



*CONSELL INSULAR*  
**CONSELL GENERAL INTERINSULAR  
 DE LES ILLES BALEARS.**

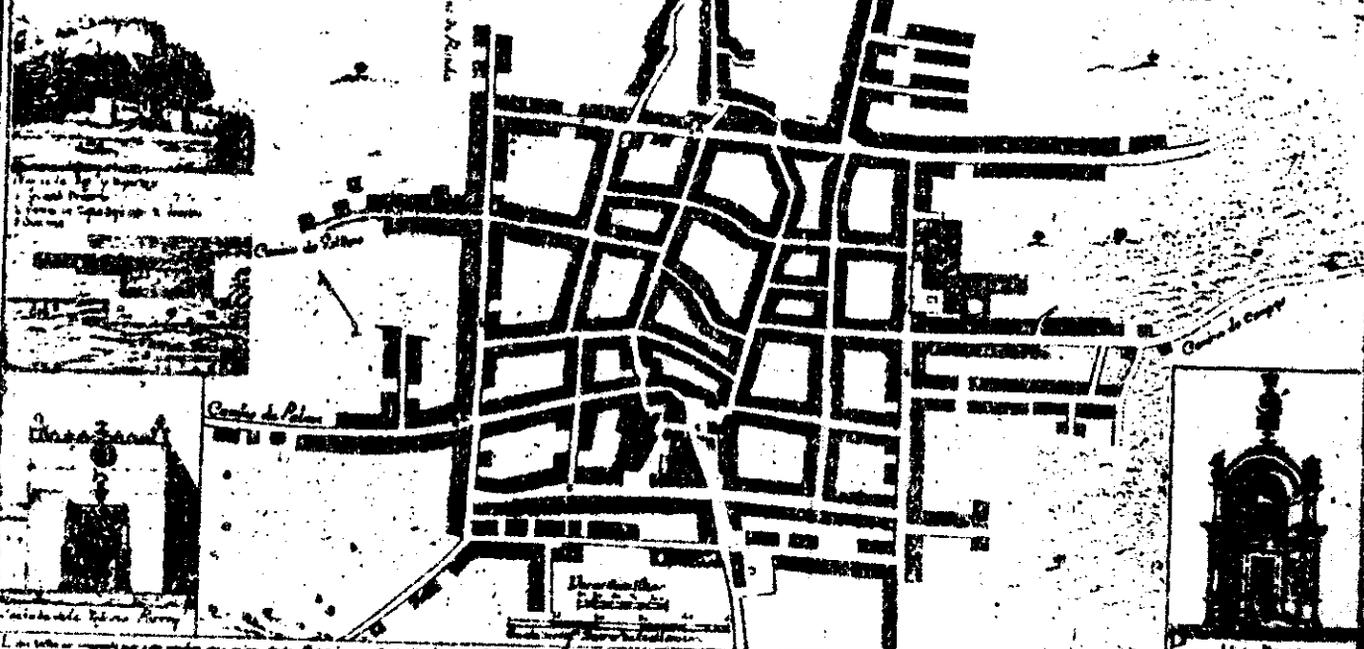
VISTA MERIDIONAL, EN PERSPECTIVA

VISTA MERIDIONAL DEL BARRIO

PLAN IGNOGRAPHICO D LAYLLA

D LLUNA

JOR. EN LA ISLA D MALLORCA



*El plan general de ordenación municipal de Lluçmaior se ha elaborado en virtud de la Ley de Urbanismo de 1956, y tiene por objeto regular el uso del suelo y la construcción en el término municipal de Lluçmaior, en el municipio de Lluçmaior, en la isla de Mallorca, para garantizar el desarrollo ordenado y racional del territorio, así como la conservación del patrimonio histórico y artístico de la localidad.*

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION  
 LLUCMAIOR**



FASE: PLANEAMIENTO

Aprobado *probablemente* por el  
 Ayuntamiento en sesión de

15 NOV. 1984

El Secretario

*[Signature]*  
**3a**

**NORMAS URBANISTICAS**



EQUIPO REDACTOR:

D. JOSE MIGUEL PINO DEL RIO  
 Arquitecto Director

D. RAFAEL SOLI  
 Arquitecto

D. MANUEL VELASCO MAILLO  
 Ingeniero de C.C. y P.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 1

CAPITULO

EPIGRAFE INDICE

## TITULO I DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

- CAP. I Ambito, aplicación y vigencia del Plan General
- CAP. II Desarrollo del Plan General
- CAP. III Ejecución del Planeamiento

## TITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- CAP. I Clasificación del suelo
- CAP. II Estructura general y orgánica del territorio
- CAP. III Regulación detallada de los sistemas
  - Secc. 1ª. Sistema general de comunicaciones
  - Secc. 2ª. Sistema general de espacios libres
  - Secc. 3ª. Sistema general de equipamientos comunitarios
  - Secc. 4ª. Sistema general de servicios técnicos
- CAP. IV División del Suelo en Zonas según su calificación urbanística.

## TITULO III REGULACION DEL SUELO URBANO

- CAP. I Régimen del Suelo Urbano
- CAP. II Regulación detallada de las zonas
- CAP. III Disposiciones especiales

## TITULO IV REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

- CAP. I Disposiciones de carácter general
- CAP. II Normas de planeamiento de los sectores
- CAP. III Desarrollo del Plan en Suelo Urbanizable Programado sujeto al Régimen Transitorio de la Ley del Suelo

## TITULO V REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

- CAP. I Disposiciones generales
- CAP. II Regulación detallada del Suelo Urbanizable No Programado

## TITULO VI REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

- CAP. I Disposiciones generales
- CAP. II Regulación de las zonas sujetas a especial protección
- CAP. III Condiciones de parcelación-edificación en las Areas Agricola-ganaderas, Forestales y Excedentes

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 2

CAPITULO - TITULO I

EPIGRAFE INDICE

## TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

### CAP. I. AMBITO, APLICACION Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

- Ambito Territorial
- Determinaciones
- Vigencia
- Modificación del Plan
- Revisión del Plan
- Obligatoriedad de su observancia

### CAP. II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

- Competencias
- Planes para desarrollo del presente Plan General
- Planes Parciales
- Programas de Actuación Urbanística
- Estudios de Detalle
- Planes de iniciativa particular

### CAP. III. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

- Administración actuante
- Ejecución de los sistemas
- Ejecución del Plan en Suelo Urbano
- Valor Urbanístico
- Ejecución del Plan en suelo urbanizable
- Transmisión de los terrenos de cesión Obligatoria y Gratuita
- Cargas de Urbanización

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 3

CAPITULO I - TITULO I

EPIGRAFE

## TITULO I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

### CAP. I AMBITO, APLICACION Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

#### Ambito Territorial

##### Artº 1

El Presente Plan General Municipal de Ordenación comprende la totalidad del Término Municipal de Lluçmajor.

#### Determinaciones

##### Artº 2

Las determinaciones del presente Plan General, así como su alcance normativo, se establecen en los siguientes documentos que a dicho efecto lo integran:

- a) Memoria justificativa de la Ordenación
- b) Planos de ordenación
- c) Las presentes Normas Urbanísticas
- d) Programa de actuación
- e) Estudio económico y financiero

Los demás documentos, planos de información, Memorias y estudios complementarios, tendrán carácter informativo.

#### Vigencia

##### Artº 3

El presente Plan mantendrá su vigencia indefinida en tanto no se revise.

#### Modificación del Plan

##### Artº 4

La alteración de su contenido, podrá llevarse a cabo, además de su revisión, por la modificación de alguno o algunos de sus elementos. Dicha modificación se ajustará a lo prevenido en el artículo 49 de la Ley del Suelo y demás disposiciones reglamentarias.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 4

CAPITULO I - TITULO I

EPIGRAFE

Artº 5

Esta modificación sólo podrá llevarse a cabo, siempre y cuando no altere la coherencia entre previsiones y ordenación, de forma que haga - necesaria una revisión global.

## Revisión del Plan

Artº 6

Serán circunstancias que determinen la revisión del presente Plan:

- a) la alteración o variación sustancial en las previsiones de población, renta o empleo.
- b) cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones establecidas en un Plan Director Territorial.
- c) la concurrencia de otras circunstancia sobrevenidas respecto a factores básicos del planeamiento que se enumeran en la Memoria en el apartado que se refiere a "circunstancias en relación con la revisión del Plan"

Artº 7

En cumplimiento del Artº 48 de la Ley del Suelo, el Programa de Actuación Urbanística se revisará cada cuatro años.

## Obligatoriedad de su observancia

Artº 8

Las determinaciones de este Plan vincularán a la Administración y a los particulares conforme a lo establecido en el Artº 57 de la Ley del Suelo, y la obligatoriedad de su observancia comportará las limitaciones que establece el Artº 58 de la citada Ley.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 5

CAPITULO II - TITULO I

EPIGRAFE

## CAP. II. DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

### Competencias

#### Artº 9

Corresponde al Ayuntamiento en el ámbito de sus específicas competencias, el desarrollo del presente Plan General, sin perjuicio de la participación de los particulares en los términos establecidos por la Ley y las presentes Normas.

#### Artº 10

Corresponde a la Administración del Estado así como a la Autonómica, el desarrollo de las infraestructuras, servicios y equipamientos en sus respectivas atribuciones y competencias.

### Planes para desarrollo del presente Plan General

#### Artº 11

Para el desarrollo del Plan General, se formularán, redactarán y aprobarán Planes Parciales, Planes Especiales y Programas de Actuación Urbanística.

#### Artº 12

Los planes Parciales se redactarán para la ordenación de los sectores completos definidos por el Plan General en el suelo urbanizable programado. En el suelo urbanizable no programado desarrollarán las determinaciones de los Programas de Actuación Urbanística e incluirán el territorio completo afecto a la ejecución de cada etapa de dicho Programa.

#### Artº 13

Los Planes Especiales se redactarán, en desarrollo de las previsiones contenidas en el Plan General con las siguientes finalidades:

- a) Desarrollo de los sistemas generales
- b) Reforma interior en suelo urbano
- c) Protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje, del medio físico, del patrimonio arquitectónico, arqueológico histórico y artístico.
- d) Establecimientos y coordinación de las infraestructuras básicas.
- e) Cualquier otras finalidades análogas.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE: PLANEAMIENTO

N.º 6

CAPITULO II - TITULO I

EPIGRAFE

Artº. 14

Los Programas de Actuación Urbanística, se redactarán para el desarrollo de la ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado.

Artº. 15

Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas por este Plan para el suelo urbano y en los Planes Parciales podrán formularse Estudios de Detalle, conforme a lo establecido en el artículo 14 de la Ley del Suelo y artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

## Planes Parciales

Artº. 16

Los Planes Parciales contendrán las determinaciones establecidas por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento y se ajustarán a las establecidas en este Plan General en cuanto al tipo o tipos de ordenación de los regulados por las presentes Normas, que se elijan para la zona o zonas del ámbito territorial del Plan.

Cuando este Plan fijase el tipo o tipos de ordenación a aplicar en la zona que se trate, el Plan Parcial deberá respetar esta previsión.

Asimismo se incorporarán a la ordenación los sistemas generales incluidos dentro de su ámbito territorial.

## Programas de Actuación Urbanística

Artº. 17

Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones establecidas en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento y asimismo lo establecido por las presentes Normas al regular el desarrollo del suelo urbanizable no programado.

Será requisito indispensable la convocatoria de un Concurso de acuerdo con los artículos 215, 216, 217 y 218 del R.G.U.

## Estudios de Detalle

Artº. 18

Los Estudios de Detalle en cuanto a contenido, documentación y limitaciones se ajustarán a lo establecido en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento y será precisa su aprobación previa a la edificación cuando así lo establezcan las presentes Normas.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 7

CAPITULO II - TITULO I

EPIGRAFE

## Planes de iniciativa particular

### Artº 19

Los Planes de iniciativa particular se ajustarán a lo establecido en el artículo 46 del Reglamento de Planeamiento que se hace extensiva a los Planes Especiales. El plazo de ejecución de los planes de iniciativa particular no superara los ocho años y podrá ser fijado por el Ayuntamiento cuando lo estime conveniente.

### Artº 20

El incumplimiento por el promotor de las obligaciones contraídas y de la realización de la urbanización con sujeción al Plan de etapas, facultará a la Administración a la adopción de alguna o algunas de las medidas siguientes:

- a) imposición de sanciones pecuniarias.
- b) realización de las garantías.
- c) suspensión de los efectos del Plan.
- d) subrogación de la Administración en su ejecución.
- e) revisión o modificación del Plan o de su sistema de ejecución.

### Artº 21

También podrá la administración expropiar los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan incumplido, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 124-2 de la Ley del Suelo.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 8

CAPITULO III - TITULO I

EPIGRAFE

## CAP. III. EJECUCION DEL PLANEAMIENTO

### Administración actuante

#### Artº 22

La ejecución de este Plan y de los que se aprueben en desarrollo del mismo se realizará por el Ayuntamiento, y, en su caso, por los particulares cuando éstos sean de su iniciativa.

Las actuaciones que lleve a cabo la Administración del Estado o la Autonómica, en el ámbito de sus respectivas competencias para dotar de los sistemas generales o de sus elementos, o de equipamientos comunitarios, en el territorio de este Plan, son operaciones de ejecución del mismo, o de los que en desarrollo de sus previsiones generales se aprueben.

### Ejecución de los sistemas

#### Artº 23

Los terrenos calificados como sistemas generales o locales, y, sus elementos, podrán ser adquiridos por la Administración actuante por cualquier título jurídico, mediante las cesiones obligatorias impuestas por la Ley y, en su defecto, por expropiación.

#### Artº 24

El coste podrá ser repercutido según proceda en los demás propietarios con arreglo a lo dispuesto en la Ley.

### Ejecución del Plan en Suelo Urbano

#### Artº 25

Para la ejecución del presente Plan en suelo urbano a través de Planes Especiales será necesario, cuando éste no lo estableciera, la delimitación de polígonos o unidades de actuación cuando sea precisa la justa distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento que se llevará a cabo mediante la reparcelación o compensación.

#### Artº 26

En los demás casos podrán realizarse actuaciones aisladas en suelo urbano sin dicha delimitación.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 9

CAPITULO III - TITULO I

EPIGRAFE

Artº 27

La aplicación de la expropiación forzosa comportará la aprobación previa del Plan Especial o del Proyecto correspondiente para la ejecución del Plan.

## Valor Urbanístico

Artº 28

Para la determinación del valor urbanístico a aplicar a los terrenos sujetos a expropiación forzosa en suelo urbano se tendrá en cuenta el índice de edificabilidad bruta o zonal que a efectos de reforma interior establece el Plan para cada zona.

## Ejecución del Plan en Suelo Urbanizable

Artº 29

Los Planes Parciales que se aprueben para el desarrollo del suelo urbanizable programado y de los Programas de Actuación Urbanística contendrán la delimitación de los polígonos para la ejecución del planeamiento con expresión del sistema de actuación adoptado.

La delimitación de los polígonos se ajustará a las determinaciones de la Ley del Suelo y del Reglamento de Gestión Urbanística.

## Transmisión de los terrenos de cesión Obligatoria y Gratuita

Artº 30

La transmisión al Municipio del suelo de cesión obligatoria y gratuita, así como de las obras de urbanización realizadas, se producirá por ministerio de la Ley en los supuestos de sistema de compensación, con la efectiva ejecución del Proyecto de Urbanización.

Artº 31

Concluida la obra de urbanización, se recibirá por el Ayuntamiento, a cuyo fin se documentará la misma en acta administrativa o notarial, indistintamente, en que intervendrán la representación de la Junta de Compensación o propietario único, en su caso y la representación municipal.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 10

CAPITULO III - TITULO I

EPIGRAFE

Artº 32

Cuando se ejecutare el Plan mediante el sistema de cooperación, la transmisión de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, previstos en el Plan según la clase de suelo, se producirá por ministerio de la Ley por aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Artº 33

Si la reparcelación fuera innecesaria, por resultar suficientemente equitativa la distribución de los beneficios y cargas, la transmisión se producirá con el mismo efecto por la publicación del acuerdo en que se declare su innecesidad.

Artº 34

Se procederá por la Administración actuante a levantar actas administrativas o notariales indistintamente, en las que con referencia al Plan y, en lo menester al proyecto, se delimite el suelo cedido.

Artº 35

Cuando sobre el suelo de cesión gratuita existan edificaciones, instalaciones u ocupantes se aplicará lo establecido en la Ley del Suelo y demás disposiciones que la desarrollen.

Artº 36

En los Planes de promoción privada sobre terrenos que pertenezcan a un sólo titular, o a varios que actuen bajo formas privadas asociativas o comunitarias, la cesión del suelo destinado a viales, parques y jardines públicos y otros sistemas o equipamientos que deba transferirse obligatoriamente y gratuitamente a la Administración se producirá por la aprobación definitiva del Plan.

Artº. 37

Sin embargo, la ocupación de este suelo quedará diferida a la efectiva ejecución del Proyecto de Urbanización, o de cada una de sus etapas, o fases, durante los plazos legalmente fijados para dicha ejecución, salvo acuerdo en contrario adoptado en la aprobación del Plan.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 11

CAPITULO III - TITULO I

EPIGRAFE

## Cargas de Urbanización

Artº 38

Las cargas de urbanización asumidas por los propietarios en el sistema de cooperación comprenderán todas las obras de urbanización y las que, para la realización de éstas, son necesarias como las de demolición, derribo o destrucción de edificaciones o construcciones. Deberán costearse por los propietarios estas operaciones de urbanización a cuyo fin se incluirán los costes de los proyectos, las indemnizaciones a satisfacer, las valoraciones de las obras, y en definitiva, todos los conceptos originados por razón de la urbanización.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 12

CAPITULO - TITULO II

EPIGRAFE INDICE

## TITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### CAP. I CLASIFICACION DEL SUELO

- Introducción
- Delimitación
- Alteración de la clasificación
- Ordenación de cada tipo de suelo

### CAP. II ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

- Sistemas
- Sistemas generales
- Sistemas locales
- Regulación de los sistemas
- Cesiones gratuitas para sistemas
- Titularidad del suelo para sistemas

### CAP. III REGULACION DETALLADA DE LOS SISTEMAS

Sección 1ª. Sistema General de Comunicaciones

Sección 2ª. Sistema General de Espacios Libres

Sección 3ª. Sistema General de Equipamientos Comunitarios

Sección 4ª. Sistema General de Servicios Técnicos

### CAP. IV DIVISION DEL SUELO EN ZONAS SEGUN SU CALIFICACION URBANISTICA

- Zonas
- Unidad de zona
- Delimitación de la unidad de zona
- Parámetros reguladores

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 13

CAPITULO I TITULO II

EPIGRAFE

## TITULO II REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

### CAP. I CLASIFICACION DEL SUELO

#### Introducción

#### Artº. 39

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

- 1.- La clasificación del suelo en los siguientes tipos: Suelo Urbano, Urbanizable - Programado y No Programado - y No Urbanizable, quedando afectos cada uno de ellos del régimen jurídico correspondiente.
- 2.- La determinación de la estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular por el sistema general de comunicación y sus zonas de protección, el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, y el de equipamientos comunitarios para centros públicos.
- 3.- La división del suelo, en su caso, en zonas, según su calificación urbanística.

#### Delimitación

#### Artº. 40

La citada clasificación del suelo se delimita y ordena en el Plan General en los planos:

- . A escala 1: 10.000 para todo el territorio
- . A escala 1: 5.000 para la ordenación del Suelo Urbanizable
- . A escala 1: 2.000 para la ordenación del Suelo Urbano

#### Alteración de la clasificación

#### Artº. 41

- 1.- La conversión del Suelo Urbanizable en Urbano se operará por la ejecución del correspondiente Plan Parcial.
- 2.- La alteración de la clasificación del Suelo No Urbanizable no podrá hacerse sino a través de la revisión del Plan.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 14

CAPITULO I TITULO II

EPIGRAFE

## Ordenación de cada tipo de suelo

Artº. 42

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

2.- En Suelo Urbanizable Programado, el Plan determina los sectores de desarrollo en Planes Parciales y los elementos fundamentales de la estructura urbana - los sistemas generales-, y establece, a través de la calificación urbanística en zonas, la regulación genérica de los diferentes usos globales y de sus niveles de intensidad.

En este tipo de suelo, la disposición pomenorizada del mismo para red viaria, estacionamientos, jardines urbanos, dotación y edificación privada, resultará de la ordenación física que proponga el Plan Parcial de conformidad con estas Normas.

3.- En el Suelo Urbanizable No Programado se establecen los usos incompatibles, las características técnicas, las intensidades de uso y los estándares de urbanización, así como las magnitudes mínimas de cada actuación.

4.- El Suelo No Urbanizable está sujeto a las limitaciones que establecen los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo, y a aquellas que en su desarrollo se establecen en las presentes Normas.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 15

CAPITULO II TITULO II

EPIGRAFE

## CAP. II ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO

### Sistemas

#### Artº. 43

1.- A los efectos de determinación y regulación de la estructura general y orgánica del territorio, el Plan ordena y califica suelo destinado a sistemas, los cuales son determinantes para asegurar el desarrollo, funcionamiento y cambios urbanos.

2.- La consideración de sistemas, con las excepciones que se indican en estas Normas, implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupar los terrenos reservados para los mismos, a los efectos de lo dispuesto en el Artº. 64 de la Ley del Suelo.

3.- Los sistemas se subclasifican en generales y locales.

### Sistemas generales

#### Artº. 44

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

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

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

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 16

CAPITULO II

TITULO II

EPIGRAFE

## Sistemas locales

Artº. 45

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

- a) sistema viario local
- b) espacios libres y jardines públicos
- c) dotaciones comunitarias referentes a centros docentes y servicios de interés público y social.
- d) aparcamientos públicos.

2.- La alteración en el uso o destino de los terrenos afectos a un sistema local requerirá la modificación del Plan General o Parcial correspondiente.

## Regulación de los sistemas

Artº. 46

1.- Este Plan General, a los efectos expresados en los artículos anteriores califica los suelos destinados a sistemas generales con una regulación genérica de su uso según la clasificación establecida para los mismos.

2.- Asimismo califica en Suelo Urbano los terrenos destinados a sistemas locales

3.- Por lo que respecta al Suelo Urbanizable el Plan Parcial ordenará los sistemas locales, afectos al sector que desarrolle.

## Cesiones gratuitas para sistemas

Artº. 47

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

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 17

CAPITULO II

TITULO II

EPIGRAFE

## Titularidad del suelo para sistemas.

### Artº. 48

1.- El suelo que el Plan afecte a sistema general o local, afecto al dominio público, uso público o servicio público, será de titularidad pública previa la adquisición por expropiación, cesión gratuita según la Ley o cualquier otro título.

2.- La ejecución de los sistemas podrá efectuarse a través de la concesión del derecho de superficie cuando procediese, en la forma y requisitos previstos en los artículos 171 y concordantes de la Ley del Suelo.

### Artº. 49

No obstante lo señalado en el artículo anterior, el Plan califica como sistemas determinados edificios e instalaciones, destinados a equipamientos de titularidad privada, los cuales mantendrán dicha titularidad, quedando el suelo correspondiente sujeto al régimen general del Suelo Urbano.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 18

CAPITULO III

TITULO II

EPIGRAFE

## CAP. III REGULACION DETALLADA DE LOS SISTEMAS GENERALES

### Secc. 1ª. Sistema general de comunicaciones

#### Artº. 50

- 1.- El sistema general de comunicaciones está formado por la red viaria básica y comprende las instalaciones y espacios reservados para el sistema viario de carácter fundamental para Lluçmajor, en orden a mantener los adecuados niveles de movilidad y accesibilidad entre las correspondientes subáreas, así como el de carácter local, comarcal o insular.
- 2.- El régimen de la red viaria básica será el que corresponda con sujeción a la legislación vigente, según se trate de vías extraurbanas, estatales o provinciales, o vías urbanas.
- 3.- Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planos normativos del Plan indican el orden de magnitud y disposición del suelo reservado para ésta. Dentro de estas indicaciones, el Plan Parcial o Especial, en su caso, señalará las alineaciones y rasantes y precisará la ordenación de cada una de las vías para vehículos, aceras y paseos para peatones, elementos de arbolado, superficies de jardinería con fines de separación, protección u ornamentación y elementos análogos.

### Secc. 2ª. Sistema general de espacios libres

#### Artº. 51

El sistema general de espacios libres comprende los siguientes espacios:

- a) Parques urbanos
- b) Areas destinadas al ocio cultural y recreativo
- c) Parques forestales

a). PARQUES URBANOS.- Comprende las zonas urbanas de dominio y uso público municipales con proporción grande de vegetación, destinadas al recreo y esparcimiento de los ciudadanos de la población.

Estos suelos deberán ordenarse con arbolado, jardinería y elementos accesorios. Cuando tengan una extensión superior a 5.000 m<sup>2</sup>. admitirán instalaciones descubiertas para la práctica deportiva o edificios culturales, siempre que su superficie sea inferior al 5% de la superficie total del parque ya ejecutado.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 19

CAPITULO III TITULO II

EPIGRAFE

Estas instalaciones o construcciones no perjudicarán ni limitarán el disfrute del parque por los ciudadanos, ni la calidad de la jardinería, ni las vistas panorámicas internas o sobre el área urbana contigua.

b). AREAS DESTINADAS AL OCIO CULTURAL Y RECREATIVO.- Los suelos destinados al ocio cultural y recreativo comprenden parques deportivos, recintos para ferias y otros análogos.

Serán de dominio y uso público, y en ellos podrán edificarse aquellas construcciones necesarias para la adecuada función a que están destinados.

c). PARQUES FORESTALES.- Los terrenos integrantes de estos parques no podrán ser dedicados a usos o utilizaciones que implicaren transformación de su destino en el Plan. A estos fines, además de respetarse la legislación específica sobre defensa y conservación de masas forestales, se cumplirá lo dispuesto en este Plan.

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

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

## Secc. 3ª. Sistema general de equipamientos comunitarios

Artº- 52

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

Se exceptúan de este principio los equipamientos existentes que se registrarán por lo dispuesto en el artículo 49 de estas Normas.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 20

CAPITULO III TITULO II

EPIGRAFE

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

3.- La asignación de usos no específicos en el suelo previsto para cualquiera de los fines podrá ser función de un Plan Especial de iniciativa municipal, cuyas determinaciones deberán ser coherentes con las previsiones del Programa de Actuación de este Plan General.

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

5.- Las condiciones de edificación para equipamientos y dotaciones se regularán, en general, por el tipo de ordenación de edificación aislada.

La edificabilidad neta máxima sobre el suelo público edificable para estos usos sera de 2,00 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

La forma y distribución de los cuerpos de edificación deberán permitir en el interior de cada parcela la sistematización de amplios espacios de arbolado y jardinería.

No obstante, cuando los equipamientos estén localizados en sectores de Suelo Urbano que comprendan zonas reguladas por alineación de vial, sólo se regulan por edificación aislada cuando ocupen la totalidad de la manzana o cuando sea obligado por condiciones de higiene, o propias de las características del equipamiento respecto a las edificaciones colindantes.

En cualquier caso los demás parámetros de la edificación se regirán por los propios de la zona contigua.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 21

CAPITULO III TITULO II

EPIGRAFE

## Secc. 4ª. Sistema general de servicios técnicos.

### Artº. 53

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

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

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 22

CAPITULO IV

TITULO II

EPIGRAFE

CAP. IV DIVISION DEL SUELO EN ZONAS SEGUN SU CALIFICACION URBANISTICA.

## Zonas

Artº. 54

- 1.- Se entiende por zona la extensión de suelo, continuo o discontinuo, sometido a un régimen uniforme.
- 2.- A los efectos de orientar los procesos de edificación, urbanización, protección y uso del suelo, el Plan asigna a todos aquellos suelos no adscritos a sistemas, y de conformidad con la Ley del Suelo, una calificación urbanística según zonas.
- 3.- Dentro de esta calificación zonal caben distinguir dos categorías de zonas:
  - a). Zonificación básica, que regula en aquellas categorías de Suelo Urbano y No Urbanizable, las condiciones de uso y edificación.
  - b). Zonificación primaria que regula en las categorías de Suelo Urbanizable las intensidades y usos globales, así como los excluyentes o alternativos, a efectos de su futura ordenación.

## Unidad de zona

Artº. 55

- 1.- Se entiende por unidad de zona aquella superficie calificada homogéneamente por este Plan General y delimitada por suelo de distinta calificación urbanística y en la que se ha establecido una edificabilidad bruta o zonal a efecto de su desarrollo en Planes Parciales o de Reforma Interior y, en su caso, de Expropiación.
- 2.- La superficie de la unidad de zona en Suelo Urbano sirve de base para el cálculo del techo edificable bruto o zonal y, en su caso, del suelo destinado a sistemas locales.
- 3.- En el Suelo Urbanizable dicha superficie es la base para el cálculo de las cesiones de suelo, así como para el cálculo del techo edificable a través del índice de edificabilidad bruto o zonal.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 23

CAPITULO IV

TITULO II

EPIGRAFE

## Delimitación de la unidad de zona

Artº. 56

- 1.- Delimitan las unidades de zona las líneas de separación fijadas en los planos entre suelos de distinta calificación
- 2.- La superficie de la unidad de zona incluye todos los tramos de vial, y hasta el eje, de los que constituyan su límite.
- 3.- Cuando todo o parte de suelo de un vial se haya obtenido, se obtenga o esté previsto obtenerlo por expropiación o por otro mecanismo independiente del proceso urbanizador de la zona, el área de referencia no incluirá la citada porción de vial.

## Parámetros reguladores

Artº. 57

- 1.- A efectos de edificabilidad y estándares de urbanización se establecen los siguientes parámetros que se cuantificarán en la regulación genérica de cada zona:

### .INDICE DE EDIFICABILIDAD

Expresado en metros cuadrados de techo por metros cuadrados de suelo.

10. El índice de edificabilidad zonal o bruto referido a la superficie de la unidad de zona, fija el nivel máximo de intensidad de los usos globales de cada zona.
- 2.- En cada unidad de zona la superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas, correspondientes a las plantas que tengan la consideración de bajas y de pisos y sean de potencial edificación privada.
- 3.- El índice de edificabilidad neto es la relación existente entre la superficie de techo edificable y la superficie de suelo para usos privados.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 24

CAPITULO IV

TITULO II

EPIGRAFE

## DENSIDAD DE VIVIENDAS

La densidad de viviendas en el número máximo de viviendas por hectárea que pueden construirse en cada superficie de unidad de zona.

La densidad neta de viviendas en el caso de Suelo Urbano es el número máximo de viviendas que se pueden construir en un solar según su superficie.

Se expresa diciendo la superficie en metros cuadrados de solar necesaria para albergar una vivienda.

## DISTRIBUCION DEL SUELO PARA USO PUBLICO

La superficie de suelo que debe destinarse a cada uno de los sistemas complementarios o locales se fija, de un lado, en porcentajes sobre la superficie de cada unidad de zona, y de otro, de acuerdo con los estándares mínimos fijados por el Anexo del Reglamento de Planeamiento y por estas Normas en cuantificación de los que la Ley no fija expresamente para dotaciones y demás servicios de interés público y social.

## SUPERFICIE DE SUELO PARA USOS PRIVADOS

La superficie de suelo para usos privados se determina en relación a la superficie de cada unidad de zona. Este suelo resulta de deducir de dicha superficie los espacios para sistemas complementarios y generales, en su caso.

El suelo para usos privados incluye el conjunto de suelos privados edificables, con ocupación total o parcial en planta baja según el tipo de ordenación de cada zona.

## TIPOS DE ORDENACION Y CONDICIONES DE EDIFICACION

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

a). Edificación según alineación de vial: Corresponde al tipo de edificación entre medianeras, a lo largo del frente continuo de un vial o retranqueadas uniformemente del mismo, y cuyas condiciones de edificación se regulan básicamente por una edificabilidad neta en m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo, la ocupación máxima y profundidad máxima edificable, así como la altura máxima y número de plantas regulada, normalmente, en función del ancho de vial.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 25

CAPITULO IV

TITULO II

EPIGRAFE

Se entenderá que se cumple la condición de "entre medianeras" cuando, al menos en planta baja exista una conexión entre los dos linderos laterales con un cuerpo de edificación de 3,00 m. de profundidad como mínimo

En este caso el resto de los paramentos se han de tratar estéticamente como fachadas principales.

Mediante un estudio de detalle el Ayuntamiento podrá permitir la edificación aislada.

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

4.- Los parámetros específicos en cada tipo de edificación fijan, de forma conjunta e interdependiente, las máximas envolventes de los volúmenes de edificación que permiten estas Normas. Sin embargo, cuando no esté expresamente regulado, dichas envolventes de edificación no son obligatorias hasta sus valores máximos ni en las edificaciones de nueva planta ni en las ampliaciones.

Los parámetros se miden en valores absolutos o relativos, bien de carácter geométrico, bien de carácter aritmético y determinan las "condiciones de edificación".

