



**CONSELL INSULAR DE MALLORCA**  
**COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME**

PALMA,

N/Rfa: CBM/aog.

ASSUMPTE: Esmena deficiències  
NN.SS. MANCOR DE LA  
VALL.

SR. BATLE-PRESIDENT DE  
L'AJUNTAMENT DE MANCOR DE LA  
VALL.

La Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca, en sessió celebrada el dia 30 d'abril de 1992, adoptà, entre d'altres, el següent acord:

"Vist l'informe del ponent i de conformitat amb la proposta de la Ponència Tècnica, per unanimitat, acordà tenir per esmenades les deficiències assenyalades per la CIUM en sessió celebrada el 30 de juliol de 1991 i, consegüentment, aprovar definitivament les Normes Subsidiàries de Planejament del municipi de Mancor de la Vall amb la prescripció relativa a que sigui aportat en un termini de sis mesos un plànol topogràfic del nucli urbà de Massanella als efectes de completar el fotoplànol presentat en acreditació de la seva consolidació".

Contra aquest acord es pot interposar recurs d'alçada davant el Ple del Consell Insular de Mallorca, en el termini de quinze dies hàbils comptats a partir de l'endemà de la seva notificació, amb la qual cosa restarà exhaurida la via administrativa.

EL PRESIDENT DE LA COMISSIO  
INSULAR D'URBANISME,  
P.O.

EL SECRETARI,

Sgt.: Bartolomé Tous Aymar.

CONSELL INSULAR DE MALLORCA  
COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME

Núm. 763  
Data 18-5-92



CONSELL INSULAR DE MALLORCA  
COMISSIÓ INSULAR D'URBANISME

PALMA, 31 JUL 1991

N/Rfa.: RSV/aog.

ASUNTO: NN.SS. MANCOR DEL VALLE.

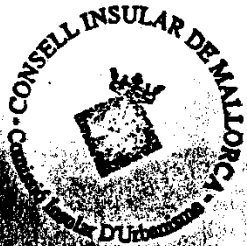
SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL  
AYUNTAMIENTO DE MANCOR DEL VALLE.

LA COMISION INSULAR DE URBANISMO DE MALLORCA, EN SESION CELEBRADA EL DIA 30 DE JULIO DE 1991, ADOPTO, ENTRE OTROS, EL SIGUIENTE ACUERDO:

"Examinadas las Normas Subsidiarias del planeamiento del término de Mancor del Valle, remitidas por aquel Ayuntamiento a efectos de ser sometida al trámite de aprobación definitiva y siendo de consideración las siguientes deficiencias a subsanar: 1.- Respecto al Suelo Urbano: 1. Debe justificarse la consolidación con aportación gráfica de la misma; 2. Debe excluirse el Suelo Urbano previsto en la prolongación de la Plaza España al otro lado del Torrente al estimarse desproporcionado en relación con las expectativas de crecimiento del núcleo; 3. Debe preverse un plano de delimitación del núcleo de Massanella; 4. Debe preverse la zona de Reserva para mejora y ampliación de las dos carreteras; 5. Respecto al No Urbanizable. Deben modificarse el plano de ordenación nº 18 y las Ordenanzas correspondientes adaptándose a la Ley 1/91 de la CAIB; 6. Respecto a las Ordenanzas. A los siguientes arts. deben modificarse adaptándose a lo dispuesto en la Ley 10/90 de Disciplina Urbanística de la CAIB. Art. 1, 3, 8, 9, 10 y 12; 7. Debe justificarse el cambio de condiciones de ordenación de las Ordenanzas vigentes en las zonas Extensiva Baja e Intensiva Baja; 8. Deberían incorporarse a la normativa del proyecto aquellas ordenanzas de estética en cuanto a tipología y acabados que se contenían en los artículos 10 al 19 de las ordenanzas del PDSU vigente que no se han incorporado a las ordenanzas del proyecto; 9. En la totalidad de las zonas debería explicitarse que el índice volumétrico es un máximo, dado que en situaciones normales y en aplicación del resto de determinaciones no es factible el conseguirlo. Para las zonas de edificación continua debería regularse la separación mínima al fondo de parcela; 10. Las obras permitidas, hasta la redacción del P.E., en los núcleos de Massanella y Biniarroy, deberían contar con autorización previa de la Comisión de Patrimonio; 11. Dada la problemática que las avenidas torrenciales han planteado reiteradamente, debería recogerse en planos el trazado de los cauces de los torrentes así como de su zona de protección y regular en normativa las medidas de

protección correspondiente.= En su virtud, previa propuesta de la Ponencia Técnica, por unanimidad, se acordó suspender la aprobación de las presentes Normas Subsidiarias hasta tanto hayan sido subsanadas todas las referidas deficiencias".

Contra el anterior acuerdo cabe interponer recurso de reposición ante este propio Organismo, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción del mismo, previo al recurso contencioso-administrativo ante la Sala de mismo nombre, del Tribunal Superior de Justicia que podrá interponerse en el plazo de dos meses contados desde la resolución del recurso de reposición si fuera expresa o, en caso de que así no fuere, en el plazo de un año a contar desde la interposición de dicho recurso de reposición.



EL PRESIDENTE DE LA COMISION  
INSULAR DE URBANISMO,  
P.O.  
EL SECRETARIO DGDº.,

*Pdo.: Rafael Sabater Vidal.*

CONSELL INSULAR DE MALLORCA

REGISTRE CI. URBANISME

SORTIDA

Núm. 1725

Data 31-7-91

NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT  
INDEX DE LA DOCUMENTACIO

- Memòria Informativa
- Memòria Justificativa
- Ordenances
- Informació Fotogràfica

Plànols d'informació

- 
- |    |  |
|----|--|
| 1  | Situació   |
| 2  | Situació detallada   |
| 3  | Determinacions Pla Provincial  |
| 4  | Opcions tipus ordenació, zonificació i altures segons Pla Provincial   |
| 5  | Plànol guia estat actual, informació fotogràfica, estructura urbanística   |
| 6  | Situació urbanística segons delimitació sòl urbà i alineacions (Pla de 1982)   |
| 7  | Plànol d'equipaments (Sectors secundari i terciari)  |
| 8  | Xarxa de distribució d'aigua potable existent  |
| 9  | Xarxa de clavegueram   |
| 10 | Tamany de les parcel·les. Delimitació zones de protecció en sòl no urbanitzable segons NNS de desembre de 1988 del Govern Balear |
| 11 | Topografia   |
| 12 | Topografia   |
| 13 | Topogràfic Biniarroi   |

Plànols d'ordenació

- 
- |    |  |
|----|--|
| 14 | Classificació del sòl                    |
| 15 | Ampliació sòl urbà                       |
| 16 | Classificació sòl nucli de Biniarroi     |
| 17 | Classificació sòl urbà - zonificació     |
| 18 | Zonificació sòl no urbanitzable          |
| 19 | Sòl urbà Alineacions previstes i rasants |
| 20 | Sistema viari previst                    |

Plànol informatiu

- 
- |    |  |
|----|--|
| 21 | Xarxa de distribució d'aigua potable prolongacions previstes |
| 22 | Prolongacions previstes xarxa de clavegueram                 |

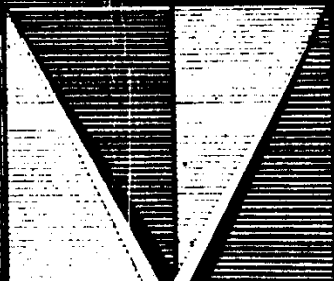
Plànol d'ordenació

- 
- |    |                                      |
|----|--------------------------------------|
| 23 | Quadre de Normes sòl urbà            |
| 24 | Quadre de Normes sòl no urbanitzable |

NORMAS SUBSIDIARIAS DE MANCOR DEL VALLE

MEMORIA JUSTIFICATIVA

APROBADO  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA: 30 ABR. 1992

|   |  |
|---|--|
| <b>NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO</b>  |  |
| <b>AYUNTAMIENTO DE MANCOR DEL VALLE (BALEARES)</b>                                  |  |
|  | <b>francesc<br/>villalonga<br/>i<br/>beltran - arquitecte</b><br><br>c/ rubén dario, 7<br>Mallorca |
| <b>MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>  |  |

MEMORIA JUSTIFICATIVA

-- INDICE --

1.- LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL T.M. DE MANCOR DEL VALLE.

- 1.1.- FINES Y OBJETIVOS...
  - ENCUADRE FISICO
  - ENCUADRE POBLACIONAL
  - ENCUADRE ECONOMICO
  - ENCUADRE URBANISTICO
  - POSIBILIDAD DE GESTION
  - VIGENCIA DE LAS NORMAS

1.2.- DELIMITACION DE LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN EL SUELO URBANO Y EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

- 1.2.1.- Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano.-
  - 1.2.1.1.- Nucleo Urbano de Mancor de la Vall.
  - 1.2.1.2.- Nucleo Urbano de Binjarroy.
  - 1.2.1.3.- Nucleo Urbano de Massanella.-
- 1.2.2.- Suelo Apto para la Urbanización.-
- 1.2.3.- Delimitación de los terrenos comprendidos en areas de suelo no urbanizable.
  - Criterios de análisis y clasificación del suelo no urbanizable.

1.3.-ORDENANZAS.

- 1.3.1.- Normas Generales.
  - Artº 1 al 18
- 1.3.2.- Normas de Edificación.
  - Artº 19 al 34
- 1.3.3.- Ordenanzas de Uso
  - Artº 35 al 39
- 1.3.4.- Ordenanzas de Higiene y Composición Inter
  - Artº 40 al 53
- 1.3.5.- Ordenanzas de Seguridad,
  - Artº 54 al 56
- 1.3.6.- Ordenanzas de Estética y Condiciones Téc
  - Artº 57 al 61
- 1.3.7.- Normas particulares para cada tipo de Suelo.
  - Artº 62 al 64
- 1.3.8.- Normas Generales en Suelo No Urbanizable
  - Artº 65 al 69
- 1.3.9.- Normas particulares según las clasificaciones del suelo no urbanizable.
  - Artº 70 al 78

APROBADO  
 C. I. U. MALLORCA  
 FECHA: 30 ABR. 1992

**MEMORIA JUSTIFICATIVA**  
 =====

**1.- LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL TERMINO MUNICIPAL DE MANCOR DE LA VALL**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento son un instrumento urbanístico para el desarrollo del territorio según se establece en el Art. 6 de la Ley sobre Régimen de Suelo. De entre las formas establecidas en la Ley citada para la ordenación urbanística de un territorio. La redacción de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento / de la más indicada para el caso particular de Mancor de la Vall ya que en este Municipio no existe la suficiente concentración de actividades humanas y por tanto la dinámica urbanística que haga preciso su ordenación a través de un Plan General.

Por otro lado es necesario que en la ordenación que se realice sea ordenada toda la extensión del Municipio, para establecer toda una serie de niveles de protección y ordenación de usos, objetivo que no se cumpliría con una simple Delimitación de Suelo Urbano.

