



**Consell Insular  
de Mallorca**  
COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME

PALMA, 17 FEB. 1995

N/Rfa.: RSV/aog.

ASSUMPTE: Esmena deficiències NNSS de  
SENCELLES.

SR. BATLE-PRESIDENT DE L'AJUNTAMENT  
DE SENCELLES. 07140

La Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca, en sessió celebrada els dies 25 de gener i 3 de febrer de 1995, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

"Atesa la documentació constitutiva de la reparació de les deficiències assenyalades per aquesta Comissió en sessió de 29 de juliol de 1994, a les Normes Subsidiàries del Planejament de Sencelles, i com sigui que: 1er.) En aquell acord es va dir que s'havien d'incloure les determinacions de la capacitat potencial de població, segons el Decret Autonòmic 27/93; 2on.) La Norma presentada a l'efecte proposa l'exoneració de la fixació d'índex d'intensitat en la totalitat de les zones regulades (nuclis de Sencelles, Biniali i Ruberts), sobre la base de les característiques tipològiques de l'edificació; 3er.) La Conselleria d'Obres Públiques i d'Ordenació del Territori, en el seu informe, assenyalava que atès que no es fixa cap índex, no té sentit la normativa continguda en els apartats 7.1 i 7.2 del projecte, que podria substituir-se per una disposició que digués que en el moment en què se superi el Cens de població i vivendes o habitants estimat en el càlcul global efectuat, s'haurà de procedir a la revisió de la Norma, criteri que aquesta Comissió comparteix; 4t) La resta de deficiències han estat absolutament reparades.= Per tot això, a proposta de la Ponència Tècnica, es va acordar elevar a definitiva l'aprovació de les presents Normes Subsidiàries, amb la prescripció continguda en el precedent "3er."".

El trasllat d'aquest acord es fa a reserva de l'aprovació de l'Acta.

Contra l'anterior acord, que no és ferm en via administrativa, es pot interposar, com a tràmit previ a la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, recurs ordinari davant el Ple del Consell Insular de Mallorca, en el termini d'un mes comptador a partir de la data de recepció d'aquesta notificació. Així mateix, es podrà interposar el recurs que s'estimi oportú.

EL PRESIDENT DE LA COMISSIÓ **CONSELL INSULAR DE MALLORCA**  
INSULAR D'URBANISME,  
P.O. EL SECRETARI DGT.

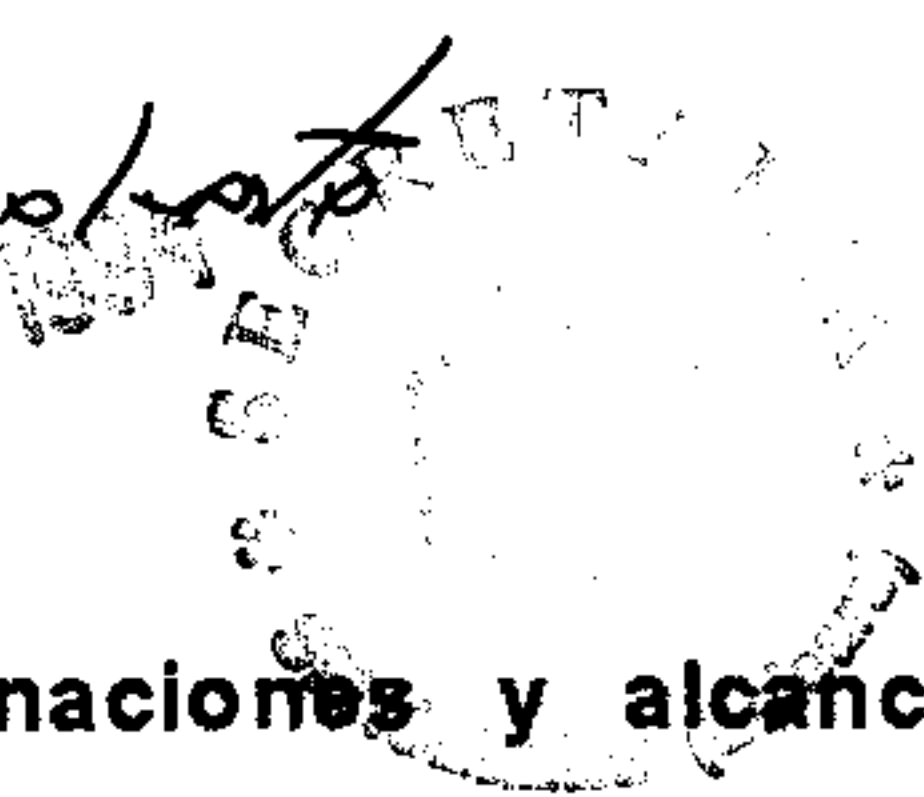
REGISTRE GENERAL  
**SORTIDA**

Núm. 1208

Sgt.: Rafael Sabater Vidal. Data 17-2-95

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado*  
*14 DIC. 1992*



**Art. 1. Ambito de aplicación, determinaciones y alcance de las presentes Normas Subsidiarias.**

1. Las presentes Normas Subsidiarias comprenden la totalidad del Término Municipal de SENCELLES.

2. Las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias, así como su alcance normativo se establecen en los siguientes documentos que a dicho efecto las componen:

- a) Documento nº 1: Memoria Justificativa de la Ordenación.
- b) Documento nº 2: Las presentes Normas Urbanísticas.
- c) Documento nº 3: Planos de Ordenación.

Los demás documentos, planos de información y memoria de información tendrán carácter informativo.

3. El presente Documento nº 2, constituye las Normas Urbanísticas que han de comprender las Normas Subsidiarias de ámbito municipal, según lo previsto en los artículos 77 de la L.S. T.R. y 93 del Reglamento de Planeamiento de la L.S. que nos remite a los apartados 2 y 3 del artículo 40 del citado Reglamento.

4. Las presentes Normas Urbanísticas se aplicarán a las Urbanizaciones, edificaciones y, en general, las actuaciones urbanísticas de todo tipo, tanto privadas como de carácter público, que se proyecta realizar en el territorio delimitado, que comprende la totalidad del término Municipal de SENCELLES.

5. La aplicación e interpretación de estas Normas corresponde al Ayuntamiento, siendo preceptivo el informe previo de la Comisión Insular de Urbanismo en la resolución de los casos dudosos o no previstos en las mismas; a estos efectos se considerarán como supletorias las regulaciones contenidas en la vigente Ley del Suelo de 26 de Junio de 1.992 Texto Refundido por Real Decreto

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

Aprobado  
transitorio  
14 DFG 1994



245

Legislativo 1/1992 y Ley de Espacios Protegidos, así como los correspondientes Reglamentos, Normas Autonómicas y demás disposiciones vigentes.

## Art. 2. Finalidades.

1.- Las Normas Urbanísticas cumplirán por tanto las siguientes finalidades:

1ª En el suelo urbano las Normas Urbanísticas tendrán el carácter de Ordenanzas de la edificación y Uso del Suelo y contendrán la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

2ª En el suelo no urbanizable, las Normas Urbanísticas, además de regular los grados de protección de las distintas calificaciones de suelo, resolverá el régimen general de cada uno de ellos, la definición de núcleo de población, las de edificación etc, así como los sistemas generales incluidos en esta categoría de suelo y las exigencias mínimas en los referente a servicios e infraestructura

## Art. 3. Vigencia.

1. Las presentes Normas tendrán vigencia indefinida.

2. No obstante se estará a lo dispuesto en el artículo 160 del Reglamento de Planeamiento.

## Art. 4. Interpretación de documentos gráficos.

Las previsiones contenidas en estas Normas en relación de cada una de las clases de suelo son de aplicación a través de la concreta determinación resultante de los planos, sin que quepa deducir de ningún otro documento de las Normas Subsidiarias argumento alguno en contra de la clasificación reflejada en los planos del mismo.

En caso de discordancia entre planos de distinta escala, la escala más ampliada dominará sobre la menor ampliación, dominando por

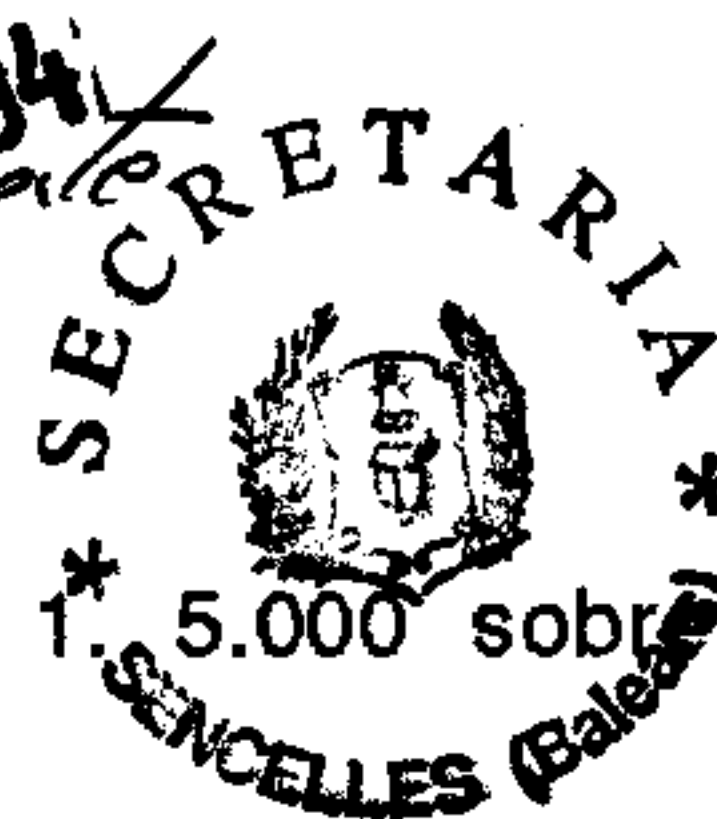


APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*Adobado  
prev. 14 Dic 1994*



246

tanto, la esta 1:1.000 o 1:2.000 sobre la 1:5.000, la 1:5.000 sobre la 1:10.000 y la escala 1:10.000 sobre las superiores.

#### **Art. 5. Caracter público de los planes.**

Todos los documentos que componen los planes de ordenación, proyectos de urbanización y los demás instrumentos urbanísticos establecidos en el Capítulo I del Título III de la Ley del Suelo son públicos y cualquier persona puede, en cualquier momento, consultarlos e informarse de los mismos ante el Ayuntamiento. Este derecho es independiente del que pueda ostentarse para informar sobre tales documentos que otro organismo.

#### **Art. 6. Derecho a la información urbanística.**

Cualquier persona pública o privada, natural o jurídica, tiene derecho a que el Ayuntamiento le informe por escrito el régimen del suelo y de la edificación correspondiente a una finca o sector del término municipal, mediante la cédula urbanística que prevé el artículo 63 de la Ley del Suelo y 168 del Reglamento de Planeamiento. Asimismo, podrá exigirse información sobre las alineaciones o rasantes de una finca.

#### **Art. 7. Cédula urbanística.**

En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley del Suelo, se crea la Cédula Urbanística.

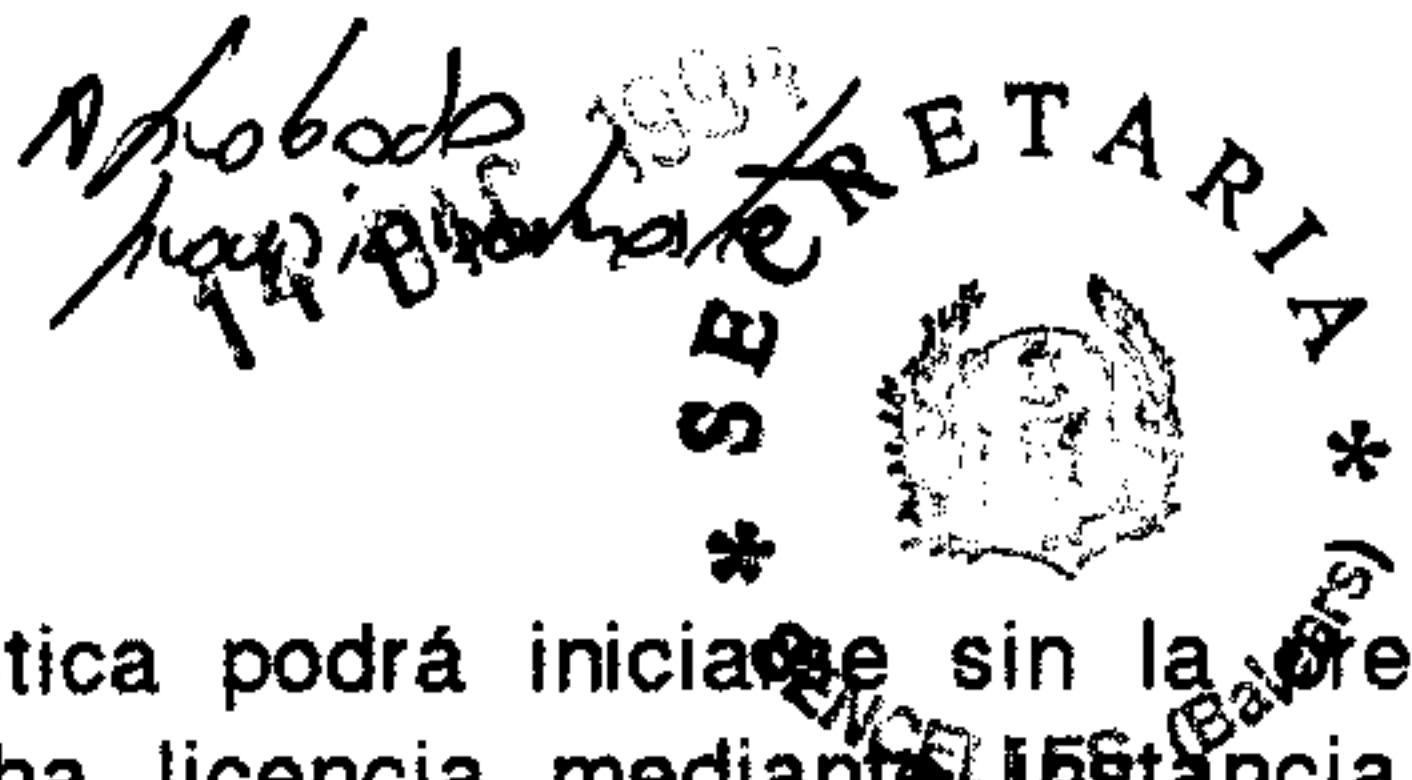
La cédula urbanística se expedirá a petición de cualquier interesado previa presentación de la correspondiente instancia acompañada de plano de emplazamiento a escala 1:200 en el que se concrete la situación del terreno, aspecto del plan, su configuración, altimetría, longitud de fachada, situación respecto a viales y cualquier otros accesos, así como las edificaciones y el arbolado existentes.

La cédula urbanística expedida por el Ayuntamiento deberá contener todas las circunstancias urbanísticas que exige el artículo 168.3 del Reglamento de Planeamiento.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



a) Ninguna clase de obra urbanística podrá iniciarse sin la previa licencia municipal. La solicitud de dicha licencia mediante instancia al Ayuntamiento, acompañada de tres ejemplares del proyecto correspondiente avalado por facultativo autorizado y visado por el Colegio Profesional respectivo, así como de los restantes ejemplares adicionales del proyecto cuando sean exigidos por otros Organismos interesados.

b) El Ayuntamiento recabará los informes que, en cada caso, sean preceptivos y resolverá la situación presentada. Toda resolución en contra de cualquiera de estos informes deberá ser razonada y justificada desde el punto de vista urbanístico.

c) La licencia municipal, se dará acompañada de un ejemplar de proyecto, debidamente visado en cada uno de sus documentos. Este ejemplar de proyecto deberá obligatoriamente, estar siempre en la obra mientras dure ésta, a disposición de los inspectores autorizados por el Municipio y por la Comisión Provincial de Urbanismo.

d) Al término de cualquier obra de edificación, sea de nueva planta o de reforma, y antes de ponerla en uso deberá solicitarse la cédula de habitabilidad en los casos no exentos de ella, que se concederá previa inspección y comprobación de que la misma se ajusta al proyecto aprobado.

e) Ninguna obra de urbanización podrá entrar en servicio, sin el correspondiente permiso del Ayuntamiento, quién lo extenderá, en visita previa a todas las obras e instalaciones que considere se ajustan al proyecto aprobado.

f) Los permisos que se refieran a parte de la urbanización sólo se extenderán a aquellas partes que en el correspondiente proyecto se hubieran destacado y justificado como autónomas para su posible entrada en servicio.

g) Las obras de urbanización se atenderán en materia de fiscalización, recepción definitiva de las obras, a lo dispuesto en las

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado*  
*10/10/1990*



249

disposiciones reguladoras de la contratación local además de las modalidades y plazos de ejecución que fueren convenientes. Así como en lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

Tanto las obras de urbanización como de edificación, deberán estar supervisadas por facultativo autorizado, pudiendo el Ayuntamiento retirar la licencia de construcción por incumplimiento de este requisito, quién exigirá la correspondiente hoja de encargo de Dirección de Obra para la concesión de la citada licencia.

#### **Art. 10. Petición de alineaciones y rasantes. Actos preparatorios.**

Antes de solicitar licencia de obras, podrá presentarse en el Ayuntamiento una petición oficial de alineación de la calle o calles, a la que acompañará un plano de situación de la parcela a escala mínima 1:1.000, referido a calles y edificios de fácil identificación, así como un plano topográfico del solar, debidamente acotado, a escala mínima 1:2.000, firmado por el propietario, que se hace responsable ante la Ley de los datos consignados, así como dos fotografías a color del solar que se pretende edificar y su entorno con expresión en el plano de los lugares desde donde han sido tomadas.

#### **Art. 11. Procedimiento para la obtención de licencias.**

Las licencias se solicitarán mediante escrito dirigido al Alcalde firmado por el solicitante o representante legal, debiendo en este supuesto acompañar el documento que acredite su representación.

#### **Art. 12. Reintegro.**

Las peticiones y documentos que se presenten, deberán ser reintegrados según lo dispuesto en las respectivas ordenanzas fiscales de este Ayuntamiento.

La falta de reintegro o de cualquier otro requisito no podrá justificar la no admisión del escrito o documento, debiéndose requerir a quién lo suscriba para que en el plazo de diez días hábiles subsane la



APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*Aprobado  
14 Dics 1994*



250

deficiencia o el reintegro, con el apercibimiento de que si no lo hace se archivará sin más trámites la petición.

### **Art. 13. Resolución de las peticiones.**

Presentada la solicitud deberá ser sometida a información de los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Corporación, así como de aquellos Organismos cuyas competencias puedan verse afectadas por la misma, siguiendo los trámites previstos en el Reglamento de Servicios.

La competencia para el otorgamiento o denegación de licencias de obras mayores y menores, corresponde al Organismo Municipal Competente.

Acordado por el Ayuntamiento el otorgamiento de licencia, se notificará al peticionario la liquidación de los derechos o tasas que deberá satisfacer por razón de las obras cuya licencia ha sido concedida, el cual estará obligado a satisfacer su importe en el plazo que se señale, que no podrá ser inferior a quince días hábiles. Si no paga la liquidación se le requerirá el pago, con nuevo plazo igual al anterior, formulándose la advertencia de que el impago implicará la caducidad de la licencia, sin perjuicio de la facultad de Municipio de acudir a la vía de apremio para exigir el pago.

### **Art. 14 Obras provisionales.**

Las licencias que se otorgan al amparo de lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley del Suelo, lo serán cuando se halle absolutamente justificado el carácter de provisionalidad de las mismas, sin que sea admisible que tengan por objeto obras o instalaciones que sean o puedan ser de carácter permanente. Para su concesión se seguirá el trámite previsto en el artículo 136 citado, previo informe de los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Corporación.

### **Art. 15. Obras urgentes.**

Cuando hubieran de realizarse obras de urgencia fundadas en la necesidad de evitar daños a personas o cosas, y por ello no puedan sujetarse al procedimiento normal de obtención previa de licencia,

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*Nobodo*  
*17/4/86*  
*1994*

SECRETARIA



251

podrá abstenerse la autorización necesaria mediante comparecencia del peticionario alegando los motivos de la urgencia y las obras que deben realizar. La petición será informada con carácter urgente por los Servicios Técnicos y concedida por el Alcalde en los términos y condiciones que se estimen procedentes, dando cuenta en éste último caso, inmediatamente a la Comisión Municipal Permanente.

La licencia provisional, no eximirá la presentación, en el plazo que se determine, de la solicitud de documentación reglamentaria. Si no se indica plazo expreso, éste será de ocho día hábiles.

**Art. 16. Ejemplar para el solicitante.**

Concedida la licencia de obras se devolverá al solicitante un ejemplar de la Memoria y de cada plano presentado con el sello del Ayuntamiento, y una fecha reciente del acuerdo municipal que otorgue la licencia, y en su caso, de las condiciones impuestas, que expedirá al Secretario Municipal. Este ejemplar permanecerá en la obra hasta su finalización. Otro ejemplar extendido quedará unido al expediente. En la misma forma se procederá si se deniega la licencia solicitada.

**Art. 17. Cartel en la obra.**

Los documentos que acrediten la concesión de licencia conforme a la Norma anterior, estarán siempre en el sitio donde las obras se llevan a cabo, y serán exhibidos a la Autoridad Municipal o a sus agentes delegados a petición de los mismos.

Igualmente, en las obras mayores, será obligado colocar en la obra, en sitio visible y legible desde la vía pública, un cartel de 60 X 60 centímetros en el que conste en letras negras sobre fondo blanco:

- 1) Ayuntamiento de SENCELLES.
- 2) Nombre y apellido o razón social del promotor titular de la licencia.
- 3) Número de licencia y fecha de concesión.



APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado  
14 DIC. 1994*



252

- 4) Plazo de ejecución.
- 5) Ordenanza que se aplica.
- 6) Número de plantas, distinguiendo entre planta baja, plantas piso y sótano.
- 7) Nombre y apellidos del técnico superior y del técnico de grado medio, directores de la obra.
- 8) Denominación de la empresa constructora.

**Art. 18. Modificación en el curso de las obras.**

Si durante el curso de las obras, se modifica la estructura o disposición interior o el aspecto exterior, las obras no serán paralizadas durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto.

La normativa de aplicación a las modificaciones en el transcurso de las obras mencionadas en el apartado anterior, será la vigente en el momento de la concesión de la licencia, siempre que no se haya sobrepasado el plazo para la ejecución de las obras.

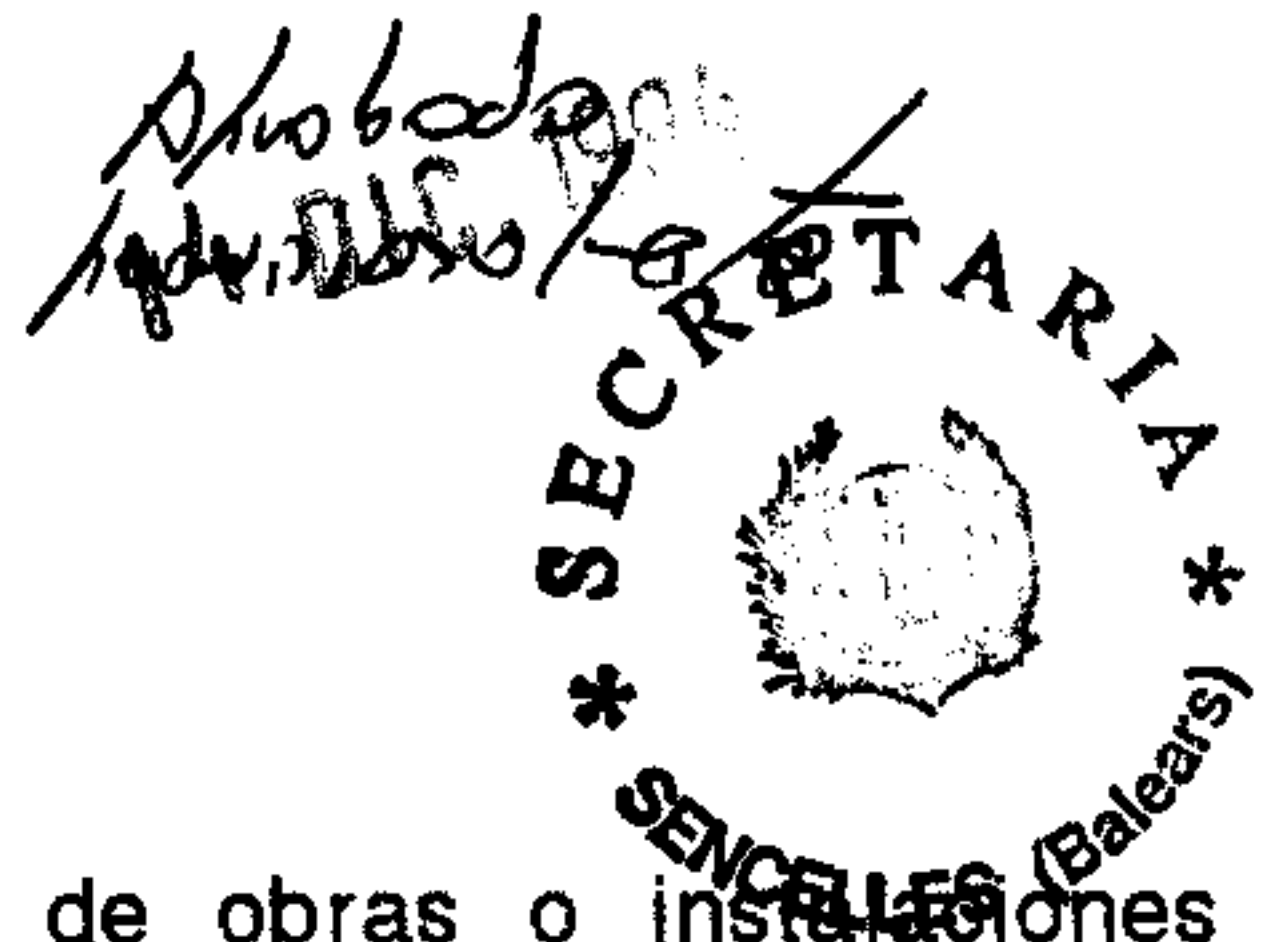
No se aplicará lo que se preve en el apartado primero si la modificación tiene por objeto variar el número de viviendas autorizado o si comporta alteración de las condiciones de uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación máximas autorizadas.

En ningún caso se podrán acoger a los beneficios del apartado primero de este artículo, aquellas obras que se realicen en edificios catalogados o incluidos en conjuntos históricos Artísticos, sujetos a la legislación del patrimonio Histórico Artístico o protegidos por el planeamiento urbanístico.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



### Art. 19. Reparación de daños.

La obtención de una licencia municipal de obras o instalaciones lleva implícita la obligación de abonar cuantos gastos por daños y otros se ocasionen como consecuencia de las mismas, en la vía pública, en sus aceras, pavimentos, paseos, farolas, instalaciones de alumbrado, gas, suministro de agua, redes de alcantarillado y cualesquiera otros bienes públicos y patrimoniales que fueran deteriorados.

### Art. 20. Caducidad de la licencia.

Las licencias caducarán por las causas siguientes:

a) Por no haber sido iniciadas las obras en el plazo de seis meses a contar de la notificación de la misma.

b) Por no haber presentado el certificado de indivisibilidad, o en su caso, certificación del Registro de la Propiedad de haberse solicitado su inscripción, en igual plazo de seis meses, a contar desde la notificación de la misma.

c) Por no haber sido determinada la obra en el plazo establecido para su ejecución.

El procedimiento para la declaración de caducidad requerirá acuerdo del órgano que otorgó la licencia en el que se especifique el inicio de dicho expediente, con especificación de las causas del mismo, con audiencia del interesado por plazo de diez días, para, oído éste, dictar otro en el que se resuelva la procedencia o no de la caducidad. Con anterioridad a la caducidad de la licencia señalada en los apartados anteriores podrán solicitarse sucesivas prórrogas por los particulares.

### Art. 21. Licencia de ocupación.

Al término de cualquier obra de construcción el titular de la licencia deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento mediante escrito, acompañado de certificado oficial expedido por el Arquitecto Director de la obra, solicitando la comprobación final y la licencia de

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*aprobado*  
*no divisible*  
14 DIC 1970  
SECRETARIA  
\* SENCELLES (Balears) \*

254

ocupación.

Examinada por los técnicos municipales la obra mediante la correspondiente inspección, emitirán informe indicando si se adecúa a la licencia concedida. El mismo órgano que concedió la licencia concederá, si procede, la licencia de ocupación que será preceptiva para utilizar, ocupar, arrendar el inmueble, así como para obtener los suministros de agua potable, energía eléctrica y para la conexión a la red de alcantarillado.

En el supuesto de que la obra ejecutada no se adecuara a la licencia concedida, se iniciarán los tramites previstos en la Ley de Disciplina Urbanística de la CAIB para las infracciones urbanísticas y sus sanciones.

**Art. 22. Certificado de indivisibilidad.**

Serán indivisibles:

- a) Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente Plan o Norma, a fin de constituir fincas independientes.
- b) Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el Plan, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultaneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca.
- c) Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda segregarse con el fin indicado en el apartado anterior.
- d) Las parcelas edificables en una proporción de volumen en relación con su área cuando se construyere el correspondiente a toda la superficie o, en el supuesto de que se edificare en proporción menor, la porción de exceso, con las salvedades indicadas en el apartado anterior.

A tal efecto la licencia que se otorgue deberá someterse a la



APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado*  
*Inscripción a...*  
104  
\* SECRETARÍA \*  
\* SENCELLES (Balears) \*255

condición de que las obras no podrán iniciarse en tanto ~~no~~ haya sido presentado en el Ayuntamiento, y unido al expediente, expedido por el Registrador de la Propiedad en el que conste expresamente la calificación de indivisible con independencia del titular Registral, o en su caso certificación del Registro de la Propiedad de haberse solicitado la inscripción.

A los efectos prevenidos en el artículo 258 de la Ley del Suelo, se notificará además a los Registradores de la Propiedad a los efectos oportunos.

Los Servicios Técnicos Municipales comprobarán que la superficie del solar que figura en el proyecto y la expresada en la certificación coincidan. En este supuesto se comunicará al beneficiario de la licencia que pueda dar inicio a la obra. En su caso contrario, se le notificará al mismo dándole un plazo de treinta días, a contar desde la recepción de la citada notificación, para normalizar la situación, con apercibimiento de caducidad de la licencia al final de dicho periodo.

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

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

\*\*\*\*\*  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SENCELLES**  
\*\*\*\*\*

fase            ORDENACION

---

Documento    2.    Normas Urbanísticas.

---

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Alvado  
Mouso*

14 DIC. 1994



256

capítulo 2. DEFINICION DE PARAMETROS URBANISTICOS Y  
NORMAS DE APROVECHAMIENTO.

\*\*\*\*\*

- Art. 23. Disposiciones generales.
- Art. 24. Simultaneidad de condiciones.
- Art. 25. Definición de solar.
- Art. 26. Alineaciones.
- Art. 27. Superficie total edificada o edificable.
- Art. 28. Superficie de ocupación.
- Art. 29. Volumen edificable o edificado.
- Art. 30. Coeficiente de edificabilidad.
- Art. 31. Altura edificable en edificación continua.
- Art. 32. Altura edificable en edificación aislada.
- Art. 33. Correspondencia altura - nº de plantas.
- Art. 34. Separaciones.
- Art. 35. Cuerpos volados en edificación continua.
- Art. 36. Tipología de cerramientos de solares.
- Art. 37. Tipos de ordenación y condiciones de edificación.


**Art. 23 Disposiciones generales.**

El presente capítulo contiene la definición de los parámetros urbanísticos reguladores de los derechos de parcelación y edificación. Cualesquier situación de duda respecto a su aplicación en casos concretos, deberá ser resuelto por los Servicios Técnicos Municipales, a los cuales corresponde la interpretación de los conceptos que a continuación se definen.

**Art. 24. Simultaneidad de condiciones.**

Las limitaciones producidas en cada zona o sector por las

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*No todo*  
*Inclusión 1994*  
*14 DIC. 1994*  
SECRETARIA 257  


condiciones fijadas en las Normas que siguen son todas obligatorias es decir, que la edificabilidad máxima quedará limitada por la condición más restrictiva (altura, ocupación, etc.).

**Art. 25. Definición de solar.**

a) Tendrán la consideración de solares las superficies de suelo urbano aptas para la edificación, de acuerdo con el planeamiento, que reunan los siguientes requisitos:

1.- Que la ordenación del suelo urbano prevista en las presentes Normas Subsidiarias señalen las alineaciones y rasantes aplicables.

2.- Que dispongan de acceso dotado de calzada pavimentada, encintado de aceras, ( solo en los de nueva creación), alcantarillado conectado con una red general, abastecimiento de agua potable mediante conexión a una red de distribución que disponga de caudal suficiente, y energía eléctrica.

3.- Los solares de superficie inferior a la mínima establecida en las diferentes zonas y que estén escrituradas anteriormente a la aprobación inicial de las presentes Normas Subsidiarias, deberán acreditar mediante documento público tal condición a efectos de solicitar licencia de edificación en los mismos.

b) No obstante, en tanto no se disponga de los mencionados servicios de suministro de agua potable por medio de red y/o de evacuación de residuales igualmente por medio de red, la concesión de licencias de nueva planta o ampliación en suelo urbano se regira por la Disposición Transitoria unica prevista en las presentes normas.

Pavimentación del vial de acceso.

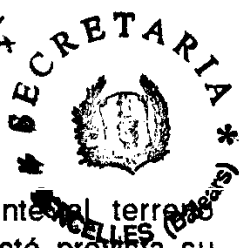
Se entenderá dotado el servicio cuando sea posible el acceso rodado por contar el vial que da al frente el terreno con cualquiera de los siguientes tipos de firme: Firme hormigón de cemento Portland aglomerado asfáltico, riego asfáltico, macadam.



APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Nuevo do  
provisión  
14 Dic: 1954*

SECRETARIA  
258



Será preciso asimismo, la existencia de bordillo frente al terreno en el que se pretenda edificar, en aquellos casos en que esté prevista su implantación.

Caso A: Existencia de pavimentación y bordillo frente al terreno.

Edificación: La que permitan las Normas y Ordenanzas.

Caso B: Existencia de pavimentación y bordillo a menos de 60 metros.

Medición de la distancia: Desde el punto más próximo de la alineación oficial del terreno sobre el que se solicita la licencia, hasta el existente, siguiendo el vial que une ambos puntos.

Edificación: La que permitan las Normas y Ordenanzas.

Condiciones: Obligatoriedad de ejecución del pavimentado y tendido de bordillos de la alineación de su frente de fachada. Para lo cual se presentará el oportuno proyecto que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Suministro de energía eléctrica y alumbrado público.

para la concesión de licencia se exigirá que la calle donde de frente la parcela disponga de energía eléctrica

Previa la ocupación y utilización de la edificación, se exigirá la dotación alumbrado público.