5.- A través de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle podrá establecerse una ordenación a base de volumetría específica en la que la edificación se dispone de modo concreto a través de una composición de volúmenes.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 26

CAPITULO

TITULO III

EPIGRAFE INDICE

## TITULO III. REGULACION DEL SUELO URBANO

### CAP. I REGIMEN DEL SUELO URBANO

- Definición
- Edificaciones anteriores a este Plan
- Desarrollo del Plan en suelo urbano
- Cesiones gratuitas en el suelo urbano

### CAP. II REGULACION DETALLADA DE LAS ZONAS

1. ZONA DE CASCO ANTIGUO
2. ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA BAJA
3. ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA MEDIA
4. ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA ALTA
5. ZONA URBANA JARDIN - A
6. ZONA URBANA JARDIN - B
7. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA BAJA
8. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA AGRUPADA
9. ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA MEDIA
10. ZONA RESIDENCIAL HOTELERA MEDIA
11. ZONA COMERCIAL A
12. ZONA COMERCIAL B
13. ZONA URBANA DE SERVICIOS

### CAP. III DISPOSICIONES ESPECIALES

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 27

CAPITULO I

TITULO III

EPIGRAFE

## TITULO III REGULACION DEL SUELO URBANO

### CAP. I REGIMEN DEL SUELO URBANO

#### Definición

#### Artº. 58

1.- El Plan General califica de suelo urbano el que por su situación dentro del casco urbano o por su urbanización según ordenaciones anteriores o por su inclusión legítima en áreas consolidadas por la edificación merece aquella calificación conforme al Artº. 78 de la Ley del Suelo.

2.- En relación con la ordenación existente para el suelo urbano este Plan modifica o mantiene el planeamiento anterior en cuanto a:

- a). Localización de sistemas generales para atender especialmente las mayores exigencias de espacios libres, red viaria y equipamientos.
- b). Adaptación de la edificación a las características y limitaciones de las infraestructuras urbanas existentes o previstas.
- c). Mantenimiento y preservación de los valores ambientales urbanos.

#### Edificaciones anteriores a esta Plan.

#### Artº. 59

1.- Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación provisional del presente Plan General (22/XI/82) que resultaren disconformes con las condiciones de edificabilidad establecidas en estas Normas (altura, ocupación e índice de edificabilidad neto) serán calificados como fuera de ordenación.

2.- No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3.- Sin embargo en casos excepcionales podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación y modernización cuando no estuviere prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 28

CAPITULO I

TITULO III

EPIGRAFE

Asímismo se permitirá en cualquier caso el cambio de uso, con expresa renuncia por parte de la propiedad al posible incremento del valor expropiatorio, extremo que deberá figurar en el Registro de la Propiedad.

## Desarrollo del Plan en suelo urbano.

### Artº. 60

1.- El desarrollo del Plan en suelo urbano sólo exige la aprobación de Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle, cuando así se prevé en la regulación de las correspondientes zonas o estuviera delimitada una unidad de actuación por el presente Plan.

2.- Excepto en el supuesto anterior, el Ayuntamiento podrá otorgar licencias con sujeción a este Plan sin necesidad de que se aprueben otros documentos urbanísticos.

3.- No obstante el Ayuntamiento o los particulares podrán formular Estudios de Detalle para las finalidades previstas en la Ley, en cualquier zona de suelo urbano, ajustándose a las determinaciones que al efecto establecen las presentes Normas.

### Artº. 61

Las operaciones de Reforma Interior que incrementan las superficies de suelo para vías o plazas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social, se entenderán comprendidos en el Artº. 23-3 de la Ley del Suelo, aunque no estuvieran especialmente previstas en el Plan General.

Estas operaciones podrán llevarse a cabo mediante la redacción del Plan Especial de Reforma Interior sin modificar previa o simultáneamente el Plan General, por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que inspiran este Plan General sin que den lugar a aumento de edificabilidad zonal.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 29

CAPITULO I

TITULO III

EPIGRAFE

## Cesiones gratuitas en el suelo urbano.

Artº. 62

1.- Las cesiones gratuitas obligatorias en el suelo urbano en las actuaciones poligonales de reforma interior o de remodelación, se determinarán en el Plan Especial y tendrán la siguiente extensión:

- a). El suelo destinado a la apertura, ampliación o ensanchamiento de viales locales.
- b). El suelo destinado a jardines públicos locales.
- c). El suelo destinado a centros públicos para impartir la educación general básica.

2.- La cesión gratuita y obligatoria se extiende a la totalidad de los terrenos necesarios para los destinos antes indicados.

Sin embargo, cuando los jardines públicos o las dotaciones excedan de las necesidades del polígono o unidad de actuación y no se delimitare un polígono mayor que permita asumir las cesiones de suelo, el terreno que exceda de las previsiones del polígono será objeto de expropiación forzosa que dará lugar a la aplicación de contribuciones especiales.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 30

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

## Cap. II REGULACION DETALLADA DE LAS ZONAS

ZONA CASCO ANTIGUO -1- Artº. 63

### 1.- CASO GENERAL

Definición: Corresponde al núcleo histórico de Lluçmajor denominado "Es Quadrat", y comprende la zona edificada sujeta a un régimen de conservación de la estructura urbana y de la tipología arquitectónica.

Al constituir esta zona una trama urbana de interés histórico y existir en la misma edificios con características de interés tradicional, histórico y estético, será objeto de una Plan Especial de Protección. En tanto no se apruebe dicho Plan Especial se estará a lo dispuesto en las disposiciones siguientes.

Tipo de ordenación: Según alineación de vial.

Edificabilidad: El índice de edificabilidad neto por parcela se establece en 1.5 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s., de aplicación a las actuaciones de sustitución de la edificación existente, de reforma interior o de compensación de volúmenes.

Densidad neta de viviendas: La densidad neta de viviendas por parcela se fija en una vivienda cada 300.00 m<sup>2</sup> de solar o fracción (Por exceso).

Condiciones de edificación: Siendo las características fundamentales de dicha zona la de conservación y mantenimiento de la estructura urbana y la tipología arquitectónica, las construcciones existentes que superen las condiciones de edificación establecidas para dicha zona, podrán ser objeto de rehabilitación, reforma o restauración, con el fin de mejorar sus condiciones higiénico-sanitarias, o ser consolidadas, siendo obligatorio la conservación de las características tipológicas en fachadas, organización de espacios interiores y elementos constructivos fundamentales, pudiéndose mantener el número de viviendas existentes a la entrada en vigor de estas Normas.

Alineación de la edificación: Se ajustará a la alineación de vial, no obstante podrá autorizarse que la edificación se retranquee de la alineación siempre que no queden medianeras al descubierto.

Los retranqueos deberán cumplir, en su caso, las dimensiones mínimas de los patios de luces e iluminación.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 31

CAPITULO II TITULO III

EPIGRAFE

Profundidad edificable y ocupación: No se establece una profundidad estricta para esta zona, quedando regulada la ocupación por el porcentaje máximo del sesenta por ciento ( 60%) de la superficie del solar.

Los solares edificados con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas y cuya ocupación no supere el 70% de su superficie podrán ser objeto de ampliación de volumen hasta el tope máximo fijado en las presentes Normas.

Los solares en esquina, así como aquellos que resultaren edificables y no alcanzaren la superficie total de 250.00 m<sup>2</sup>. podrán ocuparse hasta un máximo del ochenta por ciento ( 80%).

Altura y número de plantas: Se tomará como altura reguladora la media de las que poseen las edificaciones existentes en el tramo de calle correspondiente.

En caso de que las dos edificaciones colindantes posean la misma altura, ésta se adoptará como altura reguladora.

En cualquier caso el número máximo de plantas será de P.B.+ 1 Piso, sobre el cual se puede construir un porche abierto (No habitable) de una altura libre en fachada igual o menor de 1.60 m., el cual no computará a efectos de edificabilidad.

## Fachada mínima:

\* A efectos de parcelación: 7.50 m.

\* A efectos de edificación se admiten las parcelas menores de 7.50 m. de fachada existentes antes de la entrada en vigor de la presente Normativa.

## Parcela mínima:

\* A efectos de parcelación: 250.00 m<sup>2</sup>

\* A efectos de edificación se admiten las parcelas menores de 250.00 m<sup>2</sup>. de superficie existentes antes de la entrada en vigor de la presente Normativa.

## Cuerpos y elementos salientes:

1º. No se permiten en calles menores de 6.00 m. de ancho.

2º. En calles de más de 6.00 m. y de menos de 10.00 m. de ancho se permiten

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 32

CAPITULO II TITULO III

EPIGRAFE

balcones de 45 cm. ( CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS) de vuelo máximo.

3º. En calles de más de 10.00 m. se permiten balcones y miradores construídos según el estilo tradicional con un saliente máximo de 20 cm. menos del ancho de la acera, no pudiendo sobrepasar de 1.00 m.

Altura de la planta baja: La altura de la planta baja estará comprendida entre 3.00m. y 4.50 m.

Si se construyen voladizos en planta baja tendrán que estar como mínimo a una altura de 3.50 m. con relación a la rasante de la acera.

Altura de la planta piso: La altura libre interior mínima de la planta piso será de 2.50 m.

## Condiciones de uso:

\* Usos permitidos:

1º. Vivienda en todas sus categorías.

2º. Se admiten los usos comercial; sanitario; recreativo; religioso; cultural; oficina; deportivo; garage público.

3º. El uso industrial se admite en Categoría A, Situaciones 1 y 2.

## 2.- CASO DE LA PLAZA ESPAÑA

Definición: Corresponde a la zona de Casco Antiguo que limita la Plaza España según queda señalado en el plano de ordenación nº. 22.

Edificabilidad: El índice de edificabilidad neto por parcela se fija en 2.5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Densidad neta de viviendas: La densidad neta de viviendas se fija en 1 vivienda cada 50 m<sup>2</sup>. de solar ( Por defecto).

Ocupación: La ocupación máxima de la edificación se fija en el 80% de la superficie del solar, el 90% si el solar está formando esquina y el 100% para

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 33

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

las plantas sótano.

Altura y número de plantas: La altura máxima de la edificación se acomodará a la de los edificios existentes en la Plaza, permitiéndose P.B.+ 2 Pisos , sobre los cuales se podrá habilitar un tercero, que si mantiene la tipología de los porches existentes en dicha Plaza, no contabilizará a efectos de edificabilidad aunque se destine a vivienda.

Altura interior de las plantas: Se mantendrá una altura interior lo más acorde de posible con la de los edificios existentes, y para asegurarlo será condición indispensable presentar, junto con la solicitud de licencia, un montaje fotográfico que recoja la edificación que se pretende construir junto con las colindantes y si éstas no mantienen la tipología general, se hará una comparación gráfica con otras de las existentes. Dicho montaje podrá sustituirse por dibujos a escala con el detalle que se necesite.

Condiciones de uso: A las condiciones de uso mencionadas en el apartado primero de este artículo se añade como uso admitido el Hotelero.

\* El resto de la Normativa se mantiene igual que la del Apartado 1.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 34

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA BAJA -2- Artº. 64

Definición: Corresponde a las zonas del primer ensanche del Casco Antiguo de Lluçmajor, ( S XVIII y XIX).

Tipo de ordenación: Según alineación de vial.

Edificabilidad: El índice de edificabilidad neto por parcela se fija en 1.6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Densidad neta de viviendas: La densidad neta de viviendas por parcela se fija en 1 vivienda cada 60.00 m<sup>2</sup>. de solar ( Por - defecto).

Alineación de la edificación: Se ajustará ala alineación del vial.

Profundidad edificable y ocupación: La profundidad de la edificación no superará los 25.00 m. medidos desde la alineación de vial.

La ocupación en planta baja será como máximo del 80.00% de la superficie del solar en una altura máxima de 4.50 m. medida desde la rasante de la calle en el punto medio de la fachada, en su caso, desarrollada.

La ocupación en las plantas piso no excederá del 60.00% de la superficie del solar.

Los solares en esquina podrán ocuparse hasta un máximo del 80.00%.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 35

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

## Alturas y número de plantas:

ANCHO DE VIAL	A.R.M.	Nº.PLANTAS
Hasta 8.00 m.	10.50 m.	P.B.+ 2 Pisos
Mayor de 8.00 m.	13.50 m.	P.B.+ 3 Pisos

## Fachada mínima:

- \* A efectos de parcelación: 7.50 m.
- \* A efectos de edificación se admiten las parcelas menores de 7.50 m. de fachada existentes a la entrada en vigor de la presente normativa.

## Parcela mínima:

- \* A efectos de parcelación: 250.00 m<sup>2</sup>.
- \* A efectos de edificación se admiten las parcelas menores de 250.00 m<sup>2</sup>. de superficie existentes a la entrada en vigor de la presente normativa.

Cuerpos y elementos salientes: El vuelo máximo será de 1/10 del ancho de la calle; 20 cm. menos del ancho de la acera y como máximo de 1.00 m. ( Se aplicará la condición más restrictiva).

Los cuerpos cerrados sólo podrán ocupar 1/3 de la longitud de la fachada y se construirán al estilo tradicional.

Altura de la planta baja: La altura de la planta baja estará comprendida entre 3.00 m. y 4.50 m.

Si se contruyen voladizos en planta baja tendrán que estar a una altura mínima con relación a la rasante de la acera de 3.50 m.

Altura de las plantas piso: La altura mínima interior libre de las plantas piso será de 2.50 m.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 36

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Condiciones de uso:

\* Usos permitidos:

1º. Vivienda en todas sus categorías.

2º. Se admiten los usos comercial; hotelero; sanitario; recreativo; religioso; cultural; oficina; deportivo; garage público.

3º. El uso industrial se admite en Categoría A, Situaciones 1 y 2.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJÓ

FASE PLANEAMIENTO

N.º 37

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 65

Objeto: Se trata de regular en esta zona, y en tanto subsistan, las condiciones de edificabilidad de los edificios erigidos con anterioridad a la fecha de aprobación del Plan General que se revisa (5/XII/67)

Tipo de ordenación: Edificación entre medianeras o bloques aislados.

Edificabilidad: La que resulte de la ocupación y altura permitidas.

Ocupación: La ocupación máxima de todas las plantas se fija en el 90% de la superficie del solar y el 100% si el solar es en esquina.

Altura y número de plantas: En cualquier caso el número máximo de plantas sera de dos (Planta baja más 1 piso), con una altura máxima de 8,00 m.

Condiciones de uso:

. Usos permitidos

Viviendas; Comercios; Industria Artesana y hotelera; Pequeños almacenes; Garages públicos y Edificios públicos.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 38

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 66

Objeto: Se trata de regular en esta zona, y en tanto subsistan, las condiciones de edificabilidad de los edificios erigidos al amparo de licencia concedida entre la fecha de aprobación del Plan General que se revisa ( 5/XII/67) y la aprobación inicial de las presentes Normas (22/XI/82).

Tipo de ordenación: Edificación entre medianeras o bloques aislados.

Edificabilidad: La que resulte de la ocupación y altura permitidas.

Ocupación: La ocupación máxima de las plantas sótanos y baja se fija en el 100% de la superficie del solar y la de las plantas piso en el 70%, salvo que el solar esté situado en esquina en cuyo caso se permitirá el 85%.

Altura y número de plantas:

ANCHO DE VIAL	A.R.M.	Nº PLANTAS
Menores de 10.00 m.	13.00 m.	P.B.+ 3 Pisos
De 10.00 m. a 20.00 m.	16.00 m.	P.B.+ 4 Pisos
De 20.00 m. o mas	21.00 m.	P.B.+ 5 Pisos

Cuerpos y elementos salientes: Los vuelos de las tribunas cerradas, balcones y voladizos no podrán sobrepasar el ancho de la acera descontado en diez centímetros, con una amplitud máxima de 1,50 m.

Condiciones de uso:

Usos permitidos:

Viviendas; Comercios; Industria artesana y hotelera; Pequeños almacenes; Garages públicos y Edificios públicos.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJÓ

FASE PLANEAMIENTO

N.º 39

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 67

1.- Los edificios comprendidos en los articulos 65 y 66 podrán aumentar su edificabilidad hasta los límites que se permiten para las edificaciones actuales, pero dicha ampliación se hará de acuerdo con lo estipulado en el Artº. 64

2.- En los edificios mencionados en el apartado anterior no se podrán hacer obras de consolidación o reforma de la estructura que afecten a más de el 70% de la existente.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º40

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA MEDIA -3- Artº. 68

Definición: Corresponde a la zona de ensanche del casco de Lluçmajor y a la anterior zona Intensiva Industria-Vivienda de S´Arenal en proceso de consolidación.

Tipo de ordenación: Según alineación de vial.

Edificabilidad: El índice de edificabilidad neta por parcela se fija en 1.8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Densidad neta de viviendas: La densidad neta de viviendas por parcela se fija en 1 vivienda cada 50.00 m<sup>2</sup> de solar ( Por de fecto).

Alineación de las edificaciones: Se ajustará a la alineación de vial o a una paralela a ésta según se indique en el plano de alineaciones. En este caso el ancho de la calle no se verá afectado por el retranqueo de la edificación, y la zona de retranqueo sigue formando parte del solar a efectos del cómputo de la ocupación y edificabilidad del mismo.

En aquellos casos en que sea obligatorio retranquear la fachada, en la franja libre resultante se podrá edificar en todos los pisos terrazas abiertas apoyadas sobre pilares, situados estos en la alineación de la calle, sin poder sobre pasar con voladizos dicha alineación.

En este caso dichas terrazas no contabilizarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

La separación de terrazas se hará con vidrio traslúcido hasta una altura máxima de 1.80 m. el cual podrá tener una base de pared maciza de un máximo de 1.00 m. de altura.

Profundidad edificable y ocupación: La profundidad de la edificación no superará los 25.00 m. medidos desde la alineación de fachada.

La ocupación en planta baja será como máximo del 80%

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º41

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

de la superficie del solar en una altura máxima de 4.50 m. medida desde la rasante de la calle en el punto medio de la fachada, en su caso, desarrollada.

La ocupación de las plantas piso no excederá del 60% de la superficie del solar.

Los solares en esquina podrán ocuparse hasta un máximo del 80%.

La ocupación de las plantas sótano se fija en el 100% de la superficie del solar.

## Alturas y número de plantas:

ANCHO DE VIAL	A.R.M.	Nº.PLANTAS
Hasta 8.00 m.	10.50 m.	P.B.+ 2 Pisos
De 8.00 m a 12.00 m.	13.50 m.	P.B.+ 3 Pisos
Mayores de 12.00 m.	16.50 m.	P.B.+ 4 Pisos

## Fachada mínima:

\* A efectos de parcelación: 10.00 m.

\* A efectos de edificación se admiten las parcelas menores de 10.00 m. de fachada existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la presente normativa.

## Parcela mínima:

\* A efectos de parcelación: 400.00 m<sup>2</sup>.

\* A efectos de edificación se admiten las parcelas menores de 400.00 m<sup>2</sup> de superficie existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la presente normativa.

## Cuerpos y elementos salientes:

1º. En calles menores de 8.00 m. de ancho se permiten balcones de 45 cm. (CUARENTA Y CINCO CENTIMETROS) de vuelo máximo.

2º. En calles de 8.00 m o más el vuelo máximo será de 1/10 -

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 42

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

del ancho de la calle; 20 cm. menos del ancho de la acera y como máximo 1.50 m. (Se aplicará la condición más restrictiva).

Los cuerpos cerrados sólo podrán ocupar 1/3 de la longitud de la fachada y se construirán al estilo tradicional.

Altura de la planta baja: La altura de la planta baja estará comprendida entre 3.00 m. y 4.50 m.

Si la planta baja se destina a local comercial se permitirá construir una altillo incorporado al local con una superficie máxima del 50% de la construída en planta baja, el cual no computará a efectos de edificabilidad.

Si se construyen voladizos en planta baja tendrán que estar a una altura mínima de 3.50 m. con relación a la rasante de la acera.

Altura de las plantas piso: La altura libre interior mínima de las plantas piso será de 2.50 m.

## Condiciones de uso:

\* Usos permitidos:

1º. Vivienda en todas sus categorías.

2º. Se admiten los usos comercial; hotelero; sanitario; recreativo; religioso; cultural; oficina; deportivo; garage público.

3º. El uso industrial se admite en Categoría A, Situaciones 1 y 2 y Categoría B, Situación 1.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE	PLANEAMIENTO	Nº 43
CAPITULO II	TITULO III	EPIGRAFE

Artº. 69

Objeto: Se trata de regular en esta zona, y en tanto subsistan, las condiciones de edificabilidad de los edificios erigidos con anterioridad a la fecha de aprobación del Plan General que se revisa (5/XII/67)

Tipó de ordenación: Edificación entre medianeras o bloques aislados.

Edificabilidad: La que resulte de la ocupación y altura permitidas.

Ocupación: La ocupación máxima de todas las plantas se fija en el 90% de la superficie del solar y el 100% si el solar es en esquina.

Altura y número de plantas: En cualquier caso el número máximo de plantas será de dos (Planta baja más 1 piso), con una altura máxima de 8,00 m.

Condiciones de uso:

Usos permitidos:

Viviendas; Comercios; Industria artesana y hotelera; Pequeños almacenes; Garages públicos y Edificios públicos.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 44

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 70

Objeto: Se trata de regular en esta zona, y en tanto subsistan, las condiciones de edificabilidad de los edificios pertenecientes al núcleo de Lluçmajor erigidos al amparo de licencia concedida entre la fecha de aprobación del Plan General que se revisa (5/XII/67) y la aprobación inicial de las presentes Normas (22/XI/82)

Tipo de ordenación: Edificación entre medianeras o bloques aislados

Edificabilidad: La que resulte de la ocupación y altura permitidas.

Ocupación: La ocupación máxima de las plantas sótanos y baja se fija en el 100% de la superficie del solar y la de las plantas piso en el 70%, salvo que el solar esté situado en esquina en cuyo caso se permitirá el 85%

Altura y número de plantas:

ANCHO DE VIAL	A.R.M.	Nº PLANTAS
Menores de 10.00 m.	13.00 m.	P.B.+ 3 Pisos
De 10.00 m. a 20.00 m.	16.00 m.	P.B.+ 4 Pisos
De 20.00 m. o mas	21.00 m.	P.B.+ 5 Pisos

Cuerpos y elementos salientes: Los vuelos de las tribunas cerradas, balcones y voladizos no podrán sobrepasar el ancho de la acera descontado en diez centímetros, con una amplitud máxima de 1.50 m.

Condiciones de uso:

Usos permitidos:

Viviendas; Comercios; Industria artesana y hotelera; Pequeños almacenes; Garages públicos y Edificios públicos.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 45

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 71

Objeto: Se trata de regular en esta zona, y en tanto subsistan, las condiciones de edificabilidad de los edificios pertenecientes al núcleo de S'Arenal erigidos al amparo de licencia concedida entre la fecha de aprobación del Plan General que se revisa (5/XII/67) y la aprobación inicial de las presentes Normas (22/XI/82)

Tipo de ordenación: Edificación entre medianeras, ajustándose a la alineación de vial o a una paralela a ésta según el criterio del Artº. 68, pudiéndose realizar terrazas en el retranqueo resultante las cuales no computarán ni como ocupación del solar ni como edificabilidad.

Edificabilidad: La que resulte de la ocupación y altura permitidas.

Ocupación: La ocupación máxima de las plantas sótanos y baja se fija en el 100% de la superficie del solar y la de las plantas piso en el 75%.

Altura y número de plantas: La altura reguladora máxima se fija en 15,00 m. sin especificar el número de plantas.

Cuerpos y elementos salientes: Los vuelos de las tribunas cerradas, balcones y voladizos no podrán sobrepasar el ancho de la acera descontado en diez centímetros, con una amplitud máxima de 1,50 m.

Condiciones de uso:

Usos permitidos:

Viviendas; Comercios; Industria artesana y hotelera; Pequeños almacenes; Garages públicos y Edificios públicos.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASI PLANEAMIENTO

N.º 46

CAPITULO II TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 72

1.- Los edificios comprendidos en los artículos 69, 70 y 71 podrán aumentar su edificabilidad hasta los límites que se permiten para las edificaciones actuales, pero dicha ampliación se hará de acuerdo con lo estipulado en el Artº. 68

2.- En los edificios mencionados en el apartado anterior no se podrán hacer obras de consolidación o reforma de la estructura que afecten a más del 70% de la existente.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 47

CAPITULO II TITULO III

EPIGRAFE

ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA ALTA -4- Artº. 73

Definición: Corresponde a la anterior zona Semi.Intensiva A de S'Arenal.

Tipo de ordenación: Según alineación de vial.

Edificabilidad: El índice de edificabilidad neto por parcela se fija en 2.5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Densidad neta de viviendas: La densidad neta de viviendas por parcela se fija en 1 vivienda cada 30 m<sup>2</sup>. de solar (Por defecto).

Alineación de la edificación: Se ajustará a la alineación del vial o a una paralela a ésta según se indique en el plano de alineaciones. En este caso el ancho de la calle no se verá afectado por el retranqueo de la edificación, y la zona de retranqueo sigue formando parte del solar a efectos del cómputo de la ocupación y edificabilidad del mismo.

Excepto en el lado de nº pares de la calle Gran y General Consell, y hasta la calle Salud, en aquellos casos en que sea obligatorio retranquear la fachada, en la franja libre resultante se podrá edificar, en todos los pisos, terrazas abiertas apoyadas sobre pilares, situados éstos en la alineación de la calle, sin poder sobrepasar con voladizos dicha alineación.

En estos casos dichas terrazas no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

La separación de terrazas se hará con vidrio traslúcido hasta una altura máxima de 1.80 m. el cual podrá tener una base de pared maciza de un máximo de 1.00 m. de altura.

Profundidad edificable y ocupación: La profundidad de la edificación no superará los 25.00 m. medidos desde la alineación de fachada.

En plantas sótano se permitirá la ocupación del 100% de la superficie del solar.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 48

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

En planta baja se permitirá la ocupación del 100% de la superficie del solar en una altura máxima de 4.50 m. medida desde la rasante de la calle en el punto medio de la fachada, en su caso, desarrollada.

La ocupación de las plantas piso no excederá del 60% de la superficie del solar.

Los solares en esquina podrán ocuparse hasta un máximo del 80%.

## Alturas y número de plantas:

ANCHO DE VIAL	A.R.M.	Nº. PLANTAS
Menores de 8.00 m.	10.50 m.	P.B.+ 2 Pisos
De 8.00 m. hasta 10.00 m.	13.50 m.	P.B.+ 3 Pisos
Mayores de 10.00 m. hasta 15.00 m.	16.50 m.	P.B.+ 4 Pisos
Mayores de 15.00 m.	19.50 m.	P.B.+ 5 Pisos

## Fachada mínima:

- \* A efectos de parcelación: 10.00 m.
- \* A efectos de edificación se admiten las parcelas menores de 10.00 m. de fachada existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas.

## Parcela mínima:

- \* A efectos de parcelación: 400.00 m<sup>2</sup>.
- \* A efectos de edificación se admiten las parcelas menores de 400.00 m<sup>2</sup> de superficie existentes con anterioridad a la entrada en vigor de las presentes Normas.

Cuerpos y elementos salientes: El vuelo máximo será de 1/10 del ancho del vial, sin superar el ancho de la acera menos 20 cm. y con un tope de 1.50 m.

Los cuerpos cerrados sólo podrán ocupar 1/3 del ancho de la fachada.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º49

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Altura de la planta baja: La altura de la planta baja estará comprendida entre 3.00 m. y 4.50 m.

Si la planta baja se destina a local comercial se permitirá construir un altillo incorporado al local con una superficie máxima del 50% de la construida en planta baja, el cual no computará a efectos de edificabilidad.

Si se construyen voladizos en planta baja tendrán que estar a una altura mínima de 3.50 m. con relación a la rasante de la acera.

Altura de las plantas piso: La altura libre interior mínima de las plantas piso será de 2.50 m.

Condiciones de uso:

\* Usos permitidos:

- 1º. Vivienda en todas sus categorías.
- 2º. Se admiten los usos comercial; hotelero; sanitario; recreativo; religioso; cultural; oficina; deportivo; garage público.
- 3º. El uso industrial se admite en Categoría A, Situaciones 1 y 2.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 50

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 74

Objeto: Se trata de regular en esta zona, y en tanto subsistan, las condiciones de edificabilidad de los edificios erigidos con anterioridad a la fecha de aprobación del Plan General que se revisa (5/XII/67)

Tipo de ordenación: Edificación entre medianeras o bloques aislados.

Edificabilidad: La que resulte de la ocupación y altura permitidas.

Ocupación: La ocupación máxima de todas las plantas se fija en el 90% de la superficie del solar y el 100% si el solar es en esquina.

Altura y número de plantas: En cualquier caso el número máximo de plantas sera de dos (Planta baja más 1 piso), con una altura máxima de 8,00 m.

Condiciones de uso:

Usos permitidos:

Viviendas; Comercios; Industria artesana y hotelera; Pequeños almacenes; Garages públicos y Edificios públicos.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 51

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 75

Objeto: Se trata de regular en esta zona, y en tanto subsistan, las condiciones de edificabilidad de los edificios erigidos al amparo de licencia concedida entre la fecha de aprobación del Plan General que se revisa (5/XII/67) y la aprobación inicial de las presentes Normas (22/XI/82)

Tipo de ordenación: Edificación entre medianeras o bloques aislados, ajustándose a la alineación de vial o a una paralela a ésta según el criterio del Artº. 73, pudiéndose realizar terrazas en el retranqueo resultante las cuales no computarán ni como ocupación del solar ni como edificabilidad.

Edificabilidad: La que resulte de la ocupación y altura permitidas.

Ocupación: La ocupación máxima de las plantas sótanos y baja se fija en el 100% de la superficie del solar y la de las plantas piso en el 70% salvo que el solar sea angular en cuyo caso se permitirá el 85% de la superficie del mismo.

Altura y número de plantas: La altura reguladora máxima se fija en 30.00 m. sin especificar el número de plantas.

Cuerpos y elementos salientes: Los vuelos de las tribunas cerradas, balcones y voladizos no podrán sobrepasar el ancho de la acera descontado en diez centímetros, con una amplitud máxima de 1.50 m.

Condiciones de uso:

Usos permitidos:

Viviendas; Comercios; Industria artesana y hotelera; Pequeños almacenes; Garages públicos y Edificios públicos.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 52

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 76

1.- Los edificios comprendidos en los artículos 74 y 75 podrán aumentar su edificabilidad hasta los límites que se permiten para las edificaciones actuales, pero dicha ampliación se hará de acuerdo con lo estipulado en el Artº. 73

2.- En los edificios mencionados en el apartado anterior no se podrán hacer obras de consolidación o reforma de la estructura que afecten a mas del 70% de la existente.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 53

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

ZONA URBANA JARDIN A -5- Artº. 77

Definición: Corresponde al tipo de edificación tradicional de S´Arenal y S´Estanyol y que igualmente se ha implantado en otras zonas urbanas. Responde al tipo de edificación entre medianeras retrasada de la alineación de vial con porche delantero y una altura máxima de dos plantas.

Tipo de ordenación: Según alineación de vial.

Edificabilidad: El índice de edificabilidad neto por parcela se fija en 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Densidad neta de viviendas: La densidad neta de viviendas por parcela se fija en 1 vivienda cada 80.00 m<sup>2</sup> de solar (Por defecto).

Alineación de la edificación: La edificación se alineará paralela a la calle con una separación de 3.00 m., salvo que el Plan de Alinaciones señale otra cosa.

Profundidad edificable y ocupación: La profundidad tope de la edificación en planta no sobrepasará los 25.00 m. medidos desde la alineación de la fachada y no será superior la ocupación al 60% de la superficie del solar. En sótanos se permitirá el 100%.

Altura y número de plantas: En todos los casos la A.R.M. será de 7.50 m. que corresponde a P.B.+ 1 Piso.

Fachada mínima:

\* A efectos de parcelación: 8.00 m.

\* A efectos de edificación se admiten las parcelas con fachada inferior a 8.00 m. existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la presente normativa.

Parcela mínima:

\* A efectos de parcelación: 150.00 m<sup>2</sup>.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 54

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

\* A efectos de edificación se permiten las parcelas inferiores a 150.00 m<sup>2</sup> de superficie existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la presente normativa.

Terrazas en fachada: En la franja libre que resulta de retranquear la fachada se podrán edificar en los dos pisos terrazas abiertas apoyadas sobre pilares, situados estos en la alineación de la calle, sin poder sobrepasar con voladizos dicha alineación.

En estos casos dichas terrazas no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

La separación de terrazas se hará con vidrio traslúcido hasta una altura máxima de 1.80 m. el cual podrá tener una base de pared maciza de un máximo de 1.00 m. de altura.

Altura de las plantas: La altura libre interior mínima de las plantas será de 2.50 m.

## Condiciones de uso:

\* Usos permitidos:

- 1º. Vivienda en todas sus categorías.
- 2º. Se admiten los usos comercial; hotelero; sanitario; recreativo; religioso; cultural; deportivo; oficina; garage público.
- 3º. El uso industrial se admite en Categoría A, Situaciones 1 y 2.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 55

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 78

Objeto: Se trata de regular en esta zona, y en tanto subsistan, las condiciones de edificabilidad de los edificios erigidos con anterioridad a la fecha de aprobación del Plan General que se revisa (5/XII/67)

Tipo de ordenación: Edificación entre medianeras o bloques aislados.

Edificabilidad: La que resulte de la ocupación y altura permitidas.

Ocupación: La ocupación máxima de todas las plantas se fija en el 90% de la superficie del solar y el 100% si el solar es en esquina.

Altura y número de plantas: En cualquier caso el número máximo de plantas será de dos (Planta baja más 1 piso), con una altura máxima de 8.00 m.