Sen, pues, las Normas Subsidiarias de Planeamiento el instrumento urbanístico adecuado para el Municipio de Lleseta, sustituyendo a la figura del Plan General, y manteniendo toda la fuerza legal del mismo.

Las N.N.S.S. deben adecuarse a las determinaciones del Art. 71 de la Ley de Régimen del Suelo y a los Art. 91b, 93 y 94 del Reglamento de Planeamiento, que fundamentalmente clasifican al suelo en: urbano, apto para la urbanización y no urbanizable, estableciendo normas de uso y protección para este último y delimitando y ordenando el suelo urbano. Dada la dinámica de crecimiento reducida y la existencia de suelo urbano sin edificar no se ha previsto suelo apto para la urbanización.

**1.1.- FINES Y OBJETIVOS DE SU PROMULGACION CON INDICACION DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD, ASI COMO DEL CARACTER SUBSIDIARIO DEL PLANEAMIENTO GENERAL AL QUE SUPLEN Y SEÑALAMIENTO DEL PERIODO DE VIGENCIA PREVISTO CUANDO SE HUBIESE DETERMINADO SU SUSTITUCION POR UN PLAN GENERAL.-**

Para el establecimiento de los fines y objetivos que se pretenden conseguir con la redacción de las N.N.S.S., nos debemos remitir a los datos recogidos y siste

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA: 30 ABR. 1992

matizados en la Memoria Informativa de las presentes Normas y sus conclusiones, conjuntándolas con las consideraciones apuntadas por el Consistorio y el informe que del Avance de las N.N.S.S. hizo.

El resumen de la información a tener en cuenta para la articulación de los objetivos de las N.N.S.S., es el siguiente

ENCUADRE FISICO.- Tiene una superficie de 19,73 km<sup>2</sup>., situada en la comarca del Raiguer, en la ladera Sur-Este de la Sierra de Tramuntana. Comprende parte de la Sierra de Tramuntana, con características de paisaje a proteger.

ENCUADRE POBLACIONAL.- La población de Mancer de la Vall en los últimos años se mantiene estable con una ligera tendencia al crecimiento, viéndose esta población casi totalmente concentrada en el núcleo urbano de Mancer de la Vall. La tendencia de crecimiento de la población es positiva en los últimos años, siendo esperanzadoras las previsiones de un moderado crecimiento de turismo tipo residencial en el municipio, atendiendo a los datos estadísticos de los últimos años.

ENCUADRE ECONOMICO.- La renta de la población es similar a la del resto de Mallorca, siendo la aportación mayoritaria a la renta, la del sector industrial, principalmente las industrias del calzado. Los sectores primario y terciario representan un porcentaje reducido sobre el total.

La industria del calzado se encuentra en una fase depresiva, de la cual será difícil recuperarse, sino se realiza una reestructuración, que afecte a sistemas de producción y de comercialización. Los cambios, caso de producirse, ayudarán a mantener la situación actual, pero dada la situación de la industria del calzado no tan sólo de Mancer, sino de toda la isla en el contexto mundial, no permiten prever una etapa expansiva, sino por el contrario la continuación de la etapa depresiva, a no ser que se inicie una reestructuración.

La construcción, está ligada a la expansión del resto de actividades, con lo que es de prever que se mantenga al mismo nivel de edificación actual.

El sector primario, dada la situación orográfica del municipio y la situación en que se encuentra, es posible enfocarla a un mayor incremento de la ganadería, atendiendo a la mayor demanda de carne existente en la población de la isla, como también a la población turística.

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

09 ABR. 1992

FECHA:



El sector de servicios, dada la situación del municipio, en el interior de la isla y alejado de las rutas turísticas, siempre se enfocará a atender a la población local, yendo a remolque del resto de actividades principales.

En resumen, es de prever un mantenimiento de las actividades principales y cabe la posibilidad de un mayor descenso en la industria del calzado, sino se procede a una profunda transformación del mismo.

ENCUADRE URBANISTICO.- La estructura urbana se reduce al núcleo urbano de Mancor y a los pequeños núcleos de Binia--rrey y Massanella. Mancor de la Vall, como núcleo urbano, es una unidad autosuficiente, perfectamente consolidada en lo que respecta a construcciones, servicios urbanísticos y equipamientos necesarios, siendo tradicional la edificación en solares vacíos y mantenimiento de las edificaciones antiguas.

Tal como se ha desarrollado en la parte informativa existen en la villa de Mancor una serie de zonas con características determinadas que deberán mantenerse en la ordenación,

No existe ninguna parcelación rústica, debido principalmente a la gran división de la propiedad en las zonas llanas, que impide una acción urbanizadora global.

POSIBILIDAD DE GESTION.- A pesar de las dificultades que los sectores económicos atraviesan, el Municipio de Mancor presenta una adecuada capacidad de gestión, respecto de las necesidades que un planeamiento urbanístico del tipo del presente, le exigen.

Si bien la capacidad de gestión del Ayuntamiento es ordenada, las posibilidades financieras y de endeudamiento del Ayuntamiento son casi nulas, si bien el planeamiento que se propone le incidirá en cuestiones muy puntuales y con una solución administrativa adecuada podrá llevarse a cabo.

Los fines y objetivos que se proponen las presentes Normas son los siguientes:

- 1º.- Delimitación y consolidación del núcleo de Mancor, dotándolo de la clasificación urbanística que le corresponde, adaptada a la Ley del Suelo actualmente vigente.
- 2º.- Determinación de los servicios que se deben terminar de realizar o ampliar.
- 3º.- Ordenación de las edificaciones en terreno no urbanizable, estableciendo la definición de núcleo de población y por tanto los límites en que debe moverse la edificación en suelo no urbanizable.
- 4º.- Regulación de usos en todo el Término Municipal.

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA: 30 ABR. 1992

5º.- Confirmar y matizar para el Término Municipal de Mancor las determinaciones del Plan Provincial de Baleares y de la Ley de Espacios Naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares (Ley 1/91), en suelo no urbanizable.

La redacción de las Normas Subsidiarias de Mancor es evidentemente necesaria y conveniente para que se ordenen los usos del suelo adaptándolos a la necesidad del Municipio, estableciendo el marce de conservación necesario para el suelo no urbanizable, especialmente en las laderas de la Sierra de Tramuntana, con un nivel paisajístico elevado.

#### VIGENCIA DE LAS N.N.S.S.

El período de vigencia de las Normas Subsidiarias depende exclusivamente de la dinámica urbanística que se pueda provocar dentro del Municipio, Así pues, el período previsto de vigencia de las N.N.S.S. es indefinido, estableciéndose unos criterios, que determinarán que cumpliéndose uno de ellos, sea preciso la revisión de las Normas o su sustitución por un instrumento urbanístico de igual rango o superior.

Debería darse alguna de estas circunstancias:

- 1º.- Al estar totalmente consolidado el suelo urbano.
- 2º.- En el supuesto previsto en el art. 47.2 de la Ley del Régimen del Suelo
- 3º.- La aparición de alguna Ley o instrumento de planeamiento de rango superior que las modifique.

#### 1.2.- DELIMITACION DE LOS TERRENOS COMPRENDIDOS EN EL SUELO URBANO, Y EN EL SUELO NO URBANIZABLE.-

##### 1.2.1. Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano.

Los criterios que se han seguido para la delimitación del suelo urbano del núcleo de Mancor no han sido otros que los del Art. 78 de la Ley del Régimen del Suelo.

##### 1.2.1.1. NUCLEO URBANO DE MANCOR.

se ha entendido que la consolidación de un solar integrado dentro del núcleo de Mancor lleva implícito el huerto e patio adyacente y que complementa en estos lugares, a la edificación existente.

La superficie de terrenos consolidados en el núcleo urbano de Mancor es de 205.490 m<sup>2</sup> y comprende: todo el núcleo tradicional de la villa de Mancor y las sucesivas ampliaciones que ha tenido en el tiempo.

A los terrenos, totalmente consolidados, y en virtud del citado Art. 78 se les ha incrementado con los terrenos que

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

30 ABR. 1992

FECHA:

tienen actualmente servicios de red viaria, red eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento y alumbrado público que se evalúan en 33.059 m<sup>2</sup>.

La ampliación de suelo urbano que preconiza el Art. 78 de la Ley del Suelo se ha hecho en base a aquellos terrenos que bien tienen alguno de los servicios descritos en el citado artículo y que suman 28.169 m<sup>2</sup>. y aquellos terrenos / que de una forma lógica integran la trama urbana de Mancer y cuyo desarrollo se realizará mediante el correspondiente Estudio de Detalle y proyectos de dotación de servicios.

Los terrenos que constituyen la ampliación de suelo urbano suman un total de 55.568 m<sup>2</sup>. superficie de terrenos que se considera suficiente para el desarrollo del núcleo de Mancer que deberá desarrollarse mediante Estudios de Detalle y proyecto de Detención de Servicios.

El resumen de las superficies del Suelo urbano son las siguientes:

|                         |                          |           |                  |
|-------------------------|--------------------------|-----------|------------------|
| Suele urbano            |                          |           |                  |
| per consolidación       | 205.490 m <sup>2</sup> . | (69,88 %) |                  |
| Suele urbano per        |                          |           | 81,12% > 66,66 % |
| servicios existentes    | 33.059 m <sup>2</sup> .  | (11,24 %) |                  |
| Ampliación Suelo Urbano |                          |           |                  |
| Suele urbano con        |                          |           |                  |
| algún servicio          | 28.169 m <sup>2</sup>    | (9,58 %)  |                  |
| ampliación suelo        |                          |           | 18,88% < 33,33 % |
| urbano                  | 27.349 m <sup>2</sup>    | (9,30 %)  |                  |
|                         | <hr/>                    | <hr/>     |                  |
|                         | 294.067 m <sup>2</sup> . | 100 %     |                  |

La delimitación del suelo urbano de Mancer, se halla grafiada en el plano n<sup>o</sup> 17

#### 1.2.1.2. Núcleo Urbano de Biniarroy.-

La zona de Biniarroy es una pequeña aglomeración de viviendas rurales situadas en una cota elevada del Puig des Sure entre la cota 450 y 500 m., que se ha considerado como suelo urbano por la proximidad entre las viviendas, que implica una consolidación más que por el número de las mismas y servicios existentes.

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

30 ABR. 1992

FECHA:

Se ha considerado un solar como consolidación cuando en las dimensiones que se consideren como solar mínimo se encuentra construida una vivienda que será el tipo de edificación que se permitirá en esta zona.

La superficie de terreno consolidado en esta zona es de 4.000 m<sup>2</sup>., considerándose zona de suelo urbano definido en las N.N.S.S., cumpliéndose las determinaciones del Art.78 de la Ley del Régimen del Suelo.

El sistema vial se reduce a un tortuoso camino vecinal asfaltado, evidentemente insuficiente al tener que tratarse de una forma global.