Telefono: En todos los edificios de nueva construcción, así como en que sean objeto de gran rehabilitación se efectuarán las obras de infraestructura canalizada precisas para hacer discurrir por ellas las instalaciones telefónicas con independencia de que realice o no la conexión con el servicio telefónico

**Art. 26. Alineaciones.**

a) Las alineaciones oficiales fijan el límite entre los espacios

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*Abusado  
suscripción  
14/11/2004*

259



públicos destinados a la red viaria y áreas destinadas al uso y dominio público y las parcelas o solares de edificación pública o privada.

b) Las alineaciones de fachada señalan los límites a partir del cual deberán levantarse las construcciones, públicas o privadas, según la regulación detallada, expresada en el capítulo 9 de las presentes Normas Urbanísticas.

#### Art. 27. Superficie total edificada o edificable.

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

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

c) Balcones, terrazas, galerías o porches y escaleras que estén cubiertas por otros elementos formarán parte de la superficie edificable o edificada de acuerdo con los siguientes criterios:

- Integramente si están cerradas en tres de sus lados. En el supuesto de tener parte cerrada por tres de sus lados, computará dicha parte íntegramente.

- En los demás casos computará el 50% como superficie edificable.

- Se entiende por cerramiento cualquier obra de fábrica maciza o fija con altura superior a 1,80 metros sobre el nivel del suelo de la planta respectiva.

d) A los efectos de lo dispuesto en esta Norma se entenderá por fachada todo el elemento de cerramiento fijo, continuo o discontinuo,

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Alto bordo*

*Division de*  
**14 DIC. 1991**



260

cualquiera que sea su material, que tenga por finalidad la separación del recinto entre locales interiores y el medio exterior.

**Art. 28. Superficie de ocupación.**

a) La proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie edificada o edificable de todas las plantas, incluidas las enterradas e incluyendo enteramente todo tipo de balcones, terrazas, galerías, porches y escaleras, determina la superficie del solar ocupado u ocupable por la edificación.

b) Se excluyen únicamente los aleros, jardineras, elementos ornamentales y cubiertas de vuelo igual o inferior a un metro , y patios con diametro de círculo inscribible, igual o mayor de 4 metros.

c) En las zonas con tipo de ordenación en edificación continua, con alineación de fachada coincidente con la via pública, los voladizos sobre ésta no se contabilizarán como superficie de ocupación del respectivo solar.

d) La superficie de ocupación se expresará en un porcentaje de la del solar o parcela.

**Art. 29. Volumen edificado o edificable.**

Es el comprendido entre los elementos constructivos del cerramiento o cubierta de todas las plantas edificadas. Se excluye del volumen el último forjado, las cubiertas inclinadas no practicables, con ángulos de pendiente inferior a 30°.

Se excluyen del volumen los sótanos completos, entendiéndose por tales aquellos que en ningún punto de su perímetro de cerramiento sobrepasen el terreno natural en caso de edificios aislados, o a la rasante de la calle en caso de edificación continua, en mas de 90 centímetros, y siempre que el espacio resultante no pueda destinarse más que a garajes, trasteros, almacenes y demás servicios generales del edificio. En caso de destinarse los sótanos completos a garaje, podrán tener un frente de seis metros, como máximo, de anchura con la



APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*Modificado  
por el Decreto  
14 DIC. 1944*



261

totalidad de su altura de planta, para accesos al mismo.

Se excluyen, del volumen los patios con diámetro del círculo inscribible igual o mayor de 4 metros.

Los balcones, terrazas o porches y escaleras que estén cubiertas por otros elementos formarán parte del volumen integrante si están cerrados por tres de sus lados o la parte de ellos cerrada por tres de sus lados. En los demás supuestos no contabilizarán como volumen.

**Art. 30. Coeficiente de edificabilidad.**

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

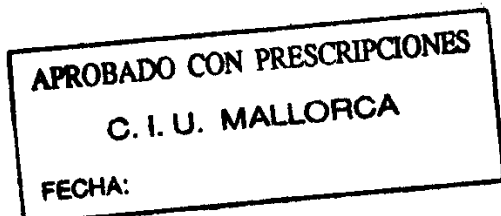
b) El coeficiente de edificabilidad podrá referirse, además, a una manzana, polígono, zona, sector o total superficie afectada por el planeamiento, en cuyo caso se tendrá en cuenta el cociente de la respectiva suma de volúmenes edificables por la superficie de la unidad urbanística considerada, y se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

c) También se podrá definir el coeficiente de edificabilidad por el cociente de la superficie total edificable por el área de la parcela o solar, o de la unidad urbanística considerada.

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

**Art. 31. Altura edificable en edificación continua.**

Se entenderá por altura reguladora de una edificación la medida desde la rasante de la vía pública en el punto medio de la fachada del solar hasta la cara inferior del último forjado. En caso de que el frente del solar sea superior al doble del mínimo se dividirá la fachada, a efectos de esta definición en módulos iguales al frente mínimo del



*Aprobado  
provisoriamente*

14 DIC. 1994



262

solar.

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

a) El último forjado, las cubiertas con ángulo de pendiente no superior a 30º y los desvanes, o cámaras no habitables, que permitan las inclinaciones de dichas cubiertas.

b) Un solo cuerpo de remate que pueda comprender una o varias de las siguientes dependencias: caja de escalera, cuarto de depósito de agua y torres de recuperación de aire acondicionado, siempre que dicho cuerpo de remate no exceda en la dimensión máxima de planta, ni de 3 metros de altura. En el supuesto de que la edificación contenga varios núcleos verticales de escaleras, se aplicará lo anterior a cada uno de ellos; estos núcleos no podrán sobresalir de los planos a 45º con aristas en las alineaciones de fachada del edificio, de la cara superior del último forjado.

c) Los conductos de chimenea, antena colectiva, pararrayos, etc. y las barandillas de protección hasta 1,20 metros de altura en azotea.

### **Art. 32. Altura edificable en edificación aislada.**

En edificación aislada la altura se medirá, en cada punto, desde la cara superior del solado de la planta más baja con la excepción de los sótanos completos, hasta la cara inferior del forjado de techo de la planta más alta medidos en una misma vertical.

La diferencia de cotas verticales entre cualquier punto del borde exterior de la planta baja o de la proyección sobre la planta baja de las plantas superiores, en su caso, medido al nivel de su pavimento y el terreno natural será como máximo de 1,50 metros en terrenos con pendiente superior al 15% y de 0,90 en el resto de los casos.

Se entenderá por terreno natural el correspondiente al momento de la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado  
Maniobra  
14 Dic 1994*

SECRETARIA  
\* \* \*  
ELEVACIONES (PLAN)

263

Sobre esta altura sólo se permitirá, en cualquier caso, la elevación de los siguientes elementos:

a) El último forjado, las pendientes normales de tejados y azoteas que no superen los 30º, y los desvanes y cámaras no habitables que permitan las inclinaciones de dichas cubiertas.

b) Un solo cuerpo de remate para cada núcleo vertical de escalera que pueda comprender una o varias de las siguientes dependencias: caja de escalera, cuarto de depósitos de agua y torres de recuperación de aire acondicionado, siempre que dicho cuerpo de remate no exceda de 5 metros en su dimensión máxima de planta, ni de 3,50 metros de altura. En el cuarto de maquinaria de ascensor se estará a lo dispuesto por el Ministerio de Industria y Reglamento de aparatos elevadores.

c) Los conductos de chimeneas, antena colectiva, pararrayos, etc., hasta una altura de 2,30 metros y las barandillas hasta 1,20 metros de altura en zotea, así como pequeños elementos ornamentales.

**Art. 33. Correspondencia altura-nº de plantas.**

En todas las ordenanzas residenciales la correspondencia entre número de plantas y altura máxima es la fijada en el cuadro siguiente:

<u>Número de plantas</u>	<u>Altura reguladora en metros</u>
Casco antiguo 2	8 mts.

Extensiva Baja 2	8mts.
------------------	-------

Servicios Complementarios  
e infraestructura : la necesaria  
para cada caso.

En el número de plantas que señalan las presentes Normas



APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado  
Provisoria*

14 01 00



264

Subsidiarias se considera incluida la planta baja, aunque sea diáfana o con soportales.

#### Art. 34 Separaciones.

1.- Las separaciones de las alineaciones de fachada de los edificios a las alineaciones oficiales de vías y plazas y demás áreas públicas, y demás zonas o parcelas colindantes serán las determinadas en las regulaciones detalladas de cada zona, según se establece en el capítulo 9.

2.- Las separaciones anteriormente citadas se calcularán a efectos del cumplimiento de los mínimos permitidos de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Las separaciones se contarán desde los elementos más salientes del edificio hasta las alineaciones o a los linderos, medidas en planta y perpendicularmente, excluyéndose los aleros de las cubiertas hasta un máximo de 0,60 metros.

b) Las separaciones de la edificación por debajo de la rasante será la misma que corresponde a la edificación en su parte inmediata superior, excepto en los solares con pendiente superior al 40% en los que se permite adosar la edificación situada bajo la rasante de la calle, o del terreno natural, hasta la alineación oficial, siempre que se destine a garaje, accesos o instalaciones propias de la edificación.

c) Se considerarán alineaciones oficiales a efectos de separaciones de las edificaciones, los linderos con zonas verdes públicas, plazas e incluso las líneas que limitan las zonas de protección de viales.

3.- Los muros de contención y taludes de altura superior a 1,20 metros se considerarán edificación a efectos de separaciones. Los taludes o rellenos superiores a 1,20 metros estarán limitados a una ocupación en planta que no superará el 10% de la superficie del solar.

4.- En las parcelas hundidas respecto al vial de acceso podrá rellenarse el espacio existente entre la edificación y la rasante del

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado  
provisoriamente*

14 DIC. 1994  
SECRETARIA  
\* \* \*  
SECRETARIA

265

mismo, u ocuparse con accesos volados, la franja de retranqueo frontal. Si ésta supera 1,20 metros de altura, se considerará como edificación al efecto de separación de medianera. El espacio resultante de esta ocupación deberá ajardinarse al menos en un 50% de su superficie.

5.- Podrán realizarse rampas de acceso a garajes en las franjas de retranqueo lateral, hasta un desnivel máximo de 1,5 metros, respecto al terreno natural.

**Art. 35. Cuerpos volados en edificación continua.**

Se permiten los cuerpos volados de edificación continua a partir de la primera planta, hasta un saliente máximo de 1 metro y sin que su proyección horizontal rebase en ningún caso el encintado de la acera. Dicho voladizo deberá separarse un metro (1 m.) del plano vertical de medianería.

**Art. 36. Tipología de cerramiento de solares.**

a) Los cerramientos de solares, en alineaciones de fachada y linderos de medianeras, vendrán determinados en las Normas Particulares para las distintas zonas, según los siguientes tipos:

Tipo A: Cerramiento formado por fábrica enfoscada, encalada, revocada o chapada, por mampostería de piedra, etc, hasta una altura máxima total de 2 metros.

Tipo B: Cerramiento formado por fábrica enfoscada, encalada, revocada o chapada, mampostería de piedra, etc., hasta una altura máxima de 1,20 metros sobre el nivel del terreno (o de la acera, si la cota de ésta fuera más elevada) y rematada por verja metálica, celosía, seto vegetal, etc, de forma que permita el paso del aire y sol, y de una altura máxima de 0,80 metros.

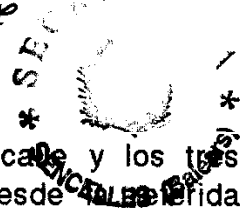
Tipo C: Cerramiento formado por seto vegetal y tela o verja metálica hasta una altura máxima total de 1,50 metros.

b) Salvo por motivos justificativos, habrá de emplearse el mismo

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

Aprobado  
por el Ayuntamiento  
14 de Diciembre de 1994

266



tipo de cerramiento a lo largo de la alineación de la calle y los tres primeros metros de linderos de medianeras medidos desde la línea de alineación.

c) A todos los efectos se considerarán alineaciones de calle a los linderos medianeros con zonas destinadas a uso público.

d) Se prohíbe el empleo de cualquier elemento peligroso en el cerramiento, como alambre de púas, cristales cortantes, cables eléctricos, etc.

e) El empleo de los diferentes tipos de cerramiento será, salvo excepciones justificativas, el siguiente:

**Art. 37. Tipos de ordenación y condiciones de edificación.**

Se definen los siguientes tipos de ordenación:

**1.- Edificación según alineación de vial:**

Corresponde al tipo de edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial o con retranqueo uniforme del mismo. Los parámetros característicos de esta tipología son: edificabilidad neta, ocupación máxima y profundidad edificable, altura máxima y número de plantas en función del ancho del vial.

En las presentes Normas Subsidiarias se agrupan en este tipo de ordenación las zonas siguientes: Casco antiguo, Intensivas y Urbana Jardín, en los grados expresados en el capítulo 9 de las presentes Normas Urbanísticas.

**2.- Edificación aislada:**

Corresponde al tipo de edificación fijada en base a la forma y tamaño de las parcelas y cuyas condiciones de edificación se regulan principalmente a través de un índice de intensidad de edificación, un porcentaje máximo de ocupación, una altura máxima y número de plantas y unas distancias a los linderos de parcela.

Se agrupan bajo esta tipología las zonas siguientes: Extensivas

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Revisado  
municipio 1994  
14 Dic. 1994*



267

y Servicios Complementarios e Infraestructura en los diferentes grados expresados en el capítulo 9 del presente documento.

\*\*\*\*\*  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SENCELLES**  
\*\*\*\*\*

fase ORDENACION.

-----  
documento 2. NORMAS URBANISTICAS.

-----  
capitulo 3. NORMAS DE USO.  
\*\*\*\*\*

3.1. DISPOSICIONES GENERALES.

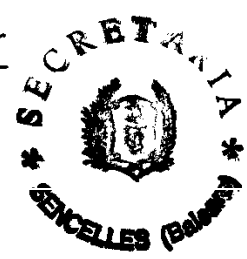
Art. 38. Generalidades. Usos del suelo.

3.2. USOS DE LA RED VIARIA.



APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado  
14 de agosto de 1970*



268

- Art. 39. Red viaria.
- Art. 40. Elementos de la red viaria.
  
- Art. 41. Red viaria urbana.
- Art. 42. Anchos de vias en suelo urbano.
- Art. 43. Reserva de aparcamientos en suelo urbano.
  
- Art. 44. Red viaria no urbana.
- Art. 45. Estacionamientos.
- Art. 46. Accesos a urbanizaciones.
- Art. 47. Accesos a la red viaria no urbana.
- Art. 48. Señalización.

3.3. USOS DE LAS ZONAS VERDES.

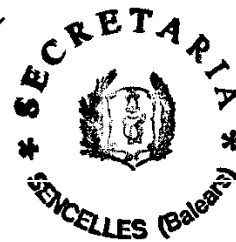
- Art. 49. Areas verdes. Generalidades.
- Art. 50. Areas verdes públicas municipales.
- Art. 51. Areas verdes privadas.

3.4. USOS DE LA EDIFICACION.

- Art. 52. Edificación pública y privada.
- Art. 53. Usos de la edificación.
- Art. 54. Uso residencial.
- Art. 55. Uso industrial. Incompatibilidades.
- Art. 56. Uso público.
- Art. 57. Usos para los tipos de edificación privada.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado  
Instituto  
14*



269

### 3.5. USO DE GARAJE - APARCAMIENTO.

- Art. 58. Garaje-aparcamiento.
- Art. 59. Accesos a garajes.
- Art. 60. Plaza de aparcamiento.
- Art. 61. Altura mínima.
- Art. 62. Aseos en garajes.
- Art. 63. Escaleras de garajes.
- Art. 64. Construcción.
- Art. 65. Ventilación.
- Art. 66. Iluminación.
- Art. 67. Instalaciones contra incendios.
- Art. 68. Desagües.
- Art. 69. Reserva mínima de aparcamientos para cada uso.

### 3.1. DISPOSICIONES GENERALES.

#### Art. 38. Generalidades. Usos del suelo.

El presente capítulo contiene las disposiciones generales relativas a los usos del suelo, cuya regulación detallada se realiza a lo largo del título II de las presentes Normas Urbanísticas.

Aparecen por tanto, según su destino, las siguientes modalidades de uso:

1. Red viaria: espacios destinados a la circulación rodada y peatonal y al aparcamiento de vehículos.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*17/06/1994*



2. Areas verdes: espacios destinados a parques y jardines publicos o privados de uso restringido.

3. Edificación privada: áreas destinadas primordialmente a edificación de uso privado y complementaria para servicios colectivos.

4. Edificación pública: áreas destinadas a la edificación de equipamientos cívico-sociales.

Se regula, de manera complementaria, en el presente capítulo la normativa de uso de garaje-aparcamiento.

### 3.2. USOS DE LA RED VIARIA.

#### Art. 39. Red viaria.

A efectos de las presentes Normas Subsidiarias, la red está constituida por las vías destinadas al uso público acondicionadas para la circulación de vehículos o peatones. De acuerdo con los planos de ordenación se establecen los siguientes tipos de red viaria:

1. RED VIARIA SECUNDARIA (RVS) existente compuesta por las carreteras locales.

2. RED VIARIA TERCIARIA, existente y en proyecto, integrada por las vias urbanas propiamente dichas.

#### Art. 40. Elementos de la red viaria.

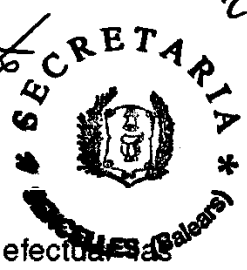
Son los que se definen a continuación:

Acera: Zona longitudinal de la vía, elevada o no, destinada al

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Plus budo*

*14 DIC. 1994*



27(

tránsito de los peatones.

Apartadero: Ensanchamiento de la calzada destinado a efectuar las paradas de vehículos para dejar viajeros o mercancías sin interceptar la circulación.

Arcén: Zona longitudinal de la carretera comprendida entre el borde de la calzada y la arista correspondiente de la plataforma.

Arista exterior de la explanación: Intersección del talud del desmonte o terraplén con el terreno natural. Cuando el terreno natural circundante está al mismo nivel que la carretera, la arista exterior de la explanación será el borde exterior de la cuneta.

Calle de servicio: Carretera secundaria, con trazado sensible paralelo a una carretera principal y accesible a ésta solamente en algunos puntos, para servicio de los edificios o propiedades contiguas.

Calzada: Zona de la carretera destinada a la circulación de vehículos. Se compone de un cierto número de carriles.

Carril: Zona longitudinal de la calzada con anchura suficiente para la circulación de una hilera de vehículos.

Explanación: Zona del terreno ocupada realmente por la carretera. Sus límites son las aristas exteriores de la explanación.

Mediana: Zona longitudinal de la vía que sirve de separación entre dos corrientes de tráfico de diferentes sentidos.

Plataforma: Zona de la carretera destinada al uso de los vehículos formada por la calzada y los arcenes.

Ronda: Vía pública que rodea total y parcialmente una población enlazando las carreteras que afluyen a ella.

Travesía: Vía pública urbana a la que se asigna la función de establecer la continuidad de una carretera en el interior de la población.

Vía pública: Vía de uso público, aunque sea de propiedad privada.

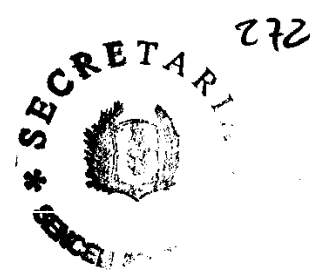
#### Art. 41. Red viaria urbana.

Son vías urbanas o calles las que, estando situadas en el suelo urbano, no forman parte de una red primaria o secundaria, ni tienen carácter de travesía.



APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Adoptado  
provisoriamente  
14 DIC. 1994*



Las vías urbanas se clasifican en:

Vías de distribución: Destinadas a servir de acceso inmediato a las distintas parcelas o solares que integran un sector urbano y a la intercomunicación dentro del mismo sector o unidad urbanística.

Vías especiales: Las no comprendidas entre las anteriormente definidas, tales como las paisajísticas, de estacionamiento o de finalidades análogas, pasajes peatonales y otras.

**Art. 42. Anchos de vías en suevo urbano.**

La anchura mínima de los carriles de circulación será de tres metros o dos metros y medio, según los casos, en vías de distribución.

En los casos especiales en que sea obligada la dirección única, y las condiciones topográficas del terreno sean muy adversas se autoriza el ancho de cuatro metros entre bordillos.

Tanto en las vías en fondo de saco como en los ramales que por razones de planeamiento o programa de actuación queden momentaneamente cortados y sin salida, se dispondrá de una plazoleta o ensanchamiento de la vía que permita la maniobra de giro de un vehículo en una longitud mínima de cinco metros.

Ancho mínimo de aceras, un metro.

**Art. 43. Reserva de aparcamientos en suevo urbano.**

1. En el dimensionamiento y distribución de los aparcamientos en suelo urbano se tendrá en cuenta los siguientes factores:

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

Aprobado  
Provisoria  
14 de Mayo

273



- a) Número de habitantes previsto en el sector urbano a ordenar y los porcentajes mínimos previstos para cada zona.
- b) Edificios de carácter público, polígonos de servicio o industriales y emplazamiento de los mismos.
- c) Zonas y centros deportivos y de especial interés como puntos panorámicos y otros análogos.

2. Deberán atenderse los siguientes extremos:

a) Los aparcamientos en áreas exteriores públicas computarán siempre como superficie vial, pero en ningún momento se computarán como superficies destinadas a aparcamientos las superficies siguientes: los viales dedicados a la circulación de vehículos (es decir, la superficie de los carriles), tanto si se trata de vías principales como de servicio; ni tampoco los senderos peatonales, aceras, medianeras, arcones de estacionamiento, etc.

b) No se podrán construir los aparcamientos sobre las zonas verdes de uso público o privado, aunque excepcionalmente se podrá prever en los Planes el aprovechamiento de su subsuelo, siempre y cuando no vaya en detrimento del equipamiento colectivo y no suponga modificación de la extensión, configuración y aprovechamiento de la zona verde.

c) Las superficies dedicadas a aparcamiento público en los cuadros de las Normas Urbanísticas no comprenden los aparcamientos privados de las edificaciones características (zona residencial, comercios y demás usos públicos, industrial, etc) estando destinados primordialmente a aparcamientos de individuos no residentes.

3.. Se atenderán las siguientes especificaciones sobre aparcamientos:

a) La dotación de una plaza de aparcamiento se ajustará a los siguientes mínimos:

- plazas de aparcamiento al aire libre ..... 20 m2/plaza.
- plazas de aparcamiento en obra edificio ..... 25 m2/plaza.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

Aprobado  
por el ayuntamiento  
14 Dic

274



b) Las tasas de aparcamiento privado para las edificaciones será la siguiente, con caracter obligatorio:

Residenciales: Una plaza de aparcamiento por vivienda, apartamento o local de negocios.

Edificios públicos comerciales: 20 metros cuadrados de plazas de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie total edificable y una plaza de aparcamiento por cada 5 empleados o productores.

Actividades e instalaciones complementarias: El 25% de la superficie de parcela, dedicado a aparcamiento.

Industrias: Una plaza por cada 5 productores y en caso de tener la industria comercio de venta al público, tanto a mayoristas o a detall se incrementará en la proporción de 20 m<sup>2</sup>/50 m<sup>2</sup> de superficie total edificable.

#### Art. 44. Red viaria no urbana.

1. La componen las Redes Viarias Primaria y Secundaria descritas en el art. 39, las cuales pueden estar situadas en suelo urbano manteniendo su categoría.

2. Con la denominación de carretera se designa, a efectos de estas N.S., tanto las actuales carreteras a cargo del Estado o de sus Organismos autónomos, como las del Consell, de los Municipios o de los particulares en régimen de autorización administrativa, como los caminos vecinales o de servicio.

#### Art. 45. Estacionamientos.

1. Los proyectos de edificios o instalaciones que supongan afluente de público y que se construyan en la zona de influencia de las carreteras, o sea, a menos de cien metros de la vía pública, deberán

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*Aprobado*  
*14 DIC. 1994*  
*275*  
SECRETARIA  
\* \* \*  
SECRETARIA

incluir el establecimiento de un aparcamiento cuyas dimensiones y demás características serán estudiadas en función de la capacidad y destino del edificio y del tipo de vehículos que se prevea que van a concurrir al mismo, con una reserva mínima de un metro cuadrado de superficie de aparcamiento por usuario.

2. Se atenderán las siguientes especificaciones sobre aparcamientos:

a) La dotación de una plaza de aparcamiento se ajusta a los siguientes mínimos:

- Plazas de aparcamiento al aire libre . . . . . 15 m<sup>2</sup>/plaza.
- PLazas de aparcamiento en obra edificio . . . . . 20 m<sup>2</sup>/plaza.

b) Las tasas de aparcamiento en las zonas de influencia de las carreteras serán:

- Hoteles: Una plaza de aparcamiento por cada 5 plazas hotelera y una plaza de aparcamiento por cada 5 empleados o personal del establecimiento.

- Edificios públicos y comerciales: 20 m<sup>2</sup> de plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie total edificable y una plaza de aparcamiento por cada 5 empleados o productores.

- Actividades e instalaciones complementarias: El 25% de la superficie de parcela, dedicado a aparcamiento.

- Industrias: Una plaza de aparcamiento por cada 5 productores y en caso de tener la industria comercio al público, tanto a mayoristas o a detall, se incrementará la proporción en 20 m<sup>2</sup>/50 m<sup>2</sup> de superficie total edificable.

**Art. 46. Accesos a urbanizaciones.**

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado  
proyecto  
14 DIC 1994*



1. La red viaria interior propia de urbanizaciones o áreas habitadas podrá tener los necesarios enlaces con las vías públicas propuestas existentes.

2. Queda prohibida expresamente la incorporación de las carreteras de cualquier tipo al sistema viario propio de las Urbanizaciones. En este sentido, todas las parcelas con lindero a las carreteras tendrán su vía secundaria de acceso independiente a aquella, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras.

En cualquier caso la construcción sobre terrenos colindantes con las carreteras o dentro de la zona de influencia de las mismas precisará la autorización de los Organismos competentes a todas las demás que procedan.

**Art. 47. Accesos a la red viaria no urbana.**

Los accesos a la red viaria no urbana se proyectarán de acuerdo con las normas técnicas vigentes, cuidando especialmente la visibilidad, señalización, desagües y capacidad, y se les dotará de firme bituminoso, de hormigón o de cualquier tipo de material que elimine el polvo y el barro, en una longitud mínima de 50 mts., si la del acceso fuera superior.

Los proyectos en cualquier caso se atenderán a lo señalado en la Ley de 29 de julio de 1.988 ( Jefatura del Estado ) de Carreteras y la propia de la Comunidad Autonoma Balear de 24 de mayo de 1.990

**Art. 48. Señalización.**

1. No se podrá abrir al tráfico una nueva vía pública si no ha sido dotada de la adecuada señalización, conforme a la reglamentación técnica vigente.

2. Asimismo deberán ser objeto de señalización todas las vías publicas existentes que cuenten con afirmado asfáltico.

**3.3. USOS DE LAS ZONAS VERDES.**



APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

Aprobado  
14 DIC. 1994

277



**Art. 49. Areas verdes. Generalidades.**

Las áreas o zonas verdes se clasifican en:

1. Areas verdes de uso público, municipales.
2. Areas verdes privadas de posible uso público restringido.

**Art. 50. Areas verdes públicas municipales.**

Las zonas verdes públicas estarán sujetas a las siguientes condiciones:

1. Serán bienes de dominio público municipal.
2. Deberán ser adyacentes a la vía pública y tener acceso.
3. No podrán ser destinadas a otros usos que el de recreo y esparcimiento de la población.
4. No se permitirán más edificaciones que las previstas en la Ley del Suelo.

**Art. 51. Areas verdes privadas.**

Las áreas verdes o espacios libres privados de uso público restringido, estarán sujetas a las siguientes reglamentaciones:

- a) No se permitirá edificación alguna, por lo que carecen de edificabilidad.
- b) Podrán ser objeto de vallado mediante cerramientos transparentes sobre pared de cincuenta centímetros de altura máxima. Se admite también el cerramiento vegetal.
- c) Un cincuenta por ciento (90%), como mínimo de la parcela se destinará a jardines y arbolado.

**3.4. USOS DE LA EDIFICACION.**

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*10 aprobado  
14.01.1984*

SECRETARIA  
278  
\* SENCELLES (Balears) \*

**Art. 52. Edificación pública y privada.**

a) Se llama Edificación pública a la destinada a los organismos públicos para la prestación de los servicios relacionados con la Norma 56.

b) Se llama Edificación privada a la destinada de manera principal al uso residencias o industrial o de servicios y de forma complementario al uso público de gestión privada, según la relación de la Norma 56.

c) Las limitaciones de tipos de edificación, parcela mínima, fachada mínima, volumen, superficies de ocupación altura y separaciones tanto de la edificación pública como privada, están determinadas en las Normas Particulares de cada zona, desarrolladas en el título II de las presentes Normas.

**Art. 53. Usos de la edificación.**

Los usos de la edificación se clasifican del siguiente modo:

1. Uso residencial.
2. Uso industrial o de servicios.
3. Uso público.

**Art. 54. Uso residencial.**

Teniendo en cuenta las características de cada tipo de vivienda y sus posibilidades de localización, se establecen los siguientes tipos:

Tipo VM: Vivienda multifamiliar definida como aquella que en su edificación encierra acceso común para viviendas.

Tipo VU: Vivienda unifamiliar: definida como aquella que tiene acceso independiente y exclusivo para cada vivienda desde el nivel del suelo del espacio libre exterior.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*Aprobado  
provisorio*

14 DIC. 1994



279

Tipo VUA: Vivienda unifamiliar aislada; ubicada en parcela propia con separaciones de todos sus linderos.

**Art. 55. Uso industrial. Incompatibilidades.**

Teniendo en cuenta las características de cada tipo de industria y sus posibilidades de localización se establecen las siguientes categorías y situaciones:

- A: INDUSTRIA COMPATIBLE CON LA VIVIENDA, ya sea en bajos, sótanos, semisótanos o pisos intermedios. Se distinguen dos situaciones:

A 1: Industria en planta piso de edificio de vivienda (potencia máxima 6 Kw, superficie máxima de 100 m<sup>2</sup>).

A 2: Industria en planta baja, sótano o semisótano de edificio de vivienda o anejos a vivienda unifamiliar (potencia máxima de 12 Kw, superficie máxima de 300 m<sup>2</sup>).

- B; INDUSTRIA MOLESTA, ADMITIDA CONTIGUA A VIVIENDA. Se distinguen dos situaciones:

- C: INDUSTRIA EN ZONA URBANA.

- D: INDUSTRIA INSALUBRE, NOCIVA O PELIGROSA.

Las condiciones de las instalaciones industriales son las siguientes:

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. Aquella industrial que no figuran en el Anexo número 1 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas,

**APROBADO CON PRESCRIPCIONES**  
**C. I. U. MALLORCA**  
 FECHA:

*Aprobado*  
*provisoria*  
 SECRETARIA  
 290

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 aconsejan, 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. 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 precitados Servicios Técnicos.

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

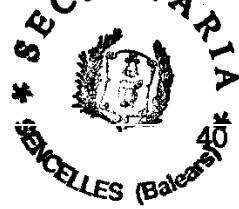
a) Emisión de gases:

TIPO DE INDUSTRIA				INDICADOR			
				1º	2º	3º	4º
Categoría A situación 1				0	1	1'5	inapreciable
inapreciable							
"	A	"	2	0	1	1'5	3
"	B	"	1	1	2	1'5	3
"	B	"	2	1	2	5	10
"	C			1'5	2'5	5	10

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
 C. I. U. MALLORCA  
 FECHA:

*Aprobado  
 Inquisición  
 14 Dic 1994*

281



" D 1'5 2'5 20

- INDICADOR 1º: Índice de ennegrecimiento de Ringelmann en funcionamiento.
- INDICADOR 2º: Índice 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
Categoría A situación 1	30	0
" A " 2	40	0
" B " 1	45	40
" B " 2	55	45
" C	60	50
" D	65	65

- INDICADOR 5º: Nivel sonoro en decibelios escala A, db(A), medio durante el día, al exterior (a 1'5 m. de la fachada).
- INDICADOR 6º: Nivel sonoro en decibelios escala A, db(A) medido durante la noche, al exterior (a 1,5 m. de la fachada). Se entiende por día el periodo de tiempo comprendido entre las 8 y las 20 horas.

DISPOSICION TRANSITORIA. Las industrias existentes autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Norma podrán conservarse, modernizarse o ampliarse siempre que no se aumenten los índices de molestias, nocividad, insalubridad o peligrosidad que les fueron autorizados.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado  
por uso  
14 DIC 1998*



282

**Art. 56. Uso Público.**

Se establece la siguiente clasificación de servicios colectivos, tanto de titularidad pública como privada.

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| ECS-AD: Administrativos              | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Tenencia de Alcaldía y demás oficinas de la Administración Pública.</li><li>2. Centros Sindicales.</li><li>3. Asociaciones (vecinos, jóvenes, tercera edad, políticas, etc.).</li><li>4. Centros de información.</li></ol> |
| ECS-RL: Religiosos                   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Centros Parroquiales, Capillas.</li><li>2. Edificios Religiosos.</li></ol>   |
| ECS-CU: Culturales                   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Bibliotecas, archivos históricos.</li></ol>  |
| ECS-CT: Comunicaciones y Transportes | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Estafeta de Correos.</li><li>2. Central telefónica.</li></ol>  |
| ECS-SA: Sanitarios y Asistenciales   | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Dispensarios y Ambulatorios.</li><li>2. Guarderías Infantiles.</li><li>3. Residencia Ancianos.</li></ol>   |
| ECS-DF: Deportivos                   | <ol style="list-style-type: none"><li>1 Centros Polideportivos e Instalaciones deportivas en general.</li></ol>   |
| ECS-RC: Recreativos                  | <ol style="list-style-type: none"><li>1 Teatros y Cines.</li></ol>  |



**APROBADO CON PRESCRIPCIONES**  
**C. I. U. MALLORCA**  
FECHA:

*Aprobado*  
*Municipio de*  
*14 de*



283

2. Salas de Fiesta, de baile y Bingos.

ECS-CO: Comerciales

1 Comercio de Uso Diario.

- 2 Oficinas Privadas.
3. Restaurantes y Bares.
- 4 Salas de billar y juegos electrónicos, tragaperras, etc.