Condiciones de uso:

Usos permitidos:

Viviendas; Comercios; Industria artesana y hotelera; Pequeños almacenes; Garages públicos y Edificios públicos.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 56

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 79

Objeto: Se trata de regular en esta zona, y en tanto subsistan, las condiciones de edificabilidad de los edificios erigidos al amparo de licencia concedida entre la fecha de aprobación del Plan General que se revisa (5/XII/67) y la aprobación inicial de las presentes Normas (22/XI/82).

Tipo de ordenación: Edificación entre medianeras con retranqueo de 3.00 m. en fachada, el cual puede cubrirse con terrazas sobre pilares sin que éstas computen ni como ocupación del solar ni como edificabilidad.

Edificabilidad: La que resulte de la ocupación y altura permitidas.

Ocupación: La ocupación máxima de todas las plantas se fija en el 70% de la superficie del solar. La de las plantas sótano en el 100%.

Altura y número de plantas: La altura reguladora máxima se fija en 10.00 m., correspondiente a planta baja y dos pisos.

Cuerpos y elementos salientes: Los vuelos de las tribunas cerradas, balcones y voladizos no podrán sobrepasar el ancho de la acera descontado en diez centímetros, con una amplitud máxima de 1,50 m.

Condiciones de uso:

Usos permitidos:

Viviendas; Comercios; Industria artesana y hotelera; Pequeños almacenes; Garages públicos y Edificios públicos.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE	PLANEAMIENTO	N.º 57
CAPITULO II	TITULO III	EPIGRAFE

Artº. 80

1.- Los edificios comprendidos en los articulos 78 y 79 podrán aumentar su edificabilidad hasta los límites que se permiten para las edificaciones actuales, pero dicha ampliación se hará de acuerdo con lo estipulado en el Artº. 77

2.- En los edificios mencionados en el apartado anterior no se podrán hacer obras de consolidación o reforma de la estructura que afecten a más del 70% de la existente.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 59

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Condiciones de uso:

\* Usos permitidos:

1º. Vivienda en todas sus categorías

2º. Se admiten los usos comercial; hotelero; sanitario; recreativo; religioso; cultural; deportivo; oficina.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 58

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

ZONA URBANA JARDIN B -6- Artº. 81

Definición: Corresponde al tipo de edificación continua de mayor altura con jardín delantero.

Tipo de ordenación: Según alineación de vial.

Edificabilidad: El índice de edificabilidad neto por parcela se fija en 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Densidad neta de viviendas: La densidad neta de viviendas por parcela se fija en 1 vivienda cada 60.00 m<sup>2</sup> de solar ( Por defecto).

Alineación de la edificación: La edificación se alineará paralela a la de la calle con una separación de 3.00 m.

Profundidad edificable y ocupación: La profundidad tope de la edificación en planta no sobrepasará los 25.00 m. medidos desde la alineación de la fachada y en ningún caso se superará el 40% de ocupación del solar.

Altura y número de plantas: La altura reguladora máxima será de 13.50 m. correspondiente a P.B.+ 3 Pisos.

Fachada mínima: A efectos de parcelación y edificación: 10.00 m.

Parcela mínima: A efectos de parcelación y edificación: 200 m<sup>2</sup>.

Condición especial: Se considerarán edificables los solares procedentes de parcelaciones realizadas conforme al Plan Parcial aprobado y autorizado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General Revisado.

Altura de las plantas: La altura libre interior mínima de las plantas será de 2.50 m.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 60

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 82

Objeto: Se trata de regular en esta zona, y en tanto subsistan, las condiciones de edificabilidad de los edificios erigidos al amparo de licencia concedida entre la fecha de aprobación del Plan General que se revisa (5/XII/67) y la aprobación inicial de las presentes Normas (22/XI/82).

Tipo de ordenación: Edificación entre medianeras con retranqueo de 3.00 m. de la alineación de la calle.

Edificabilidad: Viene determinada por la ocupación y altura permitidas.

Ocupación: La ocupación máxima se fija en el 50% de la superficie del solar

Altura y número de plantas: La altura reguladora máxima se fija en 16.25 m. correspondiente a planta baja y cuatro pisos.

Condiciones de uso:

Usos permitidos:

Viviendas; Comercios; Industria artesana y hotelera; Pequeños almacenes; Garages públicos y Edificios públicos.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 61

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 83

1.- Los edificios comprendidos en el artículo anterior podrán aumentar su edificabilidad hasta los límites que se permitan para las edificaciones actuales, pero dicha ampliación se hará de acuerdo con lo estipulado en el Artº. 81

2.- En los edificios mencionados en el apartado anterior no se podrán hacer obras de consolidación o reforma de la estructura que afecten a más del 70% de la existente.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 62

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA BAJA -7- Artº. 84

Definición: Corresponde a las zonas residenciales de vivienda unifamiliar.

Tipo de ordenación: Aislada.

Edificabilidad: El índice de edificabilidad neto por parcela se fija en 0.5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Densidad neta de viviendas: La densidad neta de viviendas por parcela se fija en 1 vivienda cada 300.00 m<sup>2</sup> de solar (Por de fecto).

Alineación de la edificación: La parte más saliente de la edificación distará:

- . 4.00 m. de calles, pasos peatonales y espacios libres.
- . 3.00 m. de medianeras.

Ocupación: La ocupación máxima de la edificación se fija en el 25% de la superficie del solar.

Altura y número de plantas: La A.R.M. se fija en 7.50 m. correspondiente a P.B.+ 1 Piso.

Fachada mínima: A efectos de parcelación y edificación: 15 m.  
En fondo de saco: 8.00 m.

Parcela mínima: A efectos de parcelación y edificación: 600 m<sup>2</sup>.

Condición especial: Se tendrá en cuenta la misma que en la Zona Urbana Jardín B -6-

Condiciones de uso:

\* Usos permitidos:

1º. Vivienda en su tipo unifamiliar o vivienda pareada. Se exceptúa la zona 7 de la Urbanización Las Palmeras donde se per

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 63

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

mitirá un máximo de tres viviendas agrupadas.

2º. Instalaciones deportivas privadas.

3º. Garages privados anexos a la vivienda.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 64

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 85

Objeto: Se trata de regular en esta zona, y en tanto subsistan, las condiciones de edificabilidad de los edificios erigidos al amparo de una licencia concedida con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas (22/XI/82).

Tipo de ordenación: Edificación aislada con separaciones mínimas de 3.00 m. de la alineación de la calle y las medianerías.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima se fija en 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> excepto para la zona de Son Veri Residencial en la que es de 2,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: La ocupación máxima se fija en el 25% de la superficie del solar.

Altura y número de plantas: La altura reguladora máxima se fija en 12.00 m. medidos desde la rasante de la calle contada en el punto medio de la fachada del solar.

Condiciones de uso:

Usos permitidos:

Viviendas en todas sus categorías.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

Nº 65

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 86

1.- Los edificios comprendidos en el artículo anterior podrán aumentar su edificabilidad hasta los límites que se permiten para las edificaciones actuales, pero dicha ampliación se hará de acuerdo con lo estipulado en el Artº. 84

2.- En los edificios mencionados en el apartado anterior no se podrán hacer obras de consolidación o reforma de la estructura que afecten a más del 70% de la existente.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 66

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA AGRUPADA -8- Artº. 87

Definición: Corresponde al tipo de ordenación residencial de baja densidad similar al de la Extensiva Baja con edificación agrupada.

Tipo de ordenación: Aislada.

Edificabilidad: El índice de edificabilidad neto por parcela se fija en 0.5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Densidad neta de viviendas: La densidad neta de viviendas por parcela se fija en 1 vivienda cada 150.00 m<sup>2</sup> de solar ( Por defecto).

Alineación de la edificación: La parte más saliente de la edificación distará:

- . 4.00 m. de calles, pasos peatonales y espacios libres.
- . 3.00 m. de medianeras.

Ocupación: La ocupación máxima de la edificación se fija en el 25% de la superficie del solar.

Altura y número de plantas: La A.R.M. se fija en 7.50 m. que corresponde a P.B.+ 1 Piso.

Fachada mínima: A efectos de parcelación y edificación: 15 m.  
En fondo de saco: 8.00 m.

Parcela mínima: A efectos de parcelación y edificación: 600 m<sup>2</sup>.

Condición especial: Se tendrá en cuenta la misma que en la zona Urbana Jardín B -6-.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 67

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Condiciones de uso:

\* Usos permitidos:

- 1º. Vivienda en todas sus categorías.
- 2º. Apartamentos y edificaciones turístico-residenciales.
- 3º. Instalaciones deportivas.
- 4º. Locales comerciales.
- 5º. Garages privados anexos a la vivienda.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

Nº 68

CAPITULO II TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 88

Objeto: Se trata de regular en esta zona, y en tanto subsistan, las condiciones de edificabilidad de los edificios erigidos al amparo de una licencia concedida con anterioridad a la fecha de la aprobación inicial de las presentes Normas (22/XI/82).

Tipo de ordenación: Edificación aislada con separaciones mínimas de 4.00 m. de la alineación de la calle y 3.00 m. de las medianerías.

Edificabilidad: La edificabilidad máxima se fija en 1.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación: La ocupación máxima se fija en el 25% de la superficie del solar.

Altura y número de plantas: La altura reguladora máxima se fija en 12.00 m. medidos desde la rasante de la calle contada en el punto medio de la fachada del solar.

Condiciones de uso:

Usos permitidos:

- 1º. Viviendas en todas sus categorías.
- 2º. Apartamentos y edificaciones turístico-residenciales.
- 3º. Instalaciones deportivas.
- 4º. Locales comerciales.
- 5º. Garages privados anexos a la vivienda o instalación.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 69

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 89

1.- Los edificios comprendidos en el artículo anterior podrán aumentar su edificabilidad hasta los límites que se permiten para las edificaciones actuales, pero dicha ampliación se hará de acuerdo con lo estipulado en el Artº. 87

2.- En los edificios mencionados en el apartado anterior no se podrán hacer obras de consolidación o reforma de la estructura que afecten a más del 70% de la existente.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 70

CAPITULO II TITULO III

EPIGRAFE

ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA MEDIA -9- Artº. 90

Definición: Corresponde al tipo de ordenación de edificación aislada de media densidad.

Tipo de ordenación: Aislada.

Edificabilidad: El índice de edificabilidad neta por parcela se fija en 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Densidad neta de viviendas: La densidad neta de viviendas por parcela se fija en 1 vivienda cada 60.00 m<sup>2</sup> de solar (Por defecto).

Alineación de la edificación: La parte más saliente de la edificación distará como mínimo 3.00 m. de calles, medianeras, - espacios libres y pasos peatonales.

Ocupación: La ocupación máxima de la edificación se fija en el 40% de la superficie del solar.

Altura y número de plantas: La A.R.M. se fija en 13.50 m. que corresponde a P.B.+ 3 Pisos.

Fachada mínima: A efectos de parcelación y edificación: 20 m.

Parcela mínima: A efectos de parcelación y edificación: 1.000 m<sup>2</sup>

Condición especial: Se tendrá en cuenta la misma que en la zona Urbana Jardín B -6-.

Condiciones de uso: Se permite:

- 1º. Vivienda en todas sus categorías.
- 2º. Apartamentos y edificaciones turístico-residenciales.
- 3º. Locales comerciales e instalaciones deportivas.
- 4º. Garages públicos.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 71

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 91

Objeto: Se trata de regular en esta zona, y en tanto subsistan, las condiciones de edificabilidad de los edificios erigidos al amparo de licencia concedida entre la fecha de aprobación del Plan General que se revisa (5/XII/67) y la aprobación inicial de las presentes Normas (22/XI/82).

Tipo de ordenación: Edificación entre medianeras con retranqueo de 3.00 m. de la alineación de la calle y 2.00 m. de las medianerías.

Edificabilidad: Viene determinada por la ocupación y altura permitidas.

Ocupación: La ocupación máxima se fija en el 40% de la superficie del solar.

Altura y número de plantas: La altura reguladora máxima se fija en 16,25 m. correspondiente a planta baja y cuatro pisos.

Condiciones de uso:

Usos permitidos:

Viviendas; Comercios; Industria artesana y hotelera; Pequeños almacenes; Garages públicos y Edificios públicos.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 72

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 92

1.- Los edificios comprendidos en el artículo anterior podrán aumentar su edificabilidad hasta los límites que se permitan para las edificaciones actuales, pero dicha ampliación se hará de acuerdo con lo estipulado en el Artº. 90

2.- En los edificios mencionados en el apartado anterior no se podrán hacer obras de consolidación o reforma de la estructura que afecten a más del 70% de la existente.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 73

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

ZONA RESIDENCIAL HOTELERA MEDIA -10- Artº. 93

Definición: Corresponde al tipo de ordenación de las zonas turístico-residenciales y cuyo uso predominante es el hotelero y turístico.

Tipo de ordenación: Aislada.

Edificabilidad: El índice de edificabilidad neta por parcela se fija en 1.5 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Densidad neta de viviendas: La densidad neta de viviendas por parcela se fija en 1 vivienda cada 60.00 m<sup>2</sup> de solar (Por defecto).

Alineación de la edificación: La parte más saliente de la edificación distará como mínimo 4.00 m. de calles, medianeras, - espacios libres y pasos peatonales.

Ocupación: La ocupación máxima de la edificación se fija en - el 40% de la superficie del solar.

Altura y número de plantas: La A.R.M. se fija en 16.50 m. que corresponde a P.B.+ 4 Pisos.

Fachada mínima: A efectos de parcelación y edificación: 20.00 m.

Parcela mínima: A efectos de parcelación y edificación: 1.000 m<sup>2</sup>.

Condición especial: Se tendrá en cuenta la misma que en la zona Urbana Jardín B -6-.

Condiciones de uso: Se permite:

- 1º. Vivienda en todas sus categorías.
- 2º. Apartamentos y edificaciones turístico-residenciales.
- 3º. Locales comerciales e instalaciones deportivas.
- 4º. Garages públicos.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 74

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 94

Objeto: Se trata de regular en esta zona, y en tanto subsistan, las condiciones de edificabilidad de los edificios erigidos al amparo de una licencia concedida con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de las presentes Normas (22/XI/82).

Tipo de ordenación: Edificación aislada con separaciones mínimas de 3.00 m. de viales y medianerías.

Edificabilidad: La edificabilidad viene dada por la ocupación y la altura permitidas.

Ocupación: La ocupación máxima se fija en el 60% de la superficie del solar.

Altura y número de plantas: La altura reguladora máxima se fija en 19.50 m. correspondiente a Planta baja y cinco Pisos.

Condiciones de uso:

Usos permitidos:

Viviendas; Comercios; Industria artesana y hotelera; Pequeños almacenes; Garages públicos y Edificios públicos.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 75

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Artº. 95

1.- Los edificios comprendidos en el artículo anterior podrán aumentar su edificabilidad hasta los límites que se permiten para las edificaciones actuales, pero dicha ampliación se hará de acuerdo con lo estipulado en el Artº. 94

2.- En los edificios mencionados en el apartado anterior no se podrán hacer obras de consolidación o reforma de la estructura que afecten a más del 70% de la existente.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º76

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

ZONA COMERCIAL A -11- Artº. 96

Definición: Corresponde al tipo de ordenación con usos predominante comercial, correspondiente a la anterior denominación de zona cívico-comercial.

Tipo de ordenación: Según alineación de vial.

Edificabilidad: El índice neto de edificabilidad por parcela se fija en 1.3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Densidad neta de viviendas: La densidad neta de viviendas por parcela se fija en 1 vivienda cada 200.00 m<sup>2</sup> de solar (Por defecto).

Alineación de la edificación: La fachada de la edificación se separará 4.00 m. de la alineación de la calle, pudiéndose construir un porche en planta baja en la zona de retranqueo, y un voladizo en la planta superior con un máximo de 1.50 m. de vuelo, en cuyo caso ninguno de estos elementos contabilizará a efectos de ocupación ni edificabilidad.

Ocupación: La ocupación máxima de la edificación se fija en el 60% de la superficie del solar.

Altura y número de plantas: La A.R.M. se fija en 7.50 m. que corresponde a P.B.+ 1 Piso.

Fachada mínima: A efectos de parcelación y edificación: 10.00 m.  
En fondo de saco: 7.00 m.

Parcela mínima: A efectos de parcelación y edificación: 200 m<sup>2</sup>.

Condición especial: Se tendrá en cuenta la misma que en la zona Urbana Jardín B -6-.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 77

CAPITULO II TITULO III

EPIGRAFE

Condiciones de uso:

\* Usos permitidos.

1º. Comercios; locales; almacenes; oficinas.

2º. Servicios culturales, sanitarios, administrativos, religiosos, deportivos.

3º. Garages públicos.

4º. Viviendas auxiliares.

5º. Se admite el uso industrial en Categoría A, Situaciones 1 y 2.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 78

CAPITULO II TITULO III

EPIGRAFE

ZONA COMERCIAL B -12- Artº. 97

Definición: Corresponde a la zona con tipo de ordenación aislada que con la misma denominación se han ordenado a través de Planes Parciales.

Tipo de ordenación: Aislada.

Edificabilidad: El índice de edificabilidad neto por parcela se fija en 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Densidad neta de viviendas: La densidad neta de viviendas por parcela se fija en 1 vivienda cada 200.00 m<sup>2</sup> de solar ( Por defecto).

Alineación de la edificación: La parte más saliente de la edificación distará:

- . Un valor libre de calles y pasos peatonales, excepto en la Urbanización de Las Palmeras que será de 3.00 m. como mínimo.
- . 2.50 m. de medianeras y espacios libres.

En ningún caso podrán construirse voladizos sobre la vía pública o espacios libres.

Ocupación: La ocupación máxima de la edificación se fija en el 60% de la superficie del solar.

Altura y número de plantas: La A.R.M. se fija en 7.50 m. que corresponde a P.B.+ 1 Piso.

Fachada mínima: A efectos de parcelación y edificación: 10.00 m.  
En fondo de saco: 7.00 m.

Parcela mínima: A efectos de parcelación y edificación: 200 m<sup>2</sup>.

Condición especial: Se tendrá en cuenta la misma que en la zona Urbana Jardín B -6-.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 79

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Condiciones de uso:

\* Usos permitidos:

1º. Comercios; locales; almacenes; oficinas.

2º. Industria hotelera.

3º. Servicios culturales, sanitarios, administrativos, religiosos, deportivos.

4º. Vivienda en todas sus categorías y garages privados.

5º. Se admite el uso industrial en Categoría A, Situaciones 1 y 2.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 80

CAPITULO II TITULO III

EPIGRAFE

ZONA URBANA DE SERVICIOS -13-

Artº. 98

Definición: Corresponde a la Zona de Protección del Matadero.

Tipo de ordenación: Según alineación de vial.

Edificabilidad: El índice de edificabilidad neto por parcela se establece en 1.8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Alineación de la edificación: Se ajustará a la alineación del vial

Profundidad edificable y ocupación: La ocupación máxima de todas las plantas se fija en el 100% de la superficie del solar, sin limitar la profundidad de la edificación.

Altura y número de plantas: Se establece una altura reguladora máxima de 8.00 m. correspondiente a Planta baja y Piso.

Fachada mínima:

- \* A efectos de parcelación: 7.50 m.
- \* A efectos de edificación se admiten las parcelas menores de 7.50 m. de fachada existentes a la entrada en vigor de la presente normativa.

Parcela mínima:

- \* A efectos de parcelación: 250.00 m<sup>2</sup>
- \* A efectos de edificación se admiten las parcelas menores de 250.00 m<sup>2</sup>. de superficie existentes a la entrada en vigor de la presente normativa.

Cuerpos y elementos salientes: El vuelo máximo será de 1/10 del ancho de la calle; 20 cm. menos del ancho de la acera y como máximo de 1.50 m. (Se aplicará la condición más restrictiva).

Los voladizos en Planta Baja tendrán que estar a una altura mínima con relación a la rasante de la acera de 3.50 m.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 81

CAPITULO II

TITULO III

EPIGRAFE

Alturas de las plantas: La altura interior de las plantas no se fija.

Condiciones de uso:

\* Usos permitidos:

Industrial en categorías A, B y C

\* Usos prohibidos:

Residencial en general y vivienda en todas sus categorías.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJO

FASE PLANEAMIENTO

N.º 82

CAPITULO III

TITULO III

EPIGRAFE

## CAP. III DISPOSICIONES ESPECIALES

### Artº. 99

1.- En las zonas de tipo Intensivo (3 y 4) se permitirán edificios destinados en su totalidad a aparcamientos públicos, en cuyo caso se podrá ocupar en todas las plantas en máximo permitido para la planta baja con la altura máxima de la zona, sin tener en cuenta el volumen resultante, sin perjuicio de cumplir todo lo reglamentado en estas Normas sobre aparcamientos que se recogen en el título VIII - Régimen de Usos.

Su aprobación por el Ayuntamiento queda sujeta a la presentación de un Estudio de Detalle en el que se deberá estudiar obligatoriamente sus posibles repercusiones en el tráfico rodado y la armonía estética del entorno.

2.- No obstante lo dicho en el Artº. anterior, en los edificios descritos se permitirá ubicar una vivienda auxiliar destinada al portero o vigilante de dicha instalación, con un máximo de 90 m<sup>2</sup> útiles.

3.-El edificio que se construya al amparo de los artículos anteriores no podrá sufrir transformación de uso salvo que se acomode a los parámetros de la correspondiente zona.

### Artº. 100

En los espacios libres públicos se permiten toda instalación que permita al usuario un mayor disfrute de dicho espacio (Recreativo, cultural, espectáculo, servicio) con una ocupación máxima del 5% de su superficie.

### Artº. 101

El uso y edificación de las Dotaciones Deportivas se regulan por las normas de cada Plan Parcial, y en su defecto se permitirán las instalaciones necesarias para mejorar el uso y disfrute de la dotación.

### Artº. 102

1.- En las zonas donde su uso lo permita se podrán realizar edificios de carácter especial (Cines, Teatros, Iglesias y análogos) sin que su composición tenga que ajustarse a los parámetros de la zona.

En este caso el Ayuntamiento decidirá la conveniencia o no del edificio en base a un Estudio de Detalle que obligatoriamente habrá de recoger el posible impacto que produzca en su entorno.

2.- Las edificaciones, aún de promoción privada, que vayan a ser desti-

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 83

CAPITULO III

TITULO III

EPIGRAFE

nadas por su naturaleza a un uso público (Por ejemplo: Mercados, Cines, Iglesias, Bibliotecas, Museos, Edificios de aparcamientos, Complejos deportivos, etc.) no tendrán limitación en cuanto a la profundidad máxima edificable fijada para cada zona.

No se incluyen en el tipo antes señalado los locales normales de planta baja, los talleres, etc.

Artº. 103

## Elementos urbanísticos especiales: Edificaciones de los puertos deportivos.

El proyecto de reforma, ampliación o de nueva planta de los puertos deportivos, además de desarrollar las determinaciones establecidas por la legislación especial que los afecte, deberá incluir un Estudio de Detalle que justifique que la ordenación de volúmenes de las edificaciones proyectadas se integra adecuadamente en el entorno urbano.

En cualquier caso las edificaciones portuarias no superarán las dos plantas ( P.B. + 1 piso) y se protegerán debidamente las visuales de los edificios de las áreas urbanas adyacentes.

Artº. 104

## Construcciones en el Cementerio Municipal.

El motivo ornamental que se pretenda construir en el Cementerio Municipal ha de estar realizado con material noble, prohibiéndose expresamente los colores artificiales.

La forma que se adopte para el mismo o la inscripción que se realice deberán estar en consonancia con la dignidad del lugar y la altura total de dicho motivo ornamental no excederá de 2.00 m. de altura contados desde la cubierta de la tumba.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 84

CAPITULO - TITULO IV

EPIGRAFE INDICE

## TITULO IV REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

### CAP. I. DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL

- Definición
- Determinaciones
- Sistemas
- Densidad de viviendas
- Aprovechamiento medio
- Cesión del diez por ciento de aprovechamiento medio
- Desarrollo del Plan en S.U.P. incluido en el Programa de Actuación
- Sistemas Generales incluidos en sectores de suelo urbanizable programado

### CAP. II. NORMAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES

- Sectores I/D y II/D (Llucmajor)
- Sector III/D y IV/D (Zona Costera)

### CAP. III. DESARROLLO DEL PLAN EN S.U.P. SUJETO AL REGIMEN TRANSITORIO DE LA LEY DEL SUELO

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 85

CAPITULO I - TITULO IV

EPIGRAFE

## T. IV. REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

### CAP. I. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

#### Disposiciones de Carácter General

##### Definicion

Artº. 105

- 1.- Este Plan General clasifica como suelo urbanizable programado el que según la política urbanística inspiradora del mismo, debe ser objeto de urbanización con sujeción al Programa del Plan.
- 2.- Clasifica, asimismo, como suelo urbanizable programado, aquel que por tener Plan Plarcial aprobado, esté en proceso de urbanización o tenga que urbanizarse y que está afecto al régimen transitorio de la Ley del Suelo.
- 3.- El suelo urbanizable programado y sus sectores de actuación, se delimita en los planos de clasificación del suelo.

##### Determinaciones

Artº. 106

En el suelo urbanizable programado este Plan General contiene las siguientes determinaciones:

- a) sistemas generales y equipamientos comunitarios;
- b) división del territorio en sectores para el desarrollo de este Plan General en Planos Parciales;
- c) densidad máxima permitida de viviendas, en función del equipamiento comunitario;
- d) estándares a los que se condicionan los Planes Parciales y;
- e) aprovechamiento medio de la superficie total del suelo urbanizable programado y de cada uno de los sectores en que se divide este suelo.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 86

CAPITULO I - TITULO IV

EPIGRAFE

## Sistemas

Artº. 107

Sin perjuicio de las precisiones, que dentro del marco general de este Plan, puedan hacerse en los Planes Parciales que tienen por objeto el desarrollo de la ordenación en el suelo urbanizable programado, se respetará lo que en estas Normas, y la otra documentación del Plan General, se dispone sobre sistemas generales incluidos en cada uno de dichos sectores así como las dotaciones que en el mismo tengan que establecerse conforme a los módulos que regula el Reglamento de Planeamiento y demás estándares que se señalan en estas Normas.

## Densidad de viviendas

Artº. 108

Los Planes parciales para desarrollo de las previsiones de este Plan General en suelo urbanizable programado, respetarán las determinaciones establecidas para cada zona o subzona respecto al uso de vivienda, número máximo o densidad máxima, que no podrán rebasarse en ningún caso.

## Aprovechamiento medio

Artº. 109

1.- El aprovechamiento medio de cada uno de los sectores de planeamiento tiene en todos ellos un mismo valor, por haberse homogeneizado las distintas situaciones urbanísticas a través de la delimitación de sectores realizada por el Plan, del contenido urbanístico fijado a las zonas, de la ponderación efectuada atendidos los usos, las intensidades, las cesiones y la repercusión del costo de la obra urbanizadora, y de la diversa proporción de sistemas generales incluidos en cada sector.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 87

CAPITULO I - TITULO IV

EPIGRAFE

2.- En el ámbito del Plan, no se dan en consecuencia desequilibrios intersectoriales y por tanto el valor del aprovechamiento medio global de todo el suelo urbanizable programado coincide con el de cada uno de los sectores

3.- El aprovechamiento medio de cada uno de los sectores, a los efectos de la gestión urbanística, y con independencia de la ponderación con que se operaría con fines comparativos, se cifrará por el cociente que resulte de dividir por la superficie total del sector, la superficie de techo edificable zonal.

## Cesión del diez por ciento de aprovechamiento medio

Artº. 110

Las cesiones de suelo correspondientes al diez por cien del aprovechamiento medio se efectuarán en terrenos que tengan asignados, en el Plan Parcial, un techo edificable equivalente al de este porcentaje medio sobre el aprovechamiento medio del sector cuantificado según lo indicado en el párrafo anterior.

## Desarrollo del Plan en Suelo Urbanizable Programado incluido en el Programa de Actuación.

Artº. 111

El desarrollo de este Plan General en el suelo urbanizable programado se realizará mediante Planes Parciales de Ordenación, que contendrán, con sujeción a lo dispuesto en estas Normas, las determinaciones detalladas siguientes:

- a) reglamentación, a nivel de ordenanza, de los usos y edificación en lo preciso para completar la regulación contenida en este Capítulo.
- b) ajuste y precisión de la división en zonas y subzonas, en lo que resulte necesario para completar las determinaciones del Plan General.
- c) división en polígonos para la ejecución del planeamiento.
- d) concreción de los espacios para parques o jardines públicos y los dedicados al deporte o al recreo.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 88

CAPITULO I - TITULO IV

EPIGRAFE

- e) emplazamientos para dotaciones comunitarias, y en general para servicios públicos, sociales y comunitarios.
- f) precisiones para la red viaria propia de la zona y su enlace con el sistema general de comunicaciones.
- g) alineaciones y rasantes.
- h) espacios para estacionamientos y aparcamientos.
- i) previsiones para los servicios técnicos necesarios a la urbanización de la zona, y
- j) desarrollo preciso de las restantes determinaciones del Plan General respecto a las condiciones de la edificación.

## Sistemas Generales incluidos en sectores de suelo urbanizable programado

Artº. 112

Los suelos destinados a sistemas generales incluidos en cada uno de los sectores pasarán a titularidad pública mediante la compensación del 90% del aprovechamiento medio del Sector referido a su superficie. La distribución de beneficios y cargas se realizará mediante el correspondiente proyecto de reparcelación o compensación.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 89

CAPITULO II - TITULO IV

EPIGRAFE

## CAP. II - NORMAS DE PLANEAMIENTO DE LOS SECTORES

### Sectores I/D y II/D - (Llucmajor)

#### Artº. 113

La delimitación de dichos sectores es la establecida en el plano de ordenación del Suelo Urbanizable Programado.

#### Artº. 114

El tipo de ordenación, así como las condiciones de uso y la edificabilidad neta por parcela serán las establecidas para la Zona Residencial Intensiva Media, Zona Urbana Jardín A o B o Zona Residencial Extensiva Baja

#### Artº. 115

- 1.- La edificabilidad bruta máxima se fija en 0,8 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- 2.- La densidad bruta máxima de viviendas se limita a 50 Viv/Ha.

#### Artº. 116

Estándares mínimos de urbanización:

- |  |     |
|--|-----|
| - Viales y estacionamientos públicos:                        | 15% |
| - Espacios libres para jardines y zonas deportivas públicas: | 15% |
| - Dotaciones:  | 5%  |

En cualquier caso deberán cumplirse las reservas de suelo mínimas para dotaciones establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

#### Artº. 117

En el sector I/D las reservas de suelo para dotaciones se localizarán contiguas al actual Centro de E.G.B. lindante con dicho sector.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 90

CAPITULO II - TITULO IV

EPIGRAFE

Artº. 118

En el sector II/D las reservas de suelo para dotaciones se localizarán contiguas al actual Centro de Formacion Profesional y B.U.P. lindante con dicho sector.

Sectores III/D y IV/D (Zona Costera)

Artº. 119

La delimitación de dicho sector es la establecida en el plano de ordenación del Suelo Urbanizable Programado.

Artº. 120

El tipo de ordenacion será de edificación aislada con una altura máxima de dos plantas, permitiéndose hasta cuatro en las edificaciones destinadas a hoteles o explotaciones turístico-residenciales.

Artº. 121

- 1.- La edificabilidad bruta máxima se fija en 0,35 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- 2.- La densidad bruta máxima de viviendas se limita a 20 Viv/Ha.

Artº. 122

Los usos predominantes serán los de tipo residencial en todas sus clasificaciones, admitiéndose asimismo el uso dotacional en todas sus clasificaciones.

Artº. 123

Estándares mínimos de urbanización:

- |  |     |
|--|-----|
| - Viales y estacionamientos públicos:                        | 18% |
| - Espacios libres para jardines y zonas deportivas públicas: | 15% |
| - Reserva de suelo para dotaciones:                          | 15% |

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 91

CAPITULO II - TITULO IV

EPIGRAFE

En cualquier caso deberán cumplirse las reservas de suelo mínimas para dotaciones establecidas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Asímismo se respetarán las condiciones establecidas para la protección de la franja costera.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 92

CAPITULO III - TITULO IV

EPIGRAFE

## CAP. III - DESARROLLO DEL PLAN EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SUJETO AL REGIMEN TRANSITORIO DE LA LEY DEL SUELO.

### Artº. 124

1.- Para aquellos Planes Parciales incluidos en Suelo Urbanizable Programado que, de acuerdo con la Disposición Transitoria Tercera de la Ley del Suelo, estuviesen en curso de ejecución a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo, y no fijasen plazo de ejecución, durante el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del presente Plan General revisado se podrá proponer la subdivisión del Plan Parcial en polígonos como unidades para la transformación del Suelo Urbanizable en Suelo Urbano, la cual se hará efectiva una vez comprobada por el Ayuntamiento la correspondencia entre las obras realizadas y los proyectos de urbanización aprobados, realizadas las transmisiones de viales y zonas verdes establecidas en la Ley del Suelo de 1.956, y formalizados los compromisos de mantenimiento de los servicios.

2.- Transcurrido dicho plazo se considerará que el territorio abarcado por cada Plan Parcial mantiene la condición de polígono único a los efectos antedichos.

El plazo máximo para la total ejecución de las obras de urbanización será de 4 años.

