superior), se fija una densidad de dos viviendas por parcela.



Así pues, la población máxima del término es:

(1) Santa Margalida.....	3.938 hab.
(2) Ca'n Picafort.....	14.446 hab.
(3) Son Serra.....	4.703 hab.
(4) Urbanizables con plan parcial.....	3.860 hab.
(5) Resto de urbanizables.....	33 hab.
TOTAL.....	26.980 hab.

Cifra que resulta inferior a los 43.895 que fijan las normas (ver apartado 3 de la Introducción).



Official stamp and signature. The stamp includes the text "DIPUTACION" and the year "2001". A handwritten signature is present over the stamp.

B.-NORMAS DE APLICACIÓN

SON SERRA

Zona	Índice residencial	Índice turístico
Casco Antiguo	1 viv/ 112,5 m ²	1 plaza/ 60 m ²
Extensiva A	1 viv/ 250 m ²	1 plaza/ 60 m ²
Extensiva B	1 viv/ 250 m ²	1 plaza/ 60 m ²
Extensiva Son Serra	1 viv/ 300 m ²	-
Comercial Son Serra	1 viv/ 200 m ² (*)	-

CA'N PICAFORT

Zona	Índice residencial	Índice turístico
Casco Antiguo	2 viviendas/parcela	1 plaza/ 75 m ²
Intensiva Baja A	2 viviendas/parcela	1 plaza/ 75 m ²
Intensiva Baja B	1 viv/ 200 m ²	1 plaza/ 75 m ²
Intensiva Baja C	1 viv/ 125 m ²	1 plaza/ 75 m ²
Mixta	1 viv/ 175 m ²	1 plaza/ 75 m ²
Extensiva A	1 viv/ 250 m ²	1 plaza/ 75 m ²
Extensiva baja A.T. i.	1 viv/ 250 m ²	1 plaza/ 75 m ²
Extensiva B	1 viv/ 250 m ²	1 plaza/ 75 m ²
Extensiva C- Cbis	1 viv/ 250 m ²	1 plaza/ 75 m ²
Extensiva D- Dbis	1 viv/ 250 m ²	1 plaza/ 75 m ²
Extensiva E	1 viv/ 250 m ²	1 plaza/ 75 m ²
Extensiva F	1 viv/ 250 m ²	1 plaza/ 75 m ²
Comercial A	1 viv/ 200 m ² (*)	1 plaza/ 75 m ²
Comercial B	1 viv/ 200 m ² (*)	1 plaza/ 75 m ²
Zonas hoteleras	-	1 plaza/ 75 m ²

SECTOR 5

Zona	Índice residencial	Índice turístico
Residencial unifamiliar	1 viv/ 400 m ²	-
Extensiva baja	1 viv/ 200 m ²	1 plaza/ 75 m ²
Hotelera	-	1 plaza/ 75 m ²

SECTOR 6 POL. H.

Zona	Índice residencial	Índice turístico
Residencial extensiva baja AT1	1 viv/ 200 m ²	1 plaza/ 75 m ²
Hotelera media AT2	-	1 plaza/ 75 m ²

SECTOR 7

Se permite una vivienda anexa en las 53 parcelas que fija el proyecto de urbanización, de acuerdo con lo que prescribe el plan parcial.

SECTOR 9

Zona	Índice residencial	Índice turístico
Hotelera AT2	-	1 plaza/ 75 m ²
Equipamiento social	(*)	-
Zona Comercial	(*)	-

ATENCION: SECTOR 9

[Handwritten signature]

SECTOR 11 POL I.

Zona	Índice residencial	Índice turístico
Extensiva baja G	1 viv/ 208 m2	1 plaza/ 75 m2
Comercial	(*)	-

SECTOR 14

Zona	Índice residencial	Índice turístico
Extensiva extensiva baja AT1	1 viv/ 190 m2	1 plaza/ 75 m2
Comercial	1 viv/ 380 m2	-

(*) En las condiciones que establecen las NNSS o el Plan parcial

Para proceder al cómputo de viviendas por solar, se dividirá la superficie de solar por la densidad de la norma. Se tomará el entero inferior si el número resultante tiene decimal inferior a 0,5 y el entero superior si el decimal es superior a 0,5.

Santa Margalida, a 6 de marzo de 2001

El Arquitecto,

Fdo. Rafael Vidal Juste