ECS-VA: Varios  
(Servicios urbanos)

- 1: Parque de Bomberos.
2. Guardia Civil y Policía Nacional.
3. Policía Municipal.
4. Servicio de limpieza viaria y recogida de basuras.
5. Matadero.
6. Infraestructuras (Centros de transformación, depósitos, depuradoras, tratamientos residuos sólidos)

ECS-ED: Enseñanza

1. Centros de Formación Profesional.
2. Centros de Bachillerato Unificado Polivalente (BUP).
3. Centros de Enseñanza General Básica (EGB), de enseñanza preescolar y guarderías.

**Art. 57. Usos para los tipos de edificación privada.**

Se establecen para cada zonificación prevista en las condiciones expresadas en los artículos 149, 150, 151 y 152.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*Adoptado  
provisoriamente*

14 DIC. 1994



289

### 3.5. USO DE GARAJE - APARCAMIENTO.

#### Art. 58. **Garaje - Aparcamiento.**

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 doss depósitos para venta de coches. Se exceptúan de las condiciones prescritas en este apartado 3.5 aquellos garajes anexos a viviendas que contengan un máximo de tres plazas de aparcamiento.

2. Los garajes-aparcamientos se clasifican en las siguientes categorías:

- 1ª: Garaje-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios de la vivienda.
- 2ª: Garaje-aparcamiento en planta baja, semisótano, y sótano.
- 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.

#### Art. 59. **Accesos a garajes.**

1. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados tendrán un acceso de tres metros como mínimo de ancho. En los de más de 600 metros cuadrados, el ancho mínimo del acceso será de 3, 4 ó 5 metros, según den a calles de más de 14 metros, comprendidas entre 10 y 14 o menores de 10 metros respectivamente.

2. Los garajes-aparcamientos de menos de 600 metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*No todo  
provisión  
14 DIC. 1994*



285

menos de 600 metros 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 cuatro metros, y en los de menos de 20 metros cuadrados sea superior este acceso a tres metros.

3. Los garajes-aparcamientos de 600 a 2.000 metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con un acceso de peatones distanciado de aquel, dotado de vestíbulo-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 un metro.

4. En los garajes-aparcamientos de más de 2.000 a 6.000 metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres metros y deberán tener además una salida de ataque y salvamento por cada 2.000 metros cuadrados. En los superiores a 6.000 metros cuadrados deberán existir accesos 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 por 100 medida por la línea media. Su anchura mínima será de tres metros, con el sobreancho necesario en las curvas y su radio de curvatura, medido también en el eje, será igual o superior a 5,5 metros.

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 10 metros y su ancho no será inferior a seis metros.

**Art. 60. Plaza de aparcamiento.**

Se entiende por plaza de aparcamiento, en términos generales, un espacio mínimo de 2,20 por 4,50 metros. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garajes-aparcamientos no podrá exceder del

**APROBADO CON PRESCRIPCIONES**  
**C. I. U. MALLORCA**  
FECHA:

*Abogado*  
*Procurador*  
14 DIC 1994  
SECRETARIA  
ENCUADERADO

217

3. Los de más de 6.000 metros cuadrados dispongan de un retrete con lavabo más por cada 2.000 metros cuadrados de exceso de superficie.
4. Cuando exista más de un servicio higiénico, se instalará con entera independencia para señoras y caballeros.
5. En los garajes aparcamientos de menos de 600 m2 no sera obligatoria la construcción de retrete.

**Art. 63. Escaleras en garajes.**

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro para garajes-aparcamientos de hasta 6.000 metros cuadrados y superior a 1,30 metros en los de mayor superficie.

**Art. 64. Construcción.**

1. Todos los elementos que constituyan la estructura de la edificación destinada a garaje o aparcamiento 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 a través de su protección, debiendo especificarse en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores 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 forjado, resistente al fuego, y con aislamiento acústico, sin huecos directos de comunicación con patios o locales a otros usos.

3. Podrá comunicarse al garaje-aparcamiento con la escalera, ascensor, cuartos de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros u otros servicios autorizados del inmueble, cuando éstos tengan otro acceso y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático, resistentes a la temperatura y estancas al humo. Se exceptúan los situados debajo de salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiéndose ninguna comunicación interior con el resto del inmueble y cualquier hueco de éste deberá estar a una distancia al menos de 4 metros de otro del edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Obro do*  
*Provincia de*  
14 DIC. 1994  
SECRETARIA \*  
\* (Balears) \*  
289

4. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos, en su superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

#### Art. 65. Ventilación.

1. La ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, siendo obligatorio, cuando existe ventilación forzada, disponer de un automatismo que regule la renovación del aire por cada 500 metros cuadrados, situándolos en los puntos más desfavorablemente ventilados que accionen automáticamente dichas instalaciones. Se hará por patios o chimeneas para su ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por las Ordenanzas, alejados 15 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes y si desembocan en lugares de uso o acceso al público tendrán una altura desde la superficie pisable de 2,50 metros, debidamente protegida horizontalmente en un radio de 2,50 metros, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

2. Se entiende por ventilación natural aquella en que exista un metro cuadrado de sección en los huecos o conductos de aireación por cada 200 metros cuadrados de superficie del local. Se disponen huecos de ventilación a razón de 1 m<sup>3</sup> de hueco por cada 200 m<sup>2</sup> de superficie de aparcamiento en planta. Dichos huecos estarán provistos de compuertas u otros dispositivos especiales de cerramiento y de un sistema que manual o automáticamente provoque su apertura en caso de incendio. Se entiende por ventilación forzada a aquel conjunto de elementos que garanticen un barrido completo de los locales con una capacidad mínima de 6 renovaciones/hora y cuyas bocas de aspiración estén dispuestas de forma que exista cuando menos dos bocas de proyección vertical sobre el suelo por cada uno de los cuadrados de 15 metros de lado en que idealmente puede ser dividido el local. El mando de los extractores se situará en local de fácil acceso.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*Aprobado  
provisoria*

14 DIC. 1985



289

3. En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos de ventilación en fachada a la calle, separados, como ~~minimo~~, cuatro metros de las fincas colindantes.

#### Art. 66. Iluminación.

1. La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas electricas, y las instalaciones de energia y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. El Ayuntamiento podrá exigir la instalación de alumbrado supletorio de emergencia en los garajes de más de 2.000 metros cuadrados, con nivel mínimo de 5 lux. En los garajes de más de 6.000 metros además existirá una señalización luminosa en el suelo.

2. Cuando haya de utilizarse otro tipo de iluminación se requerirá una autorización luminosa en el suelo.

#### Art. 67. Instalaciones contra incendios.

1. En cuanto a medios para prevenir incendios, combatirlos y evitar supropagación, será obligatorio el cumplimiento de lo dispuesto en la NBE-CPI/91 y las presentes Normas, pero en todo caso, como mínimo, deberán dotarse de extintores de incendios con el mismo criterio que el establecido en la citada NBE-CPI/91 para garaje-aparcamiento.

2. Se instalará en cada 500 metros cuadrados 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 estas impregnados en grasas o gasolina.

3. Igualmente se instalarán por cada 500 metros cuadrados o fracción recipientes abiertos que contengan productos capaces de absorber cualquier derrame tortuito de gasolina o grasas (taies como arena, tierras de infusorios, etc). Estos productos podrán estar en sacos para su fácil transporte, y el depósito dispondrá de una pala para su manejo.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado*  
*14 DIC. 1994*  
SECRETARIA \*  
280

4. 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.

**Art. 68. Desagües.**

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

**Art. 69. Reserva mínima de aparcamientos 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.

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, cualquiera que sea el número resultante, en relación con el uso al que se destina el edificio.

Vivienda .....	1 plaza por cada vivienda
Hoteles y aparcamientos turísticos . . .	1 plaza por cada cinco plazas hoteleras o por cada dos apartamentos.
Comercial .....	1 por cada 100 m <sup>2</sup> edificados.
Edificación pública .....	1 plaza por cada 100 m <sup>2</sup> edificados, con la del uso residencial que se



APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado  
14 DIC. 1994*  
SECRETARIA \*  
SENCELLES (Balears)  
regirá por características  
propias antes enunciadas.

291

Se exceptúan de la reserva de plazas de aparcamiento las ampliaciones de edificios existentes, así como las obras de reforma.

\*\*\*\*\*  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SENCELLES**  
\*\*\*\*\*  
Fase           ORDENACION  
-----  
documento    2.  NORMAS URBANISTICAS.  
-----  
capitulo      4.  NORMAS DE HIGIENE.  
\*\*\*\*\*

- Art. 70. Disposiciones generales y Alcance de la presente normativa.
- Art. 71. Vivienda mínima.
- Art. 72. Distribución interior.
- Art. 73. Alturas mínimas.
- Art. 74. Escaieras.
- Art. 75. Ascensores.
- Art. 76. Luz y ventilación directas.
- Art. 77. Superficies de los huecos.
- Art. 78. Luz y ventilación indirecta por fachada y patio de

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*Aprobado  
provisionalmente  
14 Dic. 1977*



292

manzana.

- Art. 79. Clases de patios, dimensiones y altura.
- Art. 80. Cuartos de aseo.
- Art. 81. Lavaderos y tendederos.
- Art. 82. Reserva de agua potable.
- Art. 83. Vertido de aguas residuales.
- Art. 84. Acceso a tejado o azotea.
- Art. 85. Separadores de grasas.
- Art. 86. Arqueta sifónica.
- Art. 87. Fosa séptica.
- Art. 88. Cuartos de basuras.

**Art. 70 Disposiciones generales y alcance de la presente normativa.**

Además de las condiciones mínimas que se establezcan por las Leyes, Reglamentos y demás disposiciones emanadas de organismos competentes, en tanto no se opongan a las mismas, serán de obligada observancia las contenidas en el articulado de este Capítulo, en especial la Ley 3693 de 4 de mayo para la mejora de la accesibilidad y de la supresión de barreras arquitectónicas de la Comunidad Autónoma Balear..

**Art. 71. Vivienda mínima.**

Se entiende por composición de una vivienda la integrada por cocina-comedor de al menos 14 m<sup>2</sup>, un dormitorio doble de al menos 10

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*Abogado  
Procurador*

SECRETARIA \*  
CANCELLERIA \*  
(Balears)

293

m2, un aseo de al menos 3 m2 con ducha, inodoro y lavabos un tendero-lavadero de al menos 2 m2.

Si la estancia comedor es independiente de la cocina, tendrá una superficie mínima de 10 m2 y en este caso, la cocina tendrá una superficie mínima de 5 m2.

La superficie mínima para dormitorios será de 6 m2 y existirá como mínimo en cada vivienda un dormitorio de 10 m2.

En los retretes la superficie mínima será de 1,10 m2; su lado mínimo interior será de 80 centímetros.

La superficie de los cuartos de baño y aseo se justificará con la distribución de los aparatos dispuestos para un cómodo uso, pero nunca será inferior a 3 m2 útiles.

Los tendederos se instalarán de tal forma que la ropa tendida no sea visible desde la vía pública.

La superficie mínima de una vivienda será de 32 m2.

#### Art. 72. Distribución interior.

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

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

En dormitorios, cocinas y, por lo menos, un aseo, no se permitirá que la única comunicación posible con el resto de la vivienda sea exterior o a través de terrazas, sean cubiertas o no.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*Aprobado*  
*Provisión*  
**14 DIC. 1996**  
**SECRETARIA**  
**\* SENCELLES (Balears) \***  
299

Se excluyen de esta prohibición los dormitorios independientes dotados del correspondiente cuarto de aseo.

### Art. 73. Alturas mínimas.

Las alturas mínimas exigibles serán:

- Vivienda. : 2,40 m.
- Comercial en planta baja : 3,00 m.
- Comercial en otras plantas : 2,40 m.
- Oficinas : 2,40 m.

Estas alturas se medirán verticalmente entre pavimento y techo, o cielo raso, terminados. En el supuesto de habitaciones vivideras proyectadas con techo inclinado, se considerará la altura de 2,40 metros como media en cada dependencia.

### Art. 74. Escaleras.

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

- Anchura mínima de la huella : 0,27 m.
- Contrahuella máxima : 0,19 m.
- Anchura mínima con baranda libre : 0,80 m.
- Anchura mínima entre muros: 1 m.
- Número máximo de peldaños o alturas, en cada tramo: 16 .
- Longitud mínima de rellano: 0,90 m.
- Distancia mínima entre arranque de escalera y portal de entrada : 1,20 m.

Las barandillas de protección de escalera tendrán una altura mínima de 0,90 m. y se construirán de forma tal que en ninguno de sus

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado  
provisoria  
14 DIC. 1964*



295

huecos pueda inscribirse un círculo de diámetro superior a 0,15 m.

No se permitirán rellanos partidos y entre dos rellanos deberán existir, como mínimo, dos alturas de un peldaño.

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

Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directas, a la vía pública o patio, por medio de tantos huecos como plantas tenga el edificio con excepción de planta baja, y con una superficie mínima, cada uno, de un metro cuadrado.

En edificios de planta baja y dos pisos se permitirá la iluminación y ventilación cenitales de escaleras por medio de lucernarios que tengan, por lo menos, una superficie en planta de los dos tercios de caja de escalera, siendo el ojo de la escalera, de un ancho no inferior a 80 cms.

**Art. 75. Ascensores.**

Será obligatorio el proyecto e instalación de ascensores en los edificios de vivienda u oficinas con cinco o más plantas, incluida la planta baja. Dicho ascensor o ascensores tendrán un arranque en la planta baja y la última parada al nivel del pavimento del último piso destinado a vivienda u oficinas. La suma de capacidades de transporte de personas no será inferior al número que resulte de sumar el número de plantas piso del edificio, con el número de viviendas por plante (en las plantas tipo) menos dos.

A partir de una capacidad de ascensores superior a seis plazas, será preceptivo instalar, al menos, dos ascensores.

Cuando la capacidad de un ascensor sea de seis o más personas deberá estar dotado de maniobra selectiva.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado  
Municipio  
14 DIC 1994*



296

**Art. 76. Luz y ventilación directas.**

Se entiende por luz y ventilación directas, las que se tomen de la vía pública, espacios libre públicos, espacios libre en ordenación de edificios aislados y patios que cumplan las condiciones que se definen en los artículos 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 30% de su perímetro.

Podrá sustituirse la ventilación directa mediante un sistema que reúna condiciones suficientes para renovar el aire de cualquier dependencia en menos de quince minutos.

Las dependencias de una vivienda que no dispongan de luz y ventilación directas, no tendrán en planta lados mayores de 1,70 metros a menos que, por la forma de disposición de la dependencia, sea imposible colocar en ella una cama.

**Art. 77. Superficie de los huecos.**

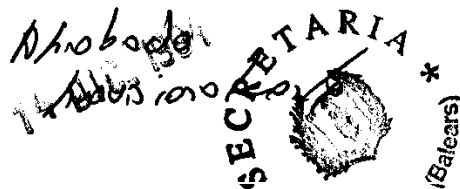
La superficie de los huecos de ventilación e iluminación no será inferior a un octavo de la superficie útil de la planta de la respectiva dependencia, a excepción de las edificaciones en suelo rústico, en las cuales, la superficie de los huecos de ventilación e iluminación no será inferior a un doceavo de la superficie útil de la planta de la respectiva dependencia.

**Art. 78. Luz y ventilación indirecta por fachada y patio de manzana.**

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



297

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

#### Art. 79. Clases de patios, dimensiones y altura.

a) Los patios, en función de la ventilación e iluminación que proporcionen se dividen en dos categorías:

1º) Patios que dan luz y ventilación a las Salas de estar, comedores, cocinas, dormitorios y despachos.

2º) Patios que dan luz y ventilación a dependencias no enumeradas en la primera 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.

b) Para los patios de primera categoría, tanto cerrados como abiertos, es indispensable que en su interior, pueda inscribirse un círculo de diámetro igual a  $1/5$  de la altura mínima del patio, en que nunca el diámetro de dicho círculo no podrá quedar afectada por Galerías, lavaderos en voladizo ni saliente de ningún género en toda su altura.

c) La superficie mínima para los patios de segunda categoría, tanto abiertos como cerrados, será de seis metros cuadrados si la altura de la edificación que circunda el patio es igual o inferior a veinte metros.

Si la altura supera los veinte metros, la superficie mínima del patio se elevará a diez metros cuadrados.



APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado  
previamente  
14 Dic. 1994*



298

En la superficie de dichos patios siempre deberá inscribirse un círculo de diámetro no inferior a dos metros.

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

e) En todos los patios el pavimento estará situado a la altura o por debajo del pavimento de la primera planta de vivienda que en dicho patio ventile, y estará dotado de fácil acceso para su inspección y limpieza y de un sesagüe o sifón para recogida de aguas pluviales y limpieza.

#### **Art. 80. Cuartos de aseo.**

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

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

#### **Art. 81. Lavaderos y tendederos.**

Queda prohibida la instalación de tendederos en ventanas, balcones, etc, de forma que permitan que la ropa tendida sea visible desde la vía pública.

Toda vivienda estará dotada de una superficie cubierta y abierta destinada a lavadero-tendedero, con una superficie no inferior a 4 m<sup>2</sup>, excepto en viviendas mínimas que podrá ser de 2 m<sup>2</sup>.

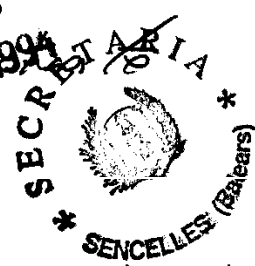
Los lavaderos podrán instalarse en el interior de las viviendas, en las galerías, sótanos y semisótanos, siempre y cuando estén dotados del

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*14 DIC. 1994*



servicio de desagüe y ventilación conveniente.

Queda prohibida la instalación de lavaderos en entradas, cajas de escalera, o invadiendo, en plantas altas las superficies mínimas de los patios.

**Art. 82. Reserva de agua potable.**

Toda vivienda deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.

La reserva de agua mínima será de 300 litros habitante, con un mínimo de 1,3 m<sup>3</sup> por vivienda.

**Art. 83. Vertido de aguas residuales.**

Queda prohibido verter aguas residuales no depuradas a cauces públicos.

**Art. 84. Acceso a tejado o azotea.**

Todo edificio tendrá un acceso fácil al tejado o azotea de cubierta.

**Art. 85. Separadores de grasas.**

Los hoteles o las edificaciones de 10 o más viviendas o apartamentos dispondrán, para su acometida a la red de saneamiento, de un sistema eficaz de separación de grasas.

**Art. 86. Arqueta sifónica.**

Todas las edificaciones dispondrán de arqueta sifónica para su

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*A todo  
movi.*  
14 DIC. 1994 *okato*

300



acometida a la red de alcantarillado.

**Art. 87. Fosa séptica.**

1. Solamente se podrá admitir el uso de fosas sépticas en los casos previstos en la Disposición Transitoria Primera. Las condiciones de dicha fosa septica seran las definidas por las especificaciones de las normas tecnologicas de la edificacion ( N.T.E./ S.D.).En todos los demás casos el alcantarillado deberá verter a un colector público o bien a un cauce natural después de sufrir el proceso de depuración conveniente, mediante proyecto perfectamente justificado.

**Art. 88. Cuartos de basura.**

Todo edificio dispondrá, con fácil acceso, de un local para los cubos de basura de los ocupantes, cumpliendo además cuantas condiciones señalen las disposiciones vigentes. Su ventilación no podrá realizarse a través de la chimenea de ventilación de los cuartos de baño y retretes.

\*\*\*\*\*  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SENCELES**  
\*\*\*\*\*

fase            ORDENACION

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado  
hoy  
14 DIC. 1994* 301



documento 2. NORMAS URBANISTICAS.

capítulo 5. NORMAS DE SEGURIDAD.

\*\*\*\*\*

- Art. 89. Ocupación de la vía pública con materiales y escombros.
- Art. 90. Inspección de obras.
- Art. 91. Denuncia de ruina.
- Art. 92. Ruina inminente.
- Art. 93. Tramitación del expediente de ruina.
- Art. 94. Aislamientos.
- Art. 95. Trituradores de basuras.
- Art. 96. Aparatos elevadores.
- Art. 97. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc.
- Art. 98. Vallado de obras.
- Art. 99. Explosivos.
- Art. 100. Andamios.
- Art. 101. Grúas.
- Art. 102. Señalización de fincas.

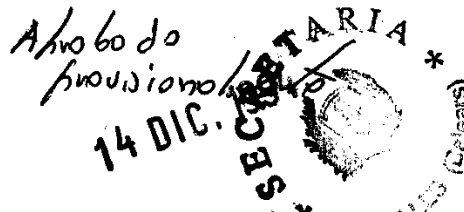
**Art. 89. Ocupación de la vía pública con materiales y escombros.**

1. Es constructor de una obra, sea esta interior o exterior, dejará expedito el paso a los transeuntes y limpiará la calle, luego de verificada la carga de materiales o de escombros, debiendo ser éstos

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



302

inmediatamente retirados de la vía pública, salvo permiso especial.

2. El que, con motivo de alguna obra, ocupe parte de la calle o plaza, deberá mantener en aquel punto, un farol encendido toda la noche.

#### Art. 90. Inspección de obras.

1. Durante las obras, los funcionarios del Ayuntamiento debidamente autorizados, examinarán los trabajos cuando lo juzguen conveniente o lo ordene la autoridad.

2. En todo caso, podrá citar al propietario o a su director facultativo para que asista a las visitas de inspección atendiéndose que la aceptación del permiso concedido lleve consigo la obligación de concurrir a tales actos -salvo causa de fuerza mayor, debidamente justificada- que ordene la Alcaldía, que podrá mandar paralizar las obras como penalización.

#### Art. 91. Denuncia de ruina.

1. Todos los vecinos tienen derecho a denunciar a la Autoridad los edificios que amenacen ruina total o en cualquiera de sus partes.

2. Tienen obligación de formular denuncia a que se refiere la Norma anterior, los Arquitectos Municipales, sus auxiliares y los miembros de la Guardia Municipal.

#### Art. 92. Ruina inminente.

Si la ruina fuera inminente y no diese tiempo a que se cumplan los trámites que requiere la demolición, el Alcalde mandará desalojarlo

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Prohibido  
Audición*

*14 DIC. 1957*

SECRETARIA \*  
SENCL (Secretaria)

303

inmediatamente y cercarlos con tablas o pared de cerramiento haciendo los apuntalamientos que crea necesarios o proceder a la demolición por cuenta de los fondos municipales debiendo reintegrarse de forma ya expresada antes, o en la que disponga el Gobierno, si se tratase de edificios del Estado.

### Art. 93. Tramitación del expediente de ruina.

1. Se estará a lo dispuesto en la Normativa vigente sobre esta materia.

2. Se declarará el estado ruinoso en los supuestos expresados en el artículo 247 de la Ley sobre Régimen del Suelo u Ordenación Urbana T.R.

3. Si el propietario o propietarios, no se atemperan a lo decretado por el Alcalde, se procederá a la demolición del edificio o parte ruinoso del mismo a los diez días de hecho el nombramiento de perito tercero, reintegrándose de los gastos que se originen con el valor del solar o materiales.

### Art. 94. Aislamientos.

En todo edificio, instalación o actividad de cualquier clase, se asegurará el aislamiento de la humedad, térmico, contra el fuego y acústico, cumpliéndose las Normas Básicas de la Edificación.

### Art. 95. Trituradores de basura.

Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. No obstante en casos muy especiales y plenamente justificados, podrá autorizar, la Alcaldía Presidencial, previo informe de los Servicios Municipales correspondientes, la instalación y uso de

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

aparatos de ese tipo.

*14 DICE 1994*



309

**Art. 96 Aparatos elevadores.**

1. Las instalaciones de ascensores y montacargas y escaleras mecánicas, se ajustarán a las disposiciones vigentes sobre la materia. Será obligatoria la instalación de ascensores en todo edificio que tenga alguna planta a 14 metros o más sobre la rasante de la calle en el eje del portal.

2. El número de elevadores será, al menos, de uno por cada treinta viviendas o fracción. "Los desembarcos nunca podrán hacerse en vestíbulos cerrados con las únicas comunicaciones a las puertas de los pisos debiendo tener comunicación con alguna escalera, bien directa o a través de algún corredor.

**Art. 97. Calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión, etc.**

1. Estas instalaciones y los accesorios, depósitos de combustible, tanques nodrizas, contadores, etc, deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrá constituir peligro o molestias para los vecinos.

2. Podrá permitirse troneras o tolvas en las fachadas o portales de los edificios cuando se prevea la instalación de calefacción central, sin afectar a los espacios libre de uso público.

**Art. 98. Vallado de obras.**

Los solares o edificios donde se ejecuten deberá protegerse mediante la instalación de vallas protectoras que eviten los peligros para los transeuntes y el deterioro de la vía pública, en todo el frente del mismo.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado  
prescripción  
14 DIC. 1994*



A tal efecto se instalarán vallas protectoras de aspecto ~~ordenado~~ situadas a una distancia no superior a los dos metros de la fachada y de una altura mínima de dos metros, debiendo dejar expedido un paso sobre la acera de un mínimo de 0,50 metros contados desde el borde del encintado de la misma. Si no existe acera, un paso mínimo de cuatro metros de calzada, sin exceder en todo caso, el espacio cerrado del máximo autorizado.

La licencia de instalación de vallas se entenderá concedida al autorizarse la licencia de obras correspondiente, si bien deberá expresarse explícitamente en la petición de licencia si se pretende ocupar o no la vía pública, fijándose por la Corporación los límites y duración de la licencia de ocupación de vía pública.

#### **Art. 99. Explosivos.**

La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones estará sometida a licencia municipal expresa, además de las de los demás Organismos competentes.

#### **Art. 100. Andamios.**

La instalación de andamios y elementos auxiliares deberá regularse por las normas vigentes y obligatorias de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

Se garantizará en todo momento la seguridad pública, la de los moradores u ocupantes del inmueble, así como la de los operarios y funcionarios que tengan a su cargo la inspección y comprobación de los trabajos que se realicen.

#### **Art. 101. Grúas.**



**APROBADO CON PRESCRIPCIONES**  
**C. I. U. MALLORCA**  
FECHA:

*Debo de  
provisional  
14 DICIEMBRE*



306

La utilización de grúas y otros aparatos de elevación estará sometida a la legislación en vigor en esta materia.

**Art. 102. Señalización de fincas.**

Toda edificación deberá estar convenientemente señalizada con el número que le corresponda de la vía en que esté situada, perfectamente visible durante el día y la noche.

\*\*\*\*\*  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SENCELLES**  
\*\*\*\*\*  
fase            ORDENACION.  
-----  
documento    2. NORMAS URBANISTICAS.  
-----  
capítulo      6. NORMAS DE ESTETICA.  
\*\*\*\*\*

- Art. 103. Fachadas.
- Art. 104. Carteles.
- Art. 105. Anuncios y rótulos.
- Art. 106. Salientes por aparatos de acondicionamiento de aire.
- Art. 107. Tendederos.
- Art. 108. Depósitos de agua.
- Art. 109. Entrantes, salientes y vuelos.

**APROBADO CON PRESCRIPCIONES**

**C. I. U. MALLORCA**

FECHA:

- Art. 110. Portales, escaparates y vitrinas.
- Art. 111. Marquesinas.
- Art. 112. Toldos.
- Art. 113. Muestras.
- Art. 114. Banderines.

*Aprobado  
por el C.I.U. de Mallorca  
14 D.F.C. 1994*



307

**Art. 103. Fachadas.**

Será libre la composición de las fachadas de los edificios dentro de las condiciones establecidas en las presentes Normas con las excepciones que en las sucesivas se contengan.

**Art. 104. Carteles.**


Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones y carteles deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. La Corporación podrá exigir el cumplimiento de la presente Norma siguiendo lo previsto en el artículo 10 de la Ley de Disciplina Urbanística de la CAIB.

**Art. 105. Anuncios y rótulos.**

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado*  
*100 V. 12/1994*  
*14 DIC. 1994*

SECRETARIA  
309



Los anuncios y rótulos podrán instalarse en las fachadas de los edificios previa petición de licencia, siempre que cumplan las condiciones siguiente:

a) Deberán instalarse entre los 2,50 y 3,50 mts. de altura sobre la rasante de la acera o calzada.

b) En las calles sin acera no sobresaldrán más de 0,25 mts. del plano de fachada.

c) En las calles con acera, el plano vertical del borde exterior del anuncio o rótulo quedará separado al menos 0,80 mts. del borde exterior del encintado de la acera, y su longitud en dirección perpendicular a la fachada no excederá de 1,50 metros.

d) No tendrán semejanza, ni por colores, si por forma con las señales de tráfico para evitar confusiones.

Quedan prohibidos los anuncios o rótulos adosados a barandas o balcones.

La Corporación podrá denegar cualquier petición de licencia de instalación de rótulo o anuncio cuando por su contenido o forma, colores o luminosidad pudieran causar molestias o atentar al derecho público.

**Art. 106. Salientes por aparatos de acondicionamiento de aire.**

Los elementos para acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración o de cualquier otra clase no podrán sobresalir del parámetro exterior de fachadas.

Los desagües de dichas instalaciones deberán ser conducidos al interior del edificio.

Los aparatos de acondicionamiento de aire o extractores de aire no

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*Prohibido  
prescripciones  
14 Dic. 1994*

309



podrán evacuar a la vía pública a una altura inferior a tres metros sobre el nivel de la acera o calzada.

**Art. 107. Tendederos.**

Queda prohibida la instalación de tendederos en ventanas, balcones, etc., de forma que permitan que la ropa tendida sea visible desde la vía pública.

**Art. 108. Depósitos de agua.**

Se prohíben los depósitos de agua visibles desde la vía pública.

**Art. 109. Entrantes, salientes y vuelos.**

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los vuelos que se fijan en estas Normas. Los salientes máximos se establecen en relación con el ancho de la calle, y en los patios de manzana en relación con su ancho. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine el retranqueo de alineación de fachada con ninguna construcción incluidos los vuelos y los subterráneos, aunque se destinen a aparcamientos. Tampoco podrán desarrollarse las rampas de acceso a los aparcamientos dentro de esta zona de retranqueo.

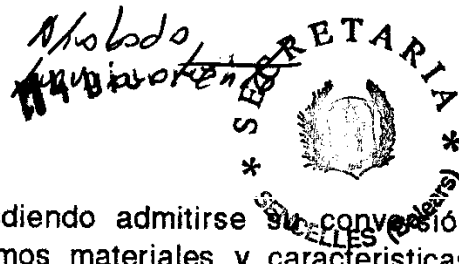
2. Los entrantes a partir de la rasante de la acera o terreno y por debajo de éste (patio inglés), deberán reunir las condiciones que estas Normas establecen para patios. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

3. Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial, siempre que no dejen medianeras al descubierto,

**APROBADO CON PRESCRIPCIONES**

**C. I. U. MALLORCA**

FECHA:



320

adosando los cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación fijada en relación con el ancho de la calle. El presente supuesto en el caso de casco antiguo, deberá ir precediendo de un estudio de detalle en el que deberá justificarse que no se compromete con ello ningún valor de trazado urbano ni de composición de fachada de la calle.

4. Se consienten terrazas entrantes con profundidad no superior a su altura y ancho. Esta profundidad se contará a partir de la línea exterior del saliente del balcón o terraza, si la hubiera.

#### **Art. 110. Portadas, escaparates y vitrinas.**

1. Tanto en la decoración de la planta baja de los locales comerciales, industriales, de oficinas o análogos, como en la de los huecos del portal, solo se permitirán sobresalir de la alineación oficial 0,14 metros en calles de hasta 15 metros de ancho; 0,25 metros en calles de más de 15 metros de ancho. Estas instalaciones respetarán la decoración del hueco del portal, sin ocultar ninguna de sus partes. En las zonas que no sean de edificación comercial, sólo se autoriza ocupar con las portadas la superficie de fachada correspondiente a la planta baja del establecimiento, sin invadir ninguna parte de la inmediata superior.

2. Únicamente, en condiciones especiales en que pueda conseguirse una ordenación de conjunto, podrá consentirse, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, el exceso de ocupación de dicha superficie de fachada.

#### **Art. 111. Marquesinas.**

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

1/10/94  
14 DIC 1994



311

terrenos será de 2,25 metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando en todo caso el arbolado. Las aguas no podrán verter a la vía pública. El espesor será, como máximo, el 15% de su menor altura libre sobre la rasante de la acera o terreno.

#### Art. 112. Toldos.

En cualquier punto la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros, pudiendo admitirse elementos colgantes, no rígidos, que dejen libre una altura de dos metros. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 metros, respetando, en todo caso el arbolado.

#### Art. 113. Muestras.

1. Se entiende por tales los anuncios paralelos al plano de fachada.
2. Su saliente máximo será igual al de las portadas debiendo cumplir además las siguientes prescripciones:
  - a) Quedan prohibidos los anuncios en tela y otros materiales que no reúnan las mismas condiciones de dignidad y estética.
  - b) En planta baja podrá ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 0,90 metros, del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Exceptúan las placas que, con una dimensión máxima de 0,25 por 0,25 y 0,02 metros de grueso, podrán situarse en las jambas. Cumplirán las condiciones estéticas que se determinen en cada Norma.
3. Las muestras colocadas en las plantas de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de 0,90 metros de altura, como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco.

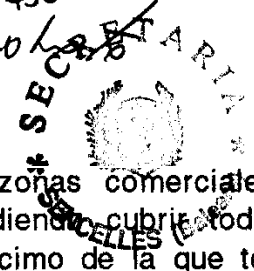
APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

14 de Dec. 1994  
División de

312



4. Los anuncios podrán colocarse en las zonas comerciales o industriales como coronación de los edificios, pudiendo cubrir toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo de la que tenga la finca sin exceder de tres metros y debiendo estar ejecutado con letra suelta.

5. En los edificios exclusivos, con uso de espectáculos comercial o industrial, en la parte correspondiente de fachada, podrán instalarse con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos o huecos. o descompongan la ordenación de la fachada.

6. Las muestras luminosas, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situadas a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de tres metros del anuncio o a 10 metros si estuviera enfrente.

7. En los muros linderos que queden al descubierto y cumplan en general, las condiciones de las Normas y, en particular, las de su composición y decoración, pueden instalarse muestras sujetándose a las prescripciones establecidas para estas instalaciones en las fachadas.

#### Art. 114. Banderines.

1. Se entiende por tales los anuncios normales al plano de la fachada.

2. En cualquier punto, la altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno será de 2,25 metros. Su saliente máximo será igual al fijado para los balcones. Podrá tener una altura máxima de 0,90 metros. En las plantas de pisos únicamente se podrá situar a la altura de los antepechos.

3. En las zonas de edificación comercial se permitirá los

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado  
provisionalmente*

SECRETARIA 313

verticales con altura superior a 0,90 metros. En esta zona también los banderines sobre marquesinas tendrán como máximo el mismo saliente de éstas.

4. Los banderines luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones anteriores, irán situados a una altura superior a tres metros sobre la rasante de la calle o terreno. Requerirán para su instalación la conformidad de los inquilinos, arrendatarios, o en general de los usuarios de los locales con huecos situados a menos de cinco metros del anuncio.