### Artº. 125

1.- Aquellos Planes Parciales que de acuerdo con la disposición Transitoria Segunda de la Ley del Suelo, aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley número 19/1.975 de 2 de mayo, que no estuviesen en curso de ejecución, deberán en el plazo de seis meses:

a). Presentar, en su caso, para su tramitación los Estatutos y Bases de Actuación, que una vez aprobados darán lugar a la constitución de la Junta de Compensación (Artículos 157 a 167 del Reglamento de Gestión Urbanística) y

b). Presentar para su tramitación el Proyecto de Compensación (Artículos 172 al 174 del R.G.U.).

2.- Para aquellos casos de propietario único se ha de presentar el proyecto de urbanización y fijar el plazo de ejecución si no estuviera establecido en el Plan Parcial.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 93

CAPITULO III - TITULO IV

EPIGRAFE

Artº. 126

Para aquellos Planes Parciales que, estando en la situación descrita en los artículos anteriores, precisen su revisión para adaptar sus determinaciones al presente Plan General, durante el plazo de seis meses deberá presentarse el correspondiente Plan Parcial revisado y proponer su división en polígonos. La previsión de su ejecución no superará el plazo de ocho años desde la entrada en vigor del presente Plan General.

Artº. 127

El incumplimiento de las citadas condiciones facultará al Ayuntamiento para la adopción de cualquiera de las medidas que regulan el caso de incumplimiento de las obligaciones establecidas para los propietarios en la ejecución de los planes de iniciativa particular.

Asímismo, y en tanto no se cumpla lo establecido en las citadas condiciones y la ejecución de la urbanización correspondiente, no podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación, aunque en algunas zonas de los citados Planes Parciales se hubiese realizado la urbanización correspondiente.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 94

CAPITULO - TITULO V

EPIGRAFE INDICE

## CAP. I. DISPOSICIONES GENERALES

- Definición
- Desarrollo del Plan
- Respeto de condiciones ambientales
- Contenido de las Bases
- Infraestructuras exteriores
- Compromisos y Garantías
- Régimen urbanístico transitorio

## CAP. II. REGULACION DETALLADA DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

- Sectores en suelo urbanizable no programado
- Sistemas en suelo urbanizable no programado
- Areas de desarrollo 1, 2, 3 y 4 de Lluçmajor
- Areas de desarrollo 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11 de Lluçmajor
- Areas de desarrollo 12 y 13 de S'Arenal
- Areas de desarrollo 14 junto a Son Verí
- Area de desarrollo 15 junto a S'Estanyol
- Area de desarrollo para Suelo Industrial

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 95

CAPITULO I - TITULO V

EPIGRAFF

## TITULO V. REGULACION DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

### CAP. I DISPOSICIONES GENERALES

#### Definición

#### Artº. 128

Este Plan General clasifica como suelo urbanizable no programado aquellos terrenos aptos para la urbanización cuya puesta en marcha no se considera en el Programa de Actuación.

#### Desarrollo del Plan

#### Artº. 129

1.- El desarrollo de los sectores de suelo urbanizable no programado se efectuará a través de:

- a) Programa de Actuación Urbanística con las determinaciones previstas en este capítulo y las generales de la Ley del Suelo.
- b) Plan Parcial
- c) Proyecto de urbanización, y en su caso
- d) Programa de edificación, cuando se trate de promociones privadas.

2.- Las iniciativas de actuación en este tipo de suelo pueden ser públicas o privadas, debiéndose seleccionar en este último caso, a través de un concurso, las propuestas presentadas.

#### Respeto de condiciones ambientales

#### Artº. 130

En la redacción de los Programas de Actuación Urbanística, deberán tenerse en cuenta además de las determinaciones específicas para el suelo urbanizable no programado, que se contienen en este Plan, y que han de integrarse en su caso en las correspondientes Bases de concurso, las determinaciones generales sobre sistemas y protección de la naturaleza y de los bienes culturales previstos en este Plan y en los demás documentos que lo desarrollen.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 96

CAPITULO I - TITULO V

EPIGRAFE

2.- Las actuaciones en suelo urbanizable no programado deben respetar al máximo las condiciones naturales del territorio, sin que puedan aprobarse Programas de Actuación Urbanística que objetivamente se yuxtapongan con actuaciones que pudieran realizarse al amparo de legislaciones especiales, o que supongan la transformación o desaparición de los elementos naturales

## Contenido de las Bases.

### Artº. 131

Las Bases del concurso o concursos para la selección de las iniciativas de desarrollo del suelo urbanizable no programado deberán respetar las correspondientes determinaciones de este capítulo. Sin embargo, podrán apartarse de las mismas con el exclusivo objeto de excluir otros usos, disminuir el aprovechamiento urbanístico privado, aumentar las reservas de suelo para sistemas cuyos incrementos deberán asimismo ser cedidos gratuitamente por los promotores o propietarios, y redistribuir los espacios para sistemas siempre que se mantengan o aumenten los espacios destinados a parques y jardines e instalaciones deportivas públicas.

## Infraestructuras exteriores.

### Artº. 132

Asimismo, en las Bases deberán concretarse los elementos de infraestructura exterior que debe realizar el promotor de los Programas de Actuación Urbanística, que en lo supuesto en que específicamente se consideren como tales en este Plan, estos tendrán la condición de mínimos.

## Compromisos y Garantías.

### Artº. 133

En las Bases deberán establecerse los compromisos y garantías suficientes para asegurar el cumplimiento de las obligaciones impuestas a los propietarios por la Ley del Suelo y por este Plan.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE	PLANEAMIENTO	N.º 97
CAPITULO I	TITULO V	EPIGRAFF

## Régimen urbanístico transitorio.

Artº. 134

1.- En tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, y los sucesivos Planes Parciales y Proyectos de urbanización los terrenos calificados como suelo urbanizable no programado, estarán sujetos a las limitaciones reguladas en el artículo 83 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y al régimen previsto en estas Normas.

2.- A los efectos señalados en el Artº. 121 de las presentes Normas, el régimen aplicable para esta categoría de suelo será el siguiente:

- Se prohíben las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con lo establecido en los Artº. 94 y 96 de la Ley del Suelo.
- Se prohíben las transformaciones de uso que impliquen la alteración del valor inicial o urbanístico de los terrenos.

No obstante podrán autorizarse construcciones o usos provisionales de acuerdo con lo dispuesto en el Artº. 58 de la Ley del Suelo.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 98

CAPITULO II

TITULO V

EPIGRAFE

## CAP. II. REGULACION DETALLADA DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

### Sectores en suelo urbanizable no programado

Artº. 135

1.- A efectos de su posterior desarrollo en Programas de Actuación Urbanística coherentes con la estructura general y orgánica de la ordenación urbanística del territorio este suelo urbanizable no programado se ha dividido en áreas de desarrollo cuyos límites los constituyen suelo de reserva para sistemas generales y cuya ejecución deberá incluirse en el correspondiente P.A.U.

Estas áreas de desarrollo constituyen las extensiones superficiales mínimas que debe abarcar cada actuación con las excepciones señaladas en el artículo siguiente pudiendo incluir uno o más sectores completos, constituyendo a su vez la base de cuantificación de los sistemas de dotaciones, ser vicios y equipamientos que deben establecerse, de los usos que puedan admitirse, así como de aquellos que se consideren incompatibles, y de los requi sitos que deban ser cumplidos para garantizar la conexión con el resto de sistemas generales y servicios.

2.- Este suelo urbanizable no programado a los efectos del establecimiento de las características que han de reunir cada una de las actuaciones compre nde de las siguientes áreas de desarrollo:

a). Suelo urbanizable no programado del núcleo urbano de Lluçmajor:

Áreas de desarrollo: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11

b). Suelo urbanizable no programado del núcleo urbano de S'Arenal:

Áreas de desarrollo: 12 y 13

c). Suelo urbanizable no programado de la Zona Costera (turística residencial):

Área de desarrollo: 14

d). Suelo urbanizable no programado del núcleo urbano de S'Estanyol:

Área de desarrollo: 15

e). Suelo urbanizable no programado industrial.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 99

CAPITULO II

TITULO V

EPIGRAFE

3.- No obstante lo regulado en el párrafo 1, las magnitudes máximas y mínimas de las actuaciones serán las reguladas en el artículo correspondiente a cada uno de los sectores.

## Sistemas en Suelo Urbanizable No Programado.

Artº. 136

1.- Cuando la totalidad o parte del suelo de reserva para sistema general hubiese sido adquirido por la Administración por expropiación o cualquier otro sistema que no fuera el de cesión gratuita de la superficie del sector se deducirá la correspondiente de dicho suelo a los efectos del cálculo de la edificabilidad correspondiente.

2.- En los demás casos dichos terrenos serán de cesión gratuita, siendo compensados sus propietarios con aprovechamiento dentro del ámbito del sector equivalente al noventa por ciento del aprovechamiento medio correspondiente.

## Areas de desarrollo 1,2,3 y 4 de Lluçmajor.

Artº. 137

Las determinaciones para las Areas de desarrollo 1,2,3,y 4 de Lluçmajor son las siguientes:

- a). Tipo de ordenación: Según alineación de vial o edificación aislada.  
Se respetarán las alturas máximas establecidas para la zona Residencial Intensiva Media de Lluçmajor.
- b). Edificabilidad bruta máxima : 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- c) Densidad bruta máxima de viviendas: 50 vdas./ha.
- d). Reserva mínima de suelo para sistemas generales: 35% de la superficie total ordenada, de los cuales se destinarán como mínimo un 28% a espacios libres y otro 28% a dotaciones comunitarias.

## Areas de desarrollo 5,6,7,8,9,10 y 11 de Lluçmajor.

Artº. 138

Las determinaciones para las Areas de desarrollo 5,6,7,8,9,10 y 11 de Lluç-

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 100

CAPITULO II

TITULO V

EPIGRAFE

major son las siguientes:

- a). Tipo de ordenación: Casas unifamiliares en hilera o edificación aislada. Altura máxima: 4 plantas.
- b). Edificabilidad bruta máxima: 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- c). Densidad bruta máxima de viviendas: 35 Vdas/Ha.
- d). Reserva mínima de suelo para sistemas generales:  
35% de la superficie total ordenada de los cuales se destinará como mínimo un 28% a espacios libres y otro 28% a dotaciones comunitarias.

## Areas de desarrollo 12 y 13 de S'Arenal.

Artº. 139

Las determinaciones para las Areas de desarrollo 12 y 13 de S'Arenal son las siguientes:

- a). Tipo de ordenación: Edificación aislada.  
Altura máxima 5 plantas.
- b). Edificabilidad bruta máxima: 0,6 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- c). Densidad bruta máxima de viviendas: 50 vdas/Ha.
- d). Reserva mínima de suelo para sistemas generales:  
35% de la superficie total ordenada de los cuales se destinarán como mínimo un 28% a espacios libres y otro 28% a dotaciones comunitarias.

## Sector de la Zona Costera.

Artº. 140

Las determinaciones para el Area de desarrollo del sector de la Zona Costera son las siguientes:

- a). Tipo de Ordenación: Edificación aislada.  
Altura máxima: 2 plantas y 4 plantas en hoteles.
- b). Edificabilidad bruta máxima: 0,2 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- c). Densidad bruta máxima de viviendas: 20 Vdas/Ha.
- d). Reserva mínima de suelo para sistemas generales:  
50% de la superficie total ordenada de los cuales se destinarán como mínimo un 60 % a espacios libres y otro 20% a dotaciones comunitarias.
- f). Superficie mínima de desarrollo a través de un P.A.U.: 50 Has.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOL

FASE PLANEAMIENTO

N.º 101

CAPITULO II TITULO V

EPIGRAFE

## Area de desarrollo 15 de S'Estanyol.

Artº. 141

Las determinaciones para el Area de desarrollo 15 de S'Estanyol son las siguientes:

- a). Tipo de ordenación: Casa unifamiliar en hilera o edificación aislada.  
Altura máxima: 3 plantas.
- b). Edificabilidad bruta máxima: 0,3 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- c). Densidad bruta máxima de viviendas: 30 Vdas/Ha.
- d). Reserva mínima de suelo para sistemas generales:  
35% de la superficie total ordenada de los cuales se destinarán como mínimo un 28% a espacios libres y otro 28% a dotaciones comunitarias.
- f). Superficie mínima de desarrollo a través de un P.A.U.: 15 Has.

## Sector Industrial.

Artº. 142

Las determinaciones para el Area de desarrollo del Sector Industrial son las siguientes:

- a). Tipo de ordenación: Edificación aislada.  
Para locales industriales de superficie inferior a 500 m<sup>2</sup> podrá establecerse una ordenación según alineación de vial.
- b). Edificabilidad bruta máxima: 0,4 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- c). Usos: Se establece como uso predominante el uso industrial.  
Se considera incompatible los usos siguientes:
  - 1.- Vivienda, excepto una vivienda por instalación industrial superior a 2.000 m<sup>2</sup>. afecta al personal de vigilancia de dichos establecimientos.
  - 2.- Hotelero.
  - 3.- Oficinas, excepto las relacionadas con cada establecimiento industrial.
  - 4.- Sanitario-asistencial, excepto instalaciones para servicios de emergencia y previsión, al servicio del sector como dispensarios y ambulatorios.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 102

CAPITULO II TITULO V

EPIGRAFE

5.- Docente, excepto centro de formación profesional e industrial.

Superficie mínima de actuación mediante un P.A.U.: 20 Has.

El P.A.U. que desarrolle el Suelo Industrial determinará al área correspondiente de Suelo No Urbanizable y su grado de protección en el Suelo que queda excluido del referido uso industrial.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 103

CAPITULO - TITULO VI

EPIGRAFE INDICE

## TITULO VI - REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

### CAP. I DISPOSICIONES GENERALES

- Areas Agrícola-ganaderas
- Areas Forestales
- Areas Excedentes

### CAP. II REGULACION DE LAS ZONAS SUJETAS A ESPECIAL PROTECCION

- Zona de Protección de Agrupación de Parcelas
- Zona de Protección Central
- Zona de Protección de "Sa Marina"
- Zona de Protección Paisajística y/o Ecológica
- Area de Paraje Preservado y Elemento Paisajístico Singular

### CAP. III CONDICIONES DE PARCELACION Y EDIFICACION EN LAS AREAS AGRICOLA GANADERAS, FORESTALES Y EXCEDENTES

- Aprovechamiento del Suelo No Urbanizable
- Nucleo de Población
- Clasificación de las parcelas.
- Parcela mínima a efectos de edificación y características de éstas
- Viviendas rústicas tradicionales
- Documentos necesarios para solicitar la construcción de viviendas en Suelo No Urbanizable
  
- Edificaciones e instalaciones vinculadas a las Obras Publicas
- Edificaciones e instalaciones para las Explotaciones Agrarias
- Edificaciones agrarias tradicionales
- Instalaciones para aprovechamiento de los recursos mineros

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 104

CAPITULO I

TITULO VI

EPIGRAFE

## TITULO VI - REGULACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

### CAP. I DISPOSICIONES GENERALES.

#### Artº. 143

Este Plan General clasifica como Suelo No Urbanizable, aquel que debe preservarse del desarrollo urbano y establece para aquellas áreas que deban ser objeto de especial protección, las medidas correspondientes para su conservación, mejora y protección.

Las unidades mínimas de cultivo en el Suelo No Urbanizable son 15.000 m<sup>2</sup> en terreno de secano y 2.000 m<sup>2</sup> en terreno de regadío.

#### Artº. 144

Su delimitación se hace en los planos de clasificación del Suelo.

#### Artº. 145

Las Normas de este título serán de aplicación para los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado, en tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que los desarrollen.

#### Artº.. 146

A efectos de establecer la regulación de especial protección para aquellos terrenos que les sea de aplicación, se establecen las siguientes zonas a las que se ha designado con la siguiente nomenclatura:

- 1.- Zona de Protección de Agrupación de parcelas
- 2.- Zona de Protección Central
- 3.- Zona de Protección de "Sa Marina"
- 4.- Zona de Protección Paisajística y/o Ecológica
- 5.- Areas de Paraje Preservado y elemento Paisajístico Singular

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 105

CAPITULO I

TITULO VI

EPIGRAFE

Artº. 147

Serán de general aplicación en todas las Areas Agrícolas-ganaderas, Forestales y Excedentes, las normas generales de ambiente y estética que se definen en los artículos 65 a 71 de las Normas de Plan Provincial de Ordenación de Baleares, en orden a la conservación y defensa de la naturaleza.

Artº. 148

Regirán igualmente en las Areas Agrícola-ganadera, Forestales y Excedentes las normas de defensa del medio rural que se especifican en el artículo 77 de las Normas de Plan Provincial de Ordenación de Baleares.

Artº. 149

En la totalidad del suelo sujeto al régimen que regula el presente título se prohíben absolutamente las parcelaciones urbanísticas de acuerdo con lo previsto en los artículos 94 y 96 de la Ley del Suelo.

Artº. 150

Se declaran incompatibles todos aquellos usos que no esten regulados para cada una de las areas del Suelo No Urbanizable.

Artº. 151

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

## Areas Agrícola-ganaderas.

Artº. 152

1.- Se considerarán áreas Agrícola-ganaderas por una parte las áreas del suelo que posean aptitudes notables o aceptables para la explotación agrícola-ganadera, y por otra, los sectores susceptibles de cultivo que interesa conservar como áreas abiertas que deben preservarse y protegerse contra otros usos y transformaciones y que no podrán dedicarse a otras utilizations que las de su destino agrario, salvo que, por exceso de roturación de

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJÓ

FASE PLANEAMIENTO

N.º 106

CAPITULO I

TITULO VI

EPIGRAFE

Los terrenos originalmente forestales, procediera su reconversión en zona boscosa.

2.- Las Areas Agrícola-ganaderas serán objeto de protección y por tanto de la conservación y defensa, y en ellas no podrán efectuarse transformaciones de su destino agrario, ni podrán elevarse otras construcciones que las necesarias para la eficacia de la explotación agraria.

Se admitirá no obstante la vivienda unifamiliar en régimen singular.

3.- Se procurará que las construcciones dedicadas a la explotación agrícola-ganadera se sitúen en terrenos cuyo suelo tenga características de poco rendimiento, excedentes o marginales, aun dentro de las mismas áreas agrícola-ganaderas al efecto de no invadir con ellas terrenos de mayor fertilidad y aprovechamiento.

4.- Las Areas Agrícola-ganaderas y Forestales permanecerán protegidas para su conservación y defensa para que no sufran ataques de otras utilidades que puedan degradarlas o que decidan una pérdida sensible de sus características tradicionales o de riqueza.

Artº. 153

Las condiciones de ambiente son las propias de su función agrícola, ganadera o forestal, que vienen protegidas por las vigentes reglamentaciones y el uso tradicional y emplazamiento como ambiente aislante y regulador de la atmósfera y del ciclo biológico y compensador psíquico de la concentración humana.

Artº. 154

La composición de las edificaciones, sus cubiertas, fachadas, materiales y colorido serán los tradicionales, en la comarca o localidad, empleados en el medio rural.

Artº. 155

Las condiciones estéticas estarán dentro de la veracidad en la expresión funcional y en el uso de los materiales más adecuados y se exige una dignidad de acabado que aleje toda idea de provisionalidad.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 107

CAPITULO I

TITULO VI

EPIGRAFE

Artº. 156

El estilo arquitectónico estará en la línea del empleado tradicionalmente y estarán prohibidas todas aquellas innovaciones que puedan comprometer o perturbar un medio que debe preservarse a toda costa.

Las cubiertas serán inclinadas y se terminarán con teja árabe.

Queda prohibido el uso de colores en las fachadas, terminándose, por tanto, con piedra vista o arenado natural.

Los elementos auxiliares como persianas, rejas etc. solo se podrán pintar de color marrón o verde.

## Areas Forestales.

Artº. 157

1.- Se considerarán Areas Forestales, por una parte, el suelo necesario que actualmente forman los bosques, montes o terrenos aptos para la repoblación forestal, incluidos los montes de utilidad pública, los bosques protectores y los asentados sobre suelos poco profundos y, por otra, las cimas de las cordilleras y montañas a pesar de su composición rocosa o erial y los terrenos montañosos en pendientes de más de 20% a pesar de que estuviesen roturados para su transformación en agrícolas.

Si bien la riqueza forestal como actividad productiva no es importante, interesa su conservación como areas abiertas por representar una integración paisajística de primer orden y evitar efectos erosivos o perturbaciones climatológicas y vitales.

Serán consideradas también como Areas Forestales el suelo excedente o marginal interpolado o intermedio a las Areas Forestales si tienen extensión inferior a 25 Has.

2.- Las Areas Forestales serán objeto de protección, y por tanto de la conservación y defensa. Estará sujeta a la vigente Ley de Montes y en ella no podrán elevarse otras construcciones de las necesarias para la eficacia de la Explotación forestal. Se admitirá la vivienda unifamiliar en régimen singular.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJO

FASE PLANEAMIENTO

N.º 108

CAPITULO I

TITULO VI

EPIGRAFE

3.- Se procurará que las construcciones dedicadas a la explotación forestal e incluso las construcciones de vivienda unifamiliar se sitúen en terrenos cuyo suelo tenga características de poco rendimiento, excedente o marginales aun dentro de la misma área forestal, al efecto de no invadir con aquellas los terrenos de mayor aprovechamiento o valor paisajístico.

4.- En cuanto a las condiciones estéticas de la edificación se estará a lo dispuesto en los artículos 154,155 y 156 de las presentes Normas.

## Areas Excedentes.

Artº. 158

1.- Se considerarán Areas Excedentes los suelos marginales a las Agricola-ganaderas y Forestales, que si bien interesa su conservacion como áreas abiertas, pueden admitir ciertas transformaciones y utilizaciones ajenas al destino agrario o forestal, a pesar de la integracion paisajística que debe respetarse.

2.- En cuanto a las condiciones estéticas de la edificación se estará a lo dispuesto en los Artículos 154,155 y 156 de las presentes Normas.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 109

CAPITULO II

TITULO VI

EPIGRAFE

## CAP. II REGULACION DE LAS ZONAS SUJETAS A ESPECIAL PROTECCION

### 1.- Zona de protección de agrupación de parcelas.

Artº. 159

1.- Comprende aquellas zonas del territorio próximas al núcleo de Lluçmajor por su lado norte que a pesar de poseer, en general, terreno muy apto para la agricultura, se encuentran divididas en grado sumo, desde tiempo inmemorial, mostrando una trama de parcelas que en raras ocasiones alcanzan la superficie de una cuarterada.

En esta zona se fomentará la agrupación de parcelas pequeñas como primer escalón en la ordenación del suelo no urbanizable, dando en contrapartida una mayor facilidad para la construcción de viviendas unifamiliares.

### 2.- Regulación de usos.

- a) Uso Forestal.- Uso a mantener y potencia en las zonas con existencia de masas arbóreas y de vegetación autóctona.
- b) Uso agrícola y ganadero.- Uso a mantener y potenciar en todos los casos.
- c) Uso residencial.- Queda limitado según lo establecido en las condiciones de parcelación y edificación.

### 2.- Zona de Protección Central.

Artº. 160

1.- Se han denominado de esta manera aquellas zonas del territorio que poseen terrenos aptos para la agricultura y/o la ganadería y que no se encuentran tan fraccionados como los anteriores, incluyendo, por claridad en la clasificación, terrenos con claro uso forestal.

### 2.- Regulación de usos.

- a) Uso forestal.- Uso a mantener y potenciar en las zonas con existencia de masas arbóreas y de vegetación autóctona.
- b) Uso agrícola ganadero.- Uso a mantener y potencia en todos los casos.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LUCCMAJOL

FASE PLANEAMIENTO

N.º 110

CAPITULO II

TITULO VI

EPIGRAFE

c) Uso residencial.- Queda limitado segun lo establecido en las condiciones de parcelación y edificación.

### 3.- Zona de Protección de "SA MARINA"

Artº. 161

1.- Comprende aquellas zonas del territorio que deban ser objeto de preservacion bien sea por sus valores paisajísticos, ecológicos o ambientales y que sea de interés su mantenimiento y/o potenciación.

Se le ha dado el nombre de "Sa Marina" porque abarca la mayor parte de esta zona y sus estribaciones hacia el N.O. del término municipal.

2.- Regulación de usos.

a) Uso forestal.- Uso a mantener y potenciar en las zonas con existencia de masas arbóreas y de vegetación autóctona.

b) Uso agrícola y ganadero.- Permitido en los actuales regímenes de explotación y en aquellos que puedan implantarse siempre que no alteren las condiciones ambientales que son objeto de preservación.

c) Uso residencial .- Queda limitado según lo establecido en las condiciones de parcelación y edificación.

### 4.- Zona de Protección Paisajística y/o Ecológica.

Artº. 162

1.- Comprende aquellas zonas del territorio que deban ser objeto de especial protección tanto por su interés paisajístico como ecológico, tanto para evitar su ataque, destrucción o alteración, como para mantener, potenciar y mejorar sus condiciones ambientales específicas.

2.- Regulación de usos.

a) Uso forestal.- Uso a mantener y potenciar en las zonas con masas arbóreas y de vegetación autóctona, prohibiéndose la plantación intensiva de especies que puedan alterar el equilibrio ecológico y la entidad de las citadas vegetaciones autóctonas.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 111

CAPITULO II

TITULO VI

EPIGRAFE

b) Uso agrícola y ganadero.- Se permite en las zonas dedicadas actualmente a dicho uso, si bien no podrán aumentar su superficie a expensas de las zonas boscosas o vegetación auctótona.

c) Uso residencial.- Queda limitado según lo establecido en las condiciones de parcelación y edificación.

d) Otros usos.- Queda prohibido cualquier otro uso, tolerándose aquellos existentes en la actualidad y que no resulten contrarios a los fines previstos en la presente protección. Se exceptúan con carácter excepcional aquello que por su elevado interés público deban mantenerse o situarse en dicha zona.

## 5.- Areas de Paraje Preservado y Elemento Paisajístico Singular.

Artº. 163

Estas Areas se regularán por lo dispuesto al efecto en el Plan Provincial de Ordenación de Baleares.

Debido a la coincidente delimitación, en estas áreas será de aplicación lo contenido en las " NORMES SUBSIDIARIES DE PLANEJAMENT A L'ESPAI NATURAL ANOMENAT DES DE ES CAP BLANC A S'ARENAL", aprobadas definitivamente el 22 de agosto de 1.983.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 112

CAPITULO III

TITULO VI

EPIGRAFE

## CAP. III CONDICIONES DE PARCELACION Y EDIFICACION EN AREAS AGRICOLA- GANADERAS, FORESTALES Y EXCEDENTES.

### Aprovechamiento del Suelo No Urbanizable.

#### Artº. 164

Las Areas Agrícola-ganaderas, Forestales y Excedentes carecen de aprovechamiento urbanístico.

#### Artº. 165

No obstante podrá permitirse en este tipo de suelo unicamente las construcciones que se enuncian a continuación y que por su uso serán clasificadas en:

- a) Viviendas familiares aisladas.
- b) Edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interes social.
- c) Edificaciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas.
- d) Edificaciones e instalaciones para las explotaciones agrícolas.
- e) Instalaciones para aprovechamiento de los recursos mineros

### Núcleo de población.

#### Artº. 166

En la Memoria se explica el criterio seguido para definir el nucleo de población llegándose a la conclusión de que para el cumplimiento de los objetivos expuestos, el Plan General establece entre otras cosas las condiciones mínimas exigibles en cuanto a la superficie y dimensiones de las parcelas, edificabilidad y situacion de la edificacion, como parámetros que definen la no formación de núcleo de población, y que son los que se darán en los artículos siguientes.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 113

CAPITULO III

TITULO VI

EPIGRAFE

## Clasificación de las parcelas.

Artº. 167

1.- Para fines de edificación de vivienda familiar las parcelas se clasifican de la siguiente manera:

- a) Parcelas de secano no segregadas con posteridad al 13 de junio de 1.958.
- b) Parcelas declaradas de regadío con anterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas, y que a su vez no han sido objeto de posterior segregación según lo establecido en el apartado 2.
- c) Parcelas no incluidas en los casos anteriores, segregadas y transmitidas a terceros a título oneroso, antes de la aprobación inicial de las presentes Normas, y que, a su vez, no han sido objeto de posterior segregación, según lo que establece el apartado 2.
- d) Parcelas no incluidas en ninguno de los casos anteriores.

2.- Las segregaciones con posterioridad a la aprobación inicial de las presentes Normas a que hace referencia el apartado 1, serán consideradas con finalidad edificatoria.

El Ayuntamiento podrá estimar expresamente los casos en que no exista tal finalidad, y así lo hará cuando dichas segregaciones sean por motivo de disposiciones testamentarias en favor de adquirentes a título sucesorio o por motivo de transmisiones al Estado y entes u organismos públicos en general.

Quando se tramite la unificación de parcelas para obtener el mínimo exigido con fines edificativos de vivienda, la parcela resultante se incluirá en el grupo al que pertenezca la parcela inicial segregada con mayor antigüedad.

No obstante si para ello se segrega una parte de una finca mayor, el remanente de ésta se incluirá en el grupo d).

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 114

CAPITULO III

TITULO VI

EPIGRAFE

## Parcela mínima a efectos de edificación y características de esta.

Artº. 168

En las Areas Agrícola-ganaderas, Forestales o Excedentes se permitira la construcción de una vivienda unifamiliar en parcelas con la siguiente superficie segun el grado de protección de la zona:

1.- En la Zona de Protección de Agrupación de Parcelas será necesaria una superficie de parcela no inferior a 7.000 m<sup>2</sup> en los casos de parcela a) y b) 15.000 m<sup>2</sup> en el caso c) y 50.000 m<sup>2</sup> en el caso d).

2.- En la Zona de Protección Central será necesaria una superficie de parcela no inferior a 15.000 m<sup>2</sup> en los casos a) y b); 30.000 m<sup>2</sup> en el caso c) y 50.000 m<sup>2</sup> en el caso d).

3.- En la Zona de Protección de "Sa Marina" será necesaria una superficie de parcela no inferior a 30.000 m<sup>2</sup> en los casos a) y b); 50.000 m<sup>2</sup> en el caso c) y 100.000 m<sup>2</sup> en el caso d).

4.- En la Zona de Protección Paisajística y/o Ecológica será necesaria una superficie de parcela no inferior a 100.000 m<sup>2</sup> en los casos a), b) y c) y de 200.000 m<sup>2</sup> en el caso d).

5.- En la Zona de Paraje Preservado y Elemento Paisajístico Singular no se permite la edificación de viviendas unifamiliares en ningún caso.

NOTA: Se entiende que si por alguna razón una parcela pertenece a dos áreas de diferente protección, la misma se asimilará a efectos edificatorios de vivienda al caso correspondiente a la zona donde se coloque la edificación.

Artº: 169

Los parámetros a aplicar para la edificación de viviendas unifamiliares serán los siguientes:

a) Volumen edificable inferior o igual a 0.1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> de la parcela hasta un volumen máximo de 1.500 m<sup>3</sup>

b) Superficie edificable inferior o igual al 5% de la superficie de la parcela.

c) Altura edificable inferior o igual a 10.00 m. con un máximo de Planta baja y un piso, sobre las cuales se puede edificar una planta torre con una superficie máxima del 20% de la construida en P.B.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 115

CAPITULO III

TITULO VI

EPIGRAFE

d) Retranqueos de linderos igual a la altura de la edificación con un mínimo de tres metros, y de los caminos un mínimo de diez metros.

e) Condiciones estéticas: Sin perjuicio de lo establecido en las presentes Normas y en las del Plan Provincial de Ordenación de Baleares, las edificaciones deberán adaptarse al medio en que se sitúen, y se ajustarán a lo establecido en los artículos 154, 155 y 156 de las presentes Normas, lo cual no es obstáculo para combinar las cubiertas inclinadas con algunas terrazas accesibles.

f) Condiciones higiénicas: Deberá cumplirse la normativa de higiene y composición de la Orden Ministerial de 29 de febrero de 1.944 del Ministerio de la Vivienda y demás disposiciones que regulen esta materia.

g) Condiciones higiénico-sanitarias para la evacuación y posterior tratamiento de las aguas usadas: La evacuación de las aguas usadas se realizará mediante conducto hermético de diámetro no inferior a 150 mm. y cuya pendiente será igual o superior al 2%.

Las fosas sépticas deberán contar como mínimo con los siguientes elementos:

- . cámara destinada a la recogida y licuación de las aguas
- . elemento depurador secundario capaz de lograr la oxidación de la materia orgánica proveniente de la cámara.

La filtración en el terreno del agua depurada podrá ser de formas diversas, tales como la de riego superficial o a través de filtros de arena y gravas, debiendo quedar garantizada, en todo caso, la no contaminación de agua.

## Viviendas rústicas tradicionales.

Artº. 170

1.- Las viviendas rústicas construidas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1.975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, podrán ser objeto de obras de reforma y ampliación siempre que se utilicen los elementos constructivos empleados para el edificio originario.

En el supuesto de que la vivienda existente haya agotado la edificabilidad permitida en el Artº. anterior, se permitirá la ampliación de la

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOI

FASE PLANEAMIENTO

N.º 116

CAPITULO III

TITULO VI

EPIGRAFE

misma con el fin exclusivo de mejorar las condiciones higiénico-sanitarias pero nunca para aumentar la superficie habitable.

Se permitirá un incremento máximo de la superficie construida de 20,00 m<sup>2</sup>.

En caso de demolición quedará incluido en el régimen general.