Para la perfecta definición de este núcleo urbano deberá redactarse un Plan Especial para esta zona, que diseñe el espacio urbano determinado por las edificaciones existentes y el proyecto de Dotación de Servicios pertinente.

#### 1.2.1.3.- Núcleo Urbano de Massanella.-

La zona de Massanella es una aglomeración de viviendas rurales, antiguamente habitada y en la actualidad la mayoría usadas como segunda residencia, si exceptuamos las / "possessiones" de Massanella y Son Maga, situada en la zona Noroeste del Término Municipal, que se ha considerado como Suelo urbano por la proximidad entre las viviendas que implica una consolidación así como por contar con parte de los servicios a excepción del alcantarillado.

La superficie de terreno consolidado en esta zona es de 28.800 m<sup>2</sup>, considerándose zona de suelo urbano definido en las N.N.S.S., cumpliéndose las determinaciones del Art. 78 de la Ley del Régimen del Suelo.

Para la perfecta definición de este núcleo urbano deberá redactarse un Plan Especial para esta zona, que diseñe el espacio urbano determinado por las edificaciones existentes y el Proyecto de Dotación de Servicios pertinente.

#### 1.2.2.- Suelo Apto para la Urbanización.-

No se ha previsto este tipo de suelo, dada la dinámica de crecimiento del núcleo urbano de Mancor de la Vall.

#### 1.2.3.- Delimitación de los Terrenos comprendidos en áreas de suelo no urbanizable.-

Segregadas del Término Municipal las áreas de suelo urbano y teniendo en cuenta que la totalidad del término municipal de Mancor de la Vall según las determinaciones del

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA: 30 ABR. 1992

Plan Provincial de Ordenación de Baleares se encuentra clasificado como Paisaje protegido y la parte más elevada como Paisaje Preservado, en las presentes Normas Subsidiarias se ha clasificado el resto del territorio que no corresponde a suelo urbano como suelo no urbanizable, estableciendo en las mismas unas áreas de protección de menor a mayor grado, atendiendo a criterios de realidad física del suelo, estructura de la propiedad, criterios de edificación tradicionales en el medio rural, y de índole económica.

Criterios de análisis y clasificación del suelo no urbanizable.-

Del análisis del terreno a ordenar, aparte del suelo urbano podemos considerar varias zonas perfectamente diferenciadas:

a) La zona baja del valle, hasta una cota del terreno de 200 m, formada por fincas rústicas dedicadas al cultivo de secano en su mayor parte, con profusión de edificaciones tipo residencial y fincas generalmente de pequeña extensión y algunas de mediana extensión, con actividad agrícola poco rentable y en su mayor parte dedicadas al recibo familiar y autoconsumo agrícola en todo caso. Los cultivos existentes en todo caso son cereales en las fincas de mayor extensión y sin cultivar el resto, pobladas de almendros y algarrobos viejos.

Las edificaciones existentes en esta zona, en número considerable, son del tipo rural, tradicional, acondicionadas como segunda vivienda de recreo en su mayor parte.

b) La zona comprendida entre la cota 200 y 300m. de altitud (el núcleo urbano ocupa cotas comprendidas entre los 185 y los 260 m. aprox), se puede subdividir en dos grupos:

b.1) La zona más próxima al Núcleo urbano, formada por las faldas de las montañas y los collados de acceso a las zonas altas de Genia, Penya Montaura, Camino de Biniatxent, Camino de Ses Cases Novas, Camino de Binjarrey, Camino de Santa Lucia, Camino des Rafals...) que se caracteriza por la profusión de edificaciones tipo residencial aisladas con profusión de la división de la propiedad en fincas de pequeña extensión, actividad agrícola ganadera prácticamente nula o en todo caso dedicada al autoconsumo familiar.

En esta zona alternan las zonas de pequeño cultivo de almendro, olivo y algarrobo con zonas boscosas de pinos generalmente. Agrícolamente son terrenos de nula rentabilidad,

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

30 ABR. 1992

FECHA:

Paisajísticamente tiene un cierto interés, sin llegar a considerar incompatible con la edificación siempre que se contemplen ciertos tipos edificatorios y normas que se fijaran.

b.2) La zona del Barranco de Massanella y Valle de Biniatxent y parte de Sen Maga (hasta cota 300), es una zona de interés paisajístico, con escasas edificaciones, dedicadas a uso agrícola o casas de posesión. La mayoría son fincas de gran extensión. Alternan en esta zona el bosque con los bancales de algarrobo y olivar que antiguamente se dedicaban al cultivo de secano. Las fincas están dedicadas al uso de agricultura de montaña y a la ganadería, con escasa rentabilidad.

En esta zona se considera debe restringir la edificación fijando unos parámetros considerados aceptables a las condiciones expuestas.

c) La zona comprendida entre las cotas 300 y 400m., en su mayor parte zona boscosa de pinos y encinar en menor parte, alternando con zonas de cultivo de olivar, algarrobo y almendros, son fincas en su mayor parte de difícil acceso, de mediana extensión con algunas de gran extensión y excepcionalmente de pequeña extensión. En esta zona se restringirá la edificación fijando unos parámetros considerados aceptables a las condiciones expuestas:

d) La zona superior a la cota 400 m. ocupan los terrenos masas boscosas y arbóreas importantes (bosque de pinos y encinar) alterna en las zonas más llanas con los cultivos agrícolas de montaña. Son fincas generalmente de una extensión considerable, dedicadas a la agricultura y ganadería de rentabilidad escasa dada la coyuntura económica actual y la agreste del terreno.

Esta zona será de la de máxima protección respecto a la vegetación y el paisaje.

e) Los antiguos núcleos de Biniarro y Massanella, se consideran de interés paisajístico e histórico por lo cual merecen atención especial, y se cree conveniente su calificación como zonas necesarias de un Plan Especial de protección. En tanto no se redacten estos se dictan unas normas tendentes a su conservación y protección.

f) La zona de Sa Serra Mitjana, barranco de Torrent de Cerral Falç, Penyal de Sa Jonquet y Sa Plana, se considera zona de paisaje a proteger por su interés ecológico y paisajístico.

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA: 30 ABR. 1992

1.3.- ORDENANZAS.-1.3.1 NORMAS GENERALES

**Artículo 1.- Aplicación:** las presentes Ordenanzas son de aplicación a todos los actos que, según el Artº 1 y 2 de la Ley 10/1990 de la CAIB (Ley 10/1990 de 23 Oct. de Disciplina Urbanística) se hallen sujetos a previa licencia y se realicen en el término municipal de Mancor de la Vall.

**Artículo 2.- Alineaciones y rasantes:** Las alineaciones exteriores e interiores y rasantes a que han de sujetarse / las construcciones, serán las definidas y aprobadas por el Municipio.

**Artículo 3.- Estarán sometidas a licencia previa todos los actos relacionados en el Artº 2 de la Ley 10/1990 de la CAIB ya sean proyectados por personas física o jurídica, pública o privada.**

**Artículo 4.- Pago de derechos:** La expedición de licencias, de cédulas urbanísticas o de informes sobre el régimen urbanístico y de edificación y el señalamiento de alineaciones y rasantes, estarán sujetos al pago de los derechos y tasas fijados en las Ordenanzas Fiscales de este Ayuntamiento.

**Artículo 5.- Derechos de propiedad y de terceros:** Todas las autorizaciones y licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero, y no podrán ser invocadas para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en la que hubieren incurrido los beneficiarios en el ejercicio de sus actividades.

**Artículo 6.- Transmisibilidad:** Las licencias relativas a una obra de edificación o construcción, a una instalación, o a un servicio, serán transmisibles, pero el antiguo titular y al nuevo deberán comunicarlo por escrito al Ayuntamiento, sin lo cual quedarán ambos sujetos a todas las responsabilidades que se derivaron para el titular de la licencia.

**Artículo 7.- Solicitud:** Las Licencias se solicitarán mediante escrito dirigido al Alcalde y firmado por el solicitante o su representante legal, debiendo en este supuesto acompañar el documento que acredite su representación.

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

30 ABR. 1992

FECHA:

Artículo 8.- Obras mayores y menores.- A los efectos de estas Ordenanzas, se considerarán obras menores aquellas de Técnica sencilla y de escasa entidad constructiva y económica, que no supongan alteración del volumen, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas o locales, ni afecten el diseño exterior, los fundamentos, la estructura o las / condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas las clases de edificios e instalaciones.

Se considerarán obras mayores todas las no incluidas en la / categoría de menores, así como las parcelaciones urbanísticas, / los cerramientos de muros de fábrica de cualquier clase y las / intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, grandes movimientos de tierras y la tala masiva de árboles.

Artículo 9.- Documentos del Proyecto.-

1º.- El Proyecto Técnico en base al que se solicite la licencia, deberá disponer del correspondiente Visado Colegial, / exepcto los proyectos redactados por la Administración, deberá / tener un grado suficiente de definición de las obras, que permita que un facultativo distinto del autor pueda dirigir las / obras o trabajos correspondientes, irá necesariamente cumplimentado por una Memoria Urbanística como documento específico e independiente en el que se indicará la finalidad y el uso de la / construcción o actuación proyectada, razonandose su adecuación a la ordenación vigente. La Memoria desarrollará los argumentos necesarios para justificar el cumplimiento de lo que preceptua el Artº 73 de la Ley del Suelo y se acompañará de los correspondientes planos de situación a escala 1:10.000 o 1:2000, según se trate de terrenos rústicos o urbanos y de cualquier otra información gráfica que resulte precisa en orden a apoyar su contenido, con expresa indicación de la clasificación del suelo / objeto de la actuación y de la normativa y ordenanzas aplicables.

2º El proyecto al que hace referencia el apartado anterior está integrado por el proyecto básico y por el proyecto de ejecución.

Se entenderá por:

a) Proyecto básico, es aquel que define de forma precisa las características generales de la obra mediante la adopción y justificación de soluciones concretas.

b) Proyecto de ejecución es aquel que desarrolla el proyecto básico de la determinación completa de detalles y especificaciones de todos los materiales, elementos, sistemas constructivos y equipos.

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

30 ABR. 1992

FECHA:



3º.- El Proyecto Básico deberá tener los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva de las características de la obra en sus términos generales y características justificativas de las soluciones adoptadas.
- Planos generales a escala y acotados de plantas, alturas y secciones.
- Presupuesto con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

4º.- El Proyecto de Ejecución deberá tener los siguientes documentos:

- Memoria de cimentación, estructura y oficios.
- Planos de cimentación y estructura; planos de detalle; esquemas y dimensionamiento de las instalaciones.
- Pliego de condiciones técnicas generales y particulares.
- Presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra.

5º.- En la representación gráfica de las obras de reforma se diferenciará lo que se conserve o permanezca, de lo que deba desaparecer y la obra nueva. También podrán presentarse por separado los planos de estado actual y los de la reforma que se proyecte. Se presentarán dos fotografías del estado actual que identifiquen la zona objeto de la reforma.