\*\*\*\*\*  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SENCELLES**  
\*\*\*\*\*

fase                   ORDENACION

documento   2. NORMAS URBANISTICAS.

capítulo       7. NORMAS ESPECIALES, CONSERVACION DE LA  
                  NATURALEZA, PROTECCION DEL PAISAJE Y  
                  MEJORA DEL MEDIO RURAL.

\*\*\*\*\*

- Art. 115. Normas generales.
- Art. 116. Movimientos de tierras.
- Art. 117. Construcciones.
- Art. 118. Prevención de incendios forestales.
- Art. 119. Lucha contra la contaminación atmosférica.
- Art. 120. Depuración de aguas residuales.
- Art. 121. Prevención de otros efectos perjudiciales.
- Art. 122. Régimen general de protección del paisaje.

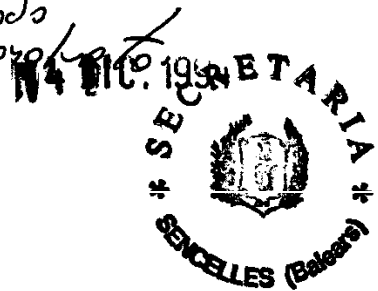


APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*Aprobado  
Anuncio nº 4*



Art. 123. Mejora del medio rural.

Art. 115. Normas generales.

1. Se regularán por las presentes Normas todos aquellos hechos, manipulaciones o modificaciones que puedan alterar de alguna forma el equilibrio ambiental.

2. Los organismos competentes, y el Ayuntamiento, al otorgar las licencias para los actos señalados en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, tendrán en cuenta igualmente las presente Normas.

3. Análogamente, los demás organismos facultados para conceder autorizaciones o licencias, en los casos que prevé la legislación vigente, tendrán en cuenta igualmente las presentes Normas.

Art. 116. Movimientos de tierras.

1. Los elementos rocosos serán preservados en lo posible y quedarán prohibidas las grandes excavaciones a cielo abierto y los grandes desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente las características topográficas del lugar.

2. Los desmontes producidos por canteras o explotación de

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*Aprobado*  
*Medio Hospital*  
SECRETARIA 315  
14 FEB. 1994  
\* SELLOS (Cataluña) \*

yacimientos estarán sujetos a la aplicación de los reglamentos proyectos de labores, y se adoptarán las requeridas medidas de ocultación y las menores desfiguraciones a fin de no comprometer el paisaje circundante.

3. Los desmontes y terraplenados para la construcción de vías o caminos se procurará que afecten lo menos posible a los valores paisajísticos y vegetación del lugar y se tomen las medidas oportunas para las mejoras y reposiciones.

#### Art. 117. Construcciones.

1. Quedarán expresamente prohibidos los elementos constructivos que fijan un destino u origen en desacorde con el de la edificación, como por ejemplo, almenas y baluartes.

2. Los acabados no pétreos deberán cuidarse especialmente en cuanto al color. Se recomiendan los colores blanco y ocre y toda coloración debe estudiarse en armonía con el conjunto urbano o paisajístico buscando la concordancia más que el contraste. Los elementos de carpintería, de madera o metálicos, si no se dejan en un color natural, deberán acabarse siguiendo la pauta anterior de buscar la concordancia con el ambiente predominante.

3. Los elementos de cubierta deberán responder a la triple finalidad de proteger de la lluvia, del sol y de evitar la disipación de las condiciones ambientales del recinto cubierto. Cualquier otra finalidad manifiesta, deber ser rechazada por impropia.

#### Art. 118. Prevención de incendios forestales.

1. Para la protección de los montes contra incendios se aplicarán las medidas preventivas establecidas por la Ley 81/1.968 de 5 de Diciembre. Ley de Montes de 6 de junio de 1.957 y su Reglamento aprobado por Decreto 485/1.962 de 22 de Febrero.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado*

*provisoria*



316

2. Entre las medidas de prevención la determinación de los trabajos de apertura y conservación de cortafuegos, limpieza de arbolado y eliminación de material o pasto, así como los de construcción de vías de acceso, depósitos y puntos de toma de agua y cualesquiera otros que tengan por objeto la evitación de los incendios forestales.

**Art. 119. Lucha contra la contaminación atmosférica.**

1. Las actividades productoras de humos, polvos en suspensión, niebla, vapores o gases que alteran las condiciones normales de la atmósfera, deberán contar con las instalaciones adecuadas y eficaces de suspensión de humos, precipitación del polvo o depuración de los vapores o gases en seco, en húmedo o por procedimientos eléctricos. En ningún caso la concentración de gases, vapores, humos, polvo o neblilla sobrepasan las cifras que figuran en el Anexo nº 2 del Reglamento de Actividades molestas, insalubre, nocivas y peligrosas, aprobado por el Decreto 2.414/1.961 de 30 de Noviembre.

2. A través de los servicios competentes se vigilará además el cumplimiento de lo dispuesto en el Código de la Circulación, especialmente en su artículo 90, así como la observancia del Decreto 2.107/1.968 de 16 de Agosto, sobre régimen aplicable en las poblaciones con alto nivel de contaminación atmosférica.

**Art. 120. Depuración de aguas residuales.**

1. Las aguas residuales no podrán evacuarse directamente a cauces públicos sin una previa depuración que garantice las condiciones de salubridad de los mismos.

2. El sistema de vertido y/o depuración deberá preverse en los esquemas de servicios de los planes de ordenación.

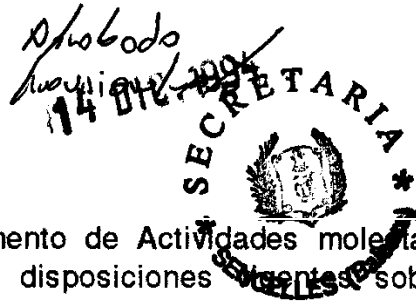
**Art. 121. Prevención de otros efectos perjudiciales.**

Para la defensa de la naturaleza y en especial para la protección

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



317

del medio ambiente, se aplicará el Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas y demás disposiciones vigentes sobre las siguientes materias:

- a) Perturbaciones producidas por ruidos y vibraciones.
- b) Riesgos de explosiones e incendios.
- c) Emisión incontrolada de radiaciones térmicas, luminosas, electromagnéticas y otras.
- d) Riesgos mecánicos.
- e) Destrucción y agotamiento de los recursos naturales.

**Art. 122. Régimen general de protección del paisaje.**

Para una mayor garantía de la conservación y defensa de las bellezas naturales del término municipal, que interesa mantener en bien de toda la comunidad, y para el desarrollo y fomento de los fines turísticos, se establece la siguiente calificación:

**Areas Naturales.**

2. Todas las Areas naturales declaradas y señaladas en las presentes NN.SS., o bien aquellos que estén o puedan ser catálogos como tales por entidades públicas o privadas se entenderán con carácter de mínimo, debiendo aceptar como vinculantes las declaraciones que al respecto pudieran formular los organismos competentes.

**Art. 123. Mejora del medio rural.**

Con la finalidad de mejorar el medio rural y a través de planes especiales se procurará.

- a) La protección de los predios rústicos de pintoresca situación, amenidad, singular topográfica o recuerdo histórico.
- b) La modificación a efectos de mejorar el aspecto exterior de las

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado*  
*Suplemento*  
*14 DIC. 1994*  
**SECRETARIA**  
**SANCELLES (Balears)**

- edificaciones, el caracter arquitectónico y su estado de conservación.
- c) La alteración para mejora de determinados elementos vegetales, arbolado o jardines.
  - d) La prohibición de construcciones y usos perjudiciales.
  - e) El acoplamiento y armonización de las edificaciones al medio ambiente.

\*\*\*\*\*  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANCELLES**  
\*\*\*\*\*

fase                    ORDENACION

---

documento        2. NORMAS URBANISTICAS. TITULO II.

---

capítulo        8. CLASIFICACION DEL SUELO Y ESTRUCTURA  
GENERAL ORGANICA.

- \*\*\*\*\*
- Art. 124. Régimen Urbanístico del suelo.
  - Art. 125. Clasificación del suelo.
  - Art. 126. Alteración de la clasificación.
  - Art. 127. Ordenación de cada tipo de suelo.
  - Art. 128. Estructura general y orgánica del territorio.
  - Art. 129. Sistemas generales.
  - Art. 130. Sistemas locales.
  - Art. 131. Regulación de los sistemas.
  - Art. 132. Sistema general de comunicaciones.
  - Art. 133. Sistema general de espacios libres.
  - Art. 134. Sistema general de equipamientos comunitarios.
  - Art. 135. Sistema general de servicios de infraestructura.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado  
providencia de*

319



**Art. 124. Régimen urbanístico del suelo.**

El régimen urbanístico del suelo se regula de conformidad con el Título I de la Ley del Suelo a través de:

1. La clasificación del suelo en los siguientes tipos; Suelo Urbano, y No Urbanizable, quedando afectos cada uno de ellos del régimen jurídico correspondiente.

2. La determinación de la estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular por el sistema general de comunicación y sus zonas de protección, el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, y el de equipamientos comunitarios para centros públicos.

3. La división del suelo, en su caso, en zonas, según su calificación urbanística.

**Art. 125. Clasificación del suelo.**

La citada clasificación del suelo se delimita y ordena en las Normas Urbanísticas en los planos:

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado*  
*14 DIC. 1984*  
SECRETARIA  
\* SUELOS (Balears) \*

320

- A escala 1 : 25.000 para todo el territorio.
- A escala 1 : 2.000 para la ordenación del Suelo Urbano.
- A escala 1 : 1.000 para la ordenación del Suelo Urbano.

**Art. 126. Alteración de la clasificación.**

La alteración de la clasificación del Suelo No Urbanizable no podrá hacerse sino a través de la revisión de las presentes NN.SS.

**Art. 127. Ordenación de cada tipo de Suelo.**

1. En el Suelo Urbano, las Normas Subsidiarias precisan la ordenación física de forma pormenorizada, tal como previene la Ley, a través de la delimitación de los suelos según su destino para: a) Viales y estacionamientos; b) Suelos públicos para jardines y parques urbanos; c) Suelos de interés público y social, susceptibles de edificación para dotaciones, equipamientos y edificios públicos y d) Suelos privados edificables.

2. El Suelo No Urbanizable está sujeto a las limitaciones que establecen los artículos 15 y ss. de la Ley del Suelo, y a aquellas que en su desarrollo se establecen en las presentes Normas.

**Art. 128. Estructura general y orgánica del territorio.**

1. A los efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, las Normas Subsidiarias ordenan y califican suelo destinado a sistemas generales o locales, los cuales son determinantes para asegurar el desarrollo, funcionamiento y cambios urbanos.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

Aprobado Anunciado 321  
14 DIC. 1994  
SECRETARIA  
\* \* \*  
Baleares

2. La consideración de dichos sistemas, con las excepciones que se indican en estas Normas Urbanísticas, implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupar los terrenos reservados para los mismos, a los efectos de lo dispuesto en el Art. 132 de la Ley del Suelo Texto Refundido.

3. Los sistemas se subclasifican en generales y locales.

#### Art. 129. Sistemas Generales.

1. Los sistemas generales tienen por finalidad sentar las bases territoriales para la prestación de servicios de interés general y están integrados por los siguientes elementos determinantes del desarrollo urbano:

- a) Sistema general de comunicaciones.
- b) Espacios libres destinados a parques urbanos, áreas destinadas al ocio cultural y recreativo, parques forestales y otros espacios verdes.
- c) Equipamientos comunitarios.
- d) Servicios técnicos de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y otros.
- e) Espacios de protección de sistemas generales.

2. Salvo en los supuestos previstos en estas Normas, la alteración de alguno de los sistemas generales o las modificaciones en los usos exigen la modificación o revisión de las Normas Subsidiarias.

#### Art. 130. Sistemas Locales.

1. En los sistemas locales, su ámbito de servicio es el del polígono o zona en que se encuadren, y están constituidos por los siguientes elementos determinantes, a esta área local, del proceso urbano:



APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*Aprobado Ayuntamiento de*  
*322*  
SECRETARIA  
SENCELLES (Balears)

- a) Sistema viario local.
- b) Espacios libres y jardines públicos.
- c) Dotaciones comunitarias referentes a centros docentes y servicios de interés público y social.
- d) Aparcamientos públicos.

2. La alteración en el uso o destino de los terrenos afectos a un sistema local requerirá la modificación de las Normas Subsidiarias.

#### **Art. 131. Regulación de los sistemas.**

1. Califica en Suelo Urbano los terrenos destinados a sistemas locales.

2. Las cesiones de suelo para lo calificado en estas Normas Subsidiarias como sistemas locales públicos, se regirán por lo dispuesto en la Ley del Suelo y por lo que, en subordinación a ella, se dispone en estas Normas para las actuaciones en los distintos tipos de suelo y sistemas de ejecución.

#### **Art. 132. Sistema general de comunicaciones.**

1. El sistema general de comunicaciones está formado por las Redes Viarias Primaria y Secundaria y comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario de carácter fundamental para SENCELLES, en orden a, mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad entre las correspondientes subáreas, así como el de carácter local, comarcal o insular.

2. El régimen de la red viaria básica será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías extraurbanas, estatales o provinciales, o vías urbanas.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

323  
Aprobado por el Parlamento  
D.I.C. 1994  
SECRETARÍA  
SENCELLES (Balears)

3. Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planos normativos de las Normas Subsidiarias indican el orden de prioridad y disposición del suelo reservado para ésta.

4.- Se incluye en el Sistema general de Comunicaciones la variante entre las carreteras PM-312.PM-311 y PM-302de acuerdo con el trazado grafiado en los planos de proyecto. En los terrenos afectados por la citada variante no se permitiran otros usos que los descritos en el artº 30 de la Ley 5/90 de Carreteras, aprobada por el Parlamento de las Islas Baleares.

### Art. 133. Sistemas generales de espacios libres.

1. El sistema general de espacios libres comprende los siguientes espacios:

a) Areas naturales: Comprende las zonas integrantes de estas Areas que no podrán ser dedicadas a usos o utilizaciones que implicaren transformación de su destino en las Normas Subsidiarias. A estos fines, además de respetarse la legislación específica sobre defensa y conservación de masas forestales, se cumplirá lo dispuesto en las presentes Normas Urbanísticas.

Los parques propiedad del Municipio tienen la condición de régimen de dominio público, por implicar su integración en el sistema general de espacios verdes, y sin perjuicio de lo que proceda por razón de otra adscripción, un destino público.

En el terreno delimitado como Area natural no se permiten otros usos y edificaciones que los adscritos a la protección y mantenimiento del Area, y los directamente relacionados con la actividad científica o cultural justificativa de la calificación como es la conservación de la flora, la fauna la geología y otros análogos.

### Art. 134. Sistema general de equipamientos

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

324  
Aprobado Provisionalmente  
1974 SECRETARIA  
5 DE 1974  
\* SENCELLO (Mallorca) \*

comunitarios.

1. El sistema general de equipamiento comunitario ~~los~~ constituyen las superficies destinadas a uso públicos o colectivos al servicio directo de los ciudadanos. El suelo será siempre de dominio público, si bien se admite que la gestión sea confiada al sector privado.

2. El sistema general de equipamientos comprende los que están al servicio de la totalidad de un núcleo urbano, del Municipio, o tengan un ámbito supramunicipal, y estén destinados a los siguientes usos: Docente, sanitario-asistencial, socio-cultural, religioso, deportivo, recreativo, de abastecimiento, público-administrativo y similares, según se establece en el art. 56 de las presentes Normas.

3. La asignación de usos no específicos en el suelo previsto para cualquier de los fines podrá ser función de un Plan Especial de iniciativa municipal.

4. Cuando un equipamiento o dotación, en funcionamiento o previsto, cayera en desuso o fuera innecesario, se destinará a otro de los fines preestablecidos.

**Art. 135. Sistema general de servicios de infraestructura.**

1. Las presente Normas Subsidiarias contienen la ordenación de las infraestructuras de los servicios técnicos de electricidad, telefono, de abastecimiento de agua, saneamiento y otros, y a este fin establece las precisas reservas de suelo y las de protección, todo ello sin perjuicio de quedar sujetos estos servicios, en su desarrollo y ejecución, a la legislación específica que les sea de aplicación.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*Aprobado Anual 1993*  
SECRETARIA  
\*  
1993

En particular será de aplicación el Decreto 3382/93 de 21 de Diciembre sobre normas para la ejecución de nuevos alumbramientos y ampliaciones de los ya existentes en la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.

Sera de aplicación, en los casos en que proceda, la Ley del Parlamento de las Islas Baleares de 28 de septiembre de 1.993 sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones historico-ambientales de los núcleos de población.

*4.6/93*

2. Sólo se permitirán los usos propios o directamente vinculados con la instalación o servicio de que se trate.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado Antonio Lario 326*



\*\*\*\*\*  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SENCELLES**  
\*\*\*\*\*

fase            ORDENACION

documento    2. NORMAS URBANISTICAS.

\*\*\*\*\*  
**REGIMEN DEL SUELO URBANO.**  
\*\*\*\*\*

**Artº 136. Delimitación y determinaciones en suelo urbano.**

1. Las Normas Subsidiarias califican como suelo urbano el que por su situación dentro del casco urbano o por su inclusión en áreas consolidadas por la edificación merece aquella calificación conforme al Art. 10 de la Ley del Suelo.

2. En relación con la ordenación existente para el suelo urbano estas Normas Subsidiarias modifican o mantienen el planeamiento anterior en cuanto a:

a) Localización de sistemas generales para atender especialmente las mayores exigencias de espacios libres, red viaria y equipamientos.

b) Adaptación de la edificación a las características y limitaciones de las infraestructuras urbanas existentes o previstas.

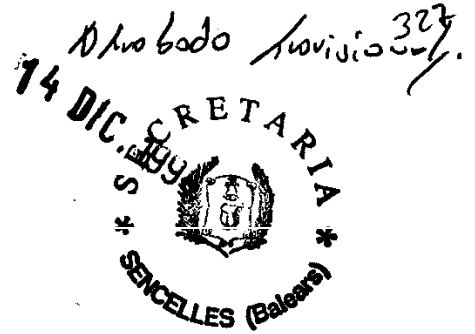
c) Mantenimiento y preservación de lo valores ambientales urbanos.

**Artº 137. Edificaciones anteriores a las presentes Normas Subsidiarias.**

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



1. Edificios inadecuados:

A tenor de lo previsto en el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares se entenderán como edificaciones inadecuadas aquellas que se hallen en alguna de las siguientes situaciones:

a) Aquellas cuyo volumen sea inferior al cincuenta por cien (50%) del mínimo autorizado por las Ordenanzas de edificación en relación con la superficie aprovechable.

b) Las que en más de un cincuenta por cien (50%) de su volumen o de la superficie construida, estén destinadas a uso urbanístico contrario al previsto por la Ordenación de Edificación vigente en el momento de su calificación.

c) Las que además de estar en manifiesta desproporción con la altura legalmente autorizada y corriente en la zona, desmerezcan por su estado, condición o clase de las demás del sector.

d) Las edificaciones provisionales que se estimaran inadecuadas, salvo lo dispuesto en el artículo 136 de la Ley del Suelo y Ley de la Comunidad Autónoma Balear de 8/1988 de 1 de Julio sobre edificios e instalaciones fuera de ordenación.

No se considerarán edificios inadecuados aquellos que por resultar comprendidos en los artículos seis y siete (6 y 7) del Reglamento de Edificación Forzosa, deben ser exceptuados o excluidos.

El aprovechamiento del suelo, en su caso, deberá realizarse con sujeción a las condiciones de edificabilidad establecidas en estas normas.

2. Edificios fuera de ordenación.

Se considerarán exclusivamente fuera de ordenación:

a) Las edificaciones o instalaciones que estén afectadas por el sistema viario.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

*Adjud. Incond. 328/10*  
4 DIC. 1984  
SECRETARIA

b) Las edificaciones o instalaciones que ocupen, total o parcialmente suelo destinado a equipamientos y espacios libres públicos, si el uso actual resulta disconforme con el previsto en dichas zonas por las presentes Normas Subsidiarias.

c) Las edificaciones situadas en suelo sujeto a operaciones de reforma que requieran la total demolición de aquellas.

d) Las edificaciones ocupadas por usos de industria, talleres y estaciones de suministro de carburante prohibidos en cada zona.

En las edificaciones o instalaciones calificadas fuera de ordenación únicamente podrán realizarse las obras previstas en la citada Disposición Legal autonómica .

Así mismo deben considerarse como edificios e instalaciones fuera de ordenación aquellos que se construyan o se hayan construido en contra de las determinaciones contenidas en los planes o en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento, o así como los construidos en contradicción con la legislación urbanística vigente. En estos edificios mientras se mantenga la calificación de fuera de ordenación no se podrán realizar ningún tipo de obra ni siquiera las pequeñas reparaciones que exigen la higiene de las personas que deban residir o deban ocupar los citados edificios.

Los edificios o las instalaciones que se construyan o que se hayan construido a partir del día 28 de junio de 1.988 y que queden calificadas como fuera de ordenación no podrán obtener la contratación de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua, alcantarillado y teléfono y gas si lo hubiera. De igual forma regira la anterior prohibición para aquellos edificios e instalaciones a los que se les hubiera iniciado expediente de infracción urbanística, o con posibilidad de iniciación, en tanto no haya transcurrido el plazo de ocho años señalado en el artº 73 de la Ley de Disciplina Urbanística de la CAIB.

### 3. Obras a realizar en los edificios existentes.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

*Aprobado provisionalmente.* 329



3.1. En los edificios existentes, construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se hallen en ninguno de los supuestos previstos en el artículo anterior, transitoriamente hasta su situación, podrán realizarse las obras reguladas a continuación para cada una de las siguientes situaciones:

Situación 1ª.

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

- Cómputo altura: la altura deberá computarse tanto en número de plantas como en metros. Tanto en las alturas existentes como en las permitidas se incluirán los áticos edificadas o permitidos.

En los tipos de ordenación según alineación de vial la altura a considerar será la reguladora.

En los tipos de ordenación aislada la altura a considerar será la máxima.

- Cómputo de edificabilidad: en los tipos de ordenación según alineación de vial, la edificabilidad permitida en una parcela será la suma de las ocupaciones máximas permitidas en cada una de sus plantas, más los cuerpos salientes permitidos.

No se incluirán en el computo de superficies edificables en el tipo de ordenación según alineación a vial, las plantas situadas por debajo de la baja ni, en cualquier tipo de ordenación, los sótanos destinados a cualquier uso permitido o los semisótanos exclusivamente destinados a aparcamiento.

Regulación: se permitirán únicamente las obras encaminadas a adecuarlas a alguna de las situaciones siguientes, así como las referidas en la legislación dictada por la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares

Situación 2ª

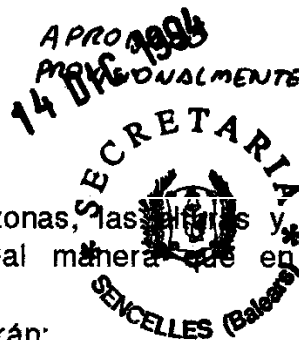
Edificios cuya altura o cuya superficie edificada no exceda de un cien por cien (100%) de los permitidos por las Ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguna o varias de las restantes limitaciones



APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



de la ordenanza general en cada una de las zonas, las alturas y las superficies edificables se computarán de igual manera que en la situación 1ª.

-Regulación: en estos edificios se permitirán:

- a) Obras parciales y circunstancias de consolidación.
- b) Modernización o mejora de sus condiciones estéticas, higiénicas o de funcionalidad.
- c) Reformas y cambios de uso incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté incluido en la relación de los permitidos en la zona.
- d) Obras de adecuación del edificio a alguna de las situaciones de los apartados siguientes.

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

#### Situación 3ª

Edificios en cuya altura o cuya edificabilidad no excedan de los permitidos por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguna o varias de las restantes limitaciones de la ordenanza general en cada una de las Zonas.

Las alturas y las superficies edificables se computarán de igual manera que en la situación 1ª.

Regulación: se permitirán las obras referidas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación 2ª, así como las de ampliación hasta un máximo del ochenta por cien (80%) del aprovechamiento de solar.

Dichas obras de ampliación deberán realizarse adecuándose a la tipología original del edificio, aún en el caso de que se incumplan las determinaciones de ocupación o separaciones, y a la correcta integración del mismo en su entorno, sin perjuicio de las normas especiales de protección aplicables a los edificios incluidos en el Catálogo. Se permitirán asimismo las obras necesarias para adecuar el edificio a la situación siguiente:

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

331  
APROBADO  
PROVISIONALMENTE  
14 DIC 1994  
SECRETARIA  
\* SENCELLES (Balears) \*

Situación 4ª

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

-Regulación: las reformas y obras de ampliación se ajustarán a los límites impuestos por dicha ordenanza, debiendo en su realización, adecuarse a la tipología original del edificio y a la correcta integración del mismo en su entorno, sin perjuicio de las normas especiales de protección aplicables a los edificios incluidos en el Catálogo.

3.2. En las situaciones 2, 3 y 4 se podrán realizar las obras necesarias con la finalidad exclusiva de dar cumplimiento a las normas de prevención de incendios previa tramitación de un estudio de detalle, aún en el caso de que dichas obras supongan incremento de la superficie máxima edificable a los parámetros de ocupación, separaciones y altura.

**Artº 138. CASCO ANTIGUO (CA)**

1- DEFINICION: Corresponde al núcleo originario de SENCELLES, Biniali y Ruberts, pretendiendo la conservación de la tipología edificatoria existente así como la estructura urbana actual, intentando mantener las condiciones ambientales y estéticas e impidiendo que se pueda aumentar o proseguir con un cierto grado de deterioro de las fachadas y materiales que las conforman.

2- TIPO DE ORDENACION: Según alineación de vial, continua entre medianeras.

3- EDIFICABILIDAD: El índice de edificabilidad neto por parcela se establece en 3,6 m3/m2 ó 1,20 m2/m2.

4- DENSIDAD: Equivalente a 300 hab/Ha.

5- CONDICIONES DE EDIFICACION: La característica fundamental de esta zona es la de conservar, mantener y proteger tanto las

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

APROBADO  
PROVISIONALMENTE  
14 DIC 1976  
SECRETARIA  
332

características y tipologías arquitectónicas y estructura urbana. Las construcciones existentes que superen las condiciones de edificación y aprovechamiento establecidas para la zona podrán ser objeto de rehabilitación, reforma o restauración, con el fin de mejorar sus condiciones higienico-sanitarias, o ser consolidadas, siendo obligatoria la conservación de las características tipológicas en fachadas y de elementos constructivos fundamentales y espacios interiores de especial interés. por lo que los materiales a emplear en la ejecución de las fachadas deben ser de tipo tradicional, madera y colores cálidos.

6- ALINEACION DE LAS EDIFICACIONES: Se deberán de ajustar a la alineación de vial.

7- OCUPACION: No se establece profundidad edificable. La ocupación máxima de la edificación queda regulada en un 60% de superficie del solar, y para solares en esquina y solares cuya superficie no alcance a la mínima de 200 m<sup>2</sup> la ocupación podrá ser hasta de un 80% de la superficie del solar.

La ocupación de la planta sótano ó semisótano podrá ser de hasta un 100%.

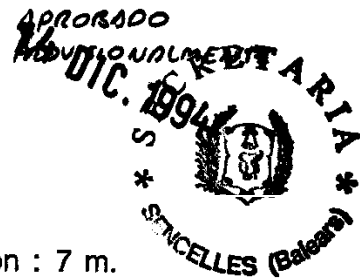
8- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS: El número máximo de plantas será el de PB+1 piso. Altura reguladora : 8,00 m .

a/ Planta baja: Si se utiliza como vivienda podrá tener la altura mínima de 2,40 m. interiores. En el supuesto de voladizos o de uso distinto al de vivienda la altura de la planta baja estará comprendida entre 3,50 m.

b/ Planta piso: La altura mínima interior de la planta piso podrá ser de 2,40 m. útiles.

Se tomará como altura reguladora la media de la que poseen las edificaciones existentes en el tramo de calle correspondiente. En caso de que las dos edificaciones colindantes tengan la misma altura, se tomará esta como la reguladora.

**APROBADO CON PRESCRIPCIONES**  
**C. I. U. MALLORCA**  
FECHA:



9- FACHADA MINIMA: A efectos de parcelación : 7 m.

A efectos de edificación se admiten las parcelas menores de 7 m. de fachada existentes antes de la entrada en vigor de las presentes NN.SS.

10- PARCELA MINIMA: A efectos de parcelación : 200 m<sup>2</sup>.

A efectos de edificación se admiten parcelas menores de 200 m<sup>2</sup> de superficie, existentes antes de la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

11- CUERPOS Y ELEMENTOS VOLADOS:

a/ No se permiten en calles menores de 6,00 m. de ancho.

b/ En calles de más de 6,00 m. y menores de 10,00 m. de ancho se permiten balcones ó miradores de 0,45 m. de vuelo máximo.

c/ En calles de ancho superior a 10,00 m. se permitirán balcones o miradores de hasta 0,80 m., siempre y cuando dicho vuelo sea inferior en 0,20 m. al ancho de la acera.

12- CONDICIONES DE USO:

Usos permitidos:

a/ Vivienda en todas sus categorías.

b/ Planta Baja: Vivienda en todas sus categorías, Comercial, sanitario, recreativo, religiosos, cultural, oficinas, deportivo.

c/ Industrial en la categoría A, situaciones 1 y 2.

d/ Sótano: Almacén o aparcamiento privado o público.

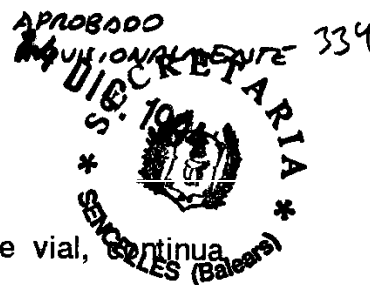
13- OTROS CONDICIONANTES:

En las obras de nueva planta es obligatorio el cumplimiento de los parámetros previstos en los apartados 2-7 y 8.

**Artº 139. INTENSIVA BAJA (IB)**

1- DEFINICION: Tipología edificatoria de tipo intensivo.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:



2- TIPO DE ORDENACION: Según ordenación de vial, entre medianeras.

3- EDIFICABILIDAD: El índice de edificabilidad neto por parcela se establece en 3,6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ó 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

4- DENSIDAD: Equivalente a 300 hab/Ha.

5- CONDICIONES DE EDIFICACION: Las características de esta zona es la de seguir las características tipológicas arquitectónicas del núcleo de SENCELLES. Por lo que los materiales a emplear en la ejecución de las fachadas deben ser tipo tradicional, madera y colores cálidos.

6- ALINEACION DE LAS EDIFICACIONES: Se deberán de ajustar a la alineación de vial.

7- OCUPACION: La ocupación máxima de la edificación queda regulada en un 60% de la superficie del solar, y para solares en esquina la ocupación podrá ser de hasta un 80% de la superficie del solar.

La ocupación de la planta sótano ó semisótano podrá ser de hasta un 100%.

8- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS: El número máximo de plantas será el de PB+1 piso. Altura reguladora: 8,00 m.

a/ Planta baja: Si se utiliza como vivienda podrá tener la altura mínima de 2,40 m. interiores. En el supuesto de voladizos o de uso distinto al de vivienda la altura de la planta baja estará comprendida entre 3,50 m.

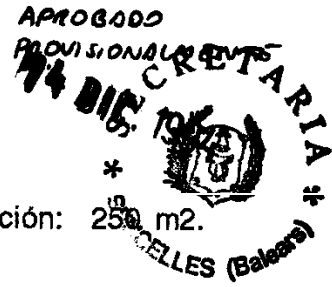
b/ Planta Piso: La altura mínima interior de la planta piso podrá ser de 2,40 m. útiles.

9- FACHADA MINIMA: A efectos de parcelación: 10 m.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



10- PARCELA MINIMA: A efectos de parcelación: 250 m<sup>2</sup>.

11- CUERPOS Y ELEMENTOS VOLADOS:

En calles de ancho igual o superior a 10,00 m. se permitirán balcones o miradores de hasta 0,80 m., siempre y cuando dicho vuelo sea inferior en 0,20 m. al ancho de la acera.

12- CONDICIONES DE USO:

Usos permitidos:

- a/ Vivienda en todas sus categorías.
- b/ Planta Baja: Vivienda en todas sus categorías, Comercial, sanitario, recreativo, religioso, cultural, oficinas, deportivo.
- c/ Industrial en la categoría A, situaciones 1 y 2.
- d/ Sótano: Almacén ó aparcamiento privado ó público.

13- CONDICIONES DE ESTETICA

Los materiales a emplear en la ejecución de las fachadas deben ser de tipo tradicional, madera y colores cálidos.

#### Artº 140. EXTENSIVA BAJA (EB)

1- EDIFICACION: Corresponde a las zonas residenciales de vivienda unifamiliar aislada.

2- TIPO DE ORDENACION: Edificación aislada en la parcela con separación a todos los lndes de la misma.

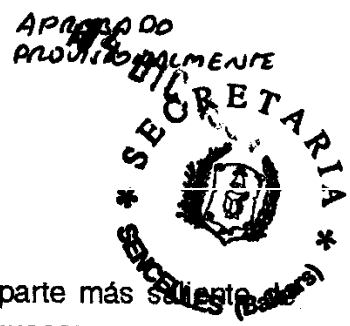
3- EDIFICABILIDAD: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ó 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

4- OCUPACION: 30%, excepto en sotano que puede alcanzar el 50%

5- DENSIDAD: Una vivienda cada 600 m<sup>2</sup>. de solar.

6- CONDICIONES Y EDIFICACION: Se emplearán en las fachada

**APROBADO CON PRESCRIPCIONES**  
**C. I. U. MALLORCA**  
**FECHA:**



materiales petreos, madera y colores cálidos.

7- ALINEACION DE LAS EDIFICACIONES: La parte más saliente de los edificios deberá guardar los siguientes retranqueos:  
FONDO Y LATERALES: 3 m.  
FACHADA: 4 m.

8- ALTURA Y NUMERO DE PLANTAS: El número máximo de plantas será el de PB+1 piso.  
Altura reguladora: 6,00 m.

9- FACHADA MINIMA: A efectos de edificación y parcelación se establece en 18 m.

10- PARCELA MINIMA: A efectos de edificación se establece en 500 m2.

11.- PROFUNDIDAD EDIFICABLE: 20 Mts.

12- CONDICIONES DE USO: Viviendas unifamiliares aisladas y garage anexo.

13- CONDICIONES DE ESTETICA.-Los materiales a emplear en la ejecución de las fachadas deben ser de tipo tradicional, madera y colores cálidos.