2.- Para que una edificación sea considerada como vivienda rústica tradicional, es requisito indispensable que haya sido destinada al uso de vivienda con anterioridad.

## Documentos necesarios para solicitar la construcción de viviendas en Suelo No Urbanizable.

Artº. 171

En orden a determinar si una parcela o la agrupación de varias es apta para la edificación de viviendas en Suelo No Urbanizable se aportará los siguientes documentos además del correspondiente proyecto técnico.

- a) Certificación registral o fotocopia autenticada de las correspondientes escrituras a partir de la cual sea posible establecer las superficies requeridas y las fechas y causas de las segregaciones
- b) Plano catastral debidamente firmado, que sirva a su vez para la ubicación de la finca o fincas, con referencia a puntos fijos y bien determinados.
- c) Certificado del Ministerio de Hacienda o de Agricultura en caso de regadíos anteriores a la entrada en vigor de la presente Norma.
- d) Certificación de técnico competente sobre el número de viviendas existentes en la finca.
- e) Certificado de indivisibilidad de la parcela expedido por el Registro de la Propiedad, salvo que sea igual o superior al doble de lo establecido en las presentes Normas, en cuyo caso este requisito afectará a la parte de la misma donde se ubique la edificación y con la superficie mínima fijada para cada zona en esta Normativa, y de acuerdo con la legislación agraria.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

CAPITULO III

TITULO VI

N.º 117

EPIGRAFE

## Edificaciones e instalaciones vinculadas a las Obras Públicas.

Artº. 172

Para la autorización de edificaciones e instalaciones vinculadas a las obras públicas, deberá justificarse dicha vinculación con la obra pública correspondiente.

## Edificaciones e instalaciones para las explotaciones agrarias.

Artº. 173

1.- Las edificaciones e instalaciones para las explotaciones agrarias son aquellas que guardan relación con la naturaleza y el destino de la finca y se ajustarán, en su caso, a los Planes y Normas del Ministerio de Agricultura. Deberá justificarse ante el Ayuntamiento, o en su caso, organismo competente la vinculación directa y funcional de la construcción con la explotación agrícola de la finca, no pudiendo, en ningún caso ser de uso residencial.

2.- En esta materia se tendrá en cuenta lo establecido en el Decreto 118/73 de 12 de enero, texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y disposiciones que de ella se derivan.

3.- Con el fin de establecer las características de las construcciones éstas se clasifican en:

- a) Almacenes agrícolas.
- b) Edificaciones e instalaciones para las explotaciones agropecuarias.
- c) Cerramientos.
- d) Otras construcciones.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAIÓ

FASE PLANEAMIENTO

N.º 118

CAPITULO III

TITULO VI

EPIGRAFF

## a) Almacenes agrícolas.

### Artº. 174

Se entenderá por almacén agrícola, "cases d'eines" o caseta de aperos toda edificación no incluida en los artículos siguientes, que tenga por destino el almacenamiento de cualquier tipo de elementos propios para la explotación de la finca con total exclusión de su uso como vivienda.

La parcela mínima para edificar estos almacenes será de 2.000,00 m<sup>2</sup> a no ser que la misma posea una superficie inferior con anterioridad al 13 de junio de 1958.

La normativa a aplicar para los almacenes agrícolas será la siguiente:

- 1.- La superficie edificable máxima será de 3.00 m<sup>2</sup> por cada 1.000 m<sup>2</sup> de la superficie de la parcela con un tope máximo de 20.00 m<sup>2</sup>.
- 2.- Altura máxima de 4.00 metros.
- 3.- Número de aberturas inferior o igual a dos (dos).
- 4.- Número de dependencias interiores una (una).
- 5.- Separaciones mínimas de 3.00 m. de todos los lindes. En caso de conformidad escrita del propietario de la finca colindante se puede adosar a la medianera correspondiente.
- 6.- Cubierta inclinada de teja árabe a una sóla vertiente.
- 7.- Condiciones estéticas:

Los almacenes agrícolas deberán adaptarse al ambiente en que se sitúen no pudiendo en ningún caso mantener la tipología de pequeños chalets.

Su construcción será efectuada con materiales tradicionales de las construcciones en el medio rural, cumpliéndose lo establecido en los artículos 154, 155 y 156 de las presentes Normas.

Se prohíben los muros de bloques de hormigón visto y las cubiertas de fibrocemento u otros materiales no tradicionales.

## b) Edificaciones e instalaciones para las explotaciones agropecuarias.

### Artº. 175.

Se entenderán por edificaciones e instalaciones para las explotaciones agropecuarias las que se dediquen al almacenamiento o transformación de la producción agrícola o de piensos, las granjas, los apriscos, las vaquerías, las pocilgas, y demás elementos propios para el cuidado y guarda de la cabaña.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJÓ

FASE PLANEAMIENTO

N.º 119

CAPITULO III

TITULO VI

EPIGRAFF

A los efectos de las condiciones de la edificación se entenderán dos tipos de edificaciones:

1.- Granjas avícolas, de ganado porcino u otras.

Las condiciones de edificación serán las siguientes:

- a) Superficie edificable no superior al 30% de la superficie de la parcela
- b) Altura máxima no superior a 6,00 metros, admitiéndose por encima de ésta instalaciones anejas a la explotación.
- c) Separaciones de los linderos no inferiores a la altura de la edificación

En el caso de tratarse de instalaciones de tipo doméstico, con un máximo de 20.00 m<sup>2</sup> construídos y 1.60 m. de altura, se condiderará obra menor, y para pedir la licencia municipal bastará presentar, junto con la petición un croquis del emplazamiento, construcción y acabados, los cuales deberán realizarse con materiales tradicionales del medio rural.

2.- Explotaciones no comprendidas en el párrafo anterior.

Las condiciones de edificación serán las siguientes:

- a) Superficie edificable no superior al 10% de la superficie de la parcela.
- b) Ha de tener forma rectangular sin divisiones interiores.
- c) Cubierta inclinada a una o dos vertientes, con la cumbra paralela al lado mayor del rectángulo.
- d) En las paredes de cerramiento rectangulares ha de quedar un hueco hasta el alero de al menos 0,30 m., el cual sólo se podrá tapar con rejilla metálica.
- e) Altura mínima hasta el comienzo del alero: 4,50 m.
- f) Separaciones linderos no inferiores a la altura de la edificación.

c) Cerramientos.

Artº. 176

Los cerramientos de las parcelas se adaptarán a los siguientes extremos:

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOE

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 120

CAPITULO III

TITULO VI

EPIGRAFE

a) La altura máxima será de 1,40 metros sobre cada punto del terreno natural; sobre dicha altura se podrán admitir cerramientos de rejilla.

b) Los materiales deberán ser los tradicionales en el medio rural, quedando expresamente prohibidos los muros de bloques de hormigón o ladrillos vistos.

Aunque se estudiará cualquier propuesta de las que se presenten, se recomienda como mejor la pared de piedra seca y una valla formada por trozos de ramas gruesas enlazadas mediante dos o tres hiladas de alambre liso.

c) El cerramiento de una finca que linde con un camino municipal se ha de retirar 3,50 m. del eje de dicho camino.

d) El cerramiento de una finca que linde con un camino de establecedores se ha de retirar 2,50 m. del eje de dicho camino.

e) En cualquier caso si existe un cruce de caminos, sea cualfuere el ángulo que éstos formen, se hará un chaflán, perpendicular a la bisectriz del ángulo de dichos caminos, de una longitud mínima de 4,00 m.

d) Otras construcciones.

Artº. 177

a) Además de las edificaciones e instalaciones descritas en los artículos anteriores podrán construirse instalaciones para cultivos forzados, para extracción de agua o cualquier otro tipo de obra que guarde relación con el destino agrario de la finca.

Dichas obras no podrán en ningún caso ser una sustitución de las edificaciones reguladas por las presentes normas, se atenderán a lo estipulado por el Ministerio de Agricultura y su volumen será el mínimo necesario para la función específica para la que se construyan.

b) Los aljibes, tanto aéreos como enterrados, que no posean una superficie superior a 15.00 m<sup>2</sup> y una altura total superior a 1.00 m. serán considerados como obra menor, y por tanto para obtener la licencia municipal bastará con presentar, junto con la petición, croquis de emplazamiento, construcción y acabados.

Estos aljibes deberán distar al menos 2.00 m de las medianeras.

En caso de ser cubierto, la luz libre de las viguetas del forjado no podrá ser superior a 2.00 m.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE	PLANEAMIENTO	N.º 121
CAPITULO III	TITULO	EPIGRAFE

## Edificaciones agrarias tradicionales.

Artº. 178

1.- Los almacenes agrícolas contruidos antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1.975, de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana podrán ser objeto de reforma siempre que se utilicen los elementos constructivos empleados para el edificio originario.

## Instalaciones para aprovechamiento de los recursos mineros.

Artº. 179

Las instalaciones para aprovechamiento de los recursos mineros que darán sujetas a las limitaciones que en orden a la especial protección se establecen para las distintas zonas del Suelo No Urbanizable, no siendo autorizables aquellas cuyos efectos sean contrarios a los objetivos de preservación de los valores paisajísticos, ecológicos o ambientales.

Sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean preceptivas, la solicitud de licencia municipal para tales actividades deberá ir acompañada de la documentación necesaria para valorar los efectos sobre el medio ambiente y constará como mínimo de plano de situación, plano topográfico con indicación de usos, edificaciones y vegetación en el área que se solicita y en un entorno de 500 m. a su alrededor, fotoplano de dicha área y fotografía.

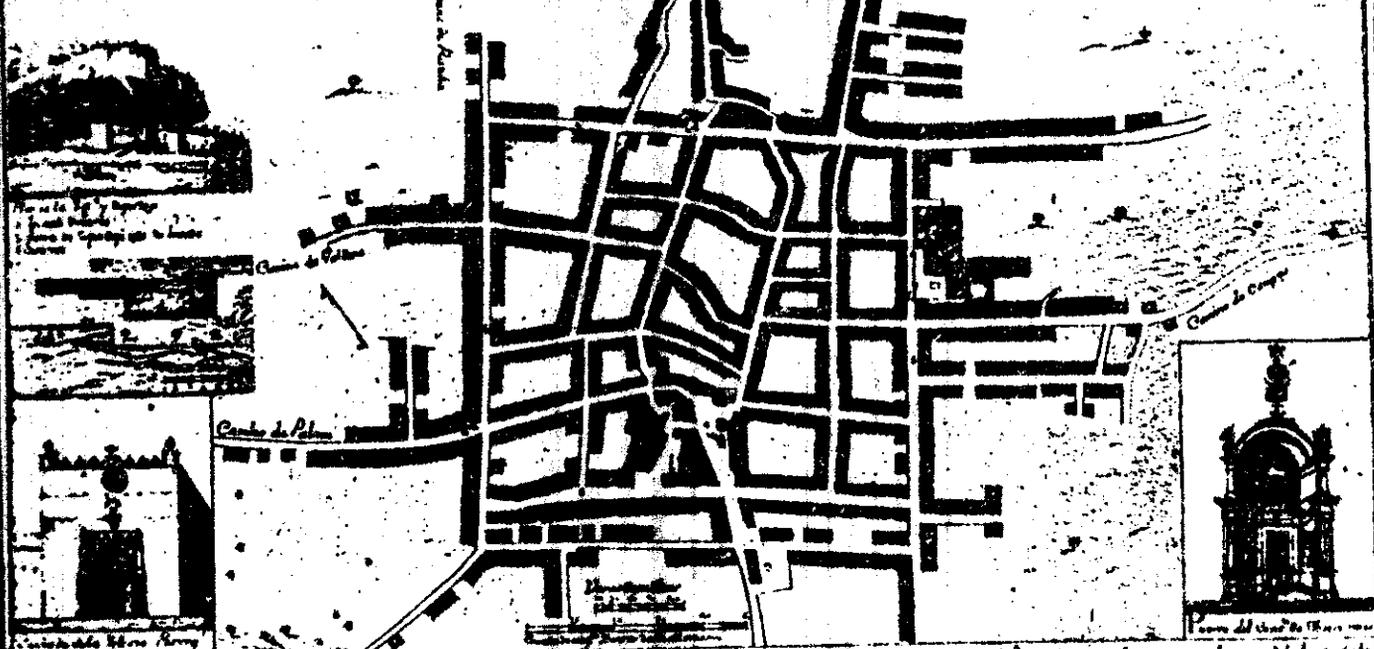


# CONSELL GENERAL INTERINSULAR DE LES ILLES BALEARS.

VISTA MERIDIONAL EN PERSPECTIVA



PLAN IGNOGRAFICO DE LA VELLA D LLUMA JOR EN LA ISLA D MALLORCA



El presente plano general de ordenación municipal de Lluçmaior, en la isla de Mallorca, se ha elaborado en virtud de la Ley 1/80 de 3 de mayo de 1980, que establece el régimen de las ordenaciones urbanísticas municipales, y de la Ley 1/81 de 10 de mayo de 1981, que modifica la Ley 1/80 de 3 de mayo de 1980, en lo que respecta a la competencia de las ordenaciones urbanísticas municipales en materia de ordenación urbanística.

El presente plano general de ordenación municipal de Lluçmaior, en la isla de Mallorca, se ha elaborado en virtud de la Ley 1/80 de 3 de mayo de 1980, que establece el régimen de las ordenaciones urbanísticas municipales, y de la Ley 1/81 de 10 de mayo de 1981, que modifica la Ley 1/80 de 3 de mayo de 1980, en lo que respecta a la competencia de las ordenaciones urbanísticas municipales en materia de ordenación urbanística.

## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION LLUCMAJOR



FASE: PLANEAMIENTO

Aprobado provisoriamente por el Ayuntamiento en sesión de 15 NOV 1984 El Secretario

### NORMAS URBANISTICAS

# 3b



#### EQUIPO REDACTOR:

D. JOSE MIGUEL PINO DEL RIO Arquitecto Director

D. RAFAEL COLL PUJOL Arquitecto

D. MANUEL VELASCO MAILLO Ingeniero de C.C. y P.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 1

CAPITULO - TITULO VII y VIII

EPIGRAFE INDICE

## TITULO VII TIPOS DE ORDENACION Y PARAMETROS REGULADORES

CAP. I Disposiciones generales

CAP. II Normas aplicables a la edificación continua según alineación de vial.

CAP. III Normas aplicables a la edificación aislada.

## TITULO VIII REGIMEN DE USOS

CAP. I Disposiciones generales

CAP. II Regulación detallada de los usos.

Secc. 1ª. Usos residenciales

Secc. 2ª. Dotaciones privadas

Secc. 3ª. Uso comercial, mercantil e industrial

Secc. 4ª. Normas sobre aparcamiento.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 2

CAPITULO -

TITULO VII

EPIGRAFE INDICE

## TITULO VII. TIPOS DE ORDENACION. PARAMETROS REGULADORES

### CAP. I DISPOSICIONES GENERALES.

- Aplicación de las Normas de este Título.
- Conceptos.
- Parcela.
- Solar.
- Retranqueo de las edificaciones.
- Superficie total edificada o edificable.
- Superficie de ocupación.
- Volumen edificado o edificable.
- Altura edificable.
- Alineaciones y rasantes.
- Manzana.
- Obligatoriedad de las alineaciones y rasantes.
- Chaflanes.
- Alineación de edificios lindantes con carreteras.
- Alineación de edificaciones fronteras a cauces públicos.
- Alineación de edificaciones fronteras con el mar.
- Tipos de edificación.

### CAP. II NORMAS APLICABLES A LA EDIFICACION CONTINUA SEGUN ALINEACIONES DE VIAL

- Tipo de ordenación.
- Fachada mínima.
- Ancho de vial.
- Medianera.
- Porches.
- Estudios de detalle.

### CAP. III NORMAS APLICABLES A LA EDIFICACION AISLADA

- Tipo de ordenación.
- Construcciones auxiliares.
- Cercas.
- Adaptación topográfica y movimiento de tierras.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 3

CAPITULO I

TITULO VII

EPIGRAFE

TITULO VII. TIPOS DE ORDENACION. PARAMETROS REGULADORES.

CAP. I. DISPOSICIONES GENERALES.

## Aplicación de las Normas de este Titulo

Artº. 180

El presente título establece la reglamentación detallada de las constantes o parámetros que determinan, con carácter general, las características de la edificación.

## Conceptos

Artº. 181

Los conceptos utilizados en la presente regulación tendrán el significado que para cada uno de ellos se establece en los artículos siguientes.

## Parcela

Artº. 182

1.- Se entiende por parcela urbanística toda fracción de la superficie de suelo urbano edificable, delimitada con el fin de facilitar la ejecución de la urbanización y de la edificación, conferir autonomía a la edificación por unidades de construcción y servir de referencia a la intensidad de edificación y al número de viviendas y asegurar la unidad mínima de edificación

2.- Cuando en estas Normas o en las de los Planes Parciales o Especiales se estableciera una parcela mínima o unas dimensiones mínimas en algunos de sus lindes, será obligatorio para poder edificar cumplir este mínimo de superficie y longitud.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 4

CAPITULO I

TITULO VII

EPIGRAFE

Se exceptúan aquellas parcelas en suelo urbano, de menor tamaño, existentes con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de este Plan, cuando lo permitan explícitamente y en la cuantía que se señale en las Normas de cada Zona.

Las parcelas mínimas serán indivisibles de acuerdo con lo previsto en el artículo 94 de la Ley del Suelo.

3.- La cualidad de indivisible deberá hacerse constar obligatoriamente en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, conforme a lo estipulado en el artículo 95 de la Ley del Suelo.

4.- Se podrán unificar tantas parcelas como se desee y en la resultante sólo se podrá construir lo permitido según las normas de cada zona.

Para dicha unificación se pedirá licencia al Ayuntamiento previo o conjuntamente con el proyecto de edificación, presentando el plano de parcelas originales y el definitivo con dimensiones y superficie.

## Solar

Artº. 183

Para que una parcela tenga la consideración de solar, deberá cumplir las condiciones mínimas de urbanización y superficie estipuladas en estas Normas o, en su caso, las del artículo 82 de la Ley del Suelo.

## Retranqueo de las edificaciones.

Artº. 184

1.- En los tipos de ordenación en que sea obligatoria la separación de la edificación de los linderos de la parcela o solar, el retranqueo se medirá desde dichos linderos hasta los elementos más salientes del edificio.

A efectos de la correspondiente medición se incluirán los voladizos y se excluirán los aleros, cornisas, jardineras, cubiertas y demás elementos ornamentales de las edificaciones que tengan vuelo normal o acostumbrado, igual o inferior a ochenta centímetros y que no sean practicables.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 5

CAPITULO I

TITULO VII

EPIGRAFE

2.- En los casos de edificación entre medianeras, cuando la edificación deba retranquearse de vías y áreas públicas la separación se medirá hasta la alineación de fachada con exclusión de los voladizos o terrazas apoyadas que sobre la zona de retranqueo puedan autorizar las presentes Normas.

## Superficie total edificada o edificable.

Artº. 185

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.- Se entiende por planta edificada todo el espacio habitable o practicable en su proyección horizontal limitado por el forjado de techo, por dos forjados de pisos consecutivos o por forjado de piso y cubierta.

No se considerará superficie edificada el espacio destinado a depósitos de líquidos o gases o instalaciones de tratamiento de aguas residuales al servicio normal de la edificación y de los usos permitidos con los condicionantes expresados en el Artº. 204.5

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

Se entiende que se hallan limitados lateralmente cuando exista cualquier elemento fijo con altura superior a 1,80 m. sobre el nivel del suelo de la planta respectiva.

No se entenderá cerrado lateralmente si por causa de un retranqueo obligatorio los elementos descritos quedan limitados por paredes medianeras.

A los efectos del cálculo de la edificabilidad neta se entenderá por superficie de techo la suma de la superficie edificada de todas las plantas del edificio con exclusión de las siguientes:

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 6

CAPITULO I

TITULO VII

EPIGRAFE

- a). Plantas enterradas segun el Artº. 188 que no se destinen a vivienda ni locales comerciales.
- b). Cuerpos volados de balcones, terrazas, galerías o porches y escaleras que estén abiertos por más de la mitad de su perímetro. En caso contrario contarán en un 50% de su superficie.  
Los elementos contabilizados de esta manera no pueden superar el 30% de la superficie edificada en cada planta.
- c). Los altillos de locales descritos en las Zonas Residencial Intensiva Media -3- y Residencial Intensiva Alta -4- (Artº.68 y 73 )
- d). Los porches superiores abiertos descritos en la Zona de Casco Antiguo -1- (Artº. 63 ).
- e). Todos los elementos permitidos sobre la A.R.M. según el Artº.188.7
- f). En general todos aquellos elementos que de forma expresa se mencionen como excluidos de la edificabilidad para cada una de las zonas.

## Superficie de ocupación.

Artº. 186

- 1.- La proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie edificada o edificable de las plantas incluso enterradas, determina la superficie de solar ocupado u ocupable por la edificación.
- 2.- Todos los voladizos de la edificación, excepto los normales aleros o cornisas de las cubiertas con un vuelo máximo de ochenta centímetros (0,80 m.), se contabilizarán como superficie de ocupación. Sin embargo en las zonas con tipo de ordenación en edificación continua, con alineación de fachada coincidente con la de la vía pública, los voladizos sobre ésta no se contabilizarán como superficie de ocupación del respectivo solar.  
Asimismo no contabilizarán como superficie de ocupación los elementos que expresamente se indiquen para cada una de las zonas.
- 3.- La superficie de ocupación se expresará en un porcentaje de la del solar o parcela.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 7

CAPITULO I

TITULO VII

EPIGRAFE

4.- Se excluyen de la superficie de ocupación las plantas enterradas destinadas exclusivamente a garaje-aparcamiento pudiendo, en dicho caso, ocupar la totalidad del solar en las zonas de casco Antiguo e Intensiva en todas sus categorías, no pudiendo sobresalir dicha planta enterrada más de 0,80 m. desde la rasante de la acera en cualquiera de sus puntos.

## Volumen edificado o edificable

Artº. 187

Quando la edificabilidad se exprese en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>., el criterio a seguir para determinar el volumen edificado o edificable es el siguiente:

Es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas, sean o no enterradas. Se excluyen del volumen los depósitos de líquidos y gases, las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y las cubiertas inclinadas no practicables y con pendientes inferiores a cuarenta y cinco grados; y se incluyen los sótanos y semisótanos en general cualquiera que fuese su destino, buhardillas, mansardas, torres de remate, cajas de ascensores, escaleras o trasteros, cuerpos volados cerrados por tres de sus lados, según la definición de superficie edificada, así como las plantas libres, abiertas o exentas, cubiertas que no sean simples voladizos.

## Altura edificable

Artº. 188

1.- La medición de altura dependerá del tipo de ordenación, según sea el régimen de edificación continua o aislada.

2.- Edificación continua. Altura total: se entenderá por altura total la medida desde la rasante de la vía pública en el punto medio de la fachada del solar, hasta la mayor cota de coronación de cubierta. En caso de que la fachada del solar sea superior a la mínima, en más de un 50%, se dividirá la fachada, a efectos de esta definición, en módulos iguales a la fachada mínima de solar.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 8

CAPITULO I

TITULO VII

EPIGRAFE

Altura reguladora: se entenderá por altura reguladora máxima (A.R.M.) de una fachada la medida desde la rasante de la vía pública en el punto medio de la fachada del solar hasta la mayor cota de arranque de cubierta de dicha fachada.

Se considerará que una planta está enterrada, y se la denominará sótano, cuando el desnivel entre la rasante de la acera y el intradós de la planta, medido en el punto medio de la fachada del solar, o de los módulos que resulten, no es superior a 0,80m.

3.- Si el edificio da frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes, según corresponda a cada vial y con cumplimiento de las siguientes prescripciones.

a). Si la altura de la edificación fuera la misma en cada frente de vial, se obtendrá conforme a lo dispuesto en el párrafo 2º del presente artículo, pero operándose con el conjunto de las fachadas desarrolladas como si fuera una sóla.

b). Si las alturas reguladoras fueran distintas, la mayor de ellas alcanzará a los viales adyacentes de menos ancho, hasta una longitud máxima equivalente al doble de la anchura de la calle secundaria contada a partir de la esquina o última flexión del chaflán y en caso de acuerdo curvo a partir del punto de tangencia con la alineación de vial de menor ancho, todo ello con un máximo de 20 metros, siempre que la pared de cerramiento se sitúe a una distancia no inferior a 3 metros de los ejes de medianería de la finca o fincas colindantes con el fin de permitir en aquella la abertura de ventanas y su tratamiento como fachada. Al resto de fachada con frente a la calle de menor ancho se aplicará la altura correspondiente a la misma.

4.- Los edificios en solares con frente a dos o más vías que no formen esquina o chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzanas, se regularán como si se tratase de edificios independientes.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 9

CAPITULO I

TITULO VII

EPIGRAFE

5.- Cuando los edificios dan frente a plazas, las dimensiones de ésta no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes a las vías que forman plaza o afluyen a ella.

No se tendrán en cuenta, a efectos de determinación de las alturas, aquellas calles, cuyo ancho sea mayor que la dimensión mínima de la plaza.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

6.- Edificación aislada. Altura total: Se entenderá por altura total la dimensión vertical o desnivel entre la cota más baja del suelo de la planta edificada, excepto sótanos y la mayor cota de coronación de cubiertas.

Altura reguladora: Se entenderá por altura reguladora máxima (A.R.M.) la dimensión vertical o desnivel entre la cota del suelo de la planta baja y la cota de arranque de la cubierta más alta (medida hasta el intradós de la misma).

El desnivel máximo entre la cota del suelo de la planta baja y el terreno natural será de 2,00 m. en terrenos con pendiente igual o superior al 20%, de 1,50 m. en terrenos con pendiente menor del 20% e igual o superior al 15%, y de 0,80 m. en los demás casos.

7.- Tanto en edificación continua como en edificación aislada, sobre las correspondientes alturas reguladoras, se permitirá la elevación de los siguientes elementos constructivos:

a) Las pendientes normales de tejados y azoteas aún cuando el último forjado sea inclinado, incluso los desvanes o cámaras no habitables que permitan las inclinaciones de dichas cubiertas.

b) Un sólo cuerpo de remate que pueda comprender una o varias de las siguientes dependencias; Caja de escalera y cuarto de depósito de agua, siempre que dicho cuerpo de remate no exceda de 5,00 mts. en la dimensión máxima de planta y 3,00 mts. de altura.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 10

CAPITULO I

TITULO VII

EPIGRAFE

Dicho cuerpo, excepto en la zona Residencial Extensiva Baja -7- y Residencial Extensiva Agrupada -8- se ha de retranquear, al menos tres metros (3,00 m.), de la fachada principal, salvo que el mismo quede en el interior del posible porche superior.

c) Los conductos de chimenea, antena colectiva, pararrayos y elementos análogos y las barandillas de protección hasta un metro de altura en azoteas.

d) Los tendederos con cerramiento ligero con un máximo de 2 m. de altura y separados un mínimo de 3 m. de todas las fachadas.

## Alineaciones y rasantes

Artº. 189

1.- Se entiende como alineación actual de una calle, plaza o vía, la línea que sobre el terreno, y materializada por un cerramiento, limita de las propiedades particulares situadas a ambos lados de la misma. Si no se modifican mediante documento apropiado los trazados de las vías, plazas o calles, esta alineación actual coincide con la oficial.

2.- La alineación oficial es la que consta en los planos debidamente aprobados. Las fincas que, de conformidad con los mismos, se encuentran afectadas por esta variación de alineaciones, se califican de fuera de línea cuando la alineación oficial corta a las superficies de la misma, limitadas por la alineación actual determinando una parcela que tiene que pasar a vía pública, y como remetidas o que deban de avanzar a aquellas otras en que la alineación oficial queda fuera de la finca, determinando una parcela sobrante de vía pública y apropiables siguiendo los trámites que al efecto determina la Ley.

3.- Tanto las fincas fuera de línea como las remetidas, de las que habla el apartado anterior, tienen la naturaleza de fincas fuera de ordenación, sujetas por tanto al régimen que se determina en estas Normas.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 11

CAPITULO I

TITULO VII

EPIGRAFE

4.- Se denominará alineación de fachadas a la línea paralela a la alineación actual u oficial en aquellos casos en que estas ordenanzas o los respectivos Planes Parciales del sector obliguen a retirar las fachadas de la alineación oficial construyéndose por tanto aquellas dentro de la zona de propiedad particular.

5.- La separación entre la alineación oficial y la fachada medida segun la normal a ambos, se denomina retranqueo. La obligatoriedad del retranqueo, si los Planes Parciales no dispusieran otra cosa, sólo alcanza hasta el nivel de la rasante de la calle.

6.- Se entiende por rasante de la acera la línea determinada por el canto del plano superior del bordillo o encintado y por rasante de la calle la que se forma por el plano que pasa por el punto más alto de la misma. Siempre que estas Normas hagan referencia sin más a la rasante, se entenderá que se refiere a la de la acera.

## Manzana.

Artº. 190

Se denomina manzana la superficie de suelo delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.

## Obligatoriedad de las alineaciones y rasantes.

Artº. 191

1.- Todo edificio que se construya de nueva planta o en el que se realicen obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación en las partes de fuera de alineación o rasante, deberá sujetarse a los planos de alineaciones y rasantes legalmente aprobados.

2.- A tal efecto, no podrá empezarse la cimentación de un edificio, hasta que no se haya señalado sobre el terreno la alineación, y rasante que corresponda, por el técnico municipal. Dicho señalamiento se solicitará previamente al Ayuntamiento por el interesado.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 12

CAPITULO I

TITULO VII

EPIGRAFE

## Chaflanes.

Artº. 192

En aquellos casos en que esté previsto el establecimiento de chaflanes se aplicarán las siguientes normas:

- 1.- En cada esquina cualquiera que sea el ángulo que se forme, deberá efectuarse el encuentro de los muros de fachada mediante un chaflán normal a la bisectriz y cuya anchura será el cuarto de la calle más ancha, con un mínimo de dos metros.
- 2.- Los bordillos o encintados de acera seguirán frente a dichos chaflanes en forma circular, adaptados a las dimensiones de los mismos.
- 3.- No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando se redacten los correspondientes Planes Parciales de Polígonos concretos se podrá establecer un régimen específico diferente del anteriormente señalado.

## Alineación de edificios lindantes con carreteras.

Artº. 193

Las construcciones en zona adyacente a las carreteras se regirán a efecto de separación de las mismas por los artículos 51 y 176 de las Normas del Plan Provincial de Ordenación de Baleares.

## Alineación de edificaciones fronteras a cauces públicos.

Artº. 194

En estas edificaciones fronteras a cauces públicos, la alineación estará, como mínimo a seis metros de la línea de deslinde del cauce.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 13

CAPITULO I

TITULO VII

EPIGRAFE

## Alineación de edificaciones fronteras con el mar.

Artº. 195

Las edificaciones fronteras con el mar se regirán por lo dispuesto en el Artº. 34 de las Normas del Plan Provincial de Ordenación de Baleares y en todo caso se someterán a lo dispuesto en la Ley 8/75 de 12 de marzo B.O.E. nº 63 del 14 de marzo de 1975 sobre Zonas e Instalaciones para la Defensa Nacional, y el Decreto nº 689/78 de 10 de febrero, B.O.E. nº 89 del 14 de abril de 1978 sobre el Reglamento que desarrolla la Ley.

A tal efecto, para realizar una construcción comprendida en una franja de 5 Km. de ancho contada desde la costa, el promotor debera pedir el preceptivo permiso al Ministerio de Defensa, según el Decreto de 1 de junio de 1933 y sucesivos que lo ermiendan.

Como Anexo a la presente Normativa, y para que sirva de orientación al Administrado, se incluyen las servidumbres en vigor de las Zonas e Instalaciones para la Defensa Nacional.

## Tipos de Edificación.

Artº. 196

A efectos de ordenación de la edificación se establecen los siguientes tipos:

1.- Edificación continua según alineación de vial.

- a) en manzana cerrada
- b) en manzana semicerrada

2.- Edificación aislada.

- a) en bloques aislados
- b) en bloque que define alineaciones
- c) en vivienda unifamiliar

3.- Edificación agrupada de baja densidad.

Las características de cada uno de los tipos de Ordenación se regulan en los capitulos siguientes.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE: PLANEAMIENTO

N.º 14

CAPITULO II

TITULO VII

EPIGRAFE

CAP. II - NORMAS APLICABLES A LA EDIFICACION CONTINUA SEGUN ALINEACION DE VIAL.

## Tipo de Ordenación.

### Artº. 197

En este tipo de ordenación la alineación coincide con la vialidad, ex cepto en los casos de retranqueo obligado o permitido, y ocupa toda la longitud de fachada.

La alineación es la línea que señala el límite a partir del cual debe rá levantarse la edificación con frente a la vía pública.

La línea de fachada coincide con el tramo de la alineación de vialidad perteneciente a cada parcela, en los casos en que no sean obligatorios - los retranqueos.

Quando no sea obligatorio, se permitirá el retranqueo de las edificaciones sólo en los casos en que se demuestre convenientemente su necesidad o mejora del entorno, presentando para su petición una Memoria Justificativa - de la solución y los planos necesarios para una perfecta comprensión respecto de los acabados de medianerías.

## Fachada Mínima.

### Artº. 198

Es la distancia mínima de alineación de vial perteneciente a una mis ma parcela. Cuando la parcela diera frente a dos viales contiguos, formando esquina o chaflán, bastará que tal condición se cumpla en uno cualquiera de sus frentes.