6º La petición de licencia de obras menores se solicitará / acompañando presupuesto resumido, croquis a escala de las obras a realizar y nombramiento de empresa constructora, pudiendo / designarse técnico competente para dirigir las. Se presentarán dos fotografías que identifiquen el estado actual de la zona objeto de las obras que se solicitan.

Artículo 10.- De las ordenes de ejecución.-

1º Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones e instalaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad y salubridad.

El Ayuntamiento, de oficio o a instancias de cualquier persona, ordenará la adopción de las medidas necesarias para conservar dichas condiciones.

Antes de dictar una orden de ejecución, se deberá de dar audiencia al interesado. La orden de ejecución deberá de fijar detalladamente las obras a realizar.

2º.- A los efectos de lo que dispone el apartado anterior, el // Ayuntamiento concederá al propietario, un plazo acomodado a la en-

APROBADO

C. I. U. MÁLLORCA

FECHA: 30 ABR. 1992

vergadura de las medidas a adoptar para que proceda al cumplimiento de lo ordenado. Transcurrido éste, si no se había ejecutado, se procederá a la incoación de expediente sancionador, en cuya resolución además de la multa que sea procedente, en su caso, se concederá un último e improrrogable plazo para la ejecución ordenada que, si no se cumplía, se llevaría a cabo por el Ayuntamiento, a costa de lo obligado a través del procedimiento de ejecución subsidiaria regulada por la Ley de Procedimiento Administrativo.

3º.- El Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés estético, de conservación del patrimonio histórico, artístico y arquitectónico, la ejecución de las obras de conservación y reforma de fachadas o espacios visibles desde la vía pública.

Artículo 11.- Movimientos de tierras.- La licencia para movimientos de tierras en ningún caso podrá incluir la apertura de / viales, su urbanización y la apertura de cimientos, excavación de sótano o destrucción de jardines o arranque de arbolado, si no que deberá limitarse a obras de nivelación y limpieza del terreno.

Artículo 12.- Modificaciones en el curso de las obras: Si durante la ejecución de las obras se quisiera introducir alguna modificación en las mismas, de tipo estructural, disposición interior o aspecto exterior, el peticionario deberá solicitar al Ayuntamiento, la correspondiente autorización de las mismas de la misma forma y con el mismo procedimiento establecidos para las solicitudes de licencia, sin que sean paralizadas las obras durante / la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto.

Artículo 13.- Dirección facultativa y empresa responsable:

Todas las obras mayores deberán ejecutarse bajo la dirección de técnicos competentes que se hallen legalmente facultados para asumirla.

Si el director o técnicos de una obra dejan de ejercer su intervención en la misma, durante su ejecución, deberán comunicarlo en plazo de 24 horas al Ayuntamiento, por escrito, refrendado por el Colegio Profesional correspondiente.

Las obras, en este caso, deberán ser suspendidas, hasta tanto no se haya comunicado al Ayuntamiento la designación del sustituto o sustitutos, por escrito, en el que conste la conformidad de éstos, y haya sido visado por el Colegio Profesional.

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA: 20 ABR. 1992

Del mismo modo, tanto en obras mayores como menores, al cesar la empresa constructora, deberá aportarse inmediatamente justificante del nombramiento de la nueva empresa, sin lo cual las obras serán paralizadas.

Artículo 14.- Validez y caducidad de las licencias.-

1º.- En las licencias se determinará el plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas no superior a veinticuatro (24) meses.

2º.- Transcurrido cualquiera de los dos plazos, el Ayuntamiento podrá iniciar el expediente de caducidad de la licencia otorgada.

3º.- La caducidad de la licencia, será declarada formalmente por el Organismo Municipal competente:

A) Si comenzadas las obras estuvieran interrumpidas durante un plazo de seis meses, por causas imputables al titular de la licencia.

B) Si las obras no se terminasen dentro del plazo concedido o su ampliación.

C) Si las obras o actos que se realicen no están ajustadas a lo solicitado a las condiciones que se otorgó la licencia.

La caducidad de la licencia producirá el cese de la autorización para el ejercicio de las actividades objeto de licencia, la pérdida de todos los derechos liquidados aún cuando no se hubiese realizado la obra o actividad autorizada y el cumplimiento de todas las obligaciones que en la misma se hayan señalado.

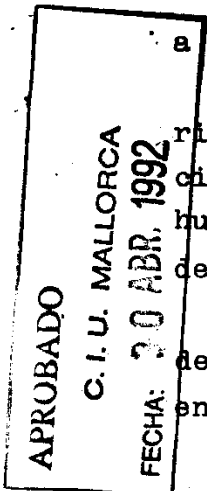
4º.- El titular de una licencia, previa solicitud, tendrá derecho a la obtención automática de una prórroga de la licencia en los términos establecidos por la Ley 10/1990 de la CAIB.

5º.- Cuando una finca o local cambien de uso para el que en un principio fué autorizado, deberá solicitar nueva licencia de actividad o de apertura, que se concederá o no según las Normas Urbanísticas, Ordenanzas y Reglamentos de aplicación.

Artículo 15.- Obras autorizadas erróneamente:

Cuando el Ayuntamiento comprobare que la licencia u orden de ejecución de obras hubiera sido otorgada erróneamente, la Corporación Municipal podrá acordar su anulación.

La anulación por la causa señalada en el párrafo anterior comportará el resarcimiento de los daños y perjuicios que se causaren. Este acuerdo deberá adoptarse en expediente, en el cual deberá ser oído el titular de la licencia y



otros a quienes pueda afectar, concediéndose el trámite de audiencia que previene el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

**Artículo 16.- Conclusión de las obras e inspección final de las mismas.-** Cuando se finalicen las obras que hayan sido objeto de licencia, el titular de la misma deberá comunicar por escrito su finalización al Ayuntamiento, acompañando certificado final de obra expedido por la Dirección Técnica de la misma.

Recibida la comunicación los funcionarios municipales efectuarán la inspección final y emitirán informe haciendo constar si la obra se ha sujetado a los términos de la licencia otorgada para la misma y si en la construcción se han tenido en cuenta lo previsto en las citadas Normas, si se han reparado los daños y perjuicios causados en la vía pública y si está construida la acera frente al edificio que se trata.

**Artículo 17.- Edificaciones fronteras a cauces públicos:** Sin detrimento de la competencia de otros organismos oficiales en este tipo de edificaciones el punto más próximo a la línea de deslinde del cauce debe distar de esta, cinco metros como mínimo, salvo que existiera ordenación especial.

Todos los actos sujetos a licencia, a realizar en la franja de protección de CIEN metros lindante con los torrentes deberán contar con la autorización de la Consellería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio (Servicio Hidráulico).

**Artículo 18 .- Edificaciones ruinosas:** Cuando alguna construcción o parte de ellas estuviese en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado declarará la total o parcial demolición previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

Se declara el estado ruinoso en los siguientes casos:

- 1º.- Daño no reparable técnicamente por medios normales.
- 2º.- Coste de la reparación superior al 50 % del valor actual del edificio o plantas afectadas.
- 3º.- Circunstancias urbanísticas que aconsejaran la demolición del inmueble.

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

30 ABR. 1992

4ª.- Circunstancias que afectaran a la salubridad del edificio.

Si el propietario no cumpliera lo acordado por el Ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado.

Si existiera urgencia y peligro, el Ayuntamiento o Alcalde bajo su responsabilidad, por motivos de seguridad dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes.

### 1.3.2. NORMAS DE EDIFICACION

Artículo 19.- Las parcelas tendrán consideración de solar cuando reunan las condiciones mínimas de urbanización que exige la Ley del Suelo. (acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica)

Artículo 20.- Edificación en solar que no cumpla el requisito de superficie o de fachada mínima:

A) Edificación entre medianeras.- Cuando se pretenda edificar en un solar que no cumple la superficie o la fachada mínima, se podrá realizar en términos normales, si se demuestra mediante la aportación de certificado expedido por el Registro de la Propiedad en el que conste la superficie y linderos, su existencia como unidad independiente antes del 28 de Marzo de 1.982, con la configuración y límites del solar de que se trate, así como que los solares colindantes son propiedad de persona o entidad distinta de la propiedad de solar que se pretende edificar.

B) Edificación aislada y bloques aislados.- La edificación aislada, en un solar que no cumpla el mínimo de superficie, podrá realizarse, en términos normales, si se demuestra mediante la aportación de certificado del Registro de la Propiedad, en el que conste superficies y linderos, la existencia como unidad independiente, con su configuración y límites, del solar de que se trate, antes del 23 de Marzo de / 1.982, así como que los solares colindantes son propiedad de persona o entidad distintas de los propietarios del solar de que se trate.

En caso contrario, el solar será inedificable.

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

30 ABR. 1992

FECHA:

**Artículo 21.- Alineaciones.-**

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

**Artículo 22.- Retranqueo de las edificaciones**

- a) En los tipos de ordenación en que sea obligatorio la separación de la edificación de los linderos de la parcela o solar, el retranqueo se medirá desde la vertical de los elementos más salientes de la edificación, incluso voladizos del tipo que sea, hasta el punto más próximo del lindero de la parcela o solar.
- b) Cuando la edificación debe retranquearse de las vías o aceras públicas, se comprenderán en éstas las zonas libres u otras análogas, que por su titularidad o destino no sean de propiedad privada.

**Artículo 23.- Planta edificada o edificable**

- a) Se entiende por planta edificada todo espacio habitable e practicable, limitado por la cara inferior con el suelo o terreno y su forjado de techo, por dos forjados consecutivos o forjado de piso y cubierta.
- b) Se admiten desniveles de 1,50 m. dentro de una misma planta y los correspondientes tramos de escalera comprendidos entre algunos de los aludidos espacios, se entenderán constitutivos de la correspondiente planta.

**Artículo 24.- Superficie total edificada o edificable**

- 1) La suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas del edificio, sin excepción alguna, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores y en su caso, por los ejes de las paredes medianeras determinará la superficie total edificada o si se trata de previsión, la superficie edificable.
- 2) Los cuerpos salientes de balcones, terrazas, galerías, porches y escaleras que están cubiertas por otros elementos,

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

30 ABR. 1992

FECHA:

formarán parte de la superficie edificada o edificable de acuerdo con los siguientes criterios:

- Integramente si están cerrados en tres de sus lados por obras de fábrica o macizo continuo.
- En los demás casos no computará como superficie edificable.
- Se entiende por cerramiento cualquier obra de fábrica maciza o fija con altura superior a 1,80 mts. sobre el nivel del suelo de la planta considerada.
- La superficie total de los elementos enunciados anteriormente que exceda del 10 % de la superficie del solar, se computará íntegramente como superficie edificada o edificable.

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

A este respecto los balcones, terrazas, galerías, porches y escaleras salientes o entrantes en la edificación pertinentes al medio exterior de los correspondientes espacios interiores y que forman parte de la composición de fachada se consideran como elementos constructivos de la misma.