**Artº 141 SERVICIOS COMPLEMENTARIOS E INFRAESTRUCTURA (SCI)**

1- DEFINICION: Zonas de caracter puntual destinadas a emplazamientos de las edificaciones propias de la infraestructura municipal (depósitos de agua, depuración de aguas residuales, estaciones de bombeo, estaciones de transformación eléctrica, etc.).

2- TIPO DE ORDENACION:

Cuando la edificación pretenda ocupar una parte de una manzana

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

APROBADO  
PROVISIONALMENTE  
14 DE SEPTIEMBRE DE 1981  
SECRETARIA  
\* BALEARES (Balears) \*

337

o un solar, las condiciones de edificabilidad, alturas, ocupación, profundidad edificable, alineaciones, etc., serán las que precise el servicio guardando las características de la tipología del entorno

Para las zonas (SCI) situadas fuera del suelo urbano, las condiciones de edificabilidad serán las que el servicio requiera.

USOS PERMITIDOS: Todos los expuestos en el apartado 1º de este artículo, y todos los relacionados con el carácter de infraestructura ó complementario.

### Artº 142. EQUIPAMIENTOS

#### EQUIPAMIENTO (EQ-1)

1- DEFINICION: Corresponde a las zonas donde se ha previsto equipamiento deportivo, comercial, administrativo, social, religioso y cultural.

2- TIPO DE ORDENACION: La ordenación de la edificación será la necesaria para el uso al que se destine con un maximo del 70% de ocupación

#### 3- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

a/ Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>, admitiéndose parcelas menores de dicha superficie existentes en la entrada en vigor de las presentes Normas Subsidiarias.

b/ Altura reguladora: 8,00 m., correspondientes a PB+1 piso.

c/ Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ó 3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

4- USOS PERMITIDOS: Todos los relacionados con el tipo de equipamiento descritos en el apartado 1º.

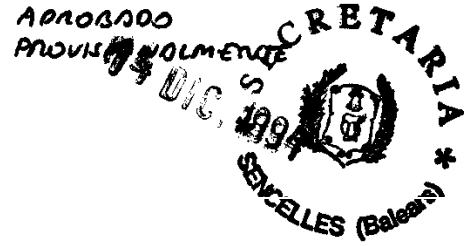
#### EQUIPAMIENTO (EQ-2)



APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



338

1- DEFINICION: Corresponde a la zona del cementerio municipal. Panteones funerarios, tumbas y edificaciones anejas.

2- TIPO DE ORDENACION: Se adoptará una ordenación y una edificabilidad igual a la existente de tal forma que las nuevas edificaciones formen un conjunto armónico.

3- USOS: Los correspondientes a los funerarios.

#### EQUIPAMIENTO (EQ-3)

1- DEFINICION: Corresponde a la zona del equipamiento educativo.

2- TIPO DE ORDENACION: La ordenación de la edificación será la necesaria para el uso al que se destina con un máximo del 40% de ocupación

3- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

a/ Parcela única: 13.829 m<sup>2</sup>.

b/ Altura reguladora: 11,00 m. hasta el último forjado, correspondientes a PB+2 pisos.

c/ Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ó 1,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

4- USOS PERMITIDOS: Los relacionados con el tipo de equipamiento descrito en el apartado 1º.

Artº 143. UNIDAD DE ACTUACION ( U.A.C. )

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

APROBADO  
PROVISIONALMENTE

339



Para el desarrollo del casco urbano se han previsto unidades de actuación a realizar mediante el Sistema de Compensación. La superficie de la Unidad de actuación nº 1 es de 47.300 m<sup>2</sup> y de la nº 2 de 4.704 m<sup>2</sup>.

Las Unidades de Actuación tienen sus Ordenanzas generales definidas en la ficha correspondiente a las ordenanzas generales y figura delimitada en los planos correspondientes a zonificación.

U.A.C.-1 INTENSIVA BAJA (IB) y EQUIPAMIENTO ( EQ. 3)

U.A.C.-2 CASCO ANTIGUO

\*\*\*\*\*  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SENCELLES**  
\*\*\*\*\*

fase                      ORDENACION

documento              2. NORMAS URBANISTICAS.

\*\*\*\*\*  
**REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.**  
\*\*\*\*\*

**DISPOSICIONES APLICABLES AL SUELO NO URBANIZABLE**

**SECCION 1ª . DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.**

**CAPITULO I. CALIFICACION, REGIMEN GENERAL DE USOS Y DEFINICIONES.**

**Artº 144. AMBITO.**

1. Las Normas de este Título se aplicarán en los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable.

**APROBADO CON PRESCRIPCIONES**  
**C. I. U. MALLORCA**  
FECHA:

APROBADO  
PROVISIONALMENTE  
SECRETARIA  
340  
DIC. 499  
\* ILES (Balears) \*

2. Constituyen el Suelo No Urbanizable aquellas áreas que las Normas Subsidiarias consideran como tales por no haberlas incluido en Suelo Urbano y en las que deben de cumplirse alguna de las siguientes funciones:

- Soporte de las actividades ligadas al sector primario de la economía a conservar, proteger o potenciar.
- Desarrollo de procesos ecológicos básicos.
- Mantenimiento de valores paisajísticos y culturales irremplazables.

3. El suelo no urbanizable ha de ser preservado de todas aquellas actuaciones que impliquen la instauración del hecho urbano. Por otra parte, en aquellas áreas que sean objeto de protección, en cada uno de sus grados respectivos, deberán aplicarse las medidas tendentes a evitar la pérdida de sus funciones o degradación de sus valores, realizándose las actuaciones que supongan un mejor y más racional aprovechamiento del territorio.

4. Los límites, zonas y grados de protección del paisaje vienen grafadas en los planos de ORDENACION correspondientes.

#### **Artº 145. ZONIFICACION.**

Se distinguen tres grandes zonas de suelo no urbanizable de acuerdo con las características de explotación que poseen:

1. Zona agrícola-ganadera.
2. Zona area de especial protección.
3. Zona Area Natural de Especial Interes

#### **Artº 146. ZONA AGRICOLA-GANADERA. DEFINICION.**

Se consideran zonas agrícola-ganaderas las áreas del suelo no urbanizable que poseen aptitudes para la explotación agrícola-ganadera y asimismo las que son susceptibles de cultivo que interesa conservar, preservar y proteger contra otros usos o transformaciones, las cuales no podrán dedicarse a otras utilidades que las de su destino agrario, salvo que, por exceso de

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:



roturación en los terrenos originalmente forestales, procediera a la reconversión en zona boscosa.

**Artº 147. ZONA AREAS DE ESPECIAL PROTECCION.  
DEFINICION.**

Se consideran zonas Areas de Especial Protección las áreas del suelo no urbanizable que forman los pinares grafiados en los planos.

Si bien la riqueza forestal como actividad productiva no es importante interesa su conservación como áreas abiertas por representar una integración paisajística de primer orden.

**Artº 148. ZONA AREA NATURAL DE ESPECIAL INTERES**

Se consideran Areas Naturales de Especial Interes aquellas que en cumplimiento de lo dispuesto en el artº 3.2b) estan pobladas de manera dominante o significativa por encinas.

**Artº 149. GRADOS DE PROTECCION DEL PAISAJE.**

1. Se distinguen tres grandes áreas atendiendo al grado de protección paisajística:

- a) AREA AGRICOLA-GANADERA.
- b) AREA DE ESPECIAL PROTECCION.
- c) AREA NATURAL DE ESPECIAL INTERES
- d) AREAS CON PLAN ESPECIAL

2. Las áreas correspondientes a las distintas zonas de protección paisajística se hallan delimitadas en los planos de ordenación correspondientes.

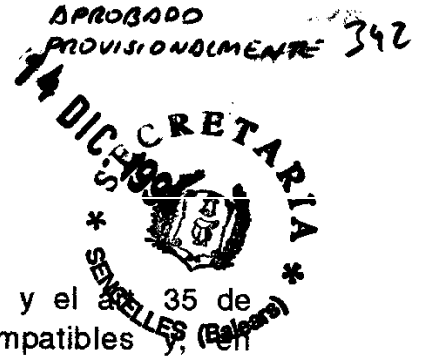
3. El significado y contenido de dichas zonas de protección vienen definidos por las condiciones de segregación y edificación correspondientes a cada área, expresados en los artículos correspondientes.

**Artº 150. REGIMEN GENERAL DE USOS EN EL SUELO NO**

**APROBADO CON PRESCRIPCIONES**

**C. I. U. MALLORCA**

FECHA:



**URBANIZABLE. USOS INCOMPATIBLES.**

De acuerdo con el art. 15 de la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento se consideran incompatibles y, en consecuencia, se declaran prohibidos en todo el suelo no urbanizable los siguientes usos:

a) Residencial: en todas sus subclases salvo la vivienda unifamiliar cuya posibilidad de implantación se regulará más adelante.

b) Industrial: en todas sus subclases, salvo actividades industriales de primera transformación de productos agrícolas de producción propia. Estas industrias, susceptibles de ser permitidas por el Ayuntamiento, deberá contar además con informe favorable de la Consellería de Agricultura u organismo competente sobre si la instalación contribuye a la promoción profesional y social de la población campesina a la que debe servir.

c) Terciario y servicios en todas sus subclases.

d) Equipamientos y dotaciones en todas sus subclases salvo que se ajusten a los usos condicionados que se regulan en el Apartado REGIMEN GENERAL DE USOS. USOS CONDICIONADOS.

Expresamente se prohíbe en todo el suelo no urbanizable la fijación de carteles, colocación de soportes y en general cualquier manifestación de actividad publicitaria.

#### **Artº 151. REGIMEN GENERAL DE USOS. USOS PERMITIDOS.**

Se permiten en el suelo no urbanizable, siendo objeto de regulación específica en cada zona, los siguientes usos:

a) Rural: en todas sus subclases salvo la extractiva de la que tan solo se permite la extracción de arcillas y gravas, previo informe favorable de la Conselleria de Agricultura e Industria.

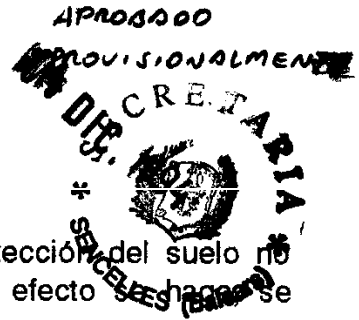
b) Espacios libres públicos.

c) Infraestructura en todas sus subclases.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



343

Dentro de las diferentes zonas y áreas de protección del suelo no urbanizable y de acuerdo con la regulación que al efecto se haga se permitirá asimismo:

- Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, y se ajusten en su caso a los planes de la Consellería de Agricultura o normas dictadas por ésta para las mismas.

En ausencia de planes o normas se estará a lo dispuesto en el apartado sobre parámetros edificatorios.

En todo caso, deberán adaptarse a las condiciones generales de la edificación para esta clase de suelo, señaladas en los apartados correspondientes.

Las solicitudes deberán ir acompañadas de una justificación de la superficie y volumen que se pretenda construir en función de las necesidades agropecuarias de la finca, informada favorablemente por la Consellería de Agricultura.

- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas. La edificabilidad de las mismas se ajustará a los planes y normas que la Consellería de Obras Públicas disponga al efecto.

- Construcciones al servicio de espacios libres públicos.

- Las obras destinadas a la implantación de infraestructuras se condicionarán en los casos que fija el apartado relativo a estudio de impacto ambiental.

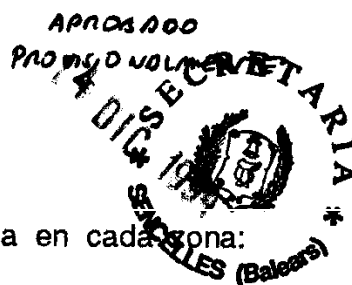
#### **Artº 152. REGIMEN GENERAL DE USOS. USOS CONDICIONADOS.**

Se condicionan al trámite establecido en el art. 16.3 de la Ley del Suelo y 44.2 de su Reglamento de Gestión en el suelo no

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



urbanizable, siendo objeto de regulación específica en cada zona:

a) Los usos no contenidos entre los permitidos en el artículo anterior y las edificaciones e instalaciones que los sustente, siempre que se justifique suficientemente ante el Ayuntamiento la necesidad de instalarse en el medio rural por no existir otra alternativa compatible con otras utilizaciones de suelo municipal. La implantación de estos usos se condiciona a estudio de impactos según lo dispuesto en el apartado ESTUDIO DE IMPACTOS, así como a la previa declaración de utilidad pública o interés social.

b) Las viviendas familiares que cumplan las dos condiciones siguientes:

- se asienten en edificios aislados de acuerdo con estas Normas.
- Se asienten en terrenos en los que no exista la posibilidad de formación de núcleo de población de acuerdo con lo que al efecto se establece en el siguiente artículo.

c) Productivo en su subclase extractivo cuando razones supramunicipales así lo aconsejen, salvo la extracción de arcillas y gravas que se regula en el artículo anterior.

#### **Artº 153. DEFINICION DE NUCLEO DE POBLACION.**

Para que no haya peligro de formación de núcleo de población deben cumplirse simultáneamente las siguientes condiciones:

- a).- Una vivienda por parcela.
- b).- Distancia mínima entre viviendas: 100 mts.

#### **Artº 154. PARCELACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

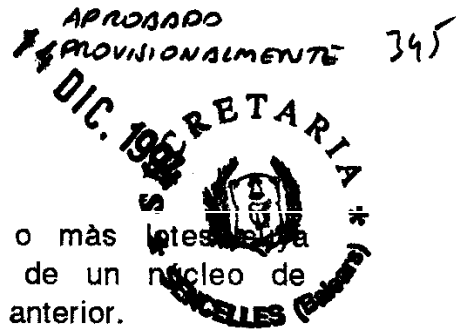
1. En el suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas que, amparadas en la unidad de cultivo, puedan ser ocupadas total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica.

2. Se considerarán parcelaciones urbanísticas las divisiones

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



simultáneas o sucesivas de terrenos en dos o más lotes, cuya edificación pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, tal como se ha definido en el apartado anterior.

## CAPITULO II. CONSERVACION DE LA NATURALEZA Y DEFENSA DEL MEDIO RURAL.

### Artº 155. ESTUDIO DE IMPACTOS.

Deberá realizarse un estudio de impacto ambiental en los siguientes casos:

1. Edificaciones e instalaciones destinadas a un uso no contenido entre los permitidos en el régimen general de usos, excepto las viviendas que se proyecten formando un conjunto con otras instalaciones agrarias.

2. Las obras destinadas a actividades extractivas de cualquier índole.

3. Las obras de infraestructuras correspondientes a canalizaciones aéreas o subterráneas de las redes básicas de servicios generales.

En el estudio de impactos se reconocerán los siguientes aspectos:

1. Justificación de la idoneidad del emplazamiento respecto a otras alternativas posibles.

2. Justificación del cumplimiento de la legislación vigente en todo lo relativo a protección del medio ambiente y protección del patrimonio.

### Artº 156. AGUAS RESIDUALES.

1. Las aguas residuales generadas no podrán ser vertidas en pozos negros o zanjas filtrantes. Será obligatorio el uso de fosas sépticas y la utilización del efluente para el riego de la finca, siempre que las condiciones edafológicas, geológicas, sanitarias y técnicas lo permitan.

2. La neutralización de las aguas depuradas se ajustará a los planes de La Consellería de Agricultura.



APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

APROBADO  
PROVISIONALMENTE

346



**Artº 157. ADAPTACION DE LAS CONSTRUCCIONES AL MEDIO.**

Las construcciones y edificaciones a instalar en suelo no urbanizable deberán adaptarse al ambiente, armonizado con el mismo.

Todas las obras se integrarán en el paisaje, debiendo ser proyectadas con este criterio. El estilo arquitectónico estará en la línea del empleado tradicionalmente.

Quedan expresamente prohibidos los elementos constructivos que fijan un destino u origen en desacuerdo con el de la edificación, como almenas y baluardes.

Los elementos naturales pétreos del país quedan recomendados en cualquiera de sus fábricas y acabados. Las piedras de importación se utilizarán de forma restrictiva.

Los acabados no pétreos deberán cuidarse especialmente en cuanto al color. Se utilizarán los colores ocre, o colores de tierra y toda otra colocación deberá estudiarse en armonía con el conjunto paisajístico buscando la concordancia más que el contraste. Los elementos de carpintería de madera deberán acabarse siguiendo la pauta anterior.

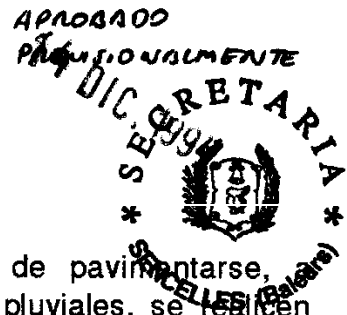
Las cubiertas serán preferentemente a una o dos aguas de teja áraba color ocre.

**Artº 158. MOVIMIENTOS DE TIERRAS.**

Quedan prohibidas las excavaciones a cielo abierto y los desmontes y terraplenados que transformen sensiblemente todo o parte del perfil natural del terreno de las fincas rústicas, salvo en aquellas actuaciones recomendadas por la Consellería de Agricultura, procurando siempre el menor impacto paisajístico posible.

**Artº 159. ZONAS PAVIMENTADAS.**

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:



347

Se recomienda que las zonas que hayan de pavimentarse, excepción de las destinadas a recogida de aguas pluviales, se realicen con materiales permeables, evitando los asfaltos y hormigones y utilizando las técnicas tradicionales propias del emplazamiento correspondiente.

#### **Artº 160. CERCADO DE FINCAS.**

1. Tanto en los linderos como en el interior de la finca, se permitirán las cercas necesarias para su explotación racional.

2. Las cercas podrán ser de tres clases:

- Macizas, de altura no superior a ochenta centímetros (80 cms,) realizadas en mampostería tradicional de piedra. Por encima de ellas se podrá colocar un alambre o rejilla hasta una altura de dos metros (2 mts.).

Se prohíben expresamente los muros realizados a base de piezas prefabricadas o cerámicas, macizas o en celosía, vistas.

- Setos a base de arbustos o árboles sin límite de altura.

- Alambre o rejilla que no supere los dos metros (2 mts.) de altura.

Se utilizará en todos los casos un tipo, material y color de rejilla, que produzca el menor impacto visual posible.

3. Las obras de reparación, recrecido, ampliación o achaflanado, etc., en muros existentes, se realizarán con materiales idénticos a los de la cerca original, siempre que ésta cumpla con los requisitos del punto anterior.

Las alturas se considerarán en cada punto del terreno natural, no pudiéndose realizar escalonamientos en el perfil superior del cerramiento, sobre todo en su parte maciza.

#### **Artº 161. RETRANQUEO DE CERCAS.**

En aquellas fincas en las que se vaya a realizar un nuevo cercado deberán, cumplirse las siguientes condiciones:

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



a) El plano exterior de las cercas que den a la red viaria deberán retranquearse según los casos siguientes:

- Red de carreteras, los estipulados por la legislación vigente.
- Caminos, tres metros y medio (3'5 mts.) del eje del camino.

b) Al realizar estas nuevas cercas deberán excavarse las cunetas.

#### **Artº 162. ESCORRENTIA DE LAS AGUAS PLUVIALES.**

Quando se realicen cualquiera de las actividades reguladas por esas Normas o se ejecuten edificaciones o instalaciones permitidas, deberán tomarse las medidas oportunas para que la escorrentia de las aguas pluviales no arrastre tierras que suponga el deterioro del territorio.

#### **Artº 163. CAMINOS. SU REGULACION.**

1. En el suelo no urbanizable no se podrán abrir caminos con características urbanas o que excedan de las necesidades agrarias de la finca a que sirvan.

2. Los caminos tendrán la anchura precisa para las necesidades agrícola-ganaderas de la finca que deberan justificarse adecuadamente y cunetas a cada lado de cincuenta centímetros (50 cms.) de anchura por treinta centímetros (30 cms.) de profundidad como mínimo.

#### **Artº 164. REGULACION DE LAS CONEXIONES Y ENTRADAS A FINCAS.**

Previa autorización del organismo oficial de la via a la que se acceda, las entradas a predios u otras conexiones con la red viaria que interrumpen la cuneta lateral lo harán en una anchura máxima de cuatro metros (4 mts.), colocando una conducción de drenaje de veinte centímetros (20 cms.) de diámetro, que dé continuidad a la cuneta,

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

APROBADO  
PROVISIONALMENTE 349  
14 DICIEMBRE 1990  
SECRETARIA  
SENCELLES (Balears)

discurriendo por debajo del acceso a la finca.

### CAPITULO III. CONDICIONES DE EDIFICACION.

#### Artº 165. CONDICIONES DE EDIFICACION.

Sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados siguientes, la edificación de viviendas, de instalaciones auxiliares y las declaradas de interés público y social, se regularán por lo establecido con caracter general en las presentes Normas, en todo aquello que le sea aplicable por la naturaleza de las obras a realizar.

#### Artº 166. COMPOSICION ARQUITECTONICA GENERAL.

Todas las viviendas y edificaciones tendrán una composición arquitectónica acorde a la estética tradicional local, manejando los elementos característicos de la construcción rural, combinándolos de forma que el resultado obtenido se integre en el paisaje.

#### Artº 167. VOLUMENES, PLANTA Y CUBIERTAS.

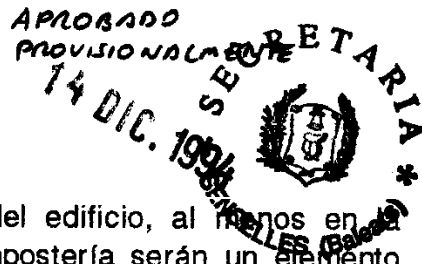
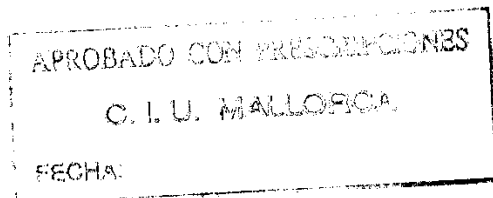
1. Las viviendas y edificaciones estarán constituidas por un cuerpo de planta libre desarrollado en una o varias crujías.

2. Las edificaciones tendrán indistintamente una o dos plantas.

3. Al cuerpo principal se podrán añadir diversos volúmenes menores y secundarios con cubierta plana o inclinación indistintamente, pero en ningún caso podrá enmascarse el volumen principal. Se recomienda la disposición de estos cuerpos secundarios formando "clastra" (patios abiertos o cerrados) al objeto de la mejor adaptación a la arquitectura tradicional.

#### Artº 168. HUECOS.

1. La superficie de los huecos será siempre muy inferior a la de



los macizos, si no en todas las fachadas del edificio, al menos en la mayoría de ellas. Los muros ciegos de mampostería serán un elemento estático preponderante.

2. En el tratamiento de los huecos se respetarán las siguientes condiciones:

- Las ventanas serán rectangulares, más altas que anchas, con excepción de ventanas y tragaluces; a excepción de lo establecido para edificaciones e instalaciones auxiliares.

- En ningún caso los huecos podrán enmascarar el volumen principal.

- El uso de arcos se restringe a puertas y porches en planta baja, no permitiéndose la sucesión reiterativa de arcos sosteniendo porches, terrazas u otros huecos abiertos en fachadas.

#### **Artº 169. ACABADO DE FACHADAS Y CUBIERTAS.**

1. El acabado de las fachadas deberá ser en mampostería tradicional de piedra, en sillería de "marés" o revocado ajustándose al contenido del apartado (Adaptación de las construcciones al medio).

2. Las baldosas de terraza deberán ser también de color ocre de tierra local.

3. los pretilos de terraza serán macizos. No se permitirán ningún tipo de balaustre ni barandillas.

4. Las cubiertas serán a una o dos aguas de teja árabe color ocre y con alero horizontal en las fachadas principal y posterior.

#### **Artº 170. EDIFICACIONES CATALOGADAS.**

Quedan excluidos de lo regulado en este capítulo todos aquellos edificios que se incluyan en el catálogo de protección de edificios de interés histórico, arquitectónico, típico o tradicional del término de SENCELLES, para los que deberán observarse las normas de protección establecidas.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

APROBADO

PROVISIONALMENTE

1990

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

SECRETARIA

351

-Casa Convento Sor Francinaina Cirer. Bien de interés cultural declarado el día 11 de septiembre de 1.990. La categoría del monumento figura en el BOCAIB nº 121 de fecha 4-10-1.990.

-Casas de Son Sant Juan. Bien de Interés cultural declarado el 7 de enero de 1.991. La categoría del monumento figura en el BOCAIB nº 14 de fecha 31 de enero de 1.991.

-Casas o Conjunto de Casas Canar.

## SECCION 2ª DISPOSICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION EN SUELO NO URBANIZABLE

### Artº 171. CONDICIONES DE EDIFICACION.

1. Las condiciones de edificación dependerán únicamente de si la parcela se halla situada encualquiera de las tres zonas.

#### EN ZONA AGRICOLA-GANADERA y DE ESPECIAL PROTECCION:

- a) Superficie máxima de ocupación de la parcela: 3%.
- b) Alturas máximas:
  - en plantas: sotano, planta baja y planta piso.
  - en metros: siete metros (7 mts.).
- c) Coeficiente de aprovechamiento máximo: 0'05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- d) Separaciones mínimas de la edificación a linderos: 5 metros. Deberá cumplirse además lo dispuesto en la reglamentación vigente, sobre carreteras.
- e) Superficie máxima edificable en un mismo edificio: 500 m<sup>2</sup>.
- f) Separación mínima entre edificios para que sean considerados independientes: 8 metros.

#### 4. EN AREAS NATURALES DE ESPECIAL INTERES.

En las zonas indicadas en los planos como áreas NATURAL DE ESPECIAL INTERES estará totalmente prohibida cualquier tipo de

Aprobado  
APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
Provisional  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

14 DIC. 1994  
SECRETARIA  
\* SENCELLES (Balears) \*

352

construcción, ni trazado de servicios o infraestructura, por lo que se les da la consideración de zonas inedificables.

#### Artº 172. VIVIENDA RURAL.

1. Se permite la construcción de una vivienda rural por parcela, cumpliendo en todo caso las condiciones de edificación dispuestas en el artículo anterior.

2. Las superficies mínimas que han de tener las parcelas en zona Agrícola ganadera para que pueda edificarse en ellas una vivienda rural será de dos cuarteradas, equivalentes a 14.206 m2.

Si la parcela constituye unidad registral independiente con anterioridad a mayo de 1.958 podrá edificarse una vivienda en parcela de superficie no inferior a 7.103 m2

3. En zona de especial protección la superficie mínima que deben tener las parcelas para que pueda en ellas edificarse una vivienda sera de 30.000 m2.

4. En la zona Areas Naturales de Especial Interes, no se podrá edificar ninguna nueva vivienda.

A efectos de las presentes Normas se considera parcela calificada como area natural especial interes la que se encuentre afectada en un mínimo de un 25 % de su superficie por las zonas delimitadas en los planos.

Cualquier construcción debiera separarse de las Areas nautarles de especial interes una distancia mínima de 15 mts.

#### Artº 173. EDIFICACIONES DE AYUDA A LA EXPLOTACION AGRICOLA-GANADERA Y DE ESPECIAL PROTECCION.

1. Se entiende como tales todas aquellas edificaciones que se construyan en suelo no urbanizable y que sirvan de soporte a la

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
 C. I. U. MALLORCA  
 FECHA:

Aprobado  
 Provisional  
 D.C. de 5/1/1991  
 SECRETARIA  
 \* \* \*

~~explotación de las fincas, agrícola-ganadera y de especial protección,~~  
 según los casos, pero nunca con las características y posibilidad de  
 utilización como vivienda.

2. Se permitirá la reparación y mantenimiento de las edificaciones existentes pudiendose aumentar el volumen hasta un 25% del existente siempre que no se hallen fuera de ordenación o no se estimen inadecuadas de acuerdo con lo preceptuado en el artº de la presente Normas

3. Las condiciones de edificación serán las establecidas en el apartado (CONDICIONES DE LA EDIFICACION).

**Artº 174. CASA DE APEROS.**

1. Se entenderá como casa de aperos aquella edificación destinada a almacenaje de cualquier tipo de elementos propios para la explotación de la finca en la que se sitúe, con total exclusión de su uso como vivienda.

2. La superficie máxima construida para que sea considerada como tal, será de veinte metros cuadrados (20 m2), en una sola planta de tres metros (3 mts.) de altura máxima.

3. Se contemplan la posibilidad de una construcción auxiliar con un máximo de 12 m2 y una altura máxima de un metro setenta centímetros (1'70 cms.) destinada al cobijo de animales.

4. Dichas edificaciones podrán construirse en parcela que este segregada con anterioridad a la fecha de aprobació inicial de las presentes NN.SS. y disponga de una superficie minima de 3.500 m2, , sea cual sea su superficie, a excepción de las Areas Naturales de Especial Interes.

5. Deberán cumplirse, en todo caso, las condiciones de edificación fijadas en el apartado CONDICIONES DE LA EDIFICACION de estas Normas, con la salvedad de que no será necesario el retranqueo a los linderos de las fincas vecinas. Si, en cambio, a caminos,



APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

~~carreteras y torrentes~~ que será de cinco metros (5 mts.) como mínimo.



### Artº 175. EDIFICACIONES EXISTENTES

Se permitirá la reparación y mantenimiento de las edificaciones existentes pudiendose aumentar el volumen hasta un 25% del existente siempre que no se hallen fuera de ordenación o no se estimen inadecuadas de acuerdo con lo dispuesto en el artº de las presentes NN.SS..

### Artº 176. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

1. El Suelo No Urbanizable ocupado por equipamientos o infraestructuras calificados como Sistemas Generales se regularán específicamente mediante lo señalado en la legislación vigente para cada materia sectorial.

2. En lo referente a Protección de Vías de Comunicación Terrestres se estará a lo dispuesto por la Legislación sectorial vigente, con carácter general, y se respetará, en todo caso, lo establecido por el Plan Provincial en su Título II, Capítulo I, Sección 1ª y 2ª y Plan Viario aprobado por la Comunidad Autónoma.

3. En caso de desmantelamiento de las instalaciones de un Sistema General, las tierras pasarán a considerarse, a todos los efectos, similares al área en contacto con ellas de mayor grado de protección.

4. En el Sistema General Viario sólo se considerarán instalaciones al servicio del usuario las estaciones de servicios y los puestos de socorro, quedando prohibidos expresamente los talleres.

**ARTº 176 BIS** En las áreas con Plan Especial no se llevará a cabo ninguna construcción hasta la aprobación de los planes especiales

**APROBADO CON PRESCRIPCIONES**  
**C. I. U. MALLORCA**  
FECHA:

Aprobado  
Pract. 19/84  
**SECRETARIA**  
SENCELLES (Balears)

355

.....  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE**  
**SENCELLES**  
.....  
fase                   ORDENACION  
.....  
documento           NORMAS URBANISTICAS.  
.....  
. NORMAS GENERALES PARA TODAS LAS CLASE DE SUELO.  
.....

**Artº 177. AREAS DE ESPACIOS NATURALES DE ESPECIAL INTERES**

Existe en el término Municipal de SENCELLES tres conjuntos de encinas que forman masas de cierta importancia, por lo que en la Ley de Espacios Naturales Protegidos aprobada por el Parlament Balear el 30 de enero de 1.991, se delimitaron estos espacios como Area Natural de Especial Interes con una extensión aproximada de 6,79 Has.

Estas masas de encinas, además de ofrecer un bello contraste con el conjunto de los campos que las rodean, sirven de refugio de aves y mamíferos silvestres, debiendo conservarse para la investigación.

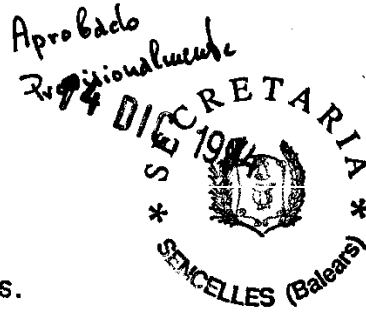
**1- CONDICIONES DE LA PROTECCION**

En las zonas indicadas en los planos como areas naturales de especial interes estará totalmente prohibida cualquier tipo de construcción ni trazado de servicios e infraestructura, por lo que se les da la consideración de zonas inedicables.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



356

2- USOS PERMITIDOS

Investigación, cinegeticos y ganaderos.

**Artº 178. NORMAS DE PROTECCION DE MONUMENTOS  
PREHISTORICOS Y PROTOHISTORICOS**

a/ Todos los monumentos y restos arqueológicos incluidos en los Inventarios abiertos, así como todos los incluidos en el Catálogo realizado por las Consellería de Cultura de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, así como aquellos que hallandose ocultos o siendo irreconocibles, aparezcan en el futuro, se considerarán como monumentos historico-artísticos y serán salvaguardados por la Comunidad Autónoma conforme a lo establecido en la legislación vigente.

b/ En los sitios arqueológicos inventariados cuyo estado de conservación sea I, II y III la salvaguarda alcanzará a la zona monumental propiamente dicha y a una zona de protección ambiental o de "Respeto" circundando el monumento, de las dimensiones que se señalan en los siguientes apartados.

Para los monumentos cuyo grado de conservación sea IV y V se estará a lo dictado por el apartado 1º de las siguientes INSTRUCCIONES.

**Artº 179. ZONA MONUMENTAL**

1º/ Se considera como tal la formada por el polígono circunscrito a los restos visibles y razonadamente supuestos, y a un anillo exterior de dos metros de anchura. Este anillo se 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 visible están constituidos por la proyección vertical en el suelo exterior de la planta de la cueva.

**APROBADO CON PRESCRIPCIONES**  
**C. I. U. MALLORCA**  
FECHA:

357  
Aprobado Provisional  
SECRETARIA  
\* SENCELES (Balears) \*

2º/ Para los sitios inventariados cuyo estado de conservación sea de los grados I, II y III, la zona de protección ambiental o zona de respeto será la constituida por un segundo anillo exterior, formado por 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.

3º/ Sea cual sea el estado de conservación del monumento, el espacio limitado por el polígono envolvente, solamente se podrán realizar obras de conservación y dignificación del monumento o de su espacio circundante protegido.

4º/ Cuando la zona de respeto se halle en zona calificada urbanísticamente como rústica no se permitirá en ella ninguna edificación y solamente el uso agrícola.

En el supuesto de que esta zona de respeto sea en casco urbano tendrá la consideración de zona verde pública.

Se adjunta como integrante de las presentes NN.SS. Catalogo de Monumentos, yacimientos y Edificaciones Protegidas

**Artº 180. NORMAS DE PROTECCION DE MONUMENTOS**

Las obras a realizarse en los edificios declarados Monumentos Historico Artisticos, o en su entorno, deberán de sujetarse a la Ley 16/1.985 del Patrimonio Histórico Artístico Español y decretos y normas e instrucciones vigentes en la materia determinadas, así como a las disposiciones de la Consellería de Cultura de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, y normas de la Comisión del Patrimonio Histórico Artístico de Mallorca.