## Ancho de vial.

### Artº. 199

1.- Se entenderá por ancho de vial una medida lineal relacionada con la am plitud de vial que, para cada tramo y lado de calle, informará la altura de los edificios y la dimensión de los vuelos de los cuerpos salientes.

2.- Si las alineaciones de vialidad están constituidas por rectas o curvas paralelas tales que su distancia sea constante en todo un tramo y lado vial entre dos transversales, se tomará esta distancia como ancho vial.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 15

CAPITULO II

TITULO VII

EPIGRAFE

3.- Si las alineaciones de vialidad no son paralelas o presentan ensanchamientos, retranqueos o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales al mínimo ancho en el lado y tramo considerados, salvo que dicho estrechamiento tenga una longitud inferior al 5% de la longitud del tramo de calle considerado.

## Medianeras.

Artº. 200

1.- Se entiende por "medianera" la pared lateral de contigüidad entre dos edificaciones o parcelas que puedan utilizarse de forma compartida y que se eleva sin solución de continuidad, aunque pueda quedar interrumpida por patios de luces y pozos de ventilación, de carácter mancomunado.

2.- Las medianeras que resulten al descubierto con carácter permanente, por diferente altura reguladora, retranqueo, profundidad edificable u otra causa, deberán acabarse por parte de su propietario con materiales de fachada o retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de aberturas.

## Porches

Artº. 201

1.- Para las edificaciones destinadas a servicios colectivos no residenciales, tales como comercios, cines, edificios municipales, etc. , se recomienda la creación de porches o voladizos hasta la alineación oficial, que proporcione sombra a los peatones. Estos elementos no producirán aumento de volumen ni superficie de ocupación. La separación a linderos laterales será de 3 metros.

El Ayuntamiento, una vez aprobada definitivamente la Adaptación del Plan General, podrá establecer una Ordenanza que normalice el diseño y materiales de los porches.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 16

CAPITULO II TITULO VII

EPIGRAFE

2.- El acceso principal a las edificaciones, tanto de uso privado como público podrá ser cubierto hasta la alineación de la calle en una anchura no superior a 3 m. pero debiendo separarse 3 m. de los linderos naturales. Este acceso cubierto no contabilizará a efectos de volumen ni de superficie de ocupación.

## Estudios de Detalle.

Artº. 202

Mediante Estudios de Detalle podrá preverse en el marco de la regulación de cada zona una ordenación de volúmenes edificables si se cumplen las siguientes condiciones:

- a) Que se refiera a una manzana completa o parcela mínima de 1.000 m<sup>2</sup>.
- b) Parcela o parcelas que den frente a dos vías formando chaflán esquina o acuerdo curvo.
- c) Las parcelas con frente a dos o más vías deberán tener una longitud de fachada a cada frente de vía pública superior a 20 m. y en los casos de chaflán o acuerdo curvo, deberán tener una longitud mínima de 14 m. desde el punto de flexión o tangencias hasta la medianera correspondiente, y su desarrollo total, sumado al de todos los frentes de vía pública, no podrá ser inferior a 40 m. Para las parcelas con frente a plazas, la longitud mínima de fachada sera de 30 metros.
- d) Conjuntamente con el Estudio de Detalle se elaborará un Proyecto arquitectónico.
- e) Se mantendrá la intensidad de edificación.
- f) Mantenimiento de medianeras, cuerpos salientes, elementos salientes y alineaciones de vialidad.
- g) No será preciso el cumplimiento de las condiciones a), b) y c) cuando la necesidad de elaboración de Estudio de Detalle venga establecida por las presentes Normas.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 17

CAPITULO. III TITULO VII

EPIGRAFE

## CAP. III. NORMAS APLICABLES A LA EDIFICACION AISLADA

### Tipo de Ordenación

#### Artº. 203

La edificación aislada viene regulada por los siguientes parámetros:

- a). forma y tamaño de la parcela
- b). ocupación máxima de la parcela
- c). altura reguladora máxima
- d). número máximo de plantas
- e). separaciones mínimas
- f). edificabilidad neta
- g). densidad neta de viviendas, y
- h). construcciones auxiliares.

### Construcciones Auxiliares

#### Artº. 204

1.- Se entiende por construcciones auxiliares las edificaciones o cuerpos de edificación al servicio de los edificios principales, y se clasifican en cuatro grupos:

Grupo A: Garages familiares, casetas de herramientas de jardín y similares, lavaderos, invernaderos.

Grupo B: Portería (no vivienda), garitas de control.

Grupo C: Piscinas, depósitos de gases o líquidos.

Grupo D: Pérgolas de jardinería y similares; barbacoas sin cubrir.

2.- En todo caso en los dos primeros grupos el techo edificado computará a los efectos de la intensidad de edificación.

3.- Las construcciones del grupo A se podrán adosar a las medianeras retirándose de los viales y espacios libres las distancias reguladas para cada zona, siempre que no sobrepasen una altura de 2,20 m. desde el nivel natural del terreno hasta el arranque de la cubierta la cual podrá ser inclinada sin que en ningún caso la altura máxima de coronamiento de cubierta supere

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 18

CAPITULO III TITULO VII

EPIGRAFE

los 3.00 m. Asimismo la superficie total de las construcciones auxiliares reguladas de esta forma no podrá superar el 5% de la superficie de la parcela.

4.- Las construcciones del grupo B no necesitarán guardar ningún tipo de retranqueo si bien su altura máxima no sobrepasará los 2,50 m. sobre el terreno natural y no superarán una superficie edificable de 5 m<sup>2</sup>.

5.- Las construcciones del grupo C se retranquearán un mínimo de 2,00 m. de las medianerías, quedando libre la distancia a la calle, y no computarán ni en ocupación ni en edificabilidad si no existe ningún paramento (Se excluyen las barandas) con una altura superior a 1,50 m. medida desde el nivel natural del terreno cuando éste tenga más de 15% de pendiente, o de 0,80 m. en los demás casos.

En caso contrario se contabilizarán en ocupación y edificabilidad y se tendrán que retranquear de calles y medianeras las distancias exigidas para cada zona.

6.- Los elementos del grupo D se pueden colocar en cualquier parte del solar sin necesidad de guardar retranqueos ni de medianeras ni de calles.

Estos elementos, los cuales se definen a continuación, no contabilizarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

La salida de humos de las barbacoas ha de situarse como mínimo a 3.00 m. de cualquiera de los lindes de la parcela.

A estos efectos se entiende por pérgola todo cubrimiento con elemento ligero, apoyada en pilares y abierta por todo su perímetro (según el Art 185.3 ), salvo que esté adosada a una edificación existente, con una proporción de huecos igual o superior al 70% de la superficie de la misma, repartida de forma uniforme.

En ningún caso las pérgolas se podrán cerrar por la parte superior salvo con plantas naturales.

La superficie de la pérgola o pérgolas no podrá exceder del 10% de la superficie del solar . El posible exceso se contabilizará a todos los efectos como porche.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 19

CAPITULO III

TITULO VII

EPIGRAFE

## Cercas.

### Artº. 205

Las cercas con frente a espacios públicos deberán sujetarse, en toda su longitud, a las alineaciones y rasantes de estos.

El espacio intermedio entre edificación y alineación deberá mantenerse ajardinado a cargo del propietario de dicho suelo. La altura máxima de las cercas opacas será en el linde de vial 0,80 m. y en los demás lindes de 1,50 m. medidos desde la cota natural del terreno en cada punto del linde.

Sobre dicha cerca opaca se podrán construir barreras o celosías hasta un máximo total de 2,00 m., o bien setos de jardinería de composición libre, siempre de acuerdo con lo establecido al respecto en el Código Civil.

## Adaptación topográfica y movimientos de tierras.

### Artº. 206

En las parcelas con pendiente y en los casos en que sea imprescindible la nivelación del suelo en terrazas, éstas se dispondrán de tal forma que la cota de cada una cumpla las siguientes condiciones:

1.- Las plataformas de nivelación junto a los lindes no podrán situarse a más de 1,50 m. por encima o por debajo de la cota natural del linde; 2) la plataforma de nivelación en interior de parcela (excepto los sótanos) deberán disponerse de modo que no rebasen unos taludes ideales de pendiente 1:3 (base:altura) trazados desde las cotas por encima o por debajo, posibles en los lindes. Los muros de nivelación de tierras en los lindes no alcanzarán en ningún punto, una altura superior a 1,50 metros por encima o por debajo de la cota natural del linde. Los muros interiores de contención de tierras no podrán rebasar, en la parte vista, una altura de 3,00m.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 20

CAPITULO TITULO VIII

EPIGRAFE INDICE

## TITULO VIII - REGIMEN DE USOS

### CAP. I. DISPOSICIONES GENERALES

- Regulación de Usos
- Usos públicos y privados
- Usos permitidos
- Usos prohibidos
- Categorías de usos públicos
- Categorías de usos privados

### CAP. II. REGULACION DETALLADA DE LOS USOS

#### Secc. 1º. Usos residenciales

- Uso de vivienda
- Uso residencial - comunitario
- Uso turístico - residencial

#### Secc. 2ª. Dotaciones privadas

- Uso docente
- Uso social-cultural
- Uso religioso
- Uso sanitario
- Uso deportivo
- Uso recreativo

#### Secc. 3ª. Uso comercial, mercantil e industrial

- Uso comercial
- Uso oficina
- Uso industrial
- Clases de actividades industriales y grado de compatibilidad de las mismas
- Garages y talleres de reparación de automóviles

#### Secc. 4ª. Normas sobre Aparcamientos

- Aparcamientos en los Edificios. Plazas mínimas.
- Garage-aparcamiento
- Plazas de Aparcamiento
- Altura libre mínima

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 21

CAPITULO

TITULO VIII

EPIGRAFE INDICE

- Accesos
- Rampas y accesos de vehículos
- Acceso de Peatones
- Construcción
- Ventilación
- Iluminación
- Aseos
- Instalación contra-incendios.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 22

CAPITULO I

TITULO VIII

EPIGRAFE

## TITULO VIII. REGIMEN DE USOS

### CAP. I. DISPOSICIONES GENERALES

#### Regulación de Usos.

##### Artº. 207

- 1.- El presente título establece la regulación genérica de los tipos de usos del suelo y de la edificación.
- 2.- La regulación pormenorizada de los usos a que pueden destinarse o quedar prohibidos los terrenos situados en cada una de las zonas del suelo, bien sea suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, se establece en la regulación correspondiente de cada una de estas zonas de conformidad con las normas comprendidas en el presente título.

#### Usos públicos y privados.

##### Artº. 208

- 1.- Son usos públicos, a los efectos de estas Normas de las contenidas en los Planes que desarrollen lo dispuesto en este Plan General, los referentes a los usos y servicios públicos realizados o prestados por la Administración o por gestión de los particulares sobre bienes de dominio público.
- 2.- En los usos públicos se comprenden asimismo, los realizados por la Administración en bienes de propiedad particular mediante arrendamiento o cualquier otro título de ocupación.
- 3.- Son usos privados los que no estando comprendidos en el apartado siguiente, se realizan por particulares en bienes de propiedad privada.

#### Usos Permitidos.

##### Artº. 209

- 1.- Son usos permitidos los que en la regulación de las zonas o subzonas estarán expresamente admitidos en las mismas y, en su caso, no se comprendan en alguno de los supuestos de los usos prohibidos.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 23

CAPITULO I

TITULO VIII

EPIGRAFE

2.- Determinados usos requieren, para ser admitidos, ciertas limitaciones o imponen la necesidad de una regulación especial del entorno.

Son estos usos los siguientes:

- a) usos compatibles;
- b) usos condicionantes;
- c) usos condicionados;
- d) usos temporales, y
- e) usos provisionales.

3.- Son usos compatibles los que pueden simultanearse o coexistir.-La licencia municipal podrá condicionarse a que se establezcan las restricciones necesarias en la intensidad o en la forma del uso para que puedan concurrir en un mismo suelo, edificio o lugar.

4.- Son usos condicionantes aquellos que por su características, requieran regulaciones específicas del entorno.

5.- Son usos condicionados los que precisan de ciertas limitaciones para ser admitidos.

6.- Son usos temporales los establecidos por plazo limitado o por tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística.

7.- Son usos provisionales los que por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los Planes, pueden autorizarse con carácter provisional, en los términos dispuestos por el artículo 58,2 de la Ley del Suelo.

## Usos prohibidos.

Artº. 210

1.- Son usos prohibidos aquellos que impiden las Normas de este Plan, las Ordenanzas de los Planes Parciales o de los Planes Especiales, los Catálogos las Ordenanzas Municipales o las disposiciones estatales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, moralidad, o tranquilidad.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 24

CAPITULO I

TITULO VIII

EPIGRAFE

2.- También son usos prohibidos aquellos que, aun no estando expresamente velados, son incompatibles con los usos permitidos, aunque se les someta a restricciones en la intensidad o forma del uso.

## Categorías de usos Públicos.

Artº. 211

1.- Dentro de los usos públicos se establecen dos categorías conforme a lo regulado en la legislación de Régimen local.

a) Los referentes a terrenos que tienen la consideración de bienes de dominio y uso público.

b) Los referentes a terrenos que tienen la consideración de bienes de dominio público afectos a servicio público.

2.- En la primera categoría se incluyen los viales y espacios libres (parques y jardines, playas, etc...).

A nivel urbanístico constituyen la denominada "Estructura General del Territorio" formada por los sistemas subclasificados en sistemas generales y locales.

3.- La regulación pomenorizada de los sistemas generales y los usos correspondientes se establece en el Capitulo III del Titulo II de las presentes Normas.

4.- Los usos públicos englobados en los sistemas locales están sujetos al mismo régimen urbanístico de uso que los correspondientes a los sistemas generales.

Como se ha señalado anteriormente estos usos engloban los referentes al sistema de espacios libres de dominio y uso público, los centros docentes y los servicios de interes publico y social que comprenden los usos deportivos, social, cultural, asistencial, recreativo, administrativo y demás servicios públicos realizados por la Administración dentro de los ámbitos de su competencia.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 25

CAPITULO I

TITULO VIII

EPIGRAFE

## Categorías de usos privados.

Artº. 212

Dentro de los usos privados se establecen las siguientes categorías:

- a) los correspondientes a usos públicos, realizados por particulares en terrenos y edificios privados, y que constituyen las denominadas dotaciones privadas. Dentro de estos se incluyen los usos docente, socio-cultural, religioso, sanitario-asistencial, deportivo y recreativo. Se incluyen asimismo dentro de esta categoría los aparcamientos privados.
- b) los correspondientes al uso residencial subdivididos en vivienda, residencial-comunitario y hotelero-turístico.
- c) los correspondientes a las actividades de carácter comercial, mercantil e industrial. Dentro de estos usos se incluyen los de oficinas, comercios, almacenes, industrias y los correspondientes a actividades abiertas al público.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 26

CAPITULO II

TITULO VIII

EPIGRAFE

## CAP. II. REGULACION DETALLADA DE LOS USOS

### Secc. 1ª. Usos residenciales

#### Uso de vivienda

##### Artº. 213

La vivienda es el edificio o parte de un edificio destinado a alojamiento o residencia familiar. Se establecen las siguientes categorías de uso de vivienda.

- a) Vivienda unifamiliar. Es la situada en la parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso, y con acceso exclusivo.
- b) Vivienda plurifamiliar. Es el edificio constituido por viviendas con acceso y elementos comunes.

#### Uso residencial Comunitario

##### Artº. 214

1.- Es el uso que corresponde a aquellos edificios que se destinan a alojamientos comunitarios, como son residencias, asilos, hogares de ancianos, de matrimonios o de juventud.

#### Uso Turístico Residencial

##### Artº. 215

El uso que corresponde a hoteles, apart-hoteles, moteles, apartamentos turísticos en general y todos los regulados por la legislación de establecimientos hoteleros y turísticos.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 27

CAPITULO II

TITULO VIII

EPIGRAFE

## Secc. 2ª. Dotaciones privadas.

### Uso Docente

Artº. 216

Comprende las dotaciones privadas dedicadas a la enseñanza Preescolar, EGB, BUP, así como las Academias de Enseñanza Profesional y similares legalmente autorizadas.

### Uso Socio-Cultural

Artº. 217

Se comprenden en este uso, el educativo, el de museos, bibliotecas, salas de conferencias, salas de arte y similares, y el de actividades de tipo social, como centros de asociaciones, y similares.

### Uso religioso

Artº. 218

Se comprende el de actividades de tipo religioso como iglesias, templos, capillas, conventos, centros parroquiales y analogos.

### Uso sanitario

Artº. 219

1.- Uso sanitario es el correspondiente al tratamiento o alojamiento de enfermos. Se comprenden en este uso los hospitales, sanatorios, clínicas y similares.

2.- También se incluyen en el uso sanitario las clínicas veterinarias y establecimientos similares.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 28

CAPITULO II

TITULO VIII

EPIGRAFE

## Uso deportivo

Artº. 220

Se incluyen en este uso el de los locales o edificios acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios de cultura física y deportes

## Uso recreativo

Artº. 221

El uso recreativo es el referente a las manifestaciones comunitarias del ocio y el tiempo libre no comprendido en otra calificación. Se incluyen en este uso el de los espectáculos de toda índole, comprendidos los deportivos.

## Secc. 3ª. Uso comercial, mercantil e industrial.

### Uso Comercial

Artº. 222

1.- Es el uso que corresponde a locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor, almacenes exclusivamente comerciales y locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza, lavado, planchado y similares.

2.- Los usos comerciales que por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas se registrarán por lo establecido para el uso industrial.

### Uso Oficina

Artº. 223

Se incluyen en este uso el de las actividades administrativas y burocráticas de carácter público o privado; los de Banca, Bolsa Seguros; los que con carácter analogo, pertenecen a empresas privadas o públicas, y los despachos profesionales.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 29

CAPITULO II

TITULO VIII

EPIGRAFE

## Uso Industrial.

Artº. 224

Se comprenden en este uso los siguientes:

- 1º. Las industrias de obtención, transformación y transporte.
- 2º. Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con exclusivo suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores o sin servicio de venta directa
- 3º. Los talleres de reparación.
- 4º. Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garages.
- 5º. Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas, o daños a los bienes.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE	PLANEAMIENTO	N.º30
CAPITULO	II TITULO VIII	EPIGRAFE
<p>Artº 225</p> <p>Se distinguen las siguientes categorías y situaciones en función de la compatibilidad respecto a otros usos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- A: INDUSTRIA COMPATIBLE CON LA VIVIENDA, ya sea en bajos, sótanos, semisótanos o pisos intermedios. Se distinguen dos situaciones:<ul style="list-style-type: none"><li>* A 1: Industria en planta piso de edificio de vivienda.</li><li>* A 2: Industria en planta baja, sótano o semisótano de edificio de vivienda o anejos a vivienda unifamiliar.</li></ul></li><li>- B: INDUSTRIA MOLESTA, ADMITIDA CONTIGUA A VIVIENDA. Se distinguen dos situaciones:<ul style="list-style-type: none"><li>* B 1: Industria en edificios de uso industrial exclusivo o predominante, adosado a otros no industriales.</li><li>* B 2: Industria en edificio de uso industrial exclusivo, aislado de otros no industriales.</li></ul></li><li>- C: INDUSTRIA EN ZONA INDUSTRIAL URBANA.</li><li>- D: INDUSTRIA EN ZONA INDUSTRIAL AISLADA.</li><li>- E: INDUSTRIA INSALUBRE, NOCIVA O PELIGROSA.</li></ul> <p>Las condiciones de las instalaciones industriales son las siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Las diferentes instalaciones, establecimientos, actividades industriales fabriles o almacenes que, en principio, pueden ser consideradas como molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, figuran relacionadas por Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre.</li><li>2. Aquellas industrias que no figuran en el Anexo número 1 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, deberán clasificarse, en principio por analogía con las similares que figuran en el precitado Anexo.</li></ol>		

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE	PLANEAMIENTO	N.º31
CAPITULO II	TITULO VIII	EPIGRAFE

3. La clasificación establecida es susceptible de variación - cuando las condiciones técnicas de la instalación y los medios adoptados para la eliminación de molestias, insalubridad, nocividad y peligro así lo aconsejen, a juicio de los Servicios Técnicos competentes.
4. Aquellas industrias o actividades en que las medidas correctoras no permitan soslayar su carácter de insalubridad, nocividad o peligrosidad, a juicio de los Servicios Técnicos competentes, no podrán instalarse en el término municipal. Aquellas industrias o actividades, insalubres, nocivas y - peligrosas en las que las medidas correctoras adoptadas, a juicio de los Servicios Técnicos competentes, permitan soslayar su carácter de insalubridad, nocividad o peligrosidad podrán instalarse con las limitaciones que les correspondan por su situación y por la categoría a la que se les asimile, una vez adoptadas las medidas correctoras y en las condiciones que, en cada caso, aconsejen los precitados Servicios Técnicos.
5. Sin perjuicio de la obligada cumplimentación de las distintas disposiciones legales vigentes en la materia, y de las que se prescriben en las Normas de zonas homogéneas, se establecen las siguientes limitaciones, de carácter general, relativas al nivel máximo admisible de emisiones contaminante para los distintos tipos clasificados:

a) Emisión de gases

TIPO DE INDUSTRIA	INDICADOR			
	1º	2º	3º	4º
Categoría A situación 1	0	1	inapreciable	inapreciable
" A " 2	0	1	1,5	3
" B " 1	1	2	1,5	3
" B " 2	1	2	5	10
" C	1,5	2,5	5	10
" D	1,5	2,5	20	40

- INDICADOR 1º: Índice de ennegrecimiento de Ringelmann en -

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 32

CAPITULO II

TITULO VIII

EPIGRAFE

funcionamiento.

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

b) Emisión de ruidos

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

TIPO DE INDUSTRIA			INDICADOR	
			5º	6º
Categoría A	situación	1	30	0
"	A	" 2	40	0
"	B	" 1	45	40
"	B	" 2	55	45
"	C		60	50
"	D		65	65

- INDICADOR 5º: Nivel sonoro en decibelios escala A, dB(A), medido durante el día, al exterior (a 1,5 m. de la fachada).
- INDICADOR 6º: Nivel sonoro en decibelios escala A, dB (A), - medido durante la noche, al exterior (a 1,5 m. de la fachada).

DISPOSICION TRANSITORIA. Las industrias existentes autoriza- das con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Nor- mativa podrán conservarse, modernizarse o ampliarse siempre - que no se aumenten los índices de molestia, nocividad, insa- lubridad o peligrosidad que les fueron autorizados.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 33

CAPITULO II

TITULO VIII

EPIGRAFE

## Garages y talleres de reparación de automoviles

Artº. 226

- 1.- Se considerarán garages los locales destinados a la guarda con caracter habitual de vehículos, y su regulación detallada se establece en la Sección 4ª. del presente capítulo.
- 2.- Los talleres de reparación de automoviles tendrán la consideración de establecimientos industriales y se regirán por las normas correspondientes al uso industrial.

## Secc. 4ª. Normas sobre Aparcamientos

### Aparcamientos en los edificios. Plazas mínimas.

Artº. 227

- 1.- Los edificios de nueva planta deberán proyectarse para que cuenten con aparcamientos, en el interior del edificio o en terrenos edificables del mismo solar, a razón de un mínimo de veinte metros cuadrados (20,00 m2.) por plaza, incluidas rampas de acceso, areas de maniobras, isletas y aceras.
- 2.- Las plazas mínimas de aparcamiento que deberán preverse son las siguientes:
  - A). Edificios de viviendas, una plaza por cada vivienda de más de ciento treinta metros cuadrados (130 m2) o una plaza por cada dos viviendas de ochenta a ciento treinta metros cuadrados (130 m2) y una plaza por cada cuatro viviendas menores de ochenta metros cuadrados, todo referido a superficie construida.
  - B). Edificios públicos o privados para oficinas, despachos y similares. Una plaza de aparcamiento por cada cien metros cuadrados (100 m2) de superficie útil dedicada a oficinas o despachos.
  - C). Edificios con locales comerciales al por menor y grandes almacenes de venta. Cuando la superficie comercial, exceda de 400 m2, deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada ochenta metros cuadrados (80 m2) de exceso en la superficie construida.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 34

CAPITULO II

TITULO VIII

EPIGRAFE

D). Industrias, almacenes y, en general, locales destinados a uso industrial. Una plaza de aparcamientos por cada local de superficie superior a cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) con el minimo de una plaza por cada 200 m<sup>2</sup>. de superficie util o fraccion.

E). Teatros, cinematógrafos y Salas de Espectáculos. Una plaza de aparcamiento por cada quince localidades y en lo que exceda de quinientas localidades de aforo, una plaza por cada diez localidades.

F). Hoteles, Residencias y similares. Una plaza por cada cinco plazas hoteleras, o por cada dos apartamentos.

Quando el edificio se destine a más de un uso de los expresados en el artículo anterior, el número mínimo de plazas de aparcamiento será el resultante de los distintos usos.

3.- Quando de la aplicación de estos módulos, la exigencia de espacio para aparcamiento resulte inferior a cuatro plazas, o en el solar no se pueda inscribir un circulo de doce metros de diámetro, podrá dispensarse de la prevision de espacio para aparcamiento.

## Garage-Aparcamiento.

Artº. 228

Se designan con el nombre de "aparcamiento" o con el de "garage-aparcamiento" los espacios situados en el interior del edificio o en el suelo o subsuelo de terreno edificables del mismo solar, y las instalaciones mecánicas especiales destinadas a la guarda de vehículos automóviles. Serán terrenos edificables a estos efectos los comprendidos dentro del porcentaje de superficie de parcela ocupable por la edificación.

Los garages-aparcamientos se clasifican en las siguientes categorías:

1ª. Garage-aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar para utilización exclusiva de los usuarios.

2ª. Garage-aparcamiento anexo a edificio de viviendas u oficinas para uso exclusivo de sus copropietarios.

3ª. Garage-aparcamiento público destinado al pupilaje de automóviles. Estos pueden ser de propiedad privada o promovidos por el Ayuntamiento.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 35

CAPITULO II

TITULO VIII

EPIGRAFE

## Plazas de aparcamiento

Artº. 229

Se entiende por plaza de aparcamiento un espacio mínimo de 2,00 x 4,00 para plazas pequeñas y de 2,20 x 4,50 para el resto, siendo el número máximo de plazas pequeñas inferior al 40% del total que deban preverse. Sin embargo, el número de coches en el interior de los garages-aparcamientos no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

La disposición de las plazas de estacionamiento, aparcamiento y garage-aparcamiento será tal que pueda accederse a todas ellas directamente.

En los garages y aparcamientos públicos para vehículos ligeros, será preciso reservar permanentemente, en la planta de más fácil acceso, lo más próximo posible al mismo, por lo menos una plaza por cada cien de su capacidad total, para vehículos que transporten pasajeros minusválidos. Su anchura mínima será de 2,90 m.

## Altura libre mínima

Artº. 230

Los locales tendrán una altura mínima en todos sus puntos de dos metros veinte centímetros (2,20 m.) que no se podrá reducir con canalizaciones o instalaciones análogas en las zonas de circulación. En el exterior se indicará la altura máxima de los vehículos que puedan penetrar, inferior en cincuenta centímetros (0,50 m.) a la altura libre de paso del local y acceso al mismo.

## Accesos.

Artº. 231

1.- Los garages-aparcamientos con capacidad para hasta cuarenta (40) plazas deberán disponer de un acceso de vehículos de las medidas establecidas en el artículo siguiente. Los que cuenten de cuarenta y una a cien plazas dispon-

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 36

CAPITULO II

TITULO VIII

EPIGRAFE

drán de un segundo acceso, o de un solo acceso con dos sentidos como se especifica en el Artº. 232.5 .

2.- Los garages-aparcamientos con una capacidad superior a 10 plazas, dispondrán asimismo de igual número de acceso para peatones desde el exterior, separados físicamente del de vehículos y con un ancho mínimo de 60 cms. cuando se trate de acera y de un metro cuando se trate de pasillos.

3.- Los accesos que den a la vía pública estarán dotados de las señales de circulación preventivas para advertencia de peatones y vehículos.

## Rampas y accesos de vehículos.

Artº. 232

1.- La anchura mínima de los accesos para un solo sentido de circulación, que den a las calles de menos de doce metros (12,00 m.) de ancho, sera de cuatro metros (4,00 m.) en los primeros cuatro metros (4,00 m.) de profundidad, pudiendo ir en curva acordada. En el resto del acceso y en los demás casos será de tres metros (3,00 m.)

2.- Los accesos para un solo sentido de circulación podran ser utilizables alternativamente en uno u otro sentido mediante la señalización adecuada a base de regulación semafórica.

3.- Las rampas tendran la anchura suficiente no inferior a tres metros (3 m.) para el libre paso de los vehículos; cuando desde un extremo de la rampa no sea visible el otro, y la rampa no permita la doble circulación, deberá disponer de un sistema de sañalización adecuado de bloqueo.

4.- Las rampas en que los vehiculos deban circular en los dos sentidos y el recorrido sea superior a treinta metros (30 m.) tendran un ancho suficiente no inferior a cinco metros (5 m.) para el paso simultaneo de dos vehiculos, siempre que la planta o plantas servidas por aquellas sobrepasen la capacidad de cuarenta (40) plazas.

5.- Los garages-aparcamientos con capacidad para más de 40 plazas deberán disponer al menos de un acceso para dos sentidos de circulación de un ancho no inferior a cinco metros cuarenta centímetros (5,40 m.) o de dos accesos para un solo sentido de tres metros (3 m.) de anchura mínima para cada uno. Esta anchura deberá respetarse en la entrada y en el tramo correspondiente, al menos, a los primeros 4 metros a partir de dicha entrada.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 37

CAPITULO II

TITULO VIII

EPIGRAFE

6.- Los garages-aparcamientos con capacidad para más de cien (100) plazas deberán tener como mínimo dos accesos, que en tal caso serán balizados en forma que se establezca su sentido único de circulación.

7.- Las rampas no sobrepasarán del 20 por 100 en el punto de máxima pendiente. Su anchura mínima será de tres metros (3 m.) con el sobreancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medida en la línea interna del carril de circulación, será igual o superior a cuatro metros cincuenta centímetros (4,50 m.).

En los cuatro metros (4,00 m.) de profundidad inmediatos a los accesos del local, las rampas tendrán una pendiente máxima del 4% cuando deban ser utilizadas como salida a la calle.

## Acceso de Peatones.

Artº. 233

1.- El acceso de peatones al garage-aparcamiento público se efectuará a través de locales o pasos destinados únicamente al servicio propio, y separados por muros o vallas de una altura de ochenta centímetros (0,80 m.), como mínimo, de cualquier otro local o dependencia ajena.

2.- Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un metro para garages de hasta cien plazas y de 1,40 mts. en el resto.

## Construcción.

Artº. 234

La construcción deberá reunir lo regulado en la NORMA BASICA DE LA EDIFICACION NBE - CPI - 82.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE  
PLANEAMIENTO

N.º 38

CAPITULO II TITULO VIII

EPIGRAFE

## Ventilación.

### Artº. 235

- 1.- El sistema de ventilación estará proyectado y se realizará con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes. La superficie de ventilación a través de las aberturas será, como mínimo, de un 5 por 100 de la del local, cuando éstas se encuentren en fachadas opuestas que aseguren el barrido del aire de su interior. Si todas las aberturas se encuentran en la misma fachada, dicha superficie de ventilación deberá ser por lo menos de un 8 por 100.
- 2.- Cuando la ventilación sea forzada deberá asegurar una renovación mínima de aire de 15 m<sup>3</sup>/hora por metro cuadrado de superficie.
- 3.- La extensión se hará por patios o chimeneas exclusivas, construidas con elementos resistentes al fuego y situados como mínimo a 3,00 m. de las medianeras, y con una altura de 1,00 m. superior a la de cualquier edificación situada en un radio de 8,00 m.

## Iluminación.

### Artº. 236

- 1.- El nivel de iluminación en el garage-aparcamiento será como mínimo de 15 lux en las zonas de aparcamiento y 50 lux en los accesos y pasos de circulación.
- 2.- Dispondrán asimismo de alumbrado de emergencia y señalización de salidas.