**Artículo 25.- Superficie de ocupación.**

- 1) La proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie edificada o edificable de todas las plantas, incluso las enterradas, determina la superficie del solar ocupado o ocupable por la edificación.
- 2) Se incluye enteramente para la determinación de la superficie de ocupación, todo tipo de balcones, terrazas, galerías, porches, escaleras y elementos análogos, excluyendo únicamente los aleros, jardineras, elementos ornamentales y cubiertas de vuelo igual o inferior a 0,80 m.
- 3) En zonas con tipo de ornamentación en edificación continua, con alineación de fachadas coincidente con la de la vía pública, los voladizos sobre ésta no se contabilizarán como superficie de ocupación del respectivo solar.
- 4) La superficie de ocupación se expresará en un porcentaje de la del solar o parcela.

**Artículo 26.- Volumen edificable o edificado.**

Es el comprendido entre los elementos constructivos del cerramiento o cubierta de todas las plantas edificadas. Se excluye

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA: 30 ABR. 1992

del volumen el último forjado, las cubiertas inclinadas no practicables y con pendientes inferiores a 30°.

Se excluye igualmente del volumen edificable los sótanos completos entendiéndose por tales aquellos que en ningún punto de su perímetro de cerramiento sobrepasen más de 0,90 m. el terreno natural en edificios aislados o la rasante de la calle en caso de edificación continua y siempre que el espacio resultante no se destine más que a aparcamiento, trastero, almacén o a servicios generales de la edificación.

Los balcones, terrazas, galerías, porches o escaleras que estén cubiertos por otros elementos formarán parte del volumen edificado íntegramente si están cerrados por tres de sus lados según el criterio expresado en el Artículo 24. En los demás su puestos no contabilizarán como volumen.

**Artículo 27.-** Volumen edificable de una parcela o solar. Señalá el máximo volumen edificado permisible en la citada parcela o solar.

**Artículo 28.-** 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 aplicación de este criterio en módulos iguales al frente mínimo del solar. Los elementos constructivos que podrán sobrepasar la altura reguladora de fachadas serán exclusivamente los siguientes:

- a) El último forjado, las cubiertas con pendiente inferior a 30° y los desvanes o cámaras no habitables que permitan constructivamente 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 depósitos de agua, o elementos similares y cuarto de máquinas si lo hubiese. Este núcleo no podrá sobresalir de un plano de 45° desde el borde superior del último forjado aplicados en el punto de intersección de dicho forjado con la alineación de fachada del edificio.
- c) Los conductos de chimeneas, tubo de ventilación, antena colectiva, pararrayos, etc. y las barandillas de protección hasta 1,20 m. de altura en la azotea.

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

30 ABR. 1992

FECHA:



d) En aquellos edificios representativos y de interés colectivo, de uso religioso podrán sobreelevarse los elementos de remate de cubierta como torres, cúpulas, espadañas, campanarios, etc. conforme es tradicional en este tipo de edificaciones.

**Artículo 29.- 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.

Las diferencias de cotas verticales entre cualquier punto del borde exterior de la planta baja medida al nivel de su pavimento, y el terreno natural será como máximo de 1,60 m.

Sobre esta altura sólo se permitirá en cualquier caso la elevación de los elementos descritos en los epígrafes a, b, c y d del Artículo 28.

**Artículo 30.- Número de plantas edificables:**

- a) Será el número de planta máximo que podrá tener el edificio.
- b) Este número de plantas no podrá ser sobrepasado en la vertical de ningún punto del edificio, aunque se tratase de plantas incompletas.
- c) No contabilizarán como planta a estos efectos las cajas de escalera de acceso a cubiertas ni ascensores.
- d) Computará como plantas los sótanos y semisótanos.
- e) En el caso de edificación continua (entre medianeras) el nº de plantas se tomará con referencia al plano horizontal definido por el nivel medio de la calle o área pública en el tramo de fachada.

**Artículo 31.- Altura reguladora máxima de fachada:**

- a) Será la mayor altura permitida para una fachada.
- b) Se medirá desde el nivel medio de la calle, acera o área pública, tomándose el tramo y plano de fachada correspondiente, hasta el plano inferior del forjado de techo o cubierta de la última planta piso.
- c) Podrá sobresalir por encima de la altura reguladora: El forjado de cubierta de la última planta piso, las pendientes normales de las cubiertas, los pretilos de las azoteas de 1,20 metros de altura como máximo, las cajas de escalera

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA: 30 ABR. 1992

y ascensores dentro de un plano de 45° trazado desde la línea de intersección del plano de fachada con la cara superior del forjado de cubierta de la última planta piso, los conductores de humos y vahos y las antenas de radio y televisión.

**Artículo 32.- Tramo de fachada y nivel medio:**

- a) La longitud máxima del tramo de fachada a considerar será de 15 metros.
- b) El nivel medio se obtendrá mediante la semisuma de las cotas de la calle, acera o área pública tomados sobre el plano de fachada en los extremos del tramo de fachada considerado.
- c) En el caso en que la fachada superase los 15 metros de longitud se dividirá ésta en tramos de 15 metros como máximo para la obtención de los correspondientes niveles medios.

**Artículo 33.- Sótanos.**

Se entenderá por sótano toda planta cubierta y practicable cuyo techo no supere en ninguno de sus puntos perimetrales el nivel del terreno natural o la rasante de la calle en el tramo de fachada en caso de edificación continua (entre medianeras).

Los semisótanos cuyo techo no supera en ninguno de sus puntos perimetrales en más de 1 metro el nivel del terreno natural, tendrán consideración de sótanos a los efectos de estas normas y a estos mismos efectos y en el caso de edificación continua se entenderá el máximo de 1 metro sobre la menor cota rasante de la calle en el tramo de fachada.

Toda la normativa anexa a futuras normas y planes especiales que pudieran redactarse al amparo de estas presentes normas subsidiarias recogerán estas definiciones con el fin de unificar criterios dentro de todo el municipio.

**Artículo 34.- Edificios fuera de ordenación y Edificios existentes.-**

**34.1.-) Edificios fuera de ordenación.-**

Se considerarán exclusivamente fuera de ordenación:

- a) Las edificaciones o instalaciones afectadas por la modificación de alineaciones graficadas en el Plano Nº 19.
- b) Las edificaciones o instalaciones que se construyan o se hayan construido sin licencia municipal, y mientras no obtenga su legalización.

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA: 30 ABR, 1992

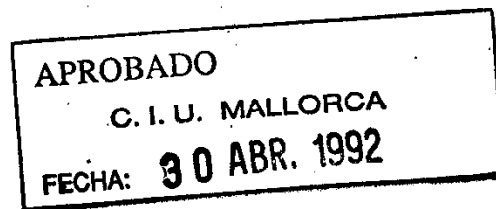
En las edificaciones o instalaciones calificadas fuera de ordenación, no podrán realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o de incremento de valor de expropiación, pero sí las reparaciones que exigen la higiene de las personas que deban residir u ocupar los citados edificios.

#### 34.2.-) Edificios existentes.-

En los edificios existentes, construidos al amparo de anteriores normativas y que no se hallen en los supuestos previstos en el Artículo anterior, transitoriamente hasta su sustitución, podrán realizarse las obras que se regulan a continuación:

- a) Obras parciales y circunstanciales de consolidación.
- b) Modernización o mejora de sus condiciones estéticas, higienicas o de funcionalidad.
- c) Reparación.
- d) Modificación de uso, siempre que los nuevos usos previstos estén incluidos en la relación de los permitidos en la zona.
- e) Aquellos cuyo fin sea adecuar el edificio a la normativa vigente.

En ningún caso se permitirán obras que supongan modificación o aumento del volumen existente sin perjuicio de lo establecido en el apartado e).



#### 1.3.3.-ORDENANZAS DE USO

##### Artículo 35.- Clasificación de usos de edificios.-

A los efectos de lo dispuesto en estas Ordenanzas, los usos de que es susceptible la edificación se clasificarán en tres grupos:

- A) Vivienda.
- B) Industria.
- C) Usos públicos y Servicios.

Artículo 36.- Vivienda: El uso de la vivienda puede corresponder a cuatro tipos de edificios:

- 1.- Entre medianeras, cuya forma habitual se da en solares de casco urbano, en manzanas cerradas o de dos filas paralelas.
- 2.- Bloques de viviendas unifamiliares adosadas, en bloques continuos aislados de los linderos.

3.- Aislada, en el interior de una parcela cerrada como es frecuente en las zonas de baja densidad.

4.- En bloques aislados, o formando manzanas de composición libre.

**Artículo 37.- Industria:** Las instalaciones, establecimientos, actividades industriales fabriles o almacenes que, en principio, pueden ser considerados como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, figuran relacionadas por D. 2414/1961 de 30 Noviembre.

Aquellas industrias que no figuran en el anexo número 1 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas deberán clasificarse, en principio, por analogía con las similares que figuran en el precitado anexo.

Se entiende por Industria compatible con la vivienda aquellos talleres artesanos o aquellas industrias que producen algunas molestias tolerables en mayor o menor grado siempre que, por sus características no produzcan desprendimientos de gases, polvos y olores o molesten con ruidos excesivos, vibraciones, peligros o acumulaciones de tránsito.

**Artículo 38.- Use público:** El uso público se clasifica en los siguientes grupos:

1º.- Residencial: Hoteles y establecimientos similares.

2º.- Comercial: Toda clase de comercios que ocupen total o parcialmente los edificios donde están instalados; los comercios en mercados y las instalaciones comerciales circunstanciales en la vía pública.

3º.- De oficinas: Locales con este destino, que ocupen total o parcialmente los edificios en que estén instalados.

4º.- De espectáculos: Locales, sean cerrados o abiertos, que se destinen a teatros, cines o representaciones de todo género, parques de atracciones, zoológicos y salas de exposiciones.

5º.- Salas de reunión: Locales cerrados o abiertos cuya finalidad principal sea la celebración de reuniones o actos de vida de relación social entre los individuos (café, restaurantes, salas de baile, y similares).

6º.- Religiosos: Edificios destinados al culto religioso, ya sean pertenecientes al secular o instituciones religiosas, iglesias, capillas, conventos, centros parroquiales, etc.

7º.- Cultura: Edificios y locales destinados a la enseñanza

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA: 30 JUN, 1992

en todos sus grados, tanto de carácter oficial como los particulares: edificios destinados a museos, bibliotecas, salones de conferencias, etc.

8º.- Deportivo.- Campos de deporte en todos sus aspectos; locales cerrados, destinados a la práctica de deportes; piscinas, gimnasios y similares, sean de carácter oficial, comercial o particular.

9º.- Benéfico y sanitario: Edificios destinados a Hospitales, sanatorios, asilos, clínicas, dispensarios, consultorios y similares.

Artículo 39.- Edificios de reuniones y espectáculos: Los edificios y locales destinados a reuniones y espectáculos públicos, escuelas y en general los que posean reglamentación especial, se ajustarán, en cuanto a su funcionamiento y destino al Reglamento correspondiente y a lo que dispone la autoridad competente, a quién se remitirá el expediente, antes de otorgar permiso, sin perjuicio de imponerles las demás condiciones que, sin menoscabo de las fijadas por la Autoridad Gubernativa, estime el Ayuntamiento.