\*\*\*\*\*  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE**

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

358  
Aprobado Provisionalmente  
SECRETARIA  
1994  
\* SENCELLES (Balears) \*

**SENCELLES**

.....  
fase                      ORDENACION  
-----  
documento              2. NORMAS URBANISTICAS.  
-----

**Artº 181. Finalidad de las normas de planeamiento.**

El objeto del presente capitulo es orientar a nivel general la mecánica de gestión del planeamiento encaminado a desarrollar las presentes Normas Subsidiarias en Suelo Urbano.

**Artº 182. Desarrollo de las Normas Subsidiarias.**

1. Corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus específicas competencias el desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias, sin perjuicio de participación de los particulares en los términos establecidos por la Ley y las presentes Normas.

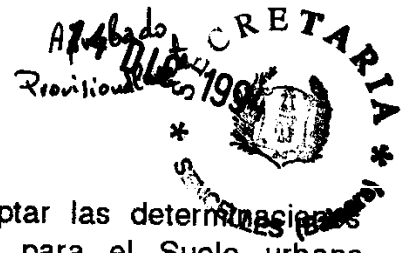
2. Corresponde a la Administración del Estado así como a la Autonómica, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos en sus respectivas atribuciones y competencias.

**Artº 183 Instrumentos para desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias.**

1. Para el desarrollo de las Normas Subsidiarias, se formularán, redactarán y aprobarán Estudios de detalle que desarrollará la Unidad de Actuación Urbanística.

Asímismo se incorporarán a la ordenación los sistemas generales incluidos dentro de su ámbito territorial.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:



359

3. Para concretar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas por estas Normas Subsidiarias para el Suelo urbano podrán formularse Estudios de Detalle, conforme a lo establecido en el artículo 91 de la Ley del Suelo y artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

Los estudios de detalle en cuanto a contenido, documentación y limitaciones se ajustarán a lo establecido en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento y será precisa su aprobación previa a la edificación cuando así lo establezcan las presentes Normas.

Los estudios de detalle en cuanto a contenido, documentación y limitaciones se ajustarán a lo establecido en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento y será precisa su aprobación previa a la edificación cuando así lo establezcan las presentes Normas.

#### **Artº 184. Ejecución de Planeamiento.**

La ejecución de estas Normas Subsidiarias y de los instrumentos que se aprueben en desarrollo de las mismas se realizará por el Ayuntamiento, y, en su caso por los particulares cuando éstos sean de su iniciativa.

Las actuaciones que lleve a cabo la Administración del Estado o la Autonómica, en el ámbito de sus respectivas competencias para dotar de los sistemas generales o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, en el territorio de estas Normas Subsidiarias, son operaciones de ejecución del mismo, o de los que en desarrollo de sus previsiones generales se aprueben.

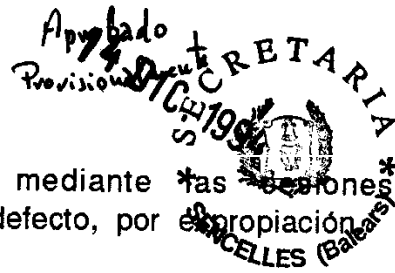
#### **Artº 185. Ejecución de los sistemas.**

1. Los terrenos calificados como sistemas generales o locales, y, sus elementos, podrán ser adquiridos por la Administración

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



actuante por cualquier título jurídico, mediante \*tasaciones\* obligatorias impuestas por la Ley y, en su defecto, por expropiación

2. El coste podrá ser repercutido según proceda en los demás propietarios con arreglo a lo dispuesto en la Ley.

### **Artº 186. Ejecución de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbano.**

1. Para la ejecución de las presentes Normas en suelo urbano será necesario, cuando éstas no lo establecieran, la delimitación de polígonos o unidades de actuación para llevar a cabo la justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento mediante la reparcelación o compensación.

2. En los demás casos podrán realizarse actuaciones aisladas en suelo urbano sin dicha delimitación.

3. La aplicación de la expropiación forzosa comportará la aprobación previa del Plan Especial o del Proyecto correspondiente para la ejecución del Plan.

4. Para la determinación del valor urbanístico se estará a lo dispuesto en el artº 50 de la vigente Ley del Suelo.

### **Artº 187. Transmisión de los terrenos de cesión Obligatoria y Gratuita.**

1. La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita, así como de las obras de urbanización realizadas, se producirá por ministerio de la Ley en los supuestos de sistema de compensación, con la efectiva ejecución del Proyecto de Urbanización.

2. Concluida la obra de urbanizar, se recibirá por el

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

Aprobado  
Provisionalmente  
14 DIC. 1969  
SECRETARIA  
MAYORES

361

Ayuntamiento, a cuyo fin se documentará la misma en acta administrativa o notarial, indistintamente, en que interpondrá la representación de la Junta de Compensación o propietario único, en su caso y la representación municipal.

3. En el Sistema de cooperación si la reparcelación fuera innecesaria, por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas, la transmisión se producirá con el mismo efecto por la publicación del acuerdo en que se declare su innecesidad.

4. Se procederá por la Administración actuante a levantar actas administrativas o notariales indistintamente, en las que con referencia al Plan y, en lo menester al proyecto, se delimite el suelo cedido.

5. Cuando sobre el suelo de cesión gratuita existan edificaciones, instalaciones u ocupantes se aplicará lo establecido en la Ley del Suelo y demás disposiciones que la desarrollen.

6. En los instrumentos de ordenación de promoción privada sobre terrenos que pertenezcan a un solo titular, o varios que actuen bajo formas privadas asociativas o comunitarias, la cesión del suelo destinado a viales, parques y jardines públicos y otros sistemas o equipamientos que deba transferirse obligatoriamente y gratuitamente a la Administración se producirá por la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

7. Sin embargo, la ocupación de este suelo quedará diferida a la efectiva ejecución del Proyecto de Urbanización, o de cada una de sus etapas, o fases, durante los plazos legalmente fijados para dicha ejecución, salvo acuerdo en contrario adoptado en la aprobación del Plan.

\*\*\*\*\*



APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

362



NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SENCELLES

\*\*\*\*\*

fase ORDENACION

documento 2. NORMAS URBANISTICAS.

NORMAS DE URBANIZACION.

\*\*\*\*\*

Artº 188. Normas de Urbanización. Objetivo.

Establecer las exigencias a tener en cuenta para la redacción de los proyectos de urbanización necesarios para la ejecución de los instrumentos de desarrollo de las NN.SS. En todas las actuaciones urbanísticas deberán resolverse los problemas de pavimentación, abastecimiento de agua, depuración y vertido de aguas residuales, energía eléctrica y alumbrado público y parques y jardines públicos.

Artº 189. Esquema viario.

1. Se trazarán los esquemas de circulación estableciendo los enlaces o accesos necesarios desde la red principal señalada en las NN.SS. Se resaltarán de forma fundamental los aspectos siguientes:

- Clasificación y diferenciación de la vías según sus características de uso, función y velocidad asignada.

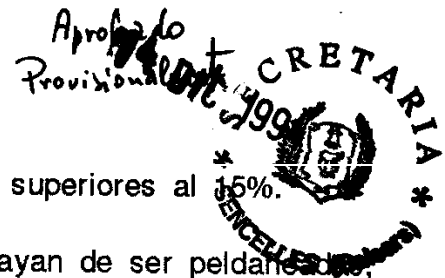
2. Las sendas de peatones cumplirán los requisitos siguientes:

- El ancho mínimo pavimentado para sendas o vías de peatones será de 2'50 metros y en calles y zonas comerciales de 4'50 metros.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



- No se admitirán sendas con pendientes superiores al 15%.

- En las aceras que por su pendientes hayan de ser peldañadas, el peldaño nunca tendrá una altura superior a 0'16 metros, ni la huella menor de 0'35 metros.

#### Artº 190. Abastecimiento de agua.

1. Todos los proyectos de urbanización que desarrollan los respectivos instrumentos de desarrollo de las NN.SS. deberán garantizar el abastecimiento de agua a la urbanización a través de la Red de Distribución existente o de captación propia, con unas dotaciones mínimas de 1 m3 cada 1.000 m2 de local.

2. En todos los casos, deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento. La falta de la necesaria presión en la red deberá ser suplicada por medios idóneos.

3. La red de agua dispondrá de bocas de riego así como de hidrantes contra incendios.

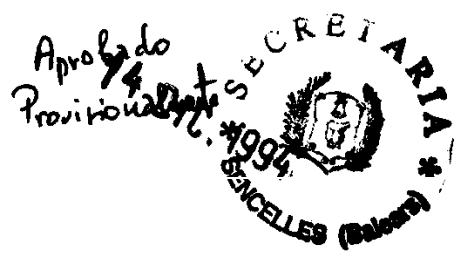
4. Se establece un diámetro mínimo para las tuberías de la red de distribución de 80 mm. en el caso de tuberías de fibrocemento, siendo la presión normalizada de las mismas acorde con la presión de trabajo a que van a encontrarse sometidas.

5. Todos los codos, derivaciones y llaves deberán anclarse debidamente, de forma que el montaje y desmontaje de piezas averiadas pueda hacerse sin deterioro del anclaje o la tubería. Dichos anclajes deberán resistir los esfuerzos a los que estarán sometidos por peso propio y el razonamiento que se realice en la base horizontal del mismo.

6. Se dispondrán arquetas para cada uno de los elementos de control de la red de distribución.

#### Artº 191. Red de alcantarillado. Caudales del cálculo.

**APROBADO CON PRESCRIPCIONES**  
**C. I. U. MALLORCA**  
 FECHA:



1. Para el cálculo del alcantarillado se adoptarán, como caudales de aguas negras, los correspondientes a los de los consumos de agua potable. Será obligatorio colocar decantadores de grasas para todo tipo de industrias y comercios.

2. Para los caudales de lluvia, se partirá de una participación 100 litros por segundo y hectárea.

**Artº 192. Coeficientes de escorrentia.**

En todos los casos a los caudales obtenidos según los métodos expuestos, se les aplicarán los coeficientes de escorrentia cuyos valores mínimos serán los siguientes:

Zonas de parque, jardines, de cultivo . . . . . 0'1

**Artº 193. Alumbrado público.**

1. La instalación de alumbrado se ajustará a las reglamentaciones electrotécnicas vigentes, y a las normas que apruebe el Ayuntamiento. Del mismo modo, todos sus elementos, tales como báculos, luminarias, conductores, etc, deberán ser modelos y calidades previamente aprobados y homologados por el Ayuntamiento.

**Artº 194. Condicionamientos mínimos.**

1. Todas las obras de jardineria de la urbanización, comprendiendo las de acondicionamientos arbustivo y ornamental, observarán los siguientes requisitos:

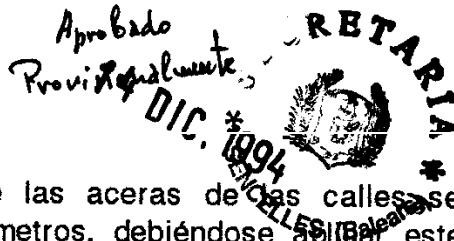
a) Se evitará la dispersión de las zonas ajardinados, concentrándolas en superficies que puedan ser utilizadas por el público, y con suficiente arbolado para cumplir su función de acuerdo con el clima de la zona logrando así, zonas estanciales y de recreo.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

365



b) El arbolado de alineación de las aceras de las calles se plantará a una distancia mínima de 7 metros, debiéndose aplicar este tipo de plantación en las aceras cuya anchura mínima sea de 4'50 metros con objeto de permitir el desarrollo normal de los árboles. Serán de fuste recto hasta una altura de 3 metros en donde se iniciará su copa.

c) En la elección de las especies de jardín, se procurará que cumplan con el clima de la zona, evitándose el empleo de especies que, por su inadecuación al clima, produzcan un sobrecoste en la conservación de las mismas.

d) La altura mínima de los árboles será de 4'5 metros.

e) La máxima pendiente del jardín será del 30% y en los paseos del 10%.

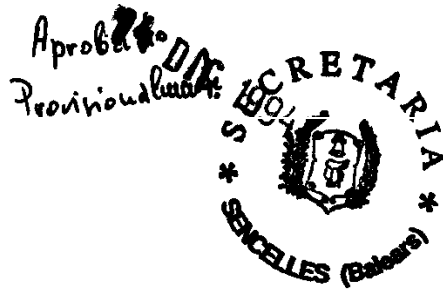
#### Artº 195. Dotaciones.

1. En la constitución del jardín se incluirán, además de los elementos vivos, los complementos del mismo tales como alumbrado, sistema de riego, bancos, papeleras, pavimentaciones, juegos infantiles, casetas para el personal obrero de conservación, así como construcciones sean precisas para el adecuado funcionamiento del mismo.

2. En el alumbrado de parques y jardines se tendrán en cuenta las motivaciones estéticas en la elección de fustes y tipos de luminaria, empleándose modelos en uso por el Ayuntamiento.

3. Las bocas de riego serán de los mismos materiales y modelos adoptados por el Ayuntamiento. La distancia entre las bocas de riego se justificará con arreglo a la presión de la red de tal forma que los radios de acción se superpongan en lo necesario para no dejar ningún espacio libre siendo el máximo de distancia 50 m.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
 C. I. U. MALLORCA  
 FECHA:



\*\*\*\*\*  
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SENCELLES**  
 \*\*\*\*\*

fase                    ORDENACION

---

documento            **NORMAS URBANISTICAS.**

\*\*\*\*\*  
**NORMAS DE CONSTRUCCION EN TERRENOS COLINDANTES A CAUCES**  
 \*\*\*\*\*

**Artº 196. Obras colindantes a los cauces públicos.**

Cualquier construcción colindante con un cauce público debe retranquearse 5 metros contados a partir del vertice superior del mismo. Dicha zona de protección viene especificada en el artº 6º a) del Reglamento de Dominio Público Hidráulico de 11 de Abril de 1.986, que desarrolla la vigente Ley de Aguas de 2 de Agosto de 1.985.

Será precisa la autorización correspondiente, como trámite previo a la concesión de cualquier licencia de construcción que afecte la zona de policía de cauces, siendo la longitud de la misma de 100 ms., según la definición que de la misma se hace en el artº 6º b) del citado Reglamento.

\*\*\*\*\*

APROBADO CON PRESCRIPCIONES  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA:

367  
SECRETARIA  
Aprobado  
Prohibido  
1990  
SENCELLES (Balears)

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SENCELLES**

\*\*\*\*\*

fase                      ORDENACION  
-----  
documento              NORMAS URBANISTICAS.

**PLAZOS PARA LA URBANIZACION Y EDIFICACION EN SUELO URBANO**  
\*\*\*\*\*

**Artº 197. Plazos para la edificación en suelo urbano**

A los efectos de lo establecido en el artº 80.2.d) del Real decreto Legislativo de 26 de junio de 1.992, se establece para la solicitud de licencia de edificación en suelo urbano el plazo de 6 años a contar de la aprobación definitiva de estas normas.

**Artº 198. Plazos para la cesión, equidistribución y urbanización de las Unidades de ejecución ( U.A.C.) en suelo urbano.**

A los efectos de lo establecido en el artº 80.2.d) del Real Decreto Legislativo de 26 de junio de 1.992, se establece el plazo de dos años a contar de la aprobación definitiva del Estudio de Detalle para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución y el plazo de dos años para el cumplimiento del deber de urbanización a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

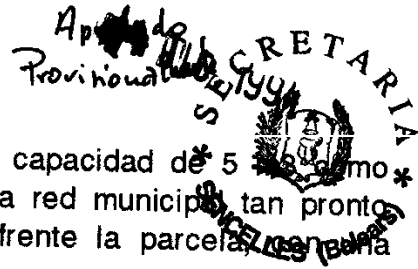
**DISPOSICION TRANSITORIA.-** Hasta tanto no se desarrollen los proyectos para la dotación de los servicios infraestructurales de agua potable y alcantarillado sanitario a los que hace referencia el artº 25.2 de las presentes Normas para que las superficies de suelo urbano adquieran la condición de solar, las condiciones de edificación serán las permitidas en cada zona, si bien deberán respetar las siguientes condiciones:

**Dotación de agua potable:** Debera construirse dos aljibes, uno

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



destinado a recogida de aguas pluviales con capacidad de 5 m<sup>3</sup> como mínimo y otro con destino a su conexión a la red municipal tan pronto haya sido instalada en la vía a la que de frente la parcela, con una capacidad de 1m<sup>3</sup> como mínimo por vivienda

**Evacuación de residuales;** Debera construirse fosa septica de acuerdo con lo dispuesto en el artº 87, con el compromiso de conexión a la red municipal tan pronto haya sido instalada en la vía a la que de frente la parcela.

La presente Disposición Transitoria no regira para aquellos terrenos que dispongan de las mencionadas redes de agua potable y/o alcantarillado en la vía a la que den frente para los que sera preceptiva su conexión.

### FICHAS UNIDADES DE ACTUACION

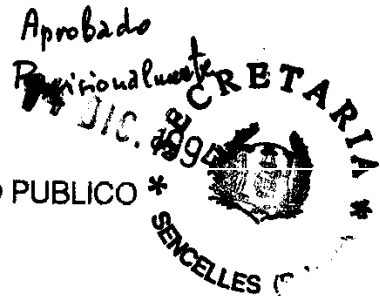
U.A.C -1

a/ SUPERFICIE: 46.427 m<sup>2</sup>.

APROBADO CON PRESCRIPCIONES

C. I. U. MALLORCA

FECHA:



b/ TERRENOS DESTINADOS A USO Y DOMINIO PUBLICO \*

Viales: 10.920 m<sup>2</sup>.

Zona Verde: 3.656 m<sup>2</sup>.

Equipamiento: ( EQ-3) 13.829 m<sup>2</sup>

c/ TERRENO DE USO LUCRATIVO : 18.022 m<sup>2</sup>.

d/ ORDENANZAS APLICABLES: Intensiva Baja.

e/ SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

f/ INICIATIVA: Privada.

g/ DESARROLLO: Estudio de Detalle.

U.A.C -2

a/ SUPERFICIE: 4.704 m<sup>2</sup>.

b/ TERRENOS DESTINADOS A USO Y DOMINIO PUBLICO

Viales: 700 m<sup>2</sup>.

c/ TERRENO DE USO LUCRATIVO : 4.004 m<sup>2</sup>.

d/ ORDENANZAS APLICABLES: Casco Antiguo.

e/ SISTEMA DE ACTUACION: Compensación.

f/ INICIATIVA: Privada.

g/ DESARROLLO: Estudio de Detalle.



1r.- Executar en els seus estrictes termes la sentència de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears núm. 1064/2006, de 13 de desembre de 2006, recaiguda a les actuacions núm. 20/2005, recurs contenciós administratiu promogut per l'Ajuntament de Palma contra l'acord del Ple del Consell Insular de Mallorca de 13 de setembre de 2004, pel que s'acordà no tenir per complimentades les prescripcions imposades en l'acord d'aprovació definitiva del Pla Especial de Reforma Interior de Son Dameto, aprovat pel Ple en sessió de 3 de març de 2003, tot mantenint-les i efectuant una sèrie d'observacions.

2n.- En execució de l'expressada sentència, que estima parcialment l'esmentat recurs contenciós administratiu, es deixa sense efecte l'esmentat acord en allò referent a les observacions que porten causa de l'apartat b) de l'informe dels serveis tècnics d'Urbanisme del Consell Insular relatiu a que «l'aprovació del PERI va generar noves qualificacions que no es corresponen amb les del PGOU i que no s'inclouen en la llegenda dels plànols modificats»; tot ratificant l'acte administratiu en quant acorda no donar per complimentada la prescripció imposada en l'acord plenari del Consell Insular de Mallorca de data 3 de març de 2003, per la causa a) detallada a l'esmentat informe dels serveis tècnics d'Urbanisme de data 6 de novembre de 2003, relativa al punt que «el límit del PU7 del plànol 11 del PERI no coincideix amb el grafiat sobre els plànols del PGOU.»

Atès el fonament de dret tercer de l'esmentada sentència, que exposa que l'anul·lació de les observacions enteses com a prescripcions no és obstacle per a la seva redacció a manera de mera recomanació, es traslladen com a tals a l'Ajuntament de Palma perquè en pugui valorar la seva conveniència o oportunitat en la seva incorporació.

3r.- Publicar aquests acords en el Butlletí Oficial de les Illes Balears, als efectes oportuns; així com donar-ne trasllat a l'òrgan jurisdiccional, als efectes previnguts a la Llei Reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa, per conducte de l'Assessoria Jurídica del Consell Insular de Mallorca.'

#### EL SECRETARI GENERAL

Jeroni Miquel Mas Rigo

— o —

Num. 4989

**Acord del Ple del Consell Insular de Mallorca referent al compliment de les prescripcions relatiu a la modificació puntual del PGOU del municipi de Palma relativa a la implantació d'un sistema general d'equipament comunitari sanitari-docent anomenat SON DURETA II, a la finca son Espases.**

El Ple del Consell Insular de Mallorca, en sessió celebrada el dia 5 de març de 2007, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

'Atesa la documentació relativa al compliment de les prescripcions assenyalades a l'acord del Ple del Consell Insular de Mallorca de 5 de juny de 2006, relatiu a la modificació puntual del Pla General d'Ordenació del municipi de Palma relativa a la implantació d'un sistema general d'equipament comunitari sanitari-docent anomenat SON DURETA II, a la finca 'Son Espases', en sòl rústic del municipi de Palma, i d'acord amb el dictamen de la Ponència tècnica d'ordenació del territori i urbanisme, i la proposta de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, el Ple del Consell Insular de Mallorca acorda donar per complimentades les prescripcions assenyalades, en el benentès que resta incorporat a l'ordenació el Plànol 3, de l'annex de l'estudi viari, pel que fa als enllaços amb la Ma-111 i que, d'acord amb els informes de la Direcció Insular de Carreteres emesos en data 18 de gener de 2007 i de 21 de març de 2006, respectivament, s'haurà de presentar un projecte d'accessos quan es desenvolupi el projecte d'execució.'

#### EL SECRETARI GENERAL

Jeroni Miquel Mas Rigo

— o —

Num. 4990

**Acord d'aprovació definitiva relatiu a la modificació puntual referent a requalificació d'una zona d'equipament esportiu (EQ1) en zona d'equipament educatiu (EQ3) de les NNSS de Planejament del municipi de Sencelles.**

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric, en sessió celebrada dia 16 de febrer de 2007, va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

'Atès l'expedient relatiu a la modificació puntual de les Normes subsidiàries de planejament del municipi de Sencelles, relativa a requalificació d'una zona d'equipament esportiu (EQ1) en zona d'equipament educatiu (EQ3), de les

Normes subsidiàries, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en el tràmit previst a l'article 132.3 del Reial Decret 2159/1978, de 23 de juny, Reglament de Planejament Urbanístic, aquesta Comissió acorda aprovar definitivament l'expressada modificació puntual, en el benentès que la denominació que figura a la planimetria aprovada té el caràcter de modificació.'

Així mateix es fan públiques les normes urbanístiques:

#### FITXA UAC-1 SEGONS LA MODIFICACIÓ PUNTUAL

Fitxa de la Unitat d'execució U.A.C.-1 tal com està definida amb la modificació puntual incorporada

U.A.C.-1

a). SUPERFICIE:	46.427 m2
b). TERRENYS DESTINATS A ÚS I DOMINI PÚBLIC:	
- Vials:	10.513 m2
- Zona Verda:	3.656 m2
- Equipament (EQ-3):	3.233 m2
- Equipament (EQ-1):	11.003 m2
c). TERRENYS D'ÚS LUCRATIU:	18.022 m2
d). ORDENANCES APLICABLES:	Intensiva baixa
e). SISTEMA D'ACTUACIÓ:	Compensació
f). INICIATIVA:	Privada
g). DESENVOLUPAMENT:	Estudi de Detall

Contra aquest acord, que no exhaureix la via administrativa, es pot interposar el recurs d'alçada davant el Consell Executiu d'aquest Consell Insular de Mallorca, dins el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent al de la present publicació.

Contra la desestimació expressa del recurs d'alçada podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la recepció de la notificació de la desestimació de l'esmentat recurs. Contra la desestimació per silenci del recurs d'alçada podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos, comptadors a partir del dia següent a la desestimació presumpta (tres mesos des de la interposició del recurs sense que s'hagi notificat la resolució).

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i de la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

El Secretari delegat de la Comissió Insular  
d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric.  
Jaume Munar Fullana

— o —

Num. 5225

**Declaració com a Bé d'Interès Cultural, amb categoria de Monument, a favor de l'Església i el Convent de Santa Teresa de Jesús, Palma.**

El Consell de Mallorca en la sessió ordinària del Ple que va tenir lloc el dia 5 de febrer de 2007, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

A la vista que, mitjançant l'acord de data 7 d'abril de 2006, la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar la incoació de l'expedient de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de Monument, a favor de l'Església i Convent de Santa Teresa de Jesús, Palma.

A la vista que, mitjançant acord de data 17 de novembre de 2006, la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar informar favorablement aquest expedient i elevar-lo al Ple del Consell de Mallorca per a la seva declaració.

Atès l'informe jurídic de data 21 de novembre de la Cap de Secció Jurídicoadministrativa del Servei de Patrimoni Històric.

Per tot això, i en virtut del que disposa el Títol I de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, i d'acord amb les competències atribuïdes per la Llei 6/1994, de 13 de desembre, als Consells Insulars en matèria de Patrimoni Històric, i el Reglament Orgànic del Consell de Mallorca, aprovat pel Ple del 8 de març de 2004, aquest President de la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric eleva al Ple la següent proposta d'acord:

I Declarar com a Bé d'Interès Cultural, amb categoria de monument l'església i el convent de Santa Teresa de Jesús, la descripció i la delimitació del qual figuren a l'informe tècnic de data 28 de febrer de 2006, que s'adjunta i forma part integrant del present acord.

## 9. Apertura de las ofertas

a) Entidad: Consejería de Agricultura y Pesca

b) Domicilio: c/Eusebio Estada, número 145

c) Localidad: Palma

d) Fecha y hora: Día 29 de setiembre a las 9 horas. Asimismo será comunicada por fax y se informará en el tablón de anuncios de la consejería

## 10. Gastos de los anuncios

Serán a cargo de la persona adjudicataria, con un límite máximo de 300,000 euros

Palma, 2 de septiembre de 2008

**El Secretario general**

Fernando Pozuelo Mayordomo

— o —

**Secció II - Consells Insulars****Mallorca**

Num. 16198

***Acord del Ple del Consell de Mallorca de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de Conjunt Històric, a favor de Ruberts, terme municipal de Sencelles.***

El Consell de Mallorca en la sessió ordinària del Ple que va tenir lloc el dia 28 de juliol de 2008, adoptà, entre altres, el següent acord:

A la vista que, mitjançant l'acord de data 1 de febrer de 2007, la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar la incoació de l'expedient de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de Conjunt Històric, a favor de Ruberts, Sencelles.

A la vista que, mitjançant acord de data 13 de juny de 2008, la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar informar favorablement aquest expedient i elevar-lo al Ple del Consell de Mallorca per a la seva declaració.

Atès l'informe jurídic, de data 7 de juliol de 2008, de la tècnica de la Secció Jurídicoadministrativa del Servei de Patrimoni Històric.

Per tot això, i en virtut del que disposa el Títol I de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, i d'acord amb les competències atribuïdes per la Llei 6/1994, de 13 de desembre, als Consells Insulars en matèria de Patrimoni Històric, i el Reglament Orgànic del Consell de Mallorca, aprovat pel Ple del 8 de març de 2004, aquesta Presidenta de la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric eleva al Ple la següent proposta d'acord:

I. Desestimar les al·legacions presentades per Josep Alonso Aguiló el dia 4 de gener de 2008 (registre d'entrada núm. 207) i per Juana Planas Gual de Torrella el dia 11 de febrer de 2008 (registre d'entrada núm. 3285), en base a l'informe tècnic amb data 19 de maig de 2008, que s'adjunta i forma part integrant del present acord.

II. Declarar Bé d'Interès Cultural, amb categoria de Conjunt Històric, Ruberts, la descripció i la delimitació del qual figuren a l'informe tècnic, amb data 19 de gener de 2007, que s'adjunta i forma part integrant del present acord.

III. Els efectes d'aquesta declaració són els dels articles 7 i s. que estableix la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears i la normativa concordant.

IV. Aquest acord s'ha de publicar al Butlletí Oficial de les Illes Balears i al Boletín Oficial del Estado, s'ha d'anotar al Registre Insular de Béns d'Interès Cultural i comunicar-ho a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears perquè procedeixi a la seva anotació al Registre de Béns d'Interès Cultural de les Illes Balears i insti la seva anotació a al Registre General de Béns d'Interès Cultural de l'Estat.

V. Aquest acord s'ha de comunicar als interessats, a l'Ajuntament de Sencelles i al Govern de les Illes Balears.

Contra aquest acord que esgota la via administrativa es poden interposar, alternativament, els recursos següents:

a) Directament el recurs contenciós administratiu davant el tribunal que resulti competent, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent de la notificació del present acord.

b) El recurs de reposició potestatiu davant l'òrgan que ha dictat aquest acord, el Ple del Consell, en el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent de la notificació del present acord. Contra la desestimació expressa del recurs de reposició podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la recepció de la notificació de la desestimació de l'esmentat recurs.

Un cop transcorregut un mes des de la interposició del recurs sense que s'hagi notificat la resolució, podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, contra la desestimació presumpta del recurs de reposició, sense limitació temporal, mentre no hi hagi resolució expressa.

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i de la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Palma, 27 d'agost de 2008

La secretària general en funcions del Consell de Mallorca

Catalina Ramon Bonet

Annex 1: (Es publica com a annex un extracte de l'informe tècnic de data 19 de gener de 2007. Els informe íntegres a què fan referència els apartats I i II de l'acord de declaració, consten a l'expedient administratiu núm. 472/06. Aquest expedient es podrà consultar a les dependències del Servei de Patrimoni Històric (c/ General Riera, 113, 1er. 07010- Palma) per aquells interessats en el procediment i que acreditin aquesta condició, d'acord amb el que disposa l'art. 31 i ss. de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/99, de 13 de gener).

## I. Memòria descriptiva

El nucli de Ruberts es troba al municipi de Sencelles, als límits que separen Sencelles, Lloret de Vistalegre, Costitx i Algaida.

Ruberts, ubicat a la vall homònima, es troba a un turó, a prop d'un dels marges d'inundació del Torrent de Pina, i envoltat per algunes elevacions i altiplans que fan que la vall quedi tancada i que el nucli no tingui visuals des de l'exterior més pròxim.

Les característiques físiques de l'emplaçament, així com el seu origen, vinculat a les tasques agràries de la possessió de Son Jordà, fa que Ruberts es consolidi envoltant la possessió, presentant una disposició quasi radial, amb el nucli de centre.

La trama urbana és irregular i s'estructura al voltant de la possessió, aprofitant al màxim les reduïdes dimensions de l'espai que queda entre el camí de Lloret i el carrer principal que tanca el nucli edificat, és a dir, el carrer Major amb Costa d'en Coranta.

El carrer principal, que envolta el conjunt, s'obre a la plaça on s'ubica l'església parroquial i l'accés a l'antiga possessió, avui convertida en agroturisme. La resta de carrers són estrets i curts, que es degueren configurar a l'època de consolidació i creixement del llogaret, sense que s'hagin dut a terme modificacions recents que hagin modificat substancialment el seu traçat.

El teixit edilici està caracteritzat per un gran equilibri general gràcies a la presència d'una certa uniformitat en quant al tipus d'habitatges, normalment de poques plantes. Se pot afirmar que tot i el llarg desenvolupament cronològic d'aquest assentament, el teixit construït presenta una homogeneïtat considerable.

L'abandonament progressiu que es dona a partir de la segona meitat del segle XX ha fet que el llogaret no s'hagi vist molt modificat per construccions alienes a la tipologia tradicional, mostrant-se com un conjunt arquitectònic representatiu de la Mallorca del s.XVI-XIX.

Una altra de les característiques d'aquest nucli urbà és que, per les seves reduïdes dimensions, el teixit viari està reduït gairebé a la seva mínima expressió i que s'aprecia un alt grau de connexió o mescla entre la zona urbana i l'entorn rural que l'envolta, de manera que, estant en el nucli, en realitat mai es perden les relacions visuals amb l'entorn rústic. De fet, la situació concèntrica del nucli construït envers el paisatge que l'envolta és potenciada per diversos camins rodats o peatonals que surten en forma radial des del nucli cap a diver-

sos indrets.

Finalment cal assenyalar que la consolidació com a nucli urbà des de les etapes medievals així com del seu ús continuat com a tal fins a l'actualitat, permet concebre la pervivència de restes arqueològiques en aquest conjunt i per tant, susceptibles d'ésser estudiades amb metodologia arqueològica.

## II. Estat de conservació

L'estat de conservació de la tipologia urbana és elevat. Tal i com ja s'ha exposat a la memòria descriptiva es pot apreciar tant l'entramat urbà com el teixit edificat i el parcel·lari que s'ha anat creant des de l'edat mitjana i desenvolupant i consolidant als segles posteriors. Això deriva també de la inexistència d'actuacions urbanístiques contundents que poguessin haver desfigurat aquest entramat original.

Del teixit edificat es pot documentar un important grau de conservació de la tipologia edificatòria per excel·lència (gra petit de parcel·lari destinat a residencial, amb immobles amb una cruïlla o com a màxim dues, de planta baixa i primera), i l'evolució constructiva que hi ha hagut ha sigut molt integrada tret d'alguna excepció produïda en les darreres dècades amb trets més o manco dissonants.

Una de les motivacions per a la conservació descrita, és que fins fa molt poc no s'hagi vist afectat pel turisme de masses com a la majoria dels municipis costaners de l'illa. Per això ha estat preservat de pressions urbanitzadores i edificatòries incontrolades.

A l'actualitat, algunes cases del nucli s'estan transformant en segones residències, fet que pot influir en el desenvolupament dels pròxims anys, tant pel que fa al manteniment de les tipologies constructives tradicionals, com per a la seva conservació, degut a l'ús temporal d'aquests habitatges. En aquest sentit cal remarcar que les transformacions dutes a terme a algunes de les construccions, tot i que han comportat una conservació tipològica bastant elevada en quant a la volumetria, han estat més irregulars pel que fa als acabats de façana, sobre tot pel que fa al revestiments.

Per tant, el nucli presenta encara característiques coherents i rellevants, tant a nivell d'entramat urbà com edificatori (teixit residencial i edificis singulars), tot això amb una gran adaptació al lloc i amb un paisatge que defineix completament el casc urbà.