## Aseos.

### Artº. 237

En los garages públicos se instalará como mínimo un aseo compuesto de retrete y lavabo, independiente de los que fueran necesarios para el personal.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 39

CAPITULO II

TITULO VIII

EPIGRAFE

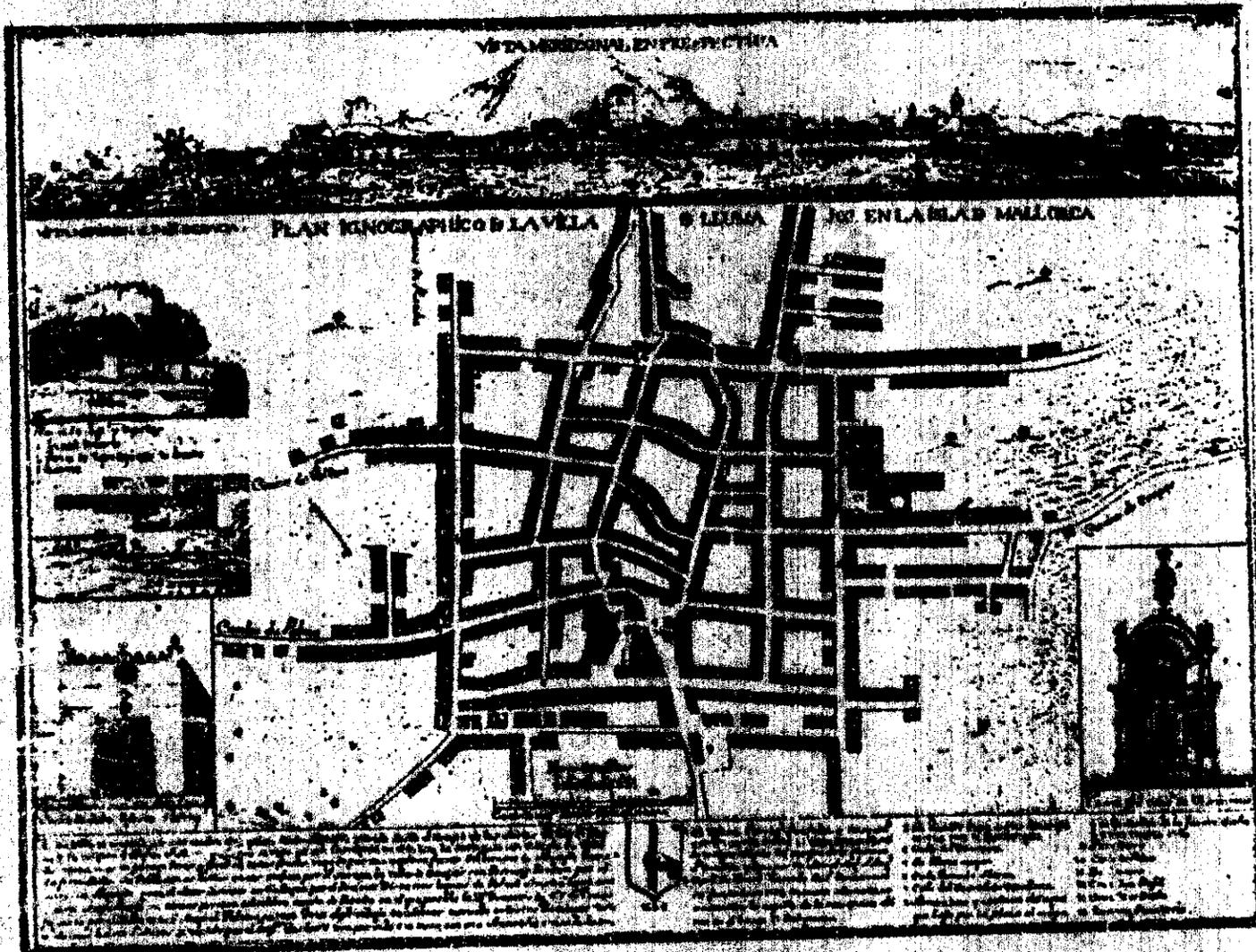
## Instalación Contra-incendios

Artº. 238

En cuanto a instalaciones contra incendios se estará a lo dispuesto en la NORMA BASICA DE LA EDIFICACION NBE - CPI - 82.



# CONSELL GENERAL INTERINSULAR DE LES ILLES BALEARS



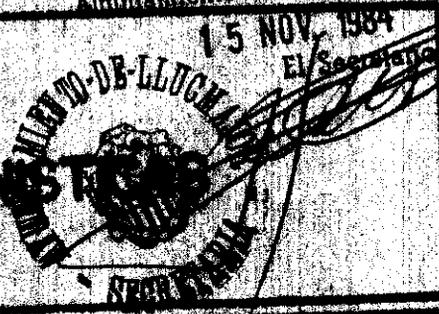
## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION LLUCMAJOR



Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento en sesión de

FASE: PLANEAMIENTO

### NORMAS URBANÍSTICAS



# 3c

#### EQUIPO REDACTOR:

D. JOSE MIGUEL PINO DEL RIO  
Arquitecto Director

D. RAFAEL COLL PUJOL  
Arquitecto

D. MANUEL VELASCO MAILLO  
Ingeniero de C.C. y P.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 1

CAPITULO - TITULO IX

EPIGRAFE INDICE

## TITULO IX. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

- CAP. I De las licencias urbanísticas
- CAP. II De las licencias en Suelo Urbano
- CAP. III De las licencias en Suelo No Urbanizable y Suelo Urbanizable No Programado
- CAP. IV De las licencias de obras e instalaciones
- CAP. V De las licencias de parcelación
- CAP. VI De las licencias para movimientos de tierra
- CAP. VII De las licencias para demoliciones
- CAP. VIII De las licencias de uso
- CAP. IX De las licencias para actividades
- CAP. X Del estado ruinoso de las construcciones
- CAP. XI Condiciones higiénicas de los edificios
- CAP. XII Condiciones de orden estético de las edificaciones
- CAP. XIII Condiciones de seguridad y salubridad
- CAP. XIV Protección de la legalidad urbanística
- CAP. XV Infracciones urbanísticas

## TITULO X. NORMAS DE PLANEAMIENTO Y URBANIZACION

- CAP. I Normas de Planeamiento.
- CAP. II. Normas de Diseño Urbano.
- CAP. III. Normas de Urbanización.

## TITULO XI. NORMAS DE PLANEAMIENTO ESPECIAL

- CAP. I Plan Especial de adecuación, mejora y complementación de la red viaria de S'Arenal, Son Veri y Cala Blava-Bellavista.
- CAP. II Planes Especiales de Ordenación de Playas.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 2

CAPITULO - TITULO IX

EPIGRAFE INDICE

## TITULO IX. INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

### CAP. I DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS

- Actos sujetos a licencia
- Contenido de la licencia
- Documentación de solicitud de licencia
- Procedimiento para su otorgamiento
- Plazos
- Caducidad de las licencias
- Titularidad
- Clasificación de licencias urbanísticas

### CAP. II DE LAS LICENCIAS EN SUELO URBANO

- Clasificación urbanística de los terrenos
- Condición de solar
- Licencias condicionadas a completar la urbanización

### CAP. III DE LAS LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE Y SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

- Actos y usos permitidos
- Procedimiento especial para el otorgamiento

### CAP. IV DE LAS LICENCIAS DE OBRAS E INSTALACIONES

- Obras mayores y menores
- Señalamiento de alineaciones y rasantes
- Documentación de la solicitud de la licencia de obras
- Peculiaridades de las obras de reforma o ampliación
- Peculiaridades de la licencia de obras menores
- Obras urgentes
- Obras provisionales
- Garantías de elementos urbanísticos
- Ocupación de la vía pública
- Licencias condicionadas
- Plazos de ejecución. Caducidad y prórrogas
- Dirección facultativa
- Constructor de obras
- Modificaciones de proyecto
- Prescripciones observables en la ejecución de las obras.  
Documentación en el lugar de la obra
- Comunicación de la conclusión de las obras o instalaciones
- Obras inconclusas

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 3

CAPITULO - TITULO IX

EPIGRAFE INDICE

## CAP. V DE LAS LICENCIAS DE PARCELACION

- Condiciones generales
- Parcelas indivisibles
- Documentación de la solicitud de la licencia de parcelación

## CAP. VI DE LAS LICENCIAS PARA MOVIMIENTOS DE TIERRA

- Condiciones generales
- Documentación de la solicitud de licencia para movimiento de tierras.

## CAP. VII DE LAS LICENCIAS PARA DEMOLICIONES

- Condiciones generales
- Documentación de la solicitud de licencia para demoliciones

## CAP. VIII DE LAS LICENCIAS DE USO

- De primera utilización de los edificios
- De modificación de usos

## CAP. IX DE LAS LICENCIAS PARA ACTIVIDADES

- Condiciones generales
- Documentación

## CAP. X DEL ESTADO RUINOSO DE LAS CONSTRUCCIONES

## CAP. XI CONDICIONES HIGIENICAS DE LOS EDIFICIOS

### Sección 1ª. Elementos comunes

- Patios de luz y ventilación
- Patios de 1ª. categoría
- Patios de 2ª. categoría
- Forma de medir la altura de los patios
- Características de los patios
- Patios abiertos
- Chimeneas de ventilación
- Cubiertas
- Escaleras
- Ascensores
- Aislamiento
- Normas básicas para instalaciones
- Agua potable
- Evacuación de aguas residuales
- Vertido de aguas residuales a pozos absorbentes
- Basuras y residuos

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE	PLANEAMIENTO	N.º 4
CAPITULO -	TITULO IX	EPIGRAFE INDICE

## Sección 2ª. Edificios destinados a vivienda

- Norma general
- Condiciones de dotación y equipamiento
- Superficie útil
- Composición mínima de la vivienda
- Compartimentacion de espacios
- Superficies mínimas de las habitaciones
- Huecos para ventilación e iluminación

## Sección 3ª. Edificios destinados a hoteles, apartamentos y otros tipos de residencias colectivas.

## Sección 4ª. Locales comerciales

## Sección 5ª. Oficinas

## Sección 6ª. Industrias

## CAP. XII CONDICIONES DE ORDEN ESTETICO DE LAS EDIFICACIONES

- Adaptación del ambiente estético del sector
- Patrimonio artístico y cultural
- Fachadas
- Ordenes de ejecución de obras necesarias
- Anuncios y rótulos

## CAP. XIII CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

- Condiciones de solidez
- Protección de ventanas y huecos
- Andamios
- Aparatos elevadores
- Grúas-torre
- Aceras
- Pasos para entrada de vehículos
- Vallado de solares y terrenos

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 5

CAPITULO - TITULO IX

EPIGRAFE INDICE

## CAP. XIV PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

- Obras que se ejecuten sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de una u otra.
- Suspensión de los efectos y de la revisión de licencias
- Otras medidas tendentes a la protección de la legalidad en materia de licencias.

## CAP. XV INFRACCIONES URBANISTICAS

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 6

CAPITULO I - TITULO IX

EPIGRAFE

TITULO IX - INTERVENCION EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO

CAP. I. DE LAS LICENCIAS URBANISTICAS

Actos sujetos a la licencia

Artº. 239

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

- 1.- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones, de todas clases, de nueva planta.
- 2.- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases, existentes.
- 3.- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones, de todas clases, existentes.
- 4.- Los de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones, de todas clases, existentes.
- 5.- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
- 6.- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.
- 7.- Las obras de instalación de servicios públicos.
- 8.- Las parcelaciones urbanísticas.
- 9.- Los movimientos de tierra, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o de Edificación, aprobado o autorizado.
- 10.- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- 11.- Los usos de carácter provisional a que se refiere el apartado 2 del artículo 58 de la Ley del Suelo.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE	PLANEAMIENTO	N.º 7
CAPITULO I - TITULO IX		EPIGRAFE

- 12.- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- 13.- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.
- 14.- La demolición de las construcciones, salvo en los casos declarados de ruina inminente.
- 15.- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
- 16.- La instalación, apertura, modificación, ampliación o transformación de establecimientos comerciales o industriales y almacenes.
- 17.- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terreno para los que exista un Plan de Ordenación aprobado.
- 18.- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
- 19.- Los vallados de solares y terrenos.

## Artº 240

Quando los actos de edificación y usos del suelo y aquellos otros previstos en estas Normas se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

La falta de autorización o concesión o su denegación impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

## Artº 241

Los actos relacionados con el Artº. anterior que se promuevan por órganos del Estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales, estarán igualmente sometidos a licencia municipal, debiendo seguir los mismos trámites que aquellos, excepción hecha de lo establecido en el artículo 8 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 8

CAPITULO I - TITULO IX

EPIGRAFE

## Contenido de la licencia

### Artº. 242

- 1.- Quanto se dispone en las presentes normas urbanísticas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.
- 2.- Los titulares de licencia deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y, además el contenido implícito, que es el definido por el Plan en su documentación técnica y en sus normas urbanísticas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.
- 3.- No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, normas urbanísticas u ordenanzas (especialmente en lo relativo a localización destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno), en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento concedente en solicitud de información, que deberá facilitarse en el plazo de quince días.
- 4.- Las condiciones especiales se harán constar en el documento que se incorpore o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.
- 5.- A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

### Artº. 243

Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará, para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 9

CAPITULO I - TITULO IX

EPIGRAFE

## Documentacion de solicitud de licencia

Artº. 244

Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:

- a) nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del documento nacional de identidad del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público y, en su caso, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica.
- b) nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando se actúe por representación.
- c) situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicite la licencia.
- d) las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada se establecen en los artículos siguientes, y
- e) lugar y fecha.

Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro general del Ayuntamiento.

Con las solicitudes de licencia de parcelación, movimiento de tierra, obras mayores, demoliciones, actividades industriales, se acompañará el proyecto técnico correspondiente.

## Procedimiento para su otorgamiento

Artº. 245

Presentada la solicitud deberá ser sometida a información de los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Corporación, así como de aquellos Organismos cuyas competencias puedan verse afectadas por la misma, siguiendo los trámites previstos en el artículo 9 del Reglamento de Servicios.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 10

CAPITULO I - TITULO IX

EPIGRAFE

La competencia para el otorgamiento o denegación de licencias de obras mayores y menores, corresponde a la Comisión Municipal Permanente.

## Plazos

Artº. 246

Las licencias relativas a obras e instalaciones determinarán el plazo en que deban concluirse.

El plazo para la conclusión de las obras o instalaciones se contará desde la iniciación efectiva de éstas, que, salvo prórroga, deberá realizarse en el plazo de dos años, contado a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la licencia.

## Caducidad de las licencias

Artº. 247

Las licencias caducarán por las causas siguientes:

- a) Por haber expirado el plazo señalado en las mismas.
- b) Por no haber sido iniciadas las obras en plazo de un año a contar de la notificación de la misma.
- c) Por no haber presentado el certificado de indivisibilidad, en el plazo de seis meses, a contar desde la notificación de la misma.
- d) Por no haber sido terminada la obra en el plazo establecido para su ejecución.
- e) Por no haberse cumplido las condiciones complementarias señaladas en las mismas.

El procedimiento para la declaración de caducidad requerirá acuerdo del órgano que otorgó la licencia en el que se especifique el inicio de dicho expediente, con especificación de las causas del mismo, con audiencia del interesado por plazo de diez días, para que oído éste, dictar otro en el que se resuelva la procedencia o no de la caducidad.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 11

CAPITULO I - TITULO IX

EPIGRAFE

## Titularidad

Artº. 248

Las licencias de urbanismo se otorgarán al peticionario que las haya solicitado. No obstante el peticionario podrá transmitir los derechos derivados de la petición a un tercero. La presentación ante el Ayuntamiento del escrito firmado por el transmitente y el adquirente será suficiente para que siga la tramitación entendiéndose las diligencias con el adquirente. Asimismo se procederá en el caso de que la transmisión se realizase una vez se haya otorgado la licencia.

## Clasificación de licencias urbanísticas

Artº. 249

Las licencias urbanísticas a efectos de establecer las peculiaridades de procedimiento a seguir en cada caso, según el tipo de acto a realizar se clasifican en:

- Licencias de obras, que comprenden, entre otras, las correspondientes a obras de edificaciones de nueva planta, de ampliación, de reforma o modificación de la disposición interior, de modificación del aspecto exterior, de instalación de servicios públicos, provisionales y de ejecución de todo tipo de instalaciones.
- Licencias para parcelaciones urbanísticas.
- Licencias para movimiento de tierras o modificación de las condiciones físicas de los terrenos, y para demolición de edificios.
- Licencias para usos incluidos los correspondientes a la primera utilización de los edificios, los usos de carácter provisional, las referentes al uso del suelo sobre edificaciones e instalaciones y las de modificación de usos.
- Licencias para actividades sujetas al Reglamento de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas.
- Licencias para actos no relacionados en los apartados anteriores e incluidos en el artículo 239

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 12

CAPITULO II - TITULO IX

EPIGRAFE

## CAP. II - DE LAS LICENCIAS EN SUELO URBANO

### Calificación urbanística de los terrenos

#### Artº. 250

En suelo urbano el Plan General califica los terrenos a los efectos de señalamiento de su destino al uso público o privado regulando para cada uno de ellos las condiciones de edificación y usos correspondientes.

La regulación de las condiciones de edificación y uso de los suelos edificables privados se fija en la regulación detallada de cada una de las zonas en que se divide el suelo urbano.

#### Artº. 251

Los terrenos situados en suelo urbano y que sean edificables, estarán sujetos a no poder ser edificados hasta que la respectiva parcela mereciese la condición de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías y en los casos expresamente señalados en las presentes normas.

#### Artº. 252

Sin perjuicio de lo anterior, el poder ser edificados podrá quedar condicionado al cumplimiento de las cesiones obligatorias correspondientes, a que sea firme la aprobación del proyecto de reparcelación, o el cumplimiento de otras cargas que para la parcela en cuestión se establezcan en el presente Plan y en los que se aprueben en desarrollo del mismo.

### Condicion de solar

#### Artº. 253

Para que las parcelas edificables en suelo urbano tengan la consideración de solares deberán reunir los siguientes requisitos:

1º Disponer de acceso rodado y calzada pavimentada conforme al proyecto de urbanización correspondiente con encintado de aceras y alumbrado público y demás mobiliario urbano señalado en dicho proyecto.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 13

CAPITULO II - TITULO IX

EPIGRAFE

2º Disponer de abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.

3º Tener señalados alineaciones y rasantes.

Licencias condicionadas a completar la urbanización

Artº. 254

*restituido por el del Anexo*

Las licencias de nueva construcción o de ampliación o de reforma de edificios existentes, que se refieran a fincas que no tengan la calificación de solar, según el artículo 82 de la Ley del Suelo, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 83 de la propia Ley, se otorgarán condicionadas a la ejecución de las obras de urbanización, cuando concurren las siguientes circunstancias:

1ª. Que el elemento de urbanización que falte no sea uno de los siguientes:

- a) acceso rodado;
- b) abastecimiento de aguas;
- c) red eléctrica;

2ª. Que se asegure la ejecución simultánea o sucesiva de la urbanización, en plazo que no exceda de tres meses, desde la terminación de la edificación, mediante la constitución de caución en metálico o fondos públicos depositados en la Caja General de Depósitos, a disposición de la Alcaldía, o en la de la Corporación Local, aval bancario o hipoteca. La garantía no será de cuantía inferior al importe calculado de las obras de urbanización pendientes imputables al solicitante y, a este fin, en el procedimiento de otorgamiento de la licencia, los Servicios técnicos municipales informarán sobre estos extremos a la vista del correspondiente Proyecto de Urbanización, redactado por la Administración o formado por iniciativa particular.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 14

CAPITULO III - TITULO IX

EPIGRAFE

CAP. III DE LAS LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE Y SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO.

## Actos y usos permitidos

Artº. 255

Las presentes normas al regular el suelo urbanizable no programado y el suelo no urbanizable establecen la edificación y usos permitidos en los mismos conforme a lo establecido en los artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo.

## Procedimiento especial para el Otorgamiento

Artº. 256

Se ajustara a lo establecido en el art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 15

CAPITULO IV - TITULO IX

EPIGRAFE

## CAP. IV DE LAS LICENCIAS DE OBRAS E INSTALACIONES

### Obras mayores y menores

#### Artº. 257

Se considerarán obras mayores las de urbanización, levantamiento de toda clase de construcciones, edificios e industrias cualquiera que sea su destino; las que aumenten o disminuyan el volumen edificado o modifiquen el aspecto exterior de los edificios y construcciones, y las que modifiquen el estado de distribución interior, los movimientos de tierras; las demoliciones de edificios; y en general, todas las que exijan proyecto y dirección técnica de facultativo titulado superior.

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

A tal efecto tendrán la calificación de obra menor, entre otras, las pérgolas ligeras (no de obra), y los apriscos o cobertizos para animales, palomares, gallineros, etc. si no tienen una altura superior a 1.60 m. en su arranque de cubierta, así mismo se consideraran obra menor los algibes tanto aéreos como subterráneos si poseen una altura máxima de 1.00 metro y si están tapados, la luz de las viguetas del forjado no podrá exceder de 2.00 metros.

### Señalamiento de alineaciones y rasantes

#### Artº. 258

Antes de solicitar la licencia de obras, podrá presentarse en el Ayuntamiento una petición oficial de la alineación de la calle- o calles, a la que acompañará un plano de situación de la parcela a escala mínima 1:1.000, referido a calles y edificios de facil identificación.

Será exigible el señalamiento de alineaciones y rasantes en el caso de licencias, condicionada a completar la urbanización, y en aquellos otros en que pueda existir duda de cuáles son la alineación y rasante que corresponden.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 16

CAPITULO IV - TITULO IX

EPIGRAFE

## Documentacion de la solicitud de la licencia de obras

### Artº. 259

Conforme a lo señalado en el Artículo 244 con la solicitud de licencia de obras mayores deberá acompañarse el correspondiente proyecto técnico.

### Artº. 260

Dicho proyecto técnico se presentará con un plano de emplazamiento de todo el núcleo urbano correspondiente en el que se situará la parcela, realizado a una escala mínima 1:5.000, o en aquellos que oficialmente pueda proporcionar el Ayuntamiento.

Quando se trate de un proyecto en Suelo No Urbanizable la parcela se situará en un plano de todo el término municipal a una escala no inferior a 1:50.000, detallando a continuación el emplazamiento en un plano a escala 1:10.000.

### Artº. 261

El proyecto será firmado por el interesado y por técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio profesional figurando, junto a la firma, el nombre y apellidos del técnico.

### Artº. 262

El proyecto técnico detallará las obras e instalaciones con la concreción de dibujo, exactitud y presentación indispensables.

### Artº. 263

En todos los supuestos, los planos de proyectos tendrán como medida máxima la de 1.20 por 0.90 metros y se presentarán doblados a la medida A4 (UNE), con la correspondiente pestaña que permita su cosido al expediente.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 17

CAPITULO IV - TITULO IX

EPIGRAFE

Artº. 264

Si las características del dibujo exigieren la confección de los planos a una medida superior a la establecida en el párrafo anterior, se utilizarán para su confección escalas más reducidas que las previstas, de forma que no se rebasen dichas medidas máximas, en un plano que sirva de guía, y se subdividirá su contenido cuantas veces sea necesario para su total representación a una escala superior.

## Peculiaridades de las obras de reforma o ampliación

Artº. 265

1.- Cuando se proyecten obras de ampliación o reforma de un edificio, que afecten a la estructura de éste, deberá aportarse con la solicitud de licencia los siguientes documentos complementarios:

- a) estudio de cargas en la estructura existente antes de la ampliación o reforma proyectada;
- b) estudio de cargas resultantes de dicha ampliación o reforma.
- c) memoria descriptiva de los apeos que hayan de verificarse en la ejecución de las obras, con expresión de sus respectivos cálculos y programa de coordinación de los trabajos, y
- d) manifestación de si el edificio que se pretende reformar o ampliar está o no ocupado, con indicación, en su caso, del nombre y apellidos de los ocupantes.

2.- En el supuesto de estar ocupado el edificio objeto de la ampliación o de la reforma, el promotor de la obra deberá notificar fehacientemente la existencia del proyecto a todos los ocupantes.

3.- El peticionario de licencia deberá acreditar con su solicitud haber practicado en forma fehaciente la notificación del proyecto a los ocupantes y manifestar, bajo su responsabilidad, si se han formulado o no observaciones.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 18

CAPITULO IV - TITULO IX

EPIGRAFE

En caso afirmativo acompañará el escrito o escritos en que se hubiere formulado.

4.- A los efectos de este Artículo no se tendrá en cuenta la apertura de huecos en pared de carga si la luz libre del mismo no supera un metro (1.00 m.). No obstante necesitará proyecto técnico.

## Peculiaridades de la licencia de obras menores

Artº. 266

Las solicitudes de licencias de obras menores irán acompañadas en todo caso de un documento en el que se describan escrita y gráficamente las obras, con indicación de su extensión y situación. A tal efecto se acompañará,

- Plano de situación,
- y croquis a escala acotado de las obras a realizar.

Artº. 267

En el caso de que por los Servicios Técnicos se apreciara que las obras solicitadas tengan consideración de obra mayor por afectar al aspecto exterior de la edificación, o a la estructura, o incidir en las condiciones de habitabilidad de la misma, se requerirá al solicitante para que aporte el proyecto técnico correspondiente.

## Obras urgentes

Artº. 268

Quando hubieran de realizarse obras de urgencia fundadas en la necesidad de evitar daños a personas o cosas, y por ello no puedan sujetarse al procedimiento normal de obtención previa de licencia, podrá obtenerse la autorización necesaria mediante comparecencia del peticionario alegando los motivos de la urgencia y las obras que debe realizar. La petición será informada con carácter urgente por los Servicios Técnicos y concedida por el Alcalde en los términos y condiciones que se estimen procedentes, dando cuenta en este último caso, inmediatamente a la Comisión Municipal Permanente.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 19

CAPITULO IV - TITULO IX

EPIGRAFE

Artº. 269

Las obras que se autoricen al amparo de esta Normativa, no podrán ser de nueva planta y la licencia provisional, no eximirá la presentación, en el plazo que se determine, de la solicitud de documentación reglamentaria. Si no se indica plazo expreso, éste será de treinta días hábiles.

## Obras provisionales

Artº. 270

Las licencias que se otorguen al amparo de lo dispuesto en el Artículo 58,2 de la Ley del Suelo, lo serán cuando se halle absolutamente justificado el carácter de provisionalidad de las mismas, sin que sea admisible que tengan por objeto obras o instalaciones que sean o puedan ser de carácter permanente. Para su concesión se seguirá el trámite previsto en el artículo 58,2 citado, previo informe de los Servios Técnicos y Jurídicos de la Corporación.

## Garantías de elementos Urbanísticos

Artº. 271

La concesión de la correspondiente licencia de obras comportará el establecimiento del depósito de garantía para la reposición de los elementos urbanísticos que resultaren afectados por la misma .

## Ocupación de la vía Pública

Artº. 272

1.- En la solicitud de la licencia para obras se expresará si ha de ocuparse la vía pública con andamiaje o valla, sin los cuales no se permitirá la ocupación por materiales, escombros y demás impedimentos, salvo especial licencia.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º20

CAPITULO IV - TITULO IX

EPIGRAFE

2.- El Ayuntamiento fijará las condiciones y duración del permiso de dicha ocupación, terminado el cual deberán retirarse los andamios, vallas y materiales, restableciéndose a satisfacción municipal la vía pública.

3.- La concesión de estas autorizaciones es sin perjuicio de las exacciones que el Ayuntamiento tenga establecidas a la sazón por ocupación de vías y terrenos públicos.

4.- Podrá obtenerse nuevo permiso de ocupación o prórroga del concedido, previa solicitud al efecto dirigida al Ayuntamiento.

## Licencias Condicionadas

Artº. 273

Las licencias que se otorguen con sujeción a determinadas condiciones no serán efectivas hasta tanto no se cumpla lo establecido en las mismas. No podrán establecerse otras condiciones que las que lo desarrollen conforme a las presentes Normas.

## Plazos de ejecución Caducidad y prórrogas

Artº. 274

- 1.- El incumplimiento del plazo para la ejecución, comportará en todo caso:
- a) La necesidad de solicitar prórroga del plazo de ejecución con devengo de las correspondientes tasas;
  - b) La adaptación de la obra o instalación, a las modificaciones de la normativa, incluso de indole técnico-constructiva, que se hubiera aprobado con posterioridad a la concesión de la licencia de que se trate, en lo que sea compatible con el estado real de la obra, y, la precisión, para continuar las obras, de obtener licencia de adaptación, con devengo de tasas como si de nueva licencia se tratase.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 21

CAPITULO IV - TITULO IX

EPIGRAFE

2.- El plazo de prórroga será fijado por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta el estado de las obras y la complejidad de las pendientes de realizar, y en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule y justifique en la solicitud de prórroga.

3.- El incumplimiento de los plazos nuevamente concedidos llevará implícita la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización.

4.- Lo establecido en este artículo lo es sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente sobre suspensión de licencias y edificación forzosa, o de la que proceda, según la naturaleza de la licencia que se trate.

## Dirección facultativa.

Artº. 275

No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa, sin que se cumplan los requisitos siguientes:

a) Comunicación al Ayuntamiento del facultativo designado como director, de la aceptación efectiva del mandato. Dicha comunicación se extenderá, por duplicado y, en su caso, en los impresos oficiales correspondientes y estará visada por el Colegio Oficial al que pertenezca el facultativo. El nombre, apellidos o razón social y número del documento nacional de identidad o de la tarjeta de identificación fiscal del constructor que haya de realizarlas.

Artº. 276

Toda obra iniciada sin haber cumplimentado lo dispuesto en el artículo anterior, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 22

CAPITULO IV - TITULO IX

EPIGRAFE

Artº. 277

Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo previsto en las presentes Normas que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente.

Artº. 278

El promotor de las obras, en el caso indicado en el artículo anterior para poder continuarlas habrá de nombrar a un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, en la forma dispuesta para la iniciación. En otro caso, se suspenderán las obras, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

## Constructor de obras

Artº. 279

No se permitirá igualmente la iniciación de las obras, objeto de una licencia, si no se ha comunicado previamente al constructor de las mismas.

Si cambiara la empresa encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del término de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal.

En ambos casos se realizará mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consignen el nombre, domicilio y número del documento nacional de identidad o tarjeta de identificación fiscal del nuevo constructor.

## Modificaciones de Proyecto

Artº. 280

Si durante el transcurso de una obra fuese necesario o conveniente introducir alguna variación en el proyecto, deberá solicitarse previamente la oportuna licencia, de igual modo y con los mismos requisitos que si se tratara de iniciarla, pero no será necesario que se acompañen los documentos de información urbanística y de señalamiento de alineaciones y rasantes.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 23

CAPITULO IV - TITULO IX

EPIGRAFE

## Prescripciones observables en la ejecución de las obras Documentación en el lugar de la obra

Artº. 281

En el lugar de toda obra o instalación deberá tenerse a disposición de la inspección municipal:

- a) el documento acreditativo de la concesión de la licencia o su fotocopia
- b) un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación.
- c) el documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento la efectividad de la dirección facultativa de las obras y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo      y del constructor de las obras.
- d) copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.
- e) los documentos que acrediten la concesión de licencia conforme a la Norma anterior estarán siempre en sitio donde las obras se lleven a cabo, y serán exhibidos a la Autoridad Municipal o a sus agentes delegados, a petición de los mismos.

Artº. 282

1.- Igualmente en las obras mayores será obligatorio colocar en sitio visible y legible desde la vía pública, un cartel de 60 x 80 cm. en el que conste, en letras negras sobre fondo blanco:

Nombre del Promotor;  
Fecha y número de licencia;  
Número de plantas s/rasante;  
" " " b/rasante;  
Ordenanza aplicable;  
Nombre técnico Superior;  
" " Grado Medio;  
" Constructor;  
Plazo de ejecución

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 24

CAPITULO IV - TITULO IX

EPIGRAFE

2.- En las obras menores existirá asimismo un cartel en iguales condiciones que el anterior, de 30 x 50 cm. en el que conste:

Nombre del Promotor;  
Fecha y número de licencia;  
Nombre del Constructor;  
Plazo de ejecución:

## Comunicación de la conclusión de las obras o instalaciones

Artº. 283

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

Artº. 284

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

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

Artº. 285 Obras inconclusas.

Si el titular de una licencia dejare sin terminar las obras iniciadas de conformidad a lo autorizado en la misma, la Administración Municipal podrá, si el estado de las mismas afectara el ornato público o significara un peligro para las personas o bienes o molestia para el tránsito, dictar las disposiciones necesarias para remediar tal situación, pudiendo mandar que se practiquen por sus operarios los trabajos conducentes a ello y a costa del titular de la licencia, el cual responderá con sus bienes del incumplimiento de esta obligación.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 25

CAPITULO V - TITULO IX

EPIGRAFE

## CAP. V DE LAS LICENCIAS DE PARCELACION

### Condiciones generales.

Artº. 286

Para que pueda otorgarse licencia de parcelación, es necesario:

- a) Que afecte a suelo urbano o urbanizable. No podrá efectuarse en suelo no urbanizable.
- b) Si afecta a suelo urbanizable, que previamente se hubiese aprobado plan parcial.
- c) Que la parcelación se ajuste a lo establecido en las presentes normas urbanísticas aplicable a cada zona.

### Parcelas indivisibles

Artº. 287

1.- Serán indivisibles:

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

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 26

CÁPITULO V - TITULO IX

EPIGRAFE

Artº. 288

A tal efecto la licencia que se otorgue deberá someterse a la condición de que las obras no podrán iniciarse en tanto en cuanto no haya sido presentado en el Ayuntamiento, y unido al expediente, certificado expedido por el Registrador de la Propiedad en el que conste expresamente la calificación de indivisible con independencia del titular registral.

Artº. 289

A los efectos prevenidos en el artículo 95 de la Ley del Suelo, se notificará además a los Registradores de la Propiedad a los efectos oportunos.

Artº. 290

El plazo de presentación del certificado de indivisibilidad no podrá exceder de seis meses contados a partir de la fecha de notificación de la licencia.

Artº. 291

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

## Documentación de la solicitud de la licencia de parcelación

Artº- 292

1.- Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo, los siguientes documentos:

- a) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación; se describa la finca a parcelar; se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de su superficie y localización;
- b) Cédula o cédulas urbanísticas de las fincas a que se refiera la parcelación, cuando dicha cédula estuviere implantada;

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 27

CAPITULO V TITULO IX

EPIGRAFE

c) certificado de dominio y estado de cargas, de la finca o fincas objeto de parcelación, expedido por el Registro de la Propiedad correspondiente. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión;

d) plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000;

e) plano topográfico a escala 1:5.000 en el que se situen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los Planes de Ordenación vinculantes, y

f) plano de parcelación a la misma escala.