#### 1.3.4.- ORDENANZA DE HIGIENE Y COMPOSICION INTERIOR

Artículo 40.- Además de las condiciones mínimas que se establezcan por los Organismos competentes y en tanto no se opongan a las mismas, será obligatoria la observancia de las contenidas en los artículos siguientes.

Artículo 41.- Se entiende por composición mínima de una vivienda la integrada por cocina-comedor de 14 m<sup>2</sup>, dormitorio capaz para dos camas de 10 m<sup>2</sup> y un aseo de 3 m<sup>2</sup>, con ducha, inodoro y lavabo y un tendedero-lavadero de 2m<sup>2</sup>. Si la estancia comedor es independiente de la cocina, deberá tener una superficie mínima de 10 m<sup>2</sup> y la cocina 5 m<sup>2</sup>.

La distribución interior del edificio deberá efectuarse de tal forma que todas las piezas habitables tengan luz y ventilación directa y capacidad indispensable.

|  |                    |
|--|--------------------|
| Superficie mínima de dormitorios.....    | 6 m <sup>2</sup> . |
| Pasillos anchura mínima.....             | 0,80 m             |
| Altura mínima viviendas.....             | 2,50 m             |
| Altura mínima comercial en pta.baja..... | 3,00 m             |

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

30 ABR. 1992

FECHA:

Debe existir en cada vivienda, al menos, un dormitorio de 10 m<sup>2</sup>.

**Artículo 42.- Escaleras de acceso a viviendas.**

|  |         |
|--|---------|
| Ancho mínimo .....                           | 0,90 m. |
| Huella mínima.....                           | 26 cm.  |
| Contrahuella máxima.....                     | 19 cm.  |
| Número máximo de peldaños en cada tramo..... | 17      |
| Longitud mínima de rellano.....              | 90 cm.  |

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

**Artículo 43.-** Se entiende por luz y ventilación directa, las que se tomen de la vía pública, espacios libres públicos, espacios libres en ordenación de edificios aislados y patios que cumplan las condiciones que se definen en los artículos siguientes.

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

**Artículo 44.-** La superficie de los huecos de ventilación e iluminación no será inferior a un octavo de la superficie útil de la planta de la respectiva dependencia.

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

**Artículo 45.-** Las habitaciones que reciban luz y ventilación directa por fachada o patio de manzana exclusivamente, sin interposición de galerías ni terrazas cubiertas, podrán servir de ventilación o iluminación de alcobas u otras dependencias, con tal que el ancho del hueco de comunicación entre ambas piezas no sea inferior a la mitad de la mayor dimensión de la habitación interior, ni el fondo total de las dos piezas sea superior a 8 m.

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

30 ABR. 1992

**Artículo 46.- Clases de patios.**

Según su ventilación e iluminación, los patios se dividirán en: Patios de primera categoría, que dan luz y ventilación a estar, comedor, cocina, dormitorios y despachos y Patios de segunda categoría, que dan luz y ventilación a dependencias no enumeradas en la primera categoría. Cuando en una vivienda existan más de tres dormitorios, se permitirá que uno de ellos ventile y se ilumine por un patio de segunda categoría.

**Artículo 47.-** En los patios, cualquiera que sea su categoría, no se permitirá estrangulación en su planta que den lugar a dimensiones inferiores a un metro, tomadas perpendiculares a cualquiera de las caras del mismo.

Igualmente quedan prohibidas las zonas de penetración del patio hacia los edificios en los cuales la relación entre la dimensión común y la profundidad de penetración sea inferior a 2/3.

**Artículo 48.-** Todos los patios tendrán la forma y dimensiones necesarias para que las luces mínimas de iluminación y ventilación, tomadas en el centro de los huecos, y perpendiculares al hueco, sean de tres metros en los patios de primera categoría y de dos metros en patios de segunda categoría. Estas luces se contarán a partir del hueco de no existir interposición de galerías o terrazas, y en el caso de existir galería o terraza entre el hueco y el patio, se medirán sobre dicha perpendicular a partir del borde exterior de la terraza o galería.

Quedan eximidos del cumplimiento de la condición fijada en los párrafos anteriores, los huecos no necesarios (para la superficie mínima de ventilación e iluminación exigida), por el hecho de que en la misma habitación o local, existan otros que cumplan tal requisito.

**Artículo 49.-** Los patios de iluminación y ventilación de primera categoría tendrán una dimensión tal que en ellos pueda inscribirse un cilindro vertical de 3 m. de diámetro en toda la altura del patio y de 2 m. de diámetro en los de segunda categoría.

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA: 30 ABR. 1992

**Artículo 50.- Iluminación en escaleras.**

Las escaleras que cuenten con un ojo de escalera de 1/10 de su superficie en planta podrán iluminar y ventilar a través de la planta baja y de una claraboya o ventana de 1,25 m<sup>2</sup>. de superficie como mínimo, acristalada que esté situada en la cubierta o caja de escalera sobre la azotea.

**Artículo 51.-** La ventilación de los baños, retretes y despensas podrá llevarse a cabo por medio de chimenea de ventilación o bien a través de un patinejo de 70 x 70 cm como mínimo.

**Artículo 52.-** Se aceptan los patios medianeros mancomunados con el cumplimiento de las anteriores condiciones, pero con la obligatoriedad de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la correlativa servidumbre que de ello se derive.

**Artículo 53.-** Queda prohibida la instalación de tendederos en ventanas, balcones, etc. de forma que la ropa tendida sea visible desde la calle.

Los lavaderos podrán instalarse en el interior de las viviendas, en galerías, sótanos y semisótanos siempre que estén dotados de ventilación y desagüe, quedando prohibida su instalación en entradas y cajas de escalera.

1.3.5.- ORDENANZA DE SEGURIDAD

**Artículo 54.-** Toda obra, de nueva planta, de reforma o de ampliación deberá efectuarse bajo la dirección técnica de persona legalmente autorizada para ello, debiendo reunir en todos los conceptos y con sujeción a todas las disposiciones legales, las condiciones de solidez y seguridad que las mismas requieren, bajo la dirección directa del mencionado director de la obra.

En las obras menores esta responsabilidad recaerá sobre el constructor o empresa que lo realice.

**Artículo 55.-** Toda obra deberá protegerse con los medios que se estimen necesarios de forma que evite por completo el posible daño a terceros y el detrimento de la vía pública.

**Artículo 56.-** La vía pública deberá quedar totalmente expedita de materiales o escombros, una vez efectuadas las

APROBADO  
C. I. U. MALLORCA  
FECHA: 30 ABR. 1992



operaciones de carga y descarga, salvo permiso especial, En este último supuesto, deberán quedar perfectamente señalizados de día y de noche.

1.3.6.- ORDENANZA DE ESTETICA Y  
CONDICIONES TECNICAS

Artículo 57.- Fachadas.

Dentro de las condiciones establecidas en las presentes Ordenanzas, la composición de las fachadas, el tratamiento de materiales, forma y color de los mismos, guardará relación armónica con el ambiente circundante, pudiendo denegarse por el Ayuntamiento la licencia a aquellos proyectos de edificio que no guarde relación con lo establecido anteriormente.

Las medianeras de las edificaciones que deban quedar vistas o que por no estar edificado el solar colindante resulten visibles desde la vía pública deberán revocarse y enlucarse.

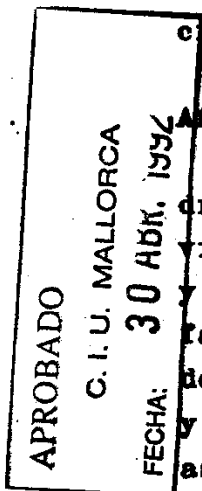
Artículo 58.- Conservación de edificios.

Los propietarios de edificios públicos e privados vendrán obligados a la conservación de las fachadas, partes visibles de los edificios, y aceras. Dichas partes visibles y fachadas deberán renovarse y tratarse en armonía con la fachada preexistente empleando materiales similares a los de aquella, debiendo consentir la propiedad del edificio y solar colindante, la ejecución de las mencionadas obras, así como las reparaciones que fuera precisas. Se prohíbe expresamente cualquier tipo de publicidad en los paramentos de los edificios que forman medianería.

Artículo 59.- Salientes en edificios.

No podrán sobresalir el paramento exterior de fachada cualquier clase de elementos para acondicionamiento de aire, calefacción, refrigeración o de cualquier otra clase, debiendo situarse de tal forma que no perjudique la estética de la misma, así como que no resulten visibles desde la vía pública.

Se prohíbe que los desagües de dichas instalaciones evacuen en la vía pública.



**Artículo 60.- Tendederos.**

Quedan prohibidos los tendederos de ropa que puedan ser visibles desde la vía pública.

**Artículo 61.-** En todo el término Municipal se prohíbe cualquier tipo de valla publicitaria. Cualquier elemento publicitario o letrero sobre las edificaciones o fachadas, deberá contar con la autorización del Ayuntamiento, a excepción de los meramente informativos.

**1.3.7.- NORMAS PARTICULARES DE CADA TIPO DE SUELO**

**Artículo 62.- Suelo Urbano.-** El suelo Urbano del T.M. de Mancor de la Vall comprende los terrenos así calificados en los planos de Ordenación y que se resumen en el núcleo de cabecera del Término y en los pequeños núcleos de Binirroy y Massanella.

Para edificar en estas zonas es preciso que los terrenos tengan la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de los servicios y de la edificación. Hasta que no se establezcan las garantías necesarias por parte del promotor, el Ayuntamiento deberá exigir como mínimo una fianza al promotor por la cantidad equivalente al coste estimado de las obras de Urbanización.

En el suelo urbano de Mancor de la Vall se han diferenciado de las siguientes zonas, que vienen grafadas en el plano nº 17

**Zona A.- CASCO ANTIGUO.-** Zona de calles estrechas y pendiente considerable, con edificación continua y antigua.

Tipo de Ordenación: Continua.

Solar Mínimo: 200m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 10m

Fondo mínimo: 20m

Ocupación: 60 % (llegando al 80% en solares en esquinas)

Volumen Máximo: 6m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (llegando a 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en solares en esquinas)  
Separación mínima al fondo: 3 m.

En el caso de ocupaciones y volúmenes existentes superiores a estos parámetros y siempre que en la parcela sobre la que se asienta la edificación no llegue a la superficie mínima de 200 m<sup>2</sup>., se permitirá la ocupación y volumen existentes siempre

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA: 30 ABR. 1992

que se justifique gráficamente y fotográficamente la ocupación y volumen actuales.

Altura.- B + 1P + Altillo (8 m máximo)

USOS.- Viviendas , Residencial, Público. Se prohíbe uso industrial excepto talleres artesanos en régimen familiar o con un máximo de tres trabajadores.