## III. Descripció i justificació de la delimitació del bé i de l'entorn

### a) Descripció i justificació de la delimitació del Conjunt Històric:

La delimitació del conjunt històric, fent l'estudi dels aspectes físics, morfològics, estètics, tipològics, constructius, històrics, etc. hauria de conjuntar la trama urbana consolidada, amb els immobles catalogats com a patrimoni arquitectònic, i l'espai adjacent de terres que el circumval·len, per tal de mantenir la consonància entre els dos elements que configuren el conjunt: el nucli i el camp

Aquesta delimitació, tal i com es mostra a l'annex gràfic, incorpora tot el conjunt edificatori original i històric de Ruberts, conformat a partir de la possessió de Son Jordà, entorn de la qual es varen anar edificant la resta d'habitatges i edificis que configuren l'actual Ruberts. Finalment i analitzant el sòl classificat com a urbà a l'actualitat, s'han fet coincidir els límits del que es declara conjunt històric amb els límits del que actualment és sòl urbà en el municipi, deixant les terres de conreu pròximes dins l'entorn de protecció.

### b) Descripció i justificació de la delimitació de l'entorn de protecció del CH:

Per a aquesta delimitació, i tot recordant els preceptes que amb ella es pretenen salvaguardar, s'han tengut en compte la combinació d'una sèrie de criteris, aplicats de forma combinada:

1. Vinculació amb el propi bé i protecció física del mateix: El primer al que ha de respondre l'entorn de protecció d'un bé és a les característiques del propi bé, per això, cada entorn serà diferent i fet a mida ja que dependrà en primer lloc de les específiques característiques del bé en qüestió. En general, tota la zona immediata del conjunt es pot definir com a directament relacionada amb el mateix. L'entorn de protecció inclourà les terres de conreu més pròximes, i se li requerirà que permeti el manteniment de l'aïllament que caracteritza el nucli, i que posi de manifest que la implantació d'aquest nucli respon a la estreta vinculació de l'home amb el medi rural.

2. Estructura orgànica del territori i relació del conjunt amb aquest territori: S'ha de valorar si el propi bé està emmarcat en el que es podria considerar una unitat paisatgística. D'aquest criteri en derivaria la consideració de la integració del bé en el paisatge. La singular característica d'aquest conjunt històric és que no limita amb zones urbanes sinó que, per l'escàs desenvolupament del nucli, en la majoria del seu perímetre limita directament amb el sòl rústic. Però per altra banda, la unitat paisatgística en la que se situaria el conjunt, presenta una extensió excessivament gran, que podria portar fins i tot a desvirtuar les finalitats de protecció perseguides amb la declaració.

3. Per això, corregim el criteri anterior amb l'anàlisi de visuals que hem dut a terme, d'alguna manera l'anàlisi de visuals vendria a ser en aquest cas, com una espècie de criteri de proximitat. Del conjunt històric es poden tenir dos tipus de visuals:

a) Les que es tenen des d'una franja exterior al conjunt històric però pròxima a ella, ja que sinó es perden les visuals degut a la pròpia configuració topogràfica del terreny i a la vegetació existent. D'aquestes visuals es poden destacar o singularitzar, d'acord amb la forma d'estructuració del llogaret des de l'origen i que ha perviscut fins als nostres dies, les que s'obtenen des dels camins d'accés al nucli que se caracteritzen per ser visions parcials del mateix amb un alt nivell d'integració en el paisatge.

b) Les que es tenen des de punts més elevats i ja situats a una distància llunyana, però que en cap cas poden resultar definidors de l'entorn degut a la seva gran distància al conjunt i a les visuals tan llunyanes que permeten.

Per altre costat, les visuals des del conjunt històric cap a l'exterior no arriben tampoc a resultar definidores per a delimitar l'entorn.

4. Evolució històrica de l'entorn de protecció: Cal conèixer no tan sols l'evolució històrica del propi bé sinó també del que l'envolta. Veure si aquest manté característiques que resultessin definitòries en els moments que principalment marcaren el bé. En aquest cas, i més enllà del paisatge en general, es tractaria de preservar l'aïllament del nucli, una de les seves característiques, així com la seva vinculació amb el món agrari que li donà origen. Cal comentar que en aquest entorn, més enllà dels canvis en la vegetació o en els tipus de cultius que hi pugui haver hagut, els principals canvis deuen ser els esdevinguts per la construccions d'alguns habitatges unifamiliars aïllats en algunes de les parcel·les pròximes.

5. Estat de conservació: Cal determinar d'aquest entorn, mantingui o no característiques originals o primigènies, quin grau de conservació presenta, i si a més, el grau de conservació d'aquest entorn pot afectar d'alguna manera el propi bé. En aquest cas, i més enllà del que s'ha exposat en el punt anterior, l'entorn de protecció és una part que contribueix de forma crucial a valoritzar el propi bé, i presenta un estat de conservació en general acceptable.

Tenint en compte totes les consideracions citades, se proposa la delimitació de l'entorn de protecció del conjunt històric que figura a la documentació gràfica adjunta.

## IV. Principals directrius d'intervenció i mesures de protecció per al conjunt històric i el seu entorn de protecció

### Conjunt històric

Establir les directrius d'intervenció i mesures de protecció d'un conjunt històric i del seu entorn de protecció resulta complex. Hi ha però una sèrie de directrius bàsiques, encaminades a protegir aquelles característiques i valors que han estat exposats a la memòria que figura en aquest informe i que són les principals que en motiven la seva declaració.

Un dels preceptes bàsics i evidents és que s'han de conservar les característiques tipològiques del bé, tant en els aspectes urbanístics com arquitectònics i ambientals (art. 41.2.a: es mantindrà l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística....).

Aquesta conservació tipològica hauria d'arribar també a la conservació a nivell de tipologia estructural de les edificacions, tècniques i materials de construcció tradicionals.

També són importants els aspectes de contemplació d'aquest conjunt, en aquest sentit l'art. 41.2.b i c assenyala que es prohibirà la col·locació d'elements i instal·lacions que impliquin una ruptura de l'estructura o la composició de la façana, o que impliquin perjudici per a la contemplació i el gaudi ambiental de l'entorn, així com la col·locació d'anuncis i rètols publicitaris que atemptin contra els valors estètics.

Finalment no es pot oblidar que com a mínim, les obres que afectin al subsòl hauran de preveure la realització d'un control arqueològic, en els termes reglamentàriament previstos.

### Entorn de protecció

Les motivacions assenyalades a l'apartat de justificació de delimitació d'aquest entorn ens poden començar a indicar cap on han d'estar dirigides les mesures encaminades a la seva protecció. En primer lloc creim que una de les funcions fonamentals d'aquest entorn de protecció és la preservació del paisatge més pròxim que fa d'envolvent del conjunt històric. Ja que el paisatge fa de suport i caracteritza tan singularment aquest conjunt, la seva preservació des d'un punt de vista integral potser sigui la millor preservació per al conjunt, després de la preservació d'ell mateix. Aquesta preservació integral hauria de comprendre no tan sols la preservació de les visuals, sinó que hauria de procurar que

continués la relació harmònica establerta i mantinguda durant segles entre la zona urbana i la zona natural, el conjunt històric i l'espai en la que se situa.

La Llei 12/98 tracta el tema dels criteris d'intervenció en els entorns de protecció dels béns d'interès cultural en el seu art. 41.3, assenyalant que el volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció d'aquests béns no podran alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del bé. Així mateix, es prohibirà qualsevol moviment de terres que comporti una alteració greu de la geomorfologia i la topografia del territori i qualsevol abocament d'escombraries, runes o deixalles.

#### Planejament urbanístic municipal

La legislació vigent assenjala uns preceptes concrets en relació al planejament urbanístic per a la preservació dels conjunts històrics:

- En l'art. 36, després de recordar que la declaració d'un immoble com a BIC vincularà els plans i normes urbanístiques que l'afectin, assenjala que en el cas d'un conjunt històric, entre d'altres, serà necessari elaborar, per part de l'ajuntament, un pla especial de protecció o un instrument urbanístic de protecció, o adequar-ne un de vigent, que compleixi les exigències de la llei.

- En l'art. 37 assenjala que mentre no s'hagi aprovat definitivament aquesta normativa urbanística de protecció, per a la concessió de llicències o l'execució de les atorgades abans d'iniciar-se l'expedient de declaració, serà necessària l'autorització de la Comissió Insular del Patrimoni Històric, i en tot cas, no es permetran alineacions noves, alteracions de l'edificabilitat, parcel·lacions ni agregacions. Una vegada aprovada definitivament aquesta normativa, els ajuntaments seran competents per autoritzar directament les obres que desenvolupin el planejament aprovat (excepte quan es tracti de monuments, zona arqueològica o zona paleontològica) i hauran de comunicar a la Comissió, en el termini màxim de 10 dies, les autoritzacions i llicències concedides.

- En l'art 39 fa referència als plans urbanístics dels conjunts històrics, assenyalant quins són els preceptes bàsics a incorporar:

- catalogació, tant si són immobles edificats com espais lliures interiors o exteriors, dels elements que formen part del conjunt, les estructures significatives i els components naturals de cada element i el seu entorn, dispensant una protecció integral als immobles declarats BIC i per a la resta un règim adequat i especial de protecció per a cada cas.

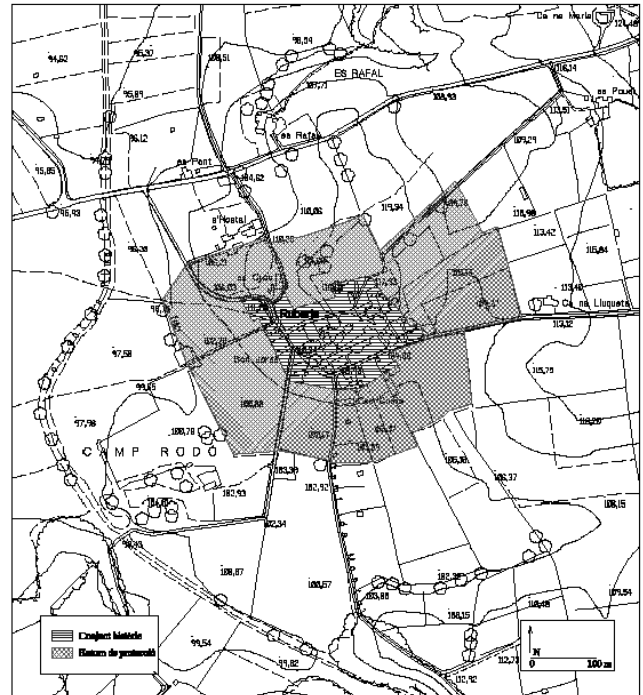
- Les remodelacions urbanes només es permetran excepcionalment quan impliquin una millora de l'entorn territorial o urbà i contribueixin a la conservació general del conjunt.

- S'haurà de mantenir l'estructura urbana i arquitectònica, com també les característiques generals de l'ambient. Les substitucions d'immobles seran excepcionals i només si han de contribuir a la conservació general del conjunt. Es mantendran les alineacions urbanes existents.

#### Demés articles

A part dels citats, hi ha a més tota una sèrie d'articles de la Llei 12/98, del patrimoni històric de les Illes Balears, que també són d'aplicació: article 2 (col·laboració entre les administracions públiques), 3 (col·laboració del particulars), 22 (protecció generals dels béns del patrimoni històric), 23 (protecció de béns immobles), 24 (suspensió d'obres), 26 (deure de conservació de béns culturals i catalogats), 27 (incompliment dels deures de conservació), 28 (reparació de danys), 29 (informes i autoritzacions), 36 (planejament urbanístic), 37 (autorització d'obres), 38 (instruments d'ordenació urbanística i mesures de protecció), 39 (plans urbanístics de conjunts històrics), 40 (llicències), 41 (criteris d'intervenció), i tot allò resulti d'aplicació del títol III (patrimoni arqueològic i paleontològic).

#### Annex 2: Planimetria



— 0 —

Num. 16199

**Notificació per edictes als efectes de l'article 59.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, de l'acord del Ple del Consell de Mallorca, de data 28 de juliol de 2008, relatiu a la declaració de Bé d'Interès Cultural, amb categoria de Conjunt Històric, a favor de Ruberts, en el terme municipal de Sencelles.**

De conformitat amb el que disposa l'article 59.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, es procedeix mitjançant aquesta publicació a la formal notificació de l'acord del Ple del Consell de Mallorca, de dat 28 de juliol de 2008, relatiu a la declaració de Bé d'Interès Cultural, amb categoria de Conjunt Històric, a favor de Ruberts, en el terme municipal de Sencelles, i que es transcriu literalment:

El Consell de Mallorca en la sessió ordinària del Ple que va tenir lloc el dia 28 de juliol de 2008, adoptà, entre altres, el següent acord:

A la vista que, mitjançant l'acord de data 1 de febrer de 2007, la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar la incoació de l'expedient de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de Conjunt Històric, a favor de Ruberts, Sencelles.

A la vista que, mitjançant acord de data 13 de juny de 2008, la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar informar favorablement aquest expedient i elevar-lo al Ple del Consell de Mallorca per a la seva declaració.

Atès l'informe jurídic, de data 7 de juliol de 2008, de la tècnica de la Secció Jurídicoadministrativa del Servei de Patrimoni Històric.

Per tot això, i en virtut del que disposa el Títol I de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, i d'acord amb les competències atribuïdes per la Llei 6/1994, de 13 de desembre, als Consells Insulars

La Directora General de Energía  
M<sup>a</sup> Magdalena Tugores Bautista

— o —

## CONSEJERÍA DE INTERIOR

Num. 10810

*Notificación de resolución de inicio de procedimiento de anulación de boletín de situación de máquinas recreativas y de autorización indefinida para instalar máquinas recreativas.*

Habiéndose intentado, por los medios legalmente establecidos, la notificación personal de la resolución de inicio de procedimiento de anulación de boletín de situación de máquinas recreativas y visto que no hay constancia en el expediente de su recepción por la persona interesada, con arreglo a lo que dispone el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por el presente anuncio se pone en conocimiento de la persona que se indica a continuación que la Dirección General de Interior ha dictado resolución de inicio de procedimiento de anulación de boletín de situación de máquinas recreativas de tipo B y de revocación de la autorización indefinida para instalar máquinas recreativas, comunicándole que de conformidad con el artículo 84 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, dispone de un plazo diez días hábiles, contados a partir del día siguiente de la publicación del presente anuncio, para alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime convenientes.

Núm. Exp.: 33291

Interesado: D. Antonio Ruiz Sansó, DNI núm. 43.149.139-N

Artículos y norma aplicable: art. 3.1 7.a) y 11.3) del Decreto 19/2006, de 10 de marzo, por el cual se regulan determinados aspectos del régimen jurídico aplicable a la instalación de máquinas de juego.

El expediente se encuentra a su disposición en la Conselleria de Interior, Servicio de Juego, situada en C/ Francesc Salvà, s/n, Es Pont d'Inca (Marratxí).

Marratxí, 12 de mayo de 2009

**El director general de Interior**  
Sebastià Amengual Coll

— o —

Num. 10811

*Notificación de acuerdo de iniciación de expediente por infracción administrativa en materia de juego JC0021/09*

Habiéndose intentado, por los medios legalmente establecidos, la notificación personal de la resolución de inicio de procedimiento sancionador por infracción administrativa en materia de juego y visto que no hay constancia en el expediente de su recepción por la persona interesada, con arreglo a lo que dispone el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, por el presente anuncio, se pone en conocimiento de la persona que se indica a continuación, que la Dirección General de Interior, ha dictado resolución de inicio del procedimiento sancionador por presunta infracción cometida en materia de juego, comunicándole que de conformidad con el reglamento de procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la Potestad Sancionadora, Decreto 14/1994, de 10 de febrero (BOIB núm. 21 de 17/02/94), dispone de quince días hábiles, contados a partir del día siguiente de la publicación del presente anuncio, para formular alegaciones y proponer las pruebas que considere convenientes.

El expediente se encuentra a su disposición en la Conselleria de Interior, servicio de Juego, situada en C/ Francesc Salvà, s/n (Es Pinaret), Es Pont d'Inca (Marratxí). Así mismo, podrá reconocer su responsabilidad y hacer efectiva la sanción correspondiente, a través del impreso normalizado (DUI) que le será facilitado en dicha Conselleria, en el Servicio de Juego, poniendo así fin al procedimiento administrativo sancionador. En caso de reconocer su responsabilidad en cualquier momento anterior a la resolución del expediente sancionador, se le aplicará las reducciones establecidas en los art. 14.1 y 14.2 de la Ley 11/2002, de 23 de diciembre. Estas reducciones son del 15 por ciento por reconocimiento de la responsabilidad con anterioridad a la resolución del expediente sancionador y del 15 por ciento por acreditar, ante el órgano competente, la enmienda de la conducta infractora.

Núm. Exp.: JC0021/2009

Expedientado: Julián Nieto Pascual (28.363.820-J)

Artículo y norma infringida: art. 2.a) Ley 34/1987, 26 de diciembre, de potestad sancionadora de la Administración Pública en materia de juegos de suerte, envite o azar.

Sanción: 12.000 €

Marratxí, 11 de mayo de 2009

**El Director General de Interior**  
Sebastià Amengual Coll

— o —

## Secció II - Consells Insulars

### Mallorca

Num. 10812

*Acord del Ple del Consell de Mallorca, de data 2 d'abril de 2009, de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de Conjunt Històric, a favor de Biniali, terme municipal de Sencelles (exp. 474/06).*

El Consell de Mallorca en la sessió ordinària del Ple que va tenir lloc el dia 2 d'abril de 2009, adoptà, entre altres, el següent acord:

A la vista que, mitjançant l'acord de data 16 de març de 2007, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar la incoació de l'expedient de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de Conjunt Històric, a favor del llogaret de Biniali, Sencelles.

A la vista que, mitjançant acord de data 27 de febrer de 2009, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar informar favorablement aquest expedient i elevar-lo al Ple del Consell de Mallorca per a la seva declaració.

Atès l'informe jurídic, de data 3 de març de 2009, de la tècnica de la Secció Jurídicoadministrativa del Servei de Patrimoni Històric.

Per tot això, i en virtut del que disposa el Títol I de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, i d'acord amb les competències atribuïdes per la Llei 6/1994, de 13 de desembre, als Consells Insulars en matèria de Patrimoni Històric, i el Reglament Orgànic del Consell de Mallorca, aprovat pel Ple del 8 de març de 2004, aquesta Presidenta de la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric eleva al Ple la següent proposta d'acord:

Declarar Bé d'Interès Cultural, amb categoria de conjunt històric, el llogaret de Biniali, terme municipal de Sencelles, la descripció i la delimitació del qual figuren als informes tècnics de data 2 de març 2007 i de 19 de maig de 2008, que s'adjunten i formen part integrant del present acord.

Els efectes d'aquesta declaració són els que genèricament estableixen la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears i la normativa concordant.

Notificar aquesta resolució als interessats, a l'Ajuntament de Sencelles i al Govern de les Illes Balears.

Publicar aquest acord de declaració al Butlletí Oficial de les Illes Balears, i en el Boletín Oficial del Estado i anotar-ho al Registre Insular de Béns d'Interès Cultural i comunicar-ho al Registre de Béns d'Interès Cultural de les Illes Balears per tal que es procedeixi a la seva inscripció, i a la vegada comunicari al Registre General de Béns d'Interès Cultural de l'Estat les inscripcions i anotacions que es realitzin.

Contra aquest acord que esgota la via administrativa es poden interposar, alternativament, els recursos següents:

Directament el recurs contenciós administratiu davant el tribunal que resulti competent, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent de la notificació del present acord.

El recurs de reposició potestatiu davant l'òrgan que ha dictat aquest acord, el Ple del Consell, en el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent de la notificació del present acord. Contra la desestimació expressa del recurs de reposició podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la recepció de la notificació de la desestimació de l'esmentat recurs.

Un cop transcorregut un mes des de la interposició del recurs sense que s'hagi notificat la resolució, podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, contra la desestimació presumpta del recurs de reposició, sense limitació temporal, mentre no hi hagi resolució expressa.

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i de la llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

El secretari general del Consell de Mallorca  
Jeroni M. Mas Rigo

Palma, 5 de maig de 2009

Annex 1: (Es publica com a annex un extracte dels informes tècnics de data 2 de març 2007 i de 19 de maig de 2008. Els informes íntegres a què fan referència els apartats I i II de l'acord de declaració, consten a l'expedient administratiu núm. 474/06. Aquest expedient es podrà consultar a les dependències del Servei de Patrimoni Històric (Plaça de l'Hospital, 4, 07012- Palma) per aquells interessats en el procediment i que acreditin aquesta condició, d'acord amb el que disposa l'art. 31 i ss. de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/99, de 13 de gener).

Extracte de l'informe tècnic de data 2 de març 2007.

#### 1. Memòria històrica

Biniali, llogaret d'uns 170 habitants, agregat al terme de Sencelles es troba situat en el Pla de Biniali, a l'oest del nucli de Sencelles, entre aquest, Consell i Santa Eugènia.

Tot i que no hagi estat objecte de cap investigació històrica sistemàtica, hi ha testimoni de la presència humana en època prehistòrica, havent-se documentat vuit jaciments arqueològics, destacant, pels enterraments talaïòtics la Cova Monja.

A l'època islàmica va pertànyer al Juz' de Qanasura, formant part de l'alqueria de Bânû Alî, d'on segurament prové el topònim actual. Amb la Conquesta correspongué al vescompte de Bearn i depenia de la parròquia de Costitx, agregant-se a la parròquia de Sencelles el segle XIII.

El llogaret es va anar consolidant gràcies a una intensa activitat agrícola, bàsicament cultius dels cereals, i arbres com ametlers, figueres, etc., el que va fer que la població augmentés, el que explica l'aixecament d'un oratori el 1675, arribant-se als sis cents habitants al llarg del segle XVIII.

El cultiu de la vinya i l'elaboració del vi, juntament amb la feina que es desenvolupava per temporades a les grans possessions feren que durant els primers decennis del segle XX el nucli s'anàs consolidant. La crisi de la fil·loxa, i els canvis produïts al sistema econòmic, amb l'abandó de l'agricultura per activitats terciàries va provocar l'estancament del nucli, amb un important descens demogràfic, situant-se la població entorn dels 200 habitants a finals de la centúria passada.

#### 2. Memòria descriptiva

El llogaret de Biniali està situat en un pla del mateix nom, entre Sencelles, Consell i Santa Eugènia. Es tracta d'una àrea caracteritzada pel predomini de la planor i tradicionalment dedicada als conreus de secà.

El nucli urbà ocupa una extensió de tan sols uns 0,12 quilòmetres quadrats. Es disposa linealment, al llarg de la via principal que travessa el llogaret, en direcció a Binissalem. Dita via principal s'eixampla en dos punts, donant lloc a dues places de forma poligonal, la de Sant Cristòfol, on s'ubica l'església parroquial, i la de la Concepció. Transversalment a la via principal, es disposen tota una sèrie de carrers estrets i curts, alguns d'ells sense sortida, entre els quals destaquen els de l'Estrella, Molí o Glòria. Entre les vies transversals, la que ha tingut un major desenvolupament ha estat el carrer de Sant Joan.

Aquesta trama urbana es degué configurar al final del segle XVII i al llarg del XVIII, època de consolidació i creixement del llogaret, i no sembla haver estat objecte de modificacions recents.

El teixit edilici es caracteritza, en línies generals, pel predomini de l'arquitectura de caire popular o tradicional, fet que li confereix una notable homogeneïtat, puntualment trencada per edificacions alienes per la seva tipologia.

La majoria dels edificis són senzilles cases de dues alçades, tot i que també trobam alguns exemples puntuals de casals d'una major envergadura que assoleixen dues plantes i porxo.

A grans trets, els habitatges mantenen la seva configuració originària, tot i que s'observen modificacions recents amb materials i tècniques alienes, com ara noves obertures, sòcols de ciment o portals reestructurats.

Entre els edificis singulars destaquen, en primer lloc, l'església parroquial de Sant Cristòfol, la rectoria, les cases de Can Grau, Sa Clastra o Son Raió i el petit cementiri.

Altres elements patrimonials que formen part de la imatge característica

d'aquest llogaret són el pou de Biniali, el monument a la Immaculada Concepció o el molí de vent fariner dit de Can Xico o de Cas Moliner.

Finalment cal assenyalar que la consolidació com a nucli urbà des de les etapes medievals així com del seu ús continuat com a tal fins a l'actualitat, permet concebre la pervivència de restes arqueològiques en aquest conjunt i per tant, susceptibles d'ésser estudiades amb metodologia arqueològica.

#### 3. Estat de conservació

L'estat de conservació de la tipologia urbana és elevat. Tal i com ja s'ha exposat a la memòria descriptiva es pot apreciar tant l'entramat urbà com el teixit edilici i el parcel·lari que s'ha anat creant des del segle XVIII i desenvolupant i consolidant als segles posteriors. Això deriva també de la inexistència d'actuacions urbanístiques contundents que poguessin haver desfigurat aquest entramat original.

Del teixit edificat es pot documentar un important grau de conservació de la tipologia edificatòria per excel·lència (gra petit de parcel·lari destinat a residencial, amb immobles amb una cruja o com a màxim dues, de planta baixa, primera i de vegades planta porxo), sense deixar d'existir, això sí, influències dels diferents moments constructius en aquesta tipologia que perdura en els seus trets bàsics al llarg dels segles.

Una de les motivacions per a la conservació descrita, és que fins fa molt poc, no s'hagi vist afectat pel turisme de masses com a la majoria dels municipis costaners de l'illa. Per això ha estat preservat de pressions urbanitzadores i edificatòries incontrolades.

A l'actualitat molts dels habitatges tenen un grau de conservació precari, i moltes cases del nucli s'estan transformant en segones residències, fet que pot influir en el desenvolupament dels pròxims anys, tant pel que fa al manteniment de les tipologies constructives tradicionals, com per a la seva conservació, degut a l'ús temporal d'aquests habitatges.

Per tant, el nucli presenta encara característiques coherents i rellevants, tant a nivell d'entramat urbà com edificatori (teixit residencial i edificis singulars), tot això amb una gran adaptació al lloc i amb un paisatge que defineix completament el casc urbà.

#### 4. Descripció i justificació de la delimitació del bé i de l'entorn

Descripció i justificació de la delimitació del Conjunt Històric:

La delimitació del conjunt històric, fent l'estudi dels aspectes físics, morfològics, estètics, tipològics, constructius, històrics, etc. hauria de conjuntar la trama urbana consolidada, amb els immobles catalogats com a patrimoni arquitectònic, i l'espai adjacent de terres que el circumval·len, per tal de mantenir la consonància entre els dos elements que configuren el conjunt: el nucli i el camp.

Aquesta delimitació, tal i com es mostra a l'annex gràfic, incorpora tot el conjunt edificatori original i històric de Biniali. Finalment i analitzant el sòl classificat com a urbà a l'actualitat, els límits del conjunt històric són semblants al límit del sòl urbà actual, en alguns indrets una mica més reduïts.

La delimitació del BIC inclou una superfície aproximada de 79100 m<sup>2</sup>.

b) Descripció i justificació de la delimitació de l'entorn de protecció del Conjunt Històric:

Per a aquesta delimitació, i tot recordant els preceptes que amb ella es pretenen salvaguardar, s'han tengut en compte la combinació d'una sèrie de criteris, aplicats de forma combinada:

Vinculació amb el propi bé i protecció física del mateix: El primer al que ha de respondre l'entorn de protecció d'un bé és a les característiques del propi bé, per això, cada entorn serà diferent i fet a mida ja que dependrà en primer lloc de les específiques característiques del bé en qüestió. En general, tota la zona immediata del conjunt es pot definir com a directament relacionada amb el mateix. L'entorn de protecció inclourà les terres de conreu més pròximes, i se li requerirà que permeti el manteniment de l'aïllament que caracteritza el nucli, i que posa de manifest que la implantació d'aquest nucli respon a la estreta vinculació de l'home amb el medi rural.

Estructura orgànica del territori i relació del conjunt amb aquest territori: S'ha de valorar si el propi bé està emmarcat en el que es podria considerar una 'unitat paisatgística'. D'aquest criteri en derivaria la consideració de la integració del bé en el paisatge. La singular característica d'aquest conjunt històric és que no limita amb zones urbanes sinó que, per l'escàs desenvolupament del nucli, en la majoria del seu perímetre limita directament amb el sòl rústic. Però per altra banda, la unitat paisatgística en la que se situaria el conjunt, presenta una extensió excessivament gran, que podria portar fins i tot a desvirtuar les finalitats de protecció perseguides amb la declaració.

3. Per això, corregim el criteri anterior amb l'anàlisi de visuals que hem dut a terme, d'alguna manera l'anàlisi de visuals vendria a ser en aquest cas, com una espècie de criteri de proximitat. Del conjunt històric es poden tenir dos tipus de visuals:

Visuals del conjunt històric: de tal manera que es pugui entendre el mateix, o alguna de les seves característiques més rellevants.

Visuals i perspectives estètiques consolidades històricament i/o col·lectivament: es tracta d'aquelles visuals que ja s'han integrat a la idiosincràsia del lloc. Entre aquestes, i d'acord amb la forma d'estructuració del llogaret des de l'origen i que ha perviscut fins als nostres dies estan les que s'obtenen des dels camins d'accés al nucli que se caracteritzen per ser visions parcials del mateix amb un alt nivell d'integració en el paisatge. També resulten significatives



visuals més pròximes, però que ja són interiors i per tant quedarien protegides per la pròpia delimitació del conjunt o del seu entorn més pròxim.

Per altre costat, les visuals des del conjunt històric cap a l'exterior no arriben tampoc a resultar definidores per a delimitar l'entorn.

Evolució històrica de l'entorn de protecció: Cal conèixer no tan sols l'evolució històrica del propi bé sinó també del que l'envolta. Veure si aquest manté característiques que resultessin definitòries en els moments que principalment marcaren el bé. En aquest cas, i més enllà del paisatge en general, es tractaria de preservar l'aïllament del nucli, una de les seves característiques, així com la seva vinculació amb el món agrari que li donà origen. Cal comentar que en aquest entorn, més enllà dels canvis en la vegetació o en els tipus de cultius que hi pugui haver hagut, els principals canvis deuen ser els esdevinguts per la construccions d'alguns habitatges unifamiliars aïllats en algunes de les parcel·les pròximes.

Estat de conservació: Cal determinar d'aquest entorn, mantingui o no característiques originals o primigènies, quin grau de conservació presenta, i si a més, el grau de conservació d'aquest entorn pot afectar d'alguna manera el propi bé. En aquest cas, i més enllà del que s'ha exposat en el punt anterior, l'entorn de protecció és una part que contribueix de forma crucial a valoritzar el propi bé, i presenta un estat de conservació en general acceptable.

Criteri de proximitat: Aquest criteri s'ha utilitzat per tal d'equilibrar els més amunt assenyalats. Veient la protecció ja existent degut a la legislació urbanística i de protecció del medi ambient, s'aplica el criteri de proximitat per tal de compensar els criteris anteriors i de no delimitar un entorn excessivament ampli ja que, tot i que pugui semblar paradoxal, això podria arribar a anar en contra de la protecció del propi bé.

Tenint en compte totes les consideracions citades, se proposa la delimitació de l'entorn de protecció del conjunt històric que figura a la documentació gràfica adjunta.

La delimitació de l'entorn de protecció inclou una superfície aproximada d'uns 264300 m<sup>2</sup>.

5. Principals directrius d'intervenció i mesures de protecció per al conjunt històric i el seu entorn de protecció

#### Conjunt històric

Establir les directrius d'intervenció i mesures de protecció d'un conjunt històric i del seu entorn de protecció resulta complex. Hi ha però una sèrie de directrius bàsiques, encaminades a protegir aquelles característiques i valors que han estat exposats a la memòria que figura en aquest informe i que són les principals que en motiven la seva declaració.

Un dels preceptes bàsics i evidents és que s'han de conservar les característiques tipològiques del bé, tant en els aspectes urbanístics com arquitectònics i ambientals. (art. 41.2.a: es mantindrà l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística....).

Aquesta conservació tipològica hauria d'arribar també a la conservació a nivell de tipologia estructural de les edificacions, tècniques i materials de construcció tradicionals.

També són importants els aspectes de contemplació d'aquest conjunt, en aquest sentit l'art. 41.2.b i c assenyalen que es prohibirà la col·locació d'elements i instal·lacions que impliquin una ruptura de l'estructura o la composició de la façana, o que impliquin perjudici per a la contemplació i el gaudi ambiental de l'entorn, així com la col·locació d'anuncis i rètols publicitaris que atemptin contra els valors estètics.

Finalment no es pot oblidar que com a mínim, les obres que afectin al subsòl hauran de preveure la realització d'un control arqueològic, en els termes reglamentàriament prevists.

#### Entorn de protecció

Les motivacions assenyalades a l'apartat de justificació de delimitació d'aquest entorn ens poden començar a indicar cap on han d'estar dirigides les mesures encaminades a la seva protecció. En primer lloc creim que una de les funcions fonamentals d'aquest entorn de protecció és la preservació del paisatge més pròxim que fa d'envolvent del conjunt històric. Ja que el paisatge fa de suport i caracteritza tan singularment aquest conjunt, la seva preservació des d'un punt de vista integral potser sigui la millor preservació per al conjunt, després de la preservació d'ell mateix. Aquesta preservació integral hauria de comprendre no tan sols la preservació de les visuals, sinó que hauria de procurar que continués la relació harmònica establerta i mantinguda durant segles entre la zona urbana i la zona natural, el conjunt històric i l'espai en el que se situa, evitant agressions directes per contaminació visual i en general ambiental del bé.

La llei 12/98 tracta el tema dels criteris d'intervenció en els entorns de protecció dels béns d'interès cultural en el seu art. 41.3, assenyalant que el volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció d'aquests béns no podran alterar el caràcter arquitectònic i

paisatgístic de l'àrea ni pertorbar la visualització del bé. Així mateix, es prohibirà qualsevol moviment de terres que comporti una alteració greu de la geomorfologia i la topografia del territori i qualsevol abocament d'escombreries, runes o deixalles.

#### Planejament urbanístic municipal

La legislació vigent assenyalen uns preceptes concrets en relació al planejament urbanístic per a la preservació dels conjunts històrics:

- En l'art. 36, després de recordar que la declaració d'un immoble com a BIC vincularà els plans i normes urbanístiques que l'afectin, assenyalen que en el cas d'un conjunt històric, entre d'altres, serà necessari elaborar, per part de l'ajuntament, 'un pla especial de protecció o un instrument urbanístic de protecció, o adequar-ne un de vigent', que compleixi les exigències de la llei.

- En l'art. 37 assenyalen que mentre no s'hagi aprovat definitivament aquesta normativa urbanística de protecció, 'per a la concessió de llicències o l'execució de les atorgades abans d'iniciar-se l'expedient de declaració, serà necessària l'autorització de la Comissió Insular del Patrimoni Històric, i en tot cas, no es permetran alineacions noves, alteracions de l'edificabilitat, parcel·lacions ni agregacions'. Una vegada aprovada definitivament aquesta normativa, els ajuntaments seran competents per autoritzar directament les obres que desenvolupin el planejament aprovat (excepte quan es tracti de monuments, zona arqueològica o zona paleontològica) i hauran de comunicar a la Comissió, en el termini màxim de 10 dies, les autoritzacions i llicències concedides.

- En l'art 39 fa referència als plans urbanístics dels conjunts històrics, assenyalant quins són els preceptes bàsics a incorporar:

catalogació, tant si són immobles edificats com espais lliures interiors o exteriors, dels elements que formen part del conjunt, les estructures significatives i els components naturals de cada element i el seu entorn, dispensant una protecció integral als immobles declarats BIC i per a la resta un règim adequat i especial de protecció per a cada cas.

Les remodelacions urbanes només es permetran excepcionalment quan impliquin una millora de l'entorn territorial o urbà i contribueixin a la conservació general del conjunt.

S'haurà de mantenir l'estructura urbana i arquitectònica, com també les característiques generals de l'ambient. Les substitucions d'immobles seran excepcionals i només si han de contribuir a la conservació general del conjunt. Es mantendran les alineacions urbanes existents.

#### Demés articles

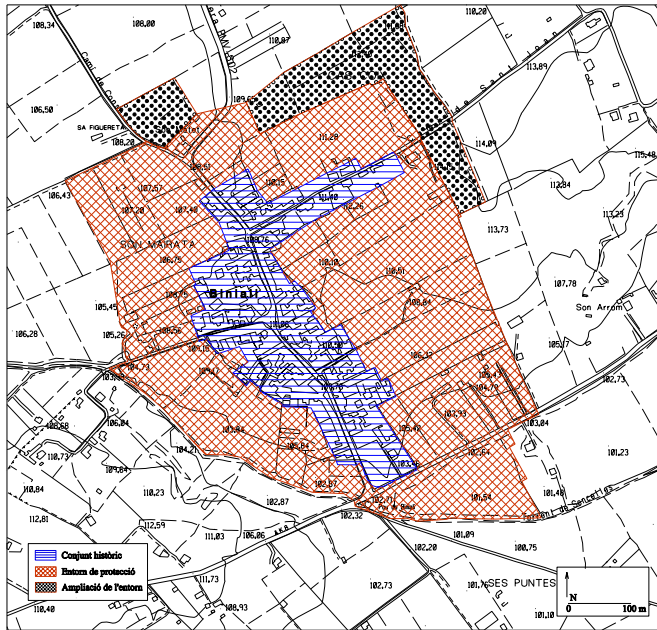
A part dels citats, hi ha a més tota una sèrie d'articles de la llei 12/98, del patrimoni històric de les Illes Balears, que també són d'aplicació: article 2 (col·laboració entre les administracions públiques), 3 (col·laboració del particulars), 22 (protecció general dels béns del patrimoni històric), 23 (protecció de béns immobles), 24 (suspensió d'obres), 26 (deure de conservació de béns culturals i catalogats), 27 (incompliment dels deures de conservació), 28 (reparació de danys), 29 (informes i autoritzacions), 36 (planejament urbanístic), 37 (autorització d'obres), 38 (instruments d'ordenació urbanística i mesures de protecció), 39 (plans urbanístics de conjunts històrics), 40 (llicències), 41 (criteris d'intervenció), i tot allò resulti d'aplicació del títol III (patrimoni arqueològic i paleontològic).

Extracte de l'informe tècnic de data 19 de maig de 2008.

Desestimar les al·legacions presentades per Juana Planas Gual de Torrella, en el sentit de modificar l'àrea de protecció del Conjunt Històric de Biniali.

Acceptar la proposta de delimitació que assenyalen la UIB al seu informe emès el 15 de setembre de 2007. La delimitació del Conjunt Històric i de l'entorn de protecció de Biniali és la que apareix assenyalada a la delimitació gràfica que s'adjunta a aquest informe, que substitueix i anul·la l'anterior.

Annex 2: Planimetria.



— O —

Num. 10814

**Notificació per edictes als efectes de l'article 59.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, de l'acord del Ple del Consell de Mallorca, de data 2 d'abril de 2009, relatiu a la declaració de Bé d'Interès Cultural, amb categoria de Conjunt Històric, a favor de Biniali, en el terme municipal de Sencelles.**

De conformitat amb el que disposa l'article 59.4 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, es procedeix mitjançant aquesta publicació a la formal notificació de l'acord del Ple del Consell de Mallorca, de data 2 d'abril de 2009, relatiu a la declaració de Bé d'Interès Cultural, amb categoria de Conjunt Històric, a favor de Biniali, en el terme municipal de Sencelles, i que es transcriu literalment:

El Consell de Mallorca en la sessió ordinària del Ple que va tenir lloc el dia 2 d'abril de 2009, adoptà, entre altres, el següent acord:

A la vista que, mitjançant l'acord de data 16 de març de 2007, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar la incoació de l'expedient de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de Conjunt Històric, a favor del llogaret de Biniali, Sencelles.

A la vista que, mitjançant acord de data 27 de febrer de 2009, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar informar favorablement aquest expedient i elevar-lo al Ple del Consell de Mallorca per a la seva declaració.

Atès l'informe jurídic, de data 3 de març de 2009, de la tècnica de la Secció Jurídicoadministrativa del Servei de Patrimoni Històric.

Per tot això, i en virtut del que disposa el Títol I de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, i d'acord amb les competències atribuïdes per la Llei 6/1994, de 13 de desembre, als Consells Insulars en matèria de Patrimoni Històric, i el Reglament Orgànic del Consell de Mallorca, aprovat pel Ple del 8 de març de 2004, aquesta Presidenta de la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric eleva al Ple la següent proposta d'acord:

Declarar Bé d'Interès Cultural, amb categoria de conjunt històric, el llogaret de Biniali, terme municipal de Sencelles, la descripció i la delimitació del qual figuren als informes tècnics de data 2 de març 2007 i de 19 de maig de 2008, que s'adjunten i formen part integrant del present acord.

Els efectes d'aquesta declaració són els que genèricament estableixen la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears i la normativa concordant.

Notificar aquesta resolució als interessats, a l'Ajuntament de Sencelles i al Govern de les Illes Balears.

Publicar aquest acord de declaració al Butlletí Oficial de les Illes Balears, i en el Boletín Oficial del Estado i anotar-ho al Registre Insular de Béns d'Interès Cultural i comunicar-ho al Registre de Béns d'Interès Cultural de les Illes Balears per tal que es procedeixi a la seva inscripció, i a la vegada comuniqui al Registre General de Béns d'Interès Cultural de l'Estat les inscripcions i anotacions que es realitzin.

Contra aquest acord que esgota la via administrativa es poden interposar, alternativament, els recursos següents:

Directament el recurs contenciós administratiu davant el tribunal que resulti competent, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent de la notificació del present acord.

El recurs de reposició potestatiu davant l'òrgan que ha dictat aquest acord, el Ple del Consell, en el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent de la notificació del present acord. Contra la desestimació expressa del recurs de reposició podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la recepció de la notificació de la desestimació de l'esmentat recurs.

Un cop transcorregut un mes des de la interposició del recurs sense que s'hagi notificat la resolució, podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, contra la desestimació presumpta del recurs de reposició, sense limitació temporal, mentre no hi hagi resolució expressa.

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i de la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

El secretari general del Consell de Mallorca  
Jeroni M. Mas Rigo

Palma, 5 de maig de 2009

Annex 1: (Es publica com a annex un extracte dels informes tècnics de data 2 de març 2007 i de 19 de maig de 2008. Els informes íntegres a què fan referència els apartats I i II de l'acord de declaració, consten a l'expedient administratiu núm. 474/06. Aquest expedient es podrà consultar a les dependències del Servei de Patrimoni Històric (Plaça de l'Hospital, 4, 07012- Palma) per aquells interessats en el procediment i que acreditin aquesta condició, d'acord amb el que disposa l'art. 31 i ss. de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/99, de 13 de gener).

Extracte de l'informe tècnic de data 2 de març 2007.

#### 1. Memòria històrica

Biniali, llogaret d'uns 170 habitants, agregat al terme de Sencelles es troba situat en el Pla de Biniali, a l'oest del nucli de Sencelles, entre aquest, Consell i Santa Eugènia.

Tot i que no hagi estat objecte de cap investigació històrica sistemàtica, hi ha testimoni de la presència humana en època prehistòrica, havent-se documentat vuit jaciments arqueològics, destacant, pels enterraments talaiòtics la Cova Monja.

A l'època islàmica va pertànyer al Juz' de Qanasura, formant part de l'alqueria de Bânû Alî, d'on segurament prové el topònim actual. Amb la Conquesta correspongué al vescompte de Bearn i depenia de la parròquia de Costitx, agregant-se a la parròquia de Sencelles el segle XIII.

El llogaret es va anar consolidant gràcies a una intensa activitat agrícola, bàsicament cultius dels cereals, i arbres com ametlers, figueres, etc., el que va fer que la població augmentés, el que explica l'aixecament d'un oratori el 1675, arribant-se als sis cents habitants al llarg del segle XVIII.

El cultiu de la vinya i l'elaboració del vi, juntament amb la feina que es desenvolupava per temporades a les grans possessions feren que durant els primers decennis del segle XX el nucli s'anàs consolidant. La crisi de la fil·loxeira, i els canvis produïts al sistema econòmic, amb l'abandó de l'agricultura per activitats terciàries va provocar l'estancament del nucli, amb un important des-



- Les remodelacions urbanes només es permetran excepcionalment quan impliquin una millora de l'entorn territorial o urbà i contribueixin a la conservació general del conjunt.

- S'haurà de mantenir l'estructura urbana i arquitectònica, com també les característiques generals de l'ambient. Les substitucions d'immobles seran excepcionals i només si han de contribuir a la conservació general del conjunt. Es mantindran les alineacions urbanes existents.

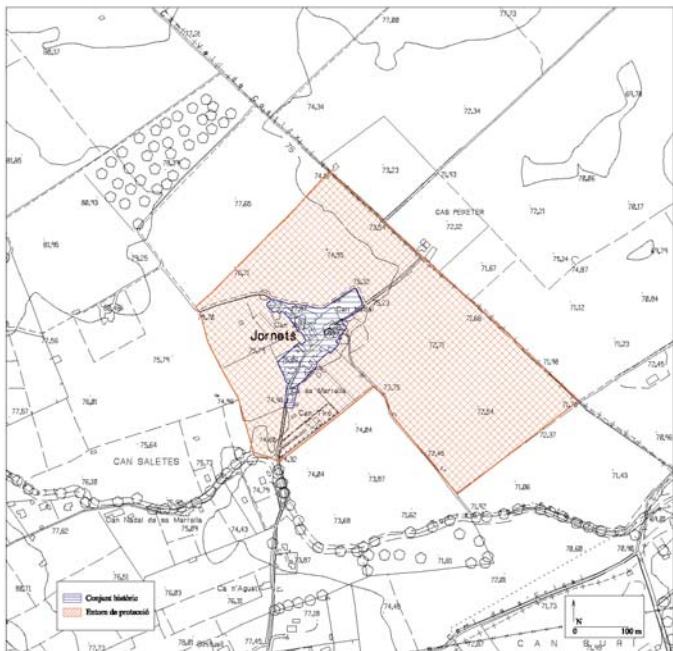
#### Demés articles

A part dels citats, hi ha a més tota una sèrie d'articles de la Llei 12/98, del patrimoni històric de les Illes Balears, que també són d'aplicació: article 2 (col·laboració entre les administracions públiques), 3 (col·laboració del particulars), 22 (protecció generals dels béns del patrimoni històric), 23 (protecció de béns immobles), 24 (suspensió d'obres), 26 (deure de conservació de béns culturals i catalogats), 27 (incompliment dels deures de conservació), 28 (reparació de danys), 29 (informes i autoritzacions), 36 (planejament urbanístic), 37 (autorització d'obres), 38 (instruments d'ordenació urbanística i mesures de protecció), 39 (plans urbanístics de conjunts històrics), 40 (llicències), 41 (criteris d'intervenció), i tot allò resulti d'aplicació del títol III (patrimoni arqueològic i paleontològic).

- Extracte de l'informe tècnic de data 29 de juliol de 2008.

1. Acceptar la proposta d'ampliació del Conjunt Històric que assenyalava la UIB al seu informe emès el 20 de setembre de 2007.
2. Desestimar les al·legacions presentades per Josep Alonso Aguiló i les d'Antonio Planas Gual de Torrella.
3. Estimar parcialment les al·legacions presentades per Juana Planas Gual de Torrella en el sentit de modificar l'entorn de protecció tal i com figura a la nova documentació gràfica adjunta.
4. Atenent a l'informe de la UIB, i a l'estimació parcial de l'al·legació de Juana Planas Gual de Torrella, modificar la delimitació del Conjunt Històric i de l'entorn de protecció de Jornets quedant assenyalada a la delimitació gràfica que s'adjunta a aquest informe, que substitueix i anul·la l'anterior.

#### Annex 2: Planimetria.



Num. 18814

#### Acord del Ple del Consell de Mallorca de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de Conjunt Històric, a favor del llogaret de Jornets, terme municipal de Sencelles.

El Consell de Mallorca en la sessió ordinària del Ple que va tenir lloc el dia 30 de juliol de 2009, adoptà, entre altres, el següent acord:

A la vista que, mitjançant l'acord de data 16 de març de 2007, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar la incoació de l'expedient de declaració de Bé d'Interès Cultural, amb la categoria de Conjunt Històric, a favor de Jornets, situat al terme municipal de Sencelles.

A la vista que, mitjançant acord de data 5 de juny de 2009, la Comissió d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric de Mallorca va acordar informar favorablement aquest expedient i elevar-lo al Ple del Consell de Mallorca per a la seva declaració.

Atès l'informe jurídic, de data 29 de juny de 2009, de la tècnica de la Secció Jurídicoadministrativa del Servei de Patrimoni Històric.

Per tot això, i en virtut del que disposa el Títol I de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, i d'acord amb les competències atribuïdes per la Llei 6/1994, de 13 de desembre, als Consells Insulars en matèria de Patrimoni Històric, i el Reglament Orgànic del Consell de Mallorca, aprovat pel Ple del 8 de març de 2004

#### ACORDA:

I. Desestimar les al·legacions presentades durant el període de tramitació de l'expedient per a la tramitació com a Bé d'Interès Cultural, a favor del nucli de Jornets del terme municipal de Sencelles:

- Sra. Juana Planas Gual de Torrella, dia 18 de novembre de 2008 (NRE 35230)

- Sr. Gabriel Company Bauzá en qualitat de president de ASAJA BALEARES, el 3 d'abril de 2009 (NRE 11916).

en base als informes tècnics emès conjuntament pel cap de la secció de béns d'interès cultural i la cap de la secció d'arquitectura de dia 5 de maig de 2009 i jurídic de dia 15 de maig de 2009, que com a motivació s'adjunten i formen part integrant del present acord.

II. Estimar parcialment l'al·legació presentada per la Sra. Juana Planas Gual de Torrella, dia 2 d'abril de 2009 (NRE 11805)

III. Declarar com a Bé d'Interès Cultural, amb categoria de conjunt històric, el nucli de Jornets del terme municipal de Sencelles, la descripció i la delimitació del qual es fixarà tenint en compte els entorns de protecció fixats a Ruberts i Biniali, també del mateix municipi.

IV. Els efectes d'aquesta declaració són els que genèricament estableix la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears i la normativa concordant.

V. Notificar aquesta resolució als interessats, a l'Ajuntament de Sencelles i al Govern de les Illes Balears.

VI. Publicar aquest acord de declaració al Butlletí Oficial de les Illes Balears, i al Boletín Oficial del Estado i anotar-ho al Registre Insular de Béns d'Interès Cultural i comunicar-ho al Registre de Béns d'Interès Cultural de les Illes Balears per tal que es procedeixi a la seva inscripció, i a la vegada comunicari al Registre General de Béns d'Interès Cultural de l'Estat les inscripcions i anotacions que es realitzin.

Contra aquest acord que esgota la via administrativa es poden interposar, alternativament, els recursos següents:

a) Directament el recurs contenciós administratiu davant el tribunal que resulti competent, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent de la notificació del present acord.

b) El recurs de reposició potestatiu davant l'òrgan que ha dictat aquest acord, el Ple del Consell, en el termini d'un mes, comptador a partir del dia següent de la notificació del present acord. Contra la desestimació expressa del recurs de reposició podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, en el termini de dos mesos, comptadors a partir del dia següent al de la recepció de la notificació de la desestimació de l'esmentat recurs.

Un cop transcorregut un mes des de la interposició del recurs sense que s'hagi notificat la resolució, podrà interposar-se el recurs contenciós administratiu, contra la desestimació presumpta del recurs de reposició, sense limitació temporal, mentre no hi hagi resolució expressa.

No obstant l'anterior, es pot exercitar, si n'és el cas, qualsevol altre recurs que s'estimi pertinent. Tot això de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa i de la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Palma, 7 d'agost de 2009

El secretari general del Consell de Mallorca  
Jeroni M. Mas i Rigo

Annex 1: (Es publica com a annex un extracte dels informes tècnics de data 2 de març de 2007 i de data 29 de juliol de 2008. Els informes íntegres a què fan referència l'apartat I i II de l'acord de declaració, consten a l'expedient administratiu núm. 473/06. Aquest expedient es podrà consultar a les dependències del Servei de Patrimoni Històric (Plaça de l'Hospital, 4. 07012- Palma) per aquells interessats en el procediment i que acreditin aquesta condició, d'acord amb el que disposa l'art. 31 i ss. de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, modificada per la Llei 4/1999, de 13 de gener).

- Extracte de l'informe tècnic de data 2 de març de 2007

### 1. Memòria històrica

El llogaret de Jornets es configurarà a partir de l'establiment de la possessió homònima, al llarg del segle XVIII, arran de la gran expansió del cultiu de la vinya. La possessió, per la seva banda, apareix documentada des del segle XVI, amb cultius de secà, cereals, i ametlers i ramaderia ovina.

El cultiu de la vinya, que es va iniciar el segle XVIII, com evidència la construcció d'un celler el 1767, possibilita l'origen del llogaret.

L'època de creixement i desenvolupament del llogaret, vinculat amb el cultiu de la vinya, va acabar quan la fil·loxera, a finals del segle XIX, acabà amb aquesta producció i va reduir el nombre d'habitants, que tal i com va assenyalar l'Arxiduc el 1880 es reduïa a 197 residents a 49 cases.

La reducció demogràfica es va accentuar des del començament del XX, arribant-se als 48 habitants del 1991.

### 2. Memòria descriptiva

El nucli de Jornets, agregat al terme de Sencelles, es localitza al nord-est del terme, molt a prop del límit amb Inca, ocupant una àrea plana, travessada pel torrent d'Almadrà o de s'Estorell, amb terres molt apropiades per al cultiu que a afavorit l'assentament poblacional.

La trama urbana es configura per un carrer irregular, de petites dimensions, que travessa tot el nucli, i un carrer lateral, també de petites dimensions i actualment sense sortida. Davant el petit oratori, situat devora la possessió que originà el nucli, s'obre el carrer principal, conformant l'únic espai públic del llogaret.

El teixit edilici està caracteritzat per un gran equilibri general gràcies a la presència d'una certa uniformitat en quant al tipus d'habitatges, normalment de poques plantes. Se pot afirmar que tot i el llarg desenvolupament cronològic d'aquest assentament, el teixit construït presenta una homogeneïtat considerable.

El teixit residencial, està format per una vintena de cases, principalment destinades a ús residencial, entre les quals destaca can Burí, ca ses Capes, ca Madó Estrella o can Marrai.

Els edificis de morfologia diferent són escassos, sobresortint l'oratori i la possessió homònima. L'oratori, situat a la plaça i adossat a les cases de possessió, està dedicat a Sant Josep. Fou construït a finals del XVIII, essent, originàriament, d'ús privat de la possessió.

Les cases de possessió de Jornets, documentada des del segle XVI, s'obren a una carrerra emmacada al davant. La façana principal, amb planta baixa i porxo, apareix ornamentada amb esgrafiats geomètrics i articulació asimètrica de les obertures.

L'abandonament progressiu que es dona a partir de la segona meitat del segle XX ha fet que el llogaret no s'hagi vist molt modificat per construccions alienes a la tipologia tradicional, mostrant-se com un conjunt arquitectònic representatiu de la Mallorca del s. XVIII-XIX.

El teixit residencial està conformat bàsicament per edificacions destinades a ús residencial. Es tracta majoritàriament d'edificacions de dues cruïlles i dos aiguavessos, de planta baixa i pis, de gran austeritat formal i constructiva, amb escassa presència d'elements decoratius.

### 3. Estat de conservació

L'estat de conservació de la tipologia urbana és elevat. Tal i com ja s'ha exposat a la memòria descriptiva es pot apreciar tant l'entramat urbà com el teixit edilici i el parcel·lari que s'ha anat creat des del segle XVIII i desenvolupant i consolidant als segles posteriors. Això deriva també de la inexistència d'actuacions urbanístiques contundents que poguessin haver desfigurat aquest entramat original.

Del teixit edificat es pot documentar un important grau de conservació de la tipologia edificatòria per excel·lència (gra petit de parcel·lari destinat a residencial, amb immobles amb una cruïlla o com a màxim dues, de planta baixa, primera i de vegades planta porxo).

Una de les motivacions per a la conservació descrita, és que no s'ha vist afectat pel turisme de masses com a la majoria dels municipis costaners de l'illa. Per això ha estat preservat de pressions urbanitzadores i edificatòries incontrolades.

Per tant, el nucli presenta encara unes característiques coherents i rellevants a nivell de teixit edilici, i una gran adaptació al paisatge que defineix completament el conjunt construït.

### 4. Descripció i justificació de la delimitació del bé i de l'entorn

#### a) Descripció i justificació de la delimitació del Conjunt Històric:

La delimitació del conjunt històric, fent l'estudi dels aspectes físics, morfològics, estètics, tipològics, constructius, històrics, etc., tal i com es mostra a l'annex gràfic, incorpora tot el conjunt edificatori original i històric, conformat a partir de la possessió de Jornets entorn de la qual es varen anar edificant la resta d'habitatges i edificis que configuren l'actual llogaret.

La delimitació del BIC inclou una superfície aproximada de 10500 m<sup>2</sup>.

#### b) Descripció i justificació de la delimitació de l'entorn de protecció del Conjunt Històric:

Per a aquesta delimitació, i tot recordant els preceptes que amb ella es pretenen salvaguardar, s'han tengut en compte la combinació d'una sèrie de criteris, aplicats de forma combinada:

1. Vinculació amb el propi bé i protecció física del mateix: El primer al que ha de respondre l'entorn de protecció d'un bé és a les característiques del propi bé, per això, cada entorn serà diferent i fet a mida ja que dependrà en primer lloc de les específiques característiques del bé en qüestió. En general, tota la zona immediata del conjunt es pot definir com a directament relacionada amb el mateix. L'entorn de protecció inclourà les terres de conreu més pròximes, i se li requerirà que permeti el manteniment de l'aïllament que caracteritza el nucli, i que posa de manifest que la implantació d'aquest nucli respon a la estreta vinculació de l'home amb el medi rural. Pel que respecta a la protecció, aquesta faria referència en primer terme a agressions directes com contaminació visual, acústica o en general ambiental del bé.

2. Estructura orgànica del territori i relació del BIC amb aquest territori: S'ha de valorar si el propi bé està emmarcat en el que es podria considerar una 'unitat paisatgística'. D'aquest criteri en derivaria la consideració de la integració del bé en el paisatge. La singular característica d'aquest conjunt històric és que no limita amb zones urbanes sinó que, per l'escàs desenvolupament del nucli, en la majoria del seu perímetre limita directament amb el sòl rústic. Però per altra banda, la unitat paisatgística en la que se situaria el conjunt, presenta una extensió excessivament gran, que podria portar fins i tot a desvirtuar les finalitats de protecció perseguides amb la declaració.

3. Per això, corregim el criteri anterior amb l'anàlisi de visuals que hem dut a terme, d'alguna manera l'anàlisi de visuals vendria a ser en aquest cas, com una espècie de criteri de proximitat. Les visuals sobre aquest conjunt construït són realment escasses, les visuals llunyanes resulten insignificants degut a la topografia de tota la zona, mentre que les visuals pròximes, degut a la topografia i a la vegetació del lloc, només són apreciades per la banda nord-est, per això per aquesta zona l'entorn es fa més ampli.

4. Evolució històrica de l'entorn de protecció: Cal conèixer no tan sols l'evolució històrica del propi bé sinó també del que l'envolta. Veure si aquest manté característiques que resultessin definitives en els moments que principalment marquen el bé. En aquest cas, i més enllà del paisatge en general, es tractaria de preservar l'aïllament del nucli, una de les seves característiques, així com la seva vinculació amb el món agrari que li donà origen.

5. Estat de conservació: Cal determinar d'aquest entorn, mantingui o no característiques originals o primigènies, quin grau de conservació presenta, i si a més, el grau de conservació d'aquest entorn pot afectar d'alguna manera el propi bé.

Tenint en compte totes les consideracions citades, se proposa la delimitació de l'entorn de protecció del conjunt històric que figura a la documentació gràfica adjunta.

La delimitació de l'entorn de protecció inclou una superfície aproximada d'uns 260600 m<sup>2</sup>.

#### 5. Principals directrius d'intervenció i mesures de protecció per al conjunt històric i el seu entorn de protecció

##### Conjunt històric

Establir les directrius d'intervenció i mesures de protecció d'un conjunt històric i del seu entorn de protecció resulta complex. Hi ha però una sèrie de directrius bàsiques, encaminades a protegir aquelles característiques i valors que han estat exposats a la memòria que figura en aquest informe i que són les principals que en motiven la seva declaració.

Un dels preceptes bàsics i evidents és que s'han de conservar les característiques tipològiques del bé, tant en els aspectes urbanístics com arquitectònics i ambientals (art. 41.2.a: es mantindrà l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística...).

Aquesta conservació tipològica hauria d'arribar també a la conservació a nivell de tipologia estructural de les edificacions, tècniques i materials de construcció tradicionals.

També són importants els aspectes de contemplació d'aquest conjunt, en aquest sentit l'art. 41.2.b i c assenyala que es prohibirà la col·locació d'elements i instal·lacions que impliquin una ruptura de l'estructura o la composició de la façana, o que impliquin perjudici per a la contemplació i el gaudi ambiental de l'entorn, així com la col·locació d'anuncis i rètols publicitaris que atemptin contra els valors estètics.

Finalment no es pot oblidar que com a mínim, les obres que afectin al sub-

sòl hauran de preveure la realització d'un control arqueològic, en els termes reglamentàriament prevists.

#### Entorn de protecció

Les motivacions assenyalades a l'apartat de justificació de delimitació d'aquest entorn ens poden començar a indicar cap on han d'estar dirigides les mesures encaminades a la seva protecció. En primer lloc creim que una de les funcions fonamentals d'aquest entorn de protecció és la preservació del paisatge més pròxim que fa d'envolvent del conjunt històric. Ja que el paisatge fa de suport i caracteritza tan singularment aquest conjunt, la seva preservació des d'un punt de vista integral potser sigui la millor preservació per al conjunt, després de la preservació d'ell mateix. Aquesta preservació integral hauria de comprendre no tan sols la preservació de les visuals, sinó que hauria de procurar que continués la relació harmònica establerta i mantinguda durant segles entre la zona urbana i la zona natural, el conjunt històric i l'espai en la que se situa.

La llei 12/98 tracta el tema dels criteris d'intervenció en els entorns de protecció dels béns d'interès cultural en el seu art. 41.3, assenyalant que el volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en els entorns de protecció d'aquests béns no podran alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea ni portarà la visualització del bé. Així mateix, es prohibirà qualsevol moviment de terres que comporti una alteració greu de la geomorfologia i la topografia del territori i qualsevol abocament d'escombraries, runes o deixalles.

#### Planejament urbanístic municipal

La legislació vigent assenyalava uns preceptes concrets en relació al planejament urbanístic per a la preservació dels conjunts històrics:

- En l'art. 36, després de recordar que la declaració d'un immoble com a BIC vincularà els plans i normes urbanístiques que l'afectin, assenyalava que en el cas d'un conjunt històric, entre d'altres, serà necessari elaborar, per part de l'ajuntament, un pla especial de protecció o un instrument urbanístic de protecció, o adequar-ne un de vigent, que compleixi les exigències de la llei.

- En l'art. 37 assenyalava que mentre no s'hagi aprovat definitivament aquesta normativa urbanística de protecció, per a la concessió de llicències o l'execució de les atorgades abans d'iniciar-se l'expedient de declaració, serà necessària l'autorització de la Comissió Insular del Patrimoni Històric, i en tot cas, no es permetran alineacions noves, alteracions de l'edificabilitat, parcel·lacions ni agregacions. Una vegada aprovada definitivament aquesta normativa, els ajuntaments seran competents per autoritzar directament les obres que desenvolupin el planejament aprovat (excepte quan es tracti de monuments, zona arqueològica o zona paleontològica) i hauran de comunicar a la Comissió, en el termini màxim de 10 dies, les autoritzacions i llicències concedides.

- En l'art 39 fa referència als plans urbanístics dels conjunts històrics, assenyalant quins són els preceptes bàsics a incorporar:

- catalogació, tant si són immobles edificats com espais lliures interiors o exteriors, dels elements que formen part del conjunt, les estructures significatives i els components naturals de cada element i el seu entorn, dispensant una protecció integral als immobles declarats BIC i per a la resta un règim adequat i especial de protecció per a cada cas.

- Les remodelacions urbanes només es permetran excepcionalment quan impliquin una millora de l'entorn territorial o urbà i contribueixin a la conservació general del conjunt.

- S'haurà de mantenir l'estructura urbana i arquitectònica, com també les característiques generals de l'ambient. Les substitucions d'immobles seran excepcionals i només si han de contribuir a la conservació general del conjunt. Es mantindran les alineacions urbanes existents.

#### Demés articles

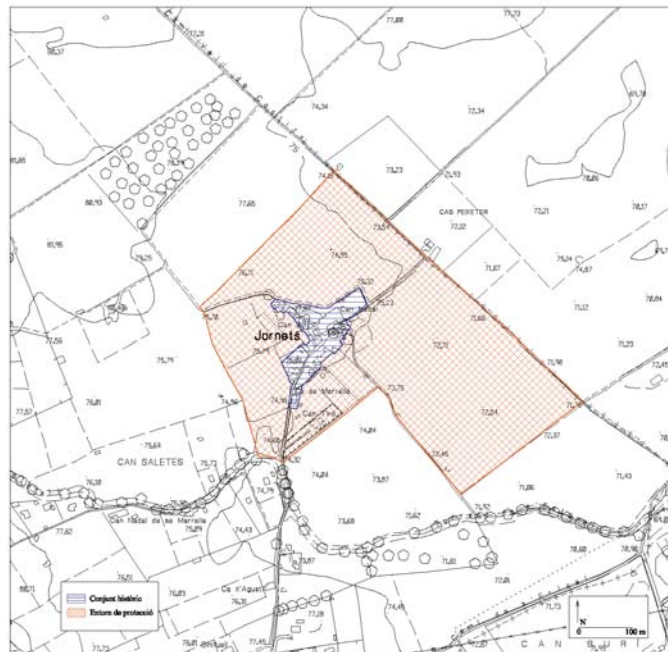
A part dels citats, hi ha a més tota una sèrie d'articles de la llei 12/98, del patrimoni històric de les Illes Balears, que també són d'aplicació: article 2 (col·laboració entre les administracions públiques), 3 (col·laboració del particulars), 22 (protecció general dels béns del patrimoni històric), 23 (protecció de béns immobles), 24 (suspensió d'obres), 26 (deure de conservació de béns culturals i catalogats), 27 (incompliment dels deures de conservació), 28 (reparació de danys), 29 (informes i autoritzacions), 36 (planejament urbanístic), 37 (autorització d'obres), 38 (instruments d'ordenació urbanística i mesures de protecció), 39 (plans urbanístics de conjunts històrics), 40 (llicències), 41 (criteris d'intervenció), i tot allò resulti d'aplicació del títol III (patrimoni arqueològic i paleontològic).

- Extracte de l'informe tècnic de data 29 de juliol de 2008.

1. Acceptar la proposta d'ampliació del Conjunt Històric que assenyalava la UIB al seu informe emès el 20 de setembre de 2007.
2. Desestimar les al·legacions presentades per Josep Alonso Aguiló i les d'Antonio Planas Gual de Torrella.
3. Estimar parcialment les al·legacions presentades per Juana Planas Gual de Torrella en el sentit de modificar l'entorn de protecció tal i com figura a la nova documentació gràfica adjunta.
4. Atenent a l'informe de la UIB, i a l'estimació parcial de l'al·legació de Juana Planas Gual de Torrella, modificar la delimitació del Conjunt Històric i de l'entorn de protecció de Jornets quedant assenyalada a la delimitació gràfi-

ca que s'adjunta a aquest informe, que substitueix i anul·la l'anterior.

#### Annex 2: Planimetria.



— O —

Num. 18853  
**Notificació de l'emplaçament com a interessat de les actuacions judicials núm. PO 115/2009, a l'entitat INCONS OBRES S.L., relatiu a l'expedient de DU 2001/041.**

De conformitat amb l'article 59.5 de la LRJAP y PAC, i com que ha estat impossible notificar l'emplaçament com a interessat de les actuacions judicials núm. PO 115/2009, a l'entitat INCONS OBRES S.L., es procedeix mitjançant aquesta publicació a la formal notificació de l'esmentat emplaçament, que resulta del següent tenor literal:

'En relació amb les actuacions judicials núm. PO 115/2009, sobre recurs contenciós administratiu interposat per la Procuradora Sra. Sara Truyols Álvarez Novoa, en representació de la Sra. Maria Iolanda Lull Coll, contra l'acord del Consell Executiu de data de 19 de novembre de 2008, pel qual es desestima el recurs d'alçada interposat contra l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric que resolgué el procediment sancionador per l'execució d'actes d'edificació i ús del sòl constituït d'infracció urbanística a la parcel·la 33 del polígon 21, del terme municipal de Selva, i en compliment de l'escrit del Jutjat Contenciós Administratiu núm. 2, de Palma, còpia del qual s'adjunta, serveixi el present ofici de notificació de la present resolució, per aparèixer aquesta entitat com a interessada a l'expedient, emplaçant-la perquè pugui comparèixer i personar-se en les actuacions judicials en el termini de NOU DIES.

Tot això de conformitat amb el que disposa l'art. 49 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, Reguladora de la Jurisdicció Contenciosa Administrativa.'

El secretari de l'Agència de Disciplina Urbanística  
 Manuel García Aguirre

— O —