VOLADIZOS.- En calles menores de 10m. de ancho se prohíben los voladizos.

En calles de 10m. o superiores, se permiten voladizos simples balcones con ancho máximo el de la acera o 1 m. como máximo.

Se exceptúan los simples aleros con un ancho máximo de 0,60 m.

Se prohíben totalmente los voladizos tipo mirador.

Zona B.- EXTENSIVA BAJA.- Zona de edificaciones aisladas, coincidente en las vías de acceso a la localidad.

Tipo de Ordenación: Aislada (4m. calles, 3m. lindes)

Solar mínimo: 400m<sup>2</sup>

Fachada mínima: 15 m

Fondo mínimo: 15 m.

Ocupación:- 40 %

Volumen Máximo 3m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Altura: (PB + 1P) 7 m.

USOS.- Vivienda unifamiliar aislada o adosada

Público.- Se prohíbe uso industrial.

Zona C.- CASCO ANTIGUO ESPECIAL.- Zona de edificaciones antiguas, aisladas o pareadas, con un tejido urbano no definido e irregular. Es la parte más antigua de la localidad, y ocupa las zonas altas.

Tipo Ordenación: Aislada.

Solar mínimo: El existente con fecha anterior a 23-3-82

Fachada mínima: } Los existentes con anterioridad a

Fondo Mínimo: } 23-3-82.

Ocupación.- La existente con anterioridad a 23-3-82, permitiendo un incremento del 10 % .

Volumen Máxim: El existente con anterioridad a 23-3-82 permitiendo un incremento de 0,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Altura: La existente- No permitiendo incremento.

Uso: Vivienda unifamiliar o pareada- Público-

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA: 30 ABR. 1992

UNIFAMILIAR  
AISLADA

600 m<sup>2</sup>.

30 m.

15 m.

UNIFAMILIAR  
ADOSADA

(una vivienda  
por cada 150m<sup>2</sup>  
de solar)

**Zona D.- INTENSIVA BAJA.-** Zona de edificaciones modernas correspondiente a los ensanches de los últimos años, con edificaciones entre medianeras y en altura.

Tipo de Ordenación: Continua o bloques aislados.

Solar mínimo: 200 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 10 m.

Fondo mínimo: 20m.

Ocupación: S + PB : 75 % P.P 65 % Atillo 40 %

(Solares en esquinas llegando S y PB 85%,  
PP 75% )

Volumen máximo: 7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (llegando a 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> en esquina).

Altura: S + PB + LP + Atillo (Total 8 m)

Uso: Público- Servicios- Vivienda unifamiliar y plurifamiliar- Industria no molesta- Industria no nociva, siempre que la edificación queda aislada mínimo 5 m. lindes y sobre la misma no se edifiquen viviendas.

Separación edificaciones a fondo solar: 5 m.

En bloques aislados.- separación mínima fondo y lindes: 5 m.

Núcleos de Biniarroy y Massanella.- En tanto para estos núcleos no se haya redactado un Plan Especial de Protección y Dotación de Servicios que faltan, se podrán autorizar cierto tipo de obras de conservación y reconstrucción que se especifican en el Artº 74 para vivienda rural en zonas de Especial Protección, ya que dado el carácter de grupos de edificaciones de carácter rural se ha incluido en las normas particulares para la vivienda rural en suelo no urbanizable.

**Artículo 63.-** Condiciones de estética y Normas Generales.-

En todas las zonas y como Normas Generales:

- Se prohíben los balcones tipo mirador o tribunas cerradas.
- Los voladizos donde estén permitidos estarán a una altura igual o superior a 3,5 m. sobre el nivel de la acera, y ancho máximo el de la acera, sin superar los 80 cm.
- Se prohíben los canalones y bajantes vistos de recogida de pluviales de PVC.
- Se prohíben la carpintería metálica y de aluminio vista en la fachadas.
- Se prohíben los prefabricados de hormigón visto en barandillas y celosías de las fachadas.
- Los solares que forman esquina a dos calles o zona libre pública y que tengan una superficie superior al doble del solar mínimo sus parámetros edificatorios serán los correspon

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA: 30 ABR. 1992

dientes a los solares que no formen esquina.

- En las zonas donde se permitan sótanos, éstos no contabilizarán a efectos de volumen, siempre que su uso sea el de aparcamiento, pudiendo destinarse un 15% de su superficie a almacén o servicios generales de la edificación sin que compute.

- En las zonas B (Extensiva baja) y D (intensiva Baja)

Se dejará previsto un espacio destinado al aparcamiento de vehículos ya sea cubierto (garaje) o en superficie dentro del mismo solar, con una proporción de un vehículo por vivienda, o por cada 100 m<sup>2</sup> de local comercial.

- En cuanto a los usos se autoriza el uso vivienda y locales comerciales en pta. baja y viviendas en pta. piso.

El uso industrial queda limitado a los tipos y zonas expresados en el Artº 62,

- Todas las medianerías de las edificaciones deberán quedar revocadas y enlucidas o bien con mampostería de piedra vista.

- En la zona de Casco Antiguo y Casco Antiguo Especial:

Las paredes exteriores serán de piedra o bien revocadas color tierra, con dinteles y jambas de puertas y ventanas de piedra.

La cubierta será inclinada y con teja árabe de barro cocido de color tradicional. Los aleros acabarán con // alero provisto de goterón.

La carpintería será de madera y las persianas de librillo mallorquinas color madera o verde oscuro. No se permitirá en ningún caso la colocación de puertas metálicas, enrollables o cualquier otra de tipo industrial en las aberturas que den a la vía pública o a patios visibles desde la misma.

Toda obra precisa de reforma para nueva adaptación o ampliación, se hará conservando todos los elementos arquitectónicos que dan carácter al edificio.

- En las zonas Extensiva Baja e Intensiva Baja:

Las paredes exteriores serán de piedra, revocadas o pintadas de colores tradicionales y en cualquier caso que no alteren la uniformidad del conjunto.

Las cubiertas serán inclinadas de teja árabe color tradicional, al menos en los cinco primeros metros desde

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA: 30 ABR. 1992

la fachada de la calle en edificación continua. En las edificaciones aisladas, cubierta inclinada de teja árabe en su color tradicional.

La carpintería será de madera y las persianas de li-brillo mallorquinas de madera barnizada o pintadas de color verde.

**Artículo 64.- Suelo No Urbanizable.-**

Del análisis anterior y de las determinaciones del Plan Provincial y de la Ley de Espacios Naturales (Ley 1/1991 de la CAIB) , se ha considerado clasificar el suelo no urbanizable en las siguientes zonas:

A: SUELO AGRICOLA A.

ARIP: AREA RURAL DE INTERES PAISAJISTICO

ANEI: AREA NATURAL DE ESPECIAL INTERES

E: ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION (Nucleos de Massanella y Biniarroy)

A.- SUELO AGRICOLA A.- Ocupa las cotas más bajas del Término Municipal, se caracteriza por la profusión de edificaciones y la gran división de la propiedad.

ARIP: AREA RURAL DE INTERES PAISAJISTICO.- Ocupa las faldas de las montañas y el valle de Massanella. En las faldas de las montañas proximas al nucleo de Mancor del Valle, existe una gran división de la propiedad y bastantes edificaciones. Es zona de bancales con cultivos de olivo y algarrobo alternando con zonas boscosas de pinos que van avanzando sobre los olivares.

ANEI: AREA NATURAL DE ESPECIAL INTERES.- Ocupa las zonas altas del Término Municipal que conforman el paisaje de Mancor. Alternan las zonas boscosas con pequeñas áreas de agricultura y ganadería de montaña.

E: ZONAS DE ESPECIAL PROTECCION.- Corresponden a los núcleos rurales de Biniarroy y Massanella, en los que es conveniente la realización de unos Planes de Protección.

APROBADO

S. I. U. MALLORCA

FECHA: 30 ABR. 1992

**1.3.8. NORMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.-**

**Artículo 65.-** En áreas de suelo no urbanizable queda absolutamente prohibida cualquier actividad que tienda o pueda tender a la realización de parcelaciones urbanísticas

**Artículo 66.- Construcciones permitidas en terreno no urbanizable.**

- Viviendas unifamiliares aisladas anexas a explotación Agrícola con las condiciones que se expedificaran posteriormente.
- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.
- Edificaciones o instalaciones vinculadas a las obras públicas.
- Edificaciones e instalaciones para la explotación agrícola.
- Edificaciones Agroturísticas según Normas de la CAIB

**Artículo 67.- Condiciones de edificación.-**

En los suelos no urbanizables indicados en el plano de clasificación de suelo no urbanizable de las presentes N.S. se prohíben todo tipo de edificaciones no especificadas en el artº 66

Se admite el uso de vivienda unifamiliar cuando sea anexa a la explotación y con las condiciones que posteriormente se enumeran. Se procurará que las construcciones dedicadas a la explotación agraria y en su caso la vivienda anexa a la misma se sitúen en terrenos de poco rendimiento agrícola a fin de afectar al mínimo los terrenos de mayor fertilidad y aprovechamiento.

No se admitirán procesos de nivelación de los suelos (rellenos y excavaciones) y de apertura de nuevos caminos que no estén justificados a través del correspondiente proyecto, informado por el Ministerio de Agricultura u otros Organismos Competentes, estando en todos los casos sujetos a Licencia Municipal.

**Artículo 68.- Condiciones de Uso.-**

Los suelos no urbanizables se destinarán a usos agrícolas, ganaderos y forestales.

No se admiten los usos residenciales con excepción de los de vivienda rural unifamiliar en las condiciones estipuladas y los agroturísticos.

Se prohíben los usos industriales y de almacenaje no agrícolas o ganaderos.

No se admiten los usos recreativos, culturales, educativos, de seguridad y protección, turísticos comerciales y de oficinas u otros, a excepción de aquellos que al amparo de la legislación vigente se tramiten por cumplir un fin declarado,

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA: 30 JUN. 1952

según trámite pertinente como de interés nacional, social o benéfico, los cuales deberán ser objeto de proyecto específico en relación a los perjuicios y costes sociales que se causan a las explotaciones agrícolas.

Podrá autorizarse la apertura de canteras, salvo que el Ayuntamiento justifique su improcedencia y siempre previa presentación de estudio de impacto ambiental, informe favorable del Ayuntamiento y declaración de Instalación de Interés Social por parte de la C.P.U.

#### Artículo 69.- De la Vivienda Rural.-

Se podrá autorizar en suelo no urbanizable siempre que no exista posibilidad de formación de Núcleo no urbanizable siempre que no exista posibilidad de formación de Núcleo de Población y de acuerdo con las estipulaciones particulares de cada zona.

En zonas de amplia visual, como son las laderas de la Sierra de Tramuntana, del T.M. de Mancor, la posibilidad de formación de núcleo de población no es deseable desde dos puntos de vista: a) paisajístico, por el moteado de edificaciones en el paisaje, y, b) por la posibilidad de creación de núcleos urbanos con las consiguientes demandas de infraestructura y servicios.

Por otro lado según la situación del ámbito en el que se aplique, la definición de núcleo de población es diferente. El tratamiento de los núcleos de población deberá ser diferente según la ubicación de los terrenos a que se aplique.

Las características de un núcleo de población son:

- 1º.- Densidad de habitantes, es decir, una concentración humana que requiera o pueda requerir en un futuro una densidad de obras de infraestructura tales que modifiquen la situación natural de los terrenos.

- 2º.- Número de edificaciones por unidad de superficie es decir densidad de edificaciones, No influirá tanto el tamaño de las edificaciones como el número de ellas.

- 3º.- Distancia entre las edificaciones.

En el suelo No Urbanizable, se considerará que existe posibilidad de núcleo de población cuando se den las circunstancias siguientes:

El resultado de sumar la superficie de las parcelas catastrales vecinas en m<sup>2</sup>. y la parcela objeto de petición para edificar, dividido por siete mil metros cuadrados da

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA: 30 ABR. 1992



un número entero (por defecto) inferior al número que resulta de sumar las edificaciones existentes (que no sean estrictamente agrarias) con el de las edificaciones cuya autorización se solicita.

1.3.9.- **NORMAS PARTICULARES SEGUN LAS CLASIFICACIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

**Artículo 70.- Vivienda Rural.- SUELO AGRICOLA A.-**

En esta zona próxima al núcleo de Mancor y en la zona más llana, con profusión de edificaciones y gran división de la propiedad en parcelas pequeñas de explotación familiar se establecen los siguientes criterios:

Se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar anexa a explotación agrícola siempre que:

- 1º.- Cumpla el Artº 5 sobre la no formación de núcleo de población.
- 2º.- La parcela mínima sea superior a 15000 m<sup>2</sup> o bien la parcela inferior a esta superficie estuviera constituida como tal con anterioridad a 28-5-1958 acreditando tal extremo mediante certificación del Registro de la Propiedad.
- 3º.- Distancia mínima entre viviendas de fincas colindantes : 20. m.
- 4º.- Edificabilidad máxima.- 0,035 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 5º.- Volúmenes máximo a construir: 0,1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- 6º.- Altura máxima medida en cada punto desde el terreno natural.- 6 m (PB + 1P)
- 7º.- Separación lindes.- 3m.
- 8º.- Separación caminos.- 10m.

APROBADO

C.I.U. MALLORCA

FECHA:

30 ABR. 1992

**Artículo 71.-Edificaciones en AREA RURAL DE INTERES PAISAJISTICO. ARIP.-**

Las edificaciones que se proyecten en esta zona / para los usos estipulados en los Artº 66 y 68 de estas Ordenanzas, deberán cumplir:

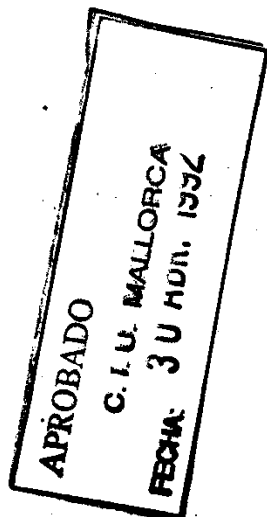
- 1º.-Para uso Vivienda Unifamiliar anexa a la explotación agrícola deben cumplirse las estipulaciones del Artº5 sobre la no formación de núcleo de población.
- 2º.- La parcela mínima susceptible de edificar una vivienda sera de 30.000 m<sup>2</sup>.
- 3º.-Distancia mínima entre viviendas de fincas

- 4º.- Edificabilidad máxima: La existente más 0,024 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 5º.- Volumen máximo: El existente más 0,072 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>  
 6º.- Altura máxima: 7 m. (Planta Baja + Planta Piso) para obras de nueva planta. La existente para edificaciones existentes.

**Artículo 72.- Edificaciones en AREA NATURAL DE ESPECIAL INTERES. ANEI.-**

Las edificaciones que se proyecten en esta zona para los usos estipulados en los artículos 66 y 68 de estas / ordenanzas, deberán cumplir:

- 1º.- Para uso vivienda unifamiliar anexa a la explotación agrícola debén cumplirse las estipulaciones del Artº5 sobre la no formación de núcleo de población.  
 2º.- La parcela mínima susceptible de edificar una vivienda será de 200.000 m<sup>2</sup>.  
 3º.- Distancia entre viviendas de fincas colindantes: 200 m. o bien la existente.  
 4º.- Edificabilidad máxima: La existente más 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 5º.- Volumen máximo: El existente más 0,03 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.  
 6º.- Altura máxima: 7 m. (Planta Baja+Planta Piso) en obras de nueva planta y la existente para las edificaciones existentes.  
 7º.- Separación lindes y caminos: 10 m. o bien la existente.



**Artículo 74.- Vivienda Rural .- Zonas Especial Protección.-**

Se trata de los núcleos de Biniarroy y Massanella.

Estos núcleos urbanos rurales formados por casas con carácter antiguo , algunas de las cuales es estado ruinoso, merecen especial atención en su protección por su interés histórico artístico y etnológico, por lo cual desde aquí se recomienda la redacción en estas zonas de un plan especial de protección que evite su destrucción y permita dentro de un marco adecuado su conservación y rehabilitación.

Se han delimitado estas zonas y a fin de que en tanto no se arbitre un plan detallado de estas zonas se arbitran los siguientes prescripciones:

- Se podrán autorizar obras en las edificaciones existentes:- Siempre que no supongan aumento de volumen ni de edificabilidad exepctuando el necesario (Máximo 9 m<sup>2</sup> ampliación

con un volumen máximo de 27 m<sup>3</sup>) para dotar de servicios higiénicos las viviendas existentes y que no supongan un perjuicio estético para las edificaciones existentes.

- Se autorizaran obras de reconstrucción, consolidación y restauración siempre respetando el carácter de las edificaciones existentes, previa presentación de proyecto y fotografías del estado de la obra.

- Los materiales a emplear serán la piedra vista, sin fovecar, cubierta de teja árabe, forjados de viguería de madera cubiertas inclinadas de viguería de madera y bovedilla cerámica y teja árabe. Canales tipo cerámico o de zinc, solados y embaldosados tipo rústico o de piedra.

Toda la carpintería de madera en su color natural.

Se prohíbe expresamente el empleo de canales de P.V.C., cubiertas de fibrocemento incluso en porches, y elementos de aluminio en las fachadas.

Las obras permitidas en esta zona, en tanto no se hayan redactado un Plan de Especial Protección, deberán contar con autorización previa de la Comisión de Patrimonio.

#### Artículo 74.- Obras construcciones en suelo no urbanizable

En todas las parcelas en suelo no urbanizable cuya superficie sea inferior a la parcela mínima o que por existir la posibilidad de formación de núcleo de población no pueda construirse una vivienda rural y siempre que la parcela no proceda de una segregación posterior al 27 de Mayo de 1958 con superficie inferior a parcela mínima fijada, se permitirá la construcción de una caseta de aperos, al servicio de la explotación agrícola, con las siguientes características:

- Una sola caseta por parcela.
- Superficie máxima a edificar 24 m<sup>2</sup>
- Planta rectangular.
- Cubierta inclinada 25 % pendiente
- Una sola planta y 3,5 m de altura máximo.
- Paramentos exteriores de mampostería de piedra.
- Huecos una sola puerta y dos ventanas como máximo de 1m<sup>2</sup> cada una.

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

30 ABR. 1992

Las casetas de aperos podrán estar adosadas a los linderos a fin de no sustraer terreno a la explotación agrícola, en el caso que se justifique, excepto de los caminos en que deberá quedar aislada un mínimo de 6 m. del eje del camino si este es camino rural y en el caso de carreteras dependientes de otros organismos supramunicipales, deberá separarse lo que dichas Organismos dispongan.

Se entenderá por caseta de aperos toda edificación destinada al almacenaje de cualquier tipo de elementos propios para la explotación agrícola con total exclusión de su uso como vivienda.

En caso de precisar una instalación mayor en estas parcelas inferiores a la mínima se requerirá el informe favorable de la Conselleria de Agricultura.

**Artículo 75.-** Para todo el suelo no urbano, los parámetros edificatorios fijados para vivienda rural, se entenderán como máximos, contabilizando las demás edificaciones que pudieran proyectarse o existir para uso agrícola dentro de estos parámetros.

En los casos justificados suficientemente y previo informe favorable de la Conselleria de Agricultura, podrán autorizarse construcciones estrictamente agrícolas o ganaderas que superen dichos parámetros.

**Artículo 76.-** Normas de Ambiente y Estética -SUELO NO URBANIZABLE

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

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

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

a) Los materiales pétreos serán lo de la comarca.

No se admiten cubiertas planas.

Se prohibirán las láminas impermeabilizantes de asfalto o fibrocemento, aluminio y otros metales vistos. La colocación de los paramentos seguirá en tonos mates, ocre o blanco.

b) Se defenderán y conservarán las edificaciones notables, típicas, representativas o de valor arquitectónico y no se admitirán otras obras que las que realicen para su restauración o una habilitación digna de su carácter y procedencia.

APROBADO

c) Quedarán prohibidas las siguientes obras e instalaciones:

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

d) Las vías o caminos podrán construirse siempre y cuando sus desmontes, terraplenes y muros de contención sean mínimos. En todo caso se procederá al ajardinado de desmontes y terraplenes y a dar a los muros de contención y a los vallados un tratamiento adecuado al ambiente circundante. Se respetarán la totalidad de bancales y muros de pared seca existentes.

e) En acantilados la edificación deberá separarse del borde superior una distancia igual a la de la altura del acantilado y a un mínimo de 100 m.

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA:

30 ABR. 1992

Artículo 77.- Previsión de Servicios.-

1º.- Construcción de estación depuradora junto al torrente, en la finca grafiada en el plano nº24. En la actualidad los vertidos se efectúan directamente al torrente, provocando serios problemas de contaminación.

2º.- Dotación de todos los servicios o parte de ellos en aquellas zonas de suelo urbano con deficit y que se realizará mediante el oportuno Proyecto de Dotación de Servicios.

3º.- Mejora y adecuación del sistema viario.

**Artículo 78.- Criterios generales para la redacción de los Planes Especiales de Protección.-**

Para la redacción de los Planes Especiales de Protección de las dos zonas previstas de Biniarroy y Massanella se establecen los siguientes criterios básicos:

1º.- Se ceñirá únicamente a los solares con edificaciones existentes, sea cual fuere el estado de conservación.

2º.- Se mantendrán y mejorarán las condiciones de ambiente y estética tanto las de las edificaciones como de su entorno.

3º.- Los servicios (electricidad , telefonía,...) se contemplarán completamente subterráneos.

4º.- Se proveerán los servicios necesarios inexistentes y se mejoraran los existentes.

  
FDO.: Francisco Villalonga Beltrán,  
Arquitecto,

APROBADO

C. I. U. MALLORCA

FECHA: 30 ABR. 1992