2.- La Memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior se presentarán por triplicado.

3.- Cuando no estuviera implantada la cédula urbanística a que se refiere el apartado b) del párrafo 1, se expresará así en la solicitud.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 28

CAPITULO VI - TITULO IX

EPIGRAFE

## CAP. VI DE LAS LICENCIAS PARA MOVIMIENTOS DE TIERRAS

### Condiciones generales

#### Artº. 293

Las circunstancias que han de darse para que el otorgamiento de la licencia sea válido son las siguientes:

- a) Que no modifiquen el relieve del suelo de modo que pueda dificultar el destino previsto en los planes de ordenación o la armonía del paisaje conforme a lo establecido en la Ley del Suelo.
- b) Que se cumplan las condiciones técnicas de seguridad y salubridad.

### Documentación de la solicitud de licencia para movimiento de tierras

#### Artº. 294

1.- Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) plano de emplazamiento a escala 1:2.000
- b) plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén.
- c) plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por el desmonte o terraplén y,
- d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar, y en la que deberá precisarse en qué fases o momentos es indispensable la presencia en la obra del técnico director de la misma.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 29

CAPITULO VI - TITULO IX

EPIGRAFE

2.- El Ayuntamiento podrá exigir, además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plan oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

3.- El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierras a que se refiere la licencia se ejecutarán por una empresa constructora competente, y que, al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 30

CAPITULO VII - TITULO IX

EPIGRAFE

## CAP. VII DE LAS LICENCIAS PARA DEMOLICIONES

### Condiciones generales

#### Artº. 295

- 1.- Las obras de derribo de construcciones deberán sujetarse a las disposiciones generales de seguridad e inspección que rigen para la construcción, debiendo solicitar el oportuno permiso, haciendo constar el fin que lo motiva y destino del solar resultante.
- 2.- Las señaladas obras de derribo deberán de realizarse durante las horas que para cada caso determine el Ayuntamiento, prohibiéndose arrojar los escombros a la calle desde lo alto ni emplear canales y tolvas en las fachadas.
- 3.- En el interior de los edificios pueden hacerse los derribos a horas laborables del día, con tal de que no llegue el polvo a la calle, a cuyo efecto se dispondrá el riego de los escombros.
- 4.- Queda prohibida la utilización de explosivos, salvo en casos muy especiales, que necesitarán autorización expresa.

### Documentación de la solicitud de licencia para demoliciones

#### Artº. 296

- 1.- Las solicitudes de licencia para demoliciones y derribos de construcciones, se presentarán suscritas por el interesado o por la persona que lo presente y por el facultativo designado para dirigirlos.
- 2.- Con la solicitud de licencia se acompañarán los siguientes documentos:
  - a) plano de emplazamiento a escala 1:500
  - b) croquis de plantas, alzados y secciones que permitan apreciar la índole del derribo o demolición a efectuar.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 31

CAPITULO VII - TITULO IX

EPIGRAFE

- c) Memoria técnica explicativa de las características de los trabajos, con indicación del programa y coordinación de los mismos, así como de las precauciones a tomar en relación a la propia obra, vía pública y construcciones o predios vecinos;
- d) documento acreditativo de que el peticionario asume la obligación de que las obras se ejecutarán por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa
- e) fotografías en las que se pueda apreciar si en la obra a derribar o demoler existe algún elemento de interés especial para el Ayuntamiento, desde el punto de vista histórico, artístico o tradicional. Dichas fotografías deberán ir suscritas en su dorso por el propietario y el facultativo designado para dirigir las obras, y
- f) comunicación de la aceptación del facultativo designado como director de las obras, visado por el correspondiente Colegio Oficial.
- 3.- Cuando se trate de demoliciones de edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio arquitectónico histórico-artístico, se cumplirán, además de las prescripciones señaladas en este artículo, las específicas del capítulo sobre protección de dicho Patrimonio de las presentes Ordenanzas y las establecidas, en su caso, por el Ayuntamiento.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 32

CAPITULO VIII - TITULO IX

EPIGRAFE

## CAP. VIII DE LAS LICENCIAS DE USO

### De primera utilización de los edificios

#### Artº. 297

Terminada una construcción, se solicitará por el propietario la licencia de uso y de ocupación, que será concedida una vez que por los distintos Servicios municipales sea comprobado que cumple con las Ordenanzas y condiciones que le fueron impuestas en la licencia de construcción.

### De modificación de usos

#### Artº. 298

En los casos que en una finca ya construída con las normas de uso para una zona determinada se pretendiera cambiar total o parcialmente este uso, el interesado necesitará pedir nuevamente permiso de uso y de ocupación que le será concedido o no, con arreglo a las Ordenanzas aplicables.

#### Artº. 299

Con la solicitud de licencia para la modificación objetiva del uso del edificio, siempre que ésta no requiera la realización de obras de ampliación o reforma, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa, detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizado por el planeamiento vigente. Cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales deberán consignarse, además, la categoría y situación de las mismas.
- b) plano de emplazamiento, a escala 1:5.000, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que limiten la totalidad de la manzana en que esté situada. En este plano se indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de manzana, caso de que lo haya, y se resaltará si el edificio existente se ajusta o no a las indicadas alineaciones y rasantes.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 33

CAPITULO VIII - TITULO IX

EPIGRAFE

- c) plano de plantas y fachadas con las secciones necesarias para su completa inteligencia;
- d) indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente;
- e) certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico, así como de las normas sobre prevención de incendios, precisas para el uso pretendido.

Artº. 300

Quando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse, además, las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 34

CAPITULO IX - TITULO IX

EPIGRAFE

## CAP. IX DE LAS LICENCIAS PARA ACTIVIDADES

### Condiciones generales

#### Artº. 301

Se entenderá como actividad industrial aquella que va destinada a la obtención y elaboración de primeras materias y otros productos mediante el empleo de energía para su inmediato uso o ulterior transformación, pero no para su venta directa al público. Asimismo se entenderá como actividad industrial la relativa al almacenamiento de aquellos productos o materiales.

#### Artº. 302

Se entenderá como actividad comercial o de servicios aquella cuyo objeto es el tráfico de bienes o la prestación de funciones al público en general.

### Documentación

#### Artº. 303

Con la solicitud de licencia de apertura de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, y de instalaciones técnicas, acondicionamiento, elevación y afines, se acompañarán los siguientes documentos:

- a) conformidad del propietario del inmueble con la instalación o actividad solicitada;
- b) cédula urbanística, si estuviera implantada, o informe sobre el régimen urbanístico aplicable;
- c) proyecto técnico, por triplicado, y
- d) relación por duplicado de vecinos colindantes, con indicación del uso a que destina el local, firmada por el solicitante.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 35

CAPITULO IX - TITULO IX

EPIGRAFE

Artº. 304

El proyecto técnico a que se refiere el artículo anterior, contendrá los datos precisos para que con su examen se pueda comprobar si la actividad o instalaciones cuya licencia se solicita se ajusta a las Ordenanzas sobre la materia y demás legislación cuya aplicación sea competencia municipal, sin que sea necesaria la inclusión de los detalles que no sean condicionantes de la licencia. Como mínimo, el proyecto estará integrado por los siguientes documentos:

- a) Memoria técnica, en la que se describa la actividad o instalación y se indiquen los datos que no puedan representarse numérica o gráficamente en los planos y,
- b) planos técnicos:
  - 1) de emplazamiento, a escala 1:500, del local y patios ocupados por la actividad o instalación en el que figure la totalidad de la manzana donde se halle ubicada la misma, con nombres y anchos de las calles circundantes, numeración de la finca, distancia del límite de ésta a la esquina más próxima y situación relativa del local respecto de los edificios o centro de uso público próximo.
  - 2) de plantas y secciones, necesarios para su completa inteligencia. Estos planos se dibujaran a escala 1:50 o 1:100, según la mayor o menor envergadura de la instalación, estarán acotados, en ellos se anotará y detallará minuciosamente, en forma gráfica y numérica todo cuanto sea necesario o conveniente para facilitar su examen y comprobación en relación con el cumplimiento de las ordenanzas que le sean aplicables: situación respecto a locales colindantes, con indicación expresa de titular ocupante y de su utilización, y cuadro resumen de las instalaciones autorizadas y de las que se solicitan

Artº. 305

La Memoria técnica a que se refiere el artículo anterior constará, como mínimo, de los siguientes apartados, con desarrollo amplio y referencia a los fundamentos legales y técnicos en que se base la petición.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 36

CAPITULO IX - TITULO IX

EPIGRAFE

- a) Titular de la petición y persona que le represente legalmente.
- b) domicilio industrial y social; cuando el local tenga varios accesos, se relacionarán todos ellos;
- c) justificación del cumplimiento de las condiciones del uso industrial establecidas en el Artº. 225 indicando la Categoría y Situación de la actividad.
- d) características del local o edificios; situación, superficies ocupadas, descripción de accesos, escalera, ventilación, sobrecargas admisibles y demás características constructivas, con especial mención del cumplimiento de las Ordenanzas que sean de aplicación para la prevención de incendios.
- e) relación exhaustiva de materias primas y productos intermedios; consumo anual y almacenamiento máximo previsto para cada una de ellas, con indicación de sus características físicas y químicas y efectos aditivos entre los mismos y de las medidas de seguridad adoptadas;
- f) relación de maquinaria, autorizada y solicitada, con indicación de sus características y potencias totales y computables a efectos de aplicación de límites;
- g) proceso industrial, con descripción de las distintas fases que comprende y las necesarias transformaciones de la materia prima hasta llegar a los productos terminados;
- h) producción; cantidad producida, almacenamiento máximo previsto y naturaleza de los productos acabados y residuales, con indicación de las medidas de seguridad adoptadas en el almacenamiento y destino de éstos;
- i) posibles repercusiones sobre el entorno: ruidos, vibraciones, humos, nieblas, vapores y olores, vertido de aguas residuales, producción de temperaturas distintas de la ambiental y peligro de incendio, con descripción detallada de las medidas correctoras propuestas para su reducción a los límites admisibles, con expresión de su grado de eficacia y garantía de seguridad; posibles efectos aditivos y cumplimiento de las condiciones específicas reguladas por la vigente legislación;

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 37

CAPITULO IX - TITULO IX

EPIGRAFE

- j) personal: número de empleos en plantilla, con indicación de categoría y sexo;
- k) edificios de uso público ubicados en las proximidades, con indicación de su distancia a la actividad o instalación, y
- l) presupuesto.

Artº. 306

Se exceptúan de lo determinado en los artículos anteriores las instalaciones autorizables en cualquier situación y zona, tales como tanques, arcones, armarios, mostradores y cámaras frigoríficas amovibles de capacidad total no superior a cinco metros cúbicos (5m<sup>3</sup>); ascensores, montacargas, escaleras mecánicas y tapices rolantes; instalaciones autónomas de aire acondicionado, sin torre de recuperación o condensador ubicado fuera del aparato, con potencia unitaria no superior a 10 KW; pequeños aparatos, complementarios de establecimientos de hostelería y oficinas. La petición de estas autorizaciones se formulará, en su caso, en el impreso previsto al efecto.

Artº. 307

Para las instalaciones exteriores que en caso de accidente puedan producir daños, tales como pantallas solares o antenas de rediodifusión, la petición formulada según lo determinado en el párrafo anterior deberá acompañarse de Proyecto justificativo con indicación de las disposiciones adoptadas para garantizar su estabilidad, de acuerdo con el apartado c) del artículo 303.

## Procedimiento

Artº. 308

Se regirá por las normas generales establecidas en el Reglamento de Actividades nocivas molestas, insalubres y peligrosas.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 38

CAPITULO X - TITULO IX

EPIGRAFE

## CAP. X DEL ESTADO RUINOSO DE LAS CONSTRUCCIONES

### Artº. 309

La declaración del estado ruinoso y el acuerdo de demolición total o parcial de las construcciones, así como las disposiciones que se dicten sobre habitabilidad de los inmuebles y desalojo por sus ocupantes, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 183 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística y artículos de las presentes Normas

### Artº. 310

1.- La declaración de ruina se hará siempre previo expediente contradictorio, que se iniciará a instancia del propietario del inmueble o de sus ocupantes, de oficio o en virtud de denuncia.

2.- Se ajustará a lo dispuesto en los Artículos 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 y 25 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

3.- Medidas tendentes a la protección de la seguridad del edificio y de las personas. Será de aplicación lo dispuesto en los artículos 26 y 27 del ( R. D. U. ) Reglamento de Disciplina Urbanística.

4.- Responsabilidades. Sera de aplicación lo dispuesto en el artículo 28 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 40

## CAPITULO XI - TITULO IX

Falta pag 39

### Forma de medir la altura de los patios

#### Artº. 314

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

### Características de los Patios

#### Artº. 315

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

#### Artº. 316

Los paramentos estarán impermeabilizados, siendo obligación inexcusable de los propietarios de las fincas, mantenerlos limpios y con buen aspecto, a cuyo efecto deberán ejecutar las obras de conservación que sean necesarias.

#### Artº. 317

Salvo en el espacio correspondiente a la planta situada a nivel del suelo del patio, queda prohibida cualquier instalación (tendederos, marquesinas, etc... ) que invada la superficie del mismo.

### Patios Abiertos

#### Artº. 318

Tendrán la consideración de patios abiertos aquellos que sin reunir la superficie necesaria queden completamente abiertos por su totalidad en alguno de sus lados y no exista ningún obstáculo en la prolongación de la figura geométrica que debería tener el patio en cuestión en el caso de estar completamente cerrado

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 41

CAPITULO XI - TITULO IX

EPIGRAFE

Las caras opuestas de los parios abiertos, deberán mantener las mismas distancias que en los patios cerrados.

## Chimeneas de Ventilación

Artº. 319

Para la ventilación de retretes y cuartos de aseo se admiten chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, que estén legalmente autorizados y reunan las condiciones siguientes:

- a) Un solo colector debe servir a un máximo de cinco plantas.
- b) Todos los conductos (colectores e individuales) deben ser totalmente verticales (no existir ningún desvío) y ser de materiales incombustibles.
- c) La sección mínima del colector debe ser de 400 centímetros cuadrados, y la de los conductos individuales, de 150 centímetro cuadrados.
- d) La longitud mínima del conducto individual desde la toma hasta su desembocadura en el colector general debe ser de dos metros.
- e) El entronque del conducto individual con el colector general debe hacerse con un ángulo menor de 45º. Debe prohibirse la salida perpendicular al eje vertical del colector.
- f) El conducto individual sólo debe servir para la ventilación de su solo local. Cuando se precise ventilar por un mismo colector dos locales de una misma planta, deberá hacerse a través de dos conductos individuales independientes.
- g) La relación entre ambos lados del colector, caso de ser de sección rectangular, así como de los conductos individuales, será como máximo de 1:15. Se admiten también y se da preferencia a igualdad de sección a los conductos de sección circular.
- h) La sección útil del orificio de ventilación del local deberá ser, por lo menos igual a la sección del conducto individual, y si lleva incluido un sistema de regulación por rejilla, en la posición de cierre debe quedar garantizada una abertura mínima permanente de 100 centímetros cuadrados de sección. Las rejillas deben tener sus lamas orientadas en el sentido de la circulación del aire.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 42

CAPITULO XI - TITULO IX

EPIGRAFE

- i) El orificio de ventilación del local se colocará a una altura sobre el solado de 2,20 metros como mínimo.
- j) Cada local ventilado debe estar dotado de una entrada inferior de aire de 200 centímetros cuadrados de sección como mínimo, situada a la menor altura posible.
- k) La salida exterior del colector, se debe prolongar 0,40 metros por encima de la cumbrera o por encima de cualquier construcción situada a menos de ocho metros. En cubiertas planas o con ligera pendiente deberá prolongarse 1,20 metros por encima de su punto de arranque al exterior.  
La parte superior de la chimenea de ventilación debe coronarse con un aspirador estático.
- l) Tanto el colector como los conductos individuales deberán estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperaturas que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
- m) A un mismo colector no deberan acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

## Cubiertas

Artº. 320

Las cubiertas de los edificios deberán cumplir su función de revestimiento, protección y evacuación del agua asegurando la estanqueidad al agua, a la nieve y al viento, debiendo reunir las condiciones de aislamiento establecidas por la legislación vigente.

Las cubiertas así como sus sistemas de evacuación de aguas pluviales, serán accesibles para mantenerlas en buen estado de conservación y funcionamiento.

## Escaleras

Artº. 321

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

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 43

CAPITULO XI - TITULO IX

EPIGRAFE

- Anchura mínima de la huella: 0,27 m.
- Contrahuella máxima: 0,18 m.
- Anchura mínima con baranda libre:
  - Hasta 4 plantas y 12 Vdas o 48 personas: 0,80 mts.
  - Hasta 6 plantas y 20 Vdas o 80 personas: 1,10 mts.
  - Mas 6 plantas y 20 Vdas o 80 personas: 1,40 mts.
- Anchura mínima entre muros: 1 metro.
- Numero máximo de peldaños o alturas, en cada tramo: 16
- Longitud mínima de rellano: 0,90 m.
- Ancho mínimo del rellano en las zonas de entrada: 1,40 m.

## Artº. 322

Las barandillas de protección de escaleras tendrán una altura mínima de 0,90 m. y se construirán de forma tal que en ninguno de sus huecos pueda inscribirse un círculo de diámetro superior a 0,12 m.

## Artº. 323

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

Los rellanos pueden ir con peldaños debidamente compensados.

## Artº. 324

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

## Artº. 325

Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación directas, a la vía pública o patio, por medio de tantos huecos como plantas tenga el edificio con excepción de planta baja, y con una superficie mínima, cada uno, de 1/8 de la superficie en planta.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 44

CAPITULO XI - TITULO IX

EPIGRAFE

Artº. 326

En edificio de planta baja y dos pisos se permitirá la iluminación y ventilación cenitales de escaleras por medio de lucernarios que tengan, por lo menos, una superficie en planta de los dos tercios de caja de escalera.

Artº. 327

En cualquier caso deberá posibilitarse la evacuación de una persona en camilla desde la vivienda o residencia hasta el exterior.

## Ascensores

Artº. 328

El desnivel máximo a salvar en el edificio sin ascensor u otros medios mecánicos entre el nivel medido en el umbral del acceso al edificio y el nivel del acceso a la vivienda será menor de 12 m.

Artº. 329

1.- El ascensor o ascensores tendrán su arranque en la planta baja y la última parada a nivel del pavimento del último piso destinado a viviendas u oficinas. La suma de capacidades de transporte de personas no será inferior al número que resulte de sumar el número de plantas pisos del edificio, con el número de viviendas por planta (en las plantas tipo) menos dos.

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

## Aislamiento

Artº. 330

Se estará a lo dispuesto en al NORMA BASICA DE LA EDIFICACION NBE-CT-79.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 45

CAPITULO XI - TITULO IX

EPIGRAFE

## Normas basicas para instalaciones.

Artº. 331

1.- Las instalaciones deberán ajustarse en todo caso a las disposiciones generales de obligado cumplimiento y, en particular, a las siguientes:

A. Orden del Ministerio de Industria, de 9 de diciembre de 1975, sobre normas básicas para las instalaciones de suministros de agua.

B. Orden de la Presidencia del Gobierno, de 29 de marzo de 1974, sobre normas básicas para instalaciones de gas en edificios habitados.

C. Reglamento Electrotécnico para baja tensión, aprobado por el Decreto 2413/1973, de 20 septiembre, e instrucciones complementarias, dictadas por Orden del Ministerio de Industria de 31 de octubre de 1973.

D. Ley 49/1966, de 23 de julio sobre antenas colectivas, y Orden del Ministerio de Información y Turismo, de 23 de enero de 1976, sobre normas para su instalación.

2.- Las presentes Normas remiten, en todo caso, a las disposiciones generales vigentes en el momento de su concreta aplicación, por lo que la modificación, de las citadas en el párrafo anterior, comportará la obligación de cumplir las que las sustituyan.

## Agua Potable.

Artº. 332

1.- Toda vivienda o edificio residencial deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.

2.- La reserva de agua mínima por habitante será de 200 l./habitante y día por un periodo mínimo de 7 días, en aquellos casos en que provisionalmente no exista red de agua potable.

3.- Cuando el suministro de agua potable por red este garantizado, se ha de prever como mínimo una reserva de 500 l. por vivienda y 50 l. por cada 100 m. de local comercial o fracción.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 46

CAPITULO XI - TITULO IX

EPIGRAFE

## Evacuación de Aguas Residuales.

Artº. 333

1.- Las aguas residuales se conducirán al alcantarillado público por medio de albañales, debiéndose instalar en el extremo de los mismos un sifón hidráulico inodoro.

2.- En donde no exista alcantarillado público, las aguas residuales se conducirán, previa la correspondiente depuración por medio de fosas septicas construidas con material impermeable, a pozos absorbentes.

## Vertido de aguas residuales a pozos absorbentes.

Artº. 334

Para poder verter las aguas residuales a los pozos absorbentes será necesaria una previa depuración que deberá ser objeto del oportuno proyecto facultativo.

Artº. 335

La instalación de depuración se adaptará como mínimo a las Normas Sobre FOSAS SEPTICAS dictadas por la Junta Central de Puertos, aprobadas en septiembre de 1.966.

Artº. 336

Las aguas pluviales y lavaderos o depósitos, no serán conducidas a las cámaras de sedimentación.

Artº. 337

Podrán proyectarse sistemas de depuración diferentes de los establecidos en estas Normas, siempre que se justifiquen debidamente.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 47

CAPITULO XI - TITULO IX

EPIGRAFE

Artº. 338

- 1.- Los pozos absorbentes se distanciarán un mínimo de 5 m. de los ejes de linde y 10 m. de las cisternas y depósitos de aguas pluviales o pozos.
- 2.- En los casos en que las dimensiones del solar no permitan una separación del pozo absorbente de 5 m. de los lindes de aquel, dicho pozo se situará en el punto en el que se obtengan separaciones máximas.

## Basuras y Residuos

Artº. 339

En todos los núcleos de población donde se halle montado el servicio municipal de recogida de basuras y residuos, sea cual sea la forma de gestión que dicho servicio adoptare, será de obligatoria utilización por todas las viviendas y establecimientos que radicarán en ellas.

Artº. 340

Quando el sistema establecido para la recogida de basuras por el respectivo Ayuntamiento sea el de baldes, para alojar estos en los edificios podrá elegirse alguna de las siguientes clases de dependencias:

- a) departamentos, consistentes en cuartos o habitaciones de dimensiones suficientes para alojar los baldes necesarios, permitir su manejo por el personal encargado de la recogida, con facilidad y sin peligro, y hacer posible que los usuarios del inmueble puedan verter en ellos las basuras.
- b) armarios, para la simple guarda de los baldes, dispuestos de tal forma que hagan posible que las operaciones se realicen desde el exterior de los indicados armarios.

Artº. 341

Los departamentos para guardar baldes se construirán con arreglo a las siguientes características:

- a) Las paredes y techos, puertas y elementos protectores de los orificios de ventilación, deberán ser resistentes al fuego y con paramentos interiores lisos, impermeables, anticorrosivos y de fácil limpieza.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 48

CAPITULO XI - TITULO IX

EPIGRAFE

b) para facilitar ésta se les dotará de la correspondiente instalación de agua y desagüe antimuridos; este último se colocará de forma que no pueda ser obstruido por los baldes, los cuales al propio fin, y si no van provistos de ruedas, se colocarán elevados respecto al suelo mediante soportes especiales o bien colgados de las paredes.

c) se les dotará de orificios de ventilación inferior y superior suficientes para evitar la producción de malos olores, irán protegidos contra la entrada de insectos y roedores, y en comunicación directa con el exterior.

d) Las partes metálicas se protegerán contra la oxidación, y

e) La instalación eléctrica en estos locales se ajustará a las normas complementarias del Reglamento electrotécnico de baja tensión para locales húmedos.

Artº. 342

Los departamentos se construirán de forma que permitan albergar y manejar comodamente el número de baldes previsto como necesario en el edificio o edificios para los cuales se proyecten.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 49

CAPITULO XII - TITULO IX

EPIGRAFE

## CAP. XII. CONDICIONES HIGIENICAS

### Seccion 2ª. Edificios destinados a vivienda

#### Norma General

#### Artº. 343

Toda vivienda que se construya, además de las condiciones mínimas que se establezcan por las Leyes, Reglamentos y demás disposiciones emanadas de organismos competentes, en tanto no se opongán a las mismas, deberá cumplir las condiciones mínimas establecidas en la presente normativa, tanto si va a tener caracter de vivienda permanente como si va a destinarse a uso temporal o turístico.

#### Artº. 344

Quedan excluidas de la presente normativa las residencias con servicios comunitarios, como son los Hoteles, Residencias Colectivas, Aparthoteles u otros análogos.

#### Artº. 345

No se reconocerá como habitable la vivienda que no disponga de las instalaciones y servicios mínimos establecidos por esta normativa.

#### Artº. 346

Para la cesión de licencias de construcción de edificios de viviendas, como mínimo, será condición previa disponer de las dotaciones suficientes para el abastecimiento de agua, energía eléctrica, sistema de evacuación de aguas residuales y depuración de vertidos, ya sea porque dichos servicios existen o porque el proyecto incluye su construcción para dotar a la edificación y servicios urbanos, vinculados a ésta, de la infraestructura mínima necesaria.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 50

CAPITULO XII - TITULO IX

EPIGRAFE

## Condiciones de dotación y equipamiento

Artº. 347

En todo edificio de viviendas existirán, en situación de correcto funcionamiento, redes de distribución de agua y energía eléctrica a las viviendas, zonas comunes y resto de locales.

Artº. 348

El uso de la energía eléctrica y la antena colectiva de TV, estarán protegidos con la correspondiente instalación de toma de tierra.

Artº. 349

Los locales del edificio donde se produzca almacenamiento de basura o existan instalaciones en las que se produzca combustión, tendrán sistemas propio de ventilación y la emisión de olores y humos se realizará por encima de la coronación de la cubierta.

## Superficie Util

Artº. 350

La capacidad nominal de ocupación que determina el numero N de personas de una vivienda es función de su superficie útil (Su) debiendo cumplirse la condición:

Para N	2	3	4	N
Su	32	42	50	$59 + 8 \times ( N - 4 )$

Artº. 351

A los efectos de esta normativa, se entiende por superficie útil la comprendida dentro del perímetro definido por la cara interior de los cerramientos y con altura libre mayor de 2,20 m. excluida la superficie ocupada en planta por los cerramientos y particiones interiores así como elementos estructurales y canalizaciones.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 51

CAPITULO XII - TITULO IX

EPIGRAFE

No se computarán a estos efectos, las terrazas, balcones, tendedores, sótanos, garages o locales de servicio común.

## Composición mínima de la vivienda

Artº. 352

La composición mínima de una vivienda estará integrada por cocina-comedor de al menos 17 m<sup>2</sup>, un dormitorio doble de al menos 10 m<sup>2</sup>, un aseo de al menos 3 m<sup>2</sup>. con ducha, inodoro y lavabo y un tendedero-lavadero de al menos 3 m<sup>2</sup>.

## Compartimentación de espacios

Artº. 353

- 1.- La compartimentación de los espacios que componen el programa funcional de cada vivienda será libre, con la única limitación de que los dormitorios y los cuartos de aseo serán siempre recintos independientes.
- 2.- Cuando el programa funcional de la vivienda sea el correspondiente a dos personas, el dormitorio podrá también incorporarse libremente al resto de espacios, excepción hecha de los cuartos de aseo, siempre que se mantenga el total de superficie útil.
- 3.- En todos los casos el recinto en el que se sitúe el inodoro será independiente del dormitorio y no podrá incorporarse a otras dependencias distintas a las del cuarto de aseo.

## Superficies mínimas de las habitaciones

Artº. 354

Estancia comedor

- 1.- Tendrá una superficie útil mínima de 16 m<sup>2</sup>. a excepción de la vivienda mínima de 1 dormitorio que podrá reducirse a 12 m<sup>2</sup>. En el caso de que la cocina esté integrada en la estancia-comedor su superficie mínima total será la que corresponde a la suma de ambas piezas.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 52

CAPITULO XII - TITULO IX

EPIGRAFE

2.- En toda estancia deberá poder inscribirse un círculo de diámetro igual o mayor a dos metros setenta centímetros ( 2,70 m).

3.- En dicha estancia se exigirá que el contacto con fachada tenga un ancho mínimo de dos metros (2,00 m.)

Artº. 355

Dormitorio Individual.

1.- El dormitorio individual tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados, incluyendo la ocupada por el armario ropero empotrado, si lo hubiere.

2.- La anchura mínima del dormitorio será de un metro ochenta centímetros (1,80 m) para que permita la instalación de la cama y la existencia de un pasillo lateral.

Artº. 356

Cocina

1.- Cuando la cocina constituya un espacio independiente tendrá una superficie mínima de 5 m<sup>2</sup>. para el caso de una vivienda de programa funcional mínimo de 2 personas. Esta superficie se aumentará como mínimo en 0,5 m<sup>2</sup>, para cada persona que se aumente en el programa funcional de la vivienda.

2.- El banco o repisas de trabajo de la cocina deberá tener un ancho mínimo de 50 cm. y el espacio libre situado en contacto con la citada repisa tendrá un ancho mínimo de noventa centímetros (0,90 m.).

3.- Cuando la cocina esté situada en un espacio destinado a otros usos, dispondrá de un sistema de ventilación forzada capaz de producir una extracción de 200 m<sup>3</sup>/h.

Artº. 357

Lavadero Tendedero

La superficie mínima para tendedero será de tres metros cuadrados. Ha de ser cubierto y ventilado. Queda prohibido ocupar con este espacio las superficies mínimas de los patios de luces y de ventilación, y el tendido de ropa habrá de protegerse con celosía u otro elemento que no permita ver aquella desde cualquier fachada.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 53

CAPITULO XII - TITULO IX

EPIGRAFE

Artº. 358

Cuarto de Aseo.

- 1.- Cada vivienda independiente poseerá, como mínimo, un cuarto de aseo, compuesto de ducha, lavabo e inodoro, cuyo acceso pueda tener lugar sin pasar por dormitorios ni cocinas. Si el acceso debiera efectuarse a través del comedor o de la cocina-comedor, habrá de quedar separado de dichas piezas por un local distribuidor con doble puerta. En las viviendas con un solo dormitorio se podrá acceder al aseo a través de aquel.
- 2.- Todos los inodoros estarán dotados de sifón hidráulico y descarga de agua.
- 3.- La ventilación del cuarto de aseo podrá efectuarse, bien directamente al exterior, shunt de ventilación de los sancionados como correctos por la práctica o patio de ventilación.

En los aseos, existirá un revestimiento impermeable hasta una altura de 1,50 m. como mínimo.

## Huecos para ventilación e iluminación

Artº. 359

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

Artº. 360

Se entiende por luz y ventilación directas, 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 correspondientes de la sección 1ª. de este capítulo.

Artº. 361

No se aceptará como iluminación y ventilación directa, la que se tome de cajas de escalera ni de galerías o terrazas cubiertas que no estén abiertas al menos en un 30% de su perímetro.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 54

CAPITULO XII - TITULO IX

EPIGRAFE

Artº. 362

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

Artº. 363

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

Artº. 364

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.

Artº. 365

La estancia-comedor y al menos el dormitorio conyugal deberán tener ventilación a la calle o patio interior de manzana.

Sección 3ª. Edificios destinados a hoteles, apartamentos y otros tipos de residencias colectivas.

Artº. 366

Las condiciones de habitabilidad de los establecimientos hoteleros y de alojamiento turístico se regularán por las disposiciones vigentes sobre la materia.

Artº. 367

No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, se exigirán a los mencionados establecimientos las condiciones establecidas para los elementos comunes así como los de las viviendas en lo referente a:

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 55

CAPITULO XII - TITULO IX

EPIGRAFE

- Huecos de ventilación
- Dimensiones mínimas de las habitaciones
- Se podrán admitir ventilaciones forzadas de baños y aseos.
- Aislamiento térmico y acústico y demás condiciones de habitabilidad.
- Escaleras.
- Barandillas y protecciones.

## Seccion 4ª. Locales Comerciales

### Artº. 368

A los efectos de aplicación de estas Normas, por lo que se refiere a las condiciones higienicas afectantes al uso comercial, se establecen las siguientes categorias:

- 1ª. Locales de hasta quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) de superficie construida.
- 2ª. Locales de más de quinientos metros cuadrados.
- 3ª. Galerías comerciales en planta baja o planta piso.

### Artº. 369

Todos los locales de uso comercial deberán observar, con independencia de las condiciones de caracter especifico que, por su categoria, les corresponda según lo previsto en los articulos 370, 371 y 372 las siguiente condiciones generales:

- 1ª. La zona destinada a venta al público en el local tendrá una superficie mínima de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>) y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda a excepción de la del titular.
- 2ª. En los edificios de nueva planta con uso de viviendas, estas deberán disponer de accesos, escaleras y ascensores independientes.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 56

CAPITULO XII - TITULO IX

EPIGRAFE

- 3ª. La altura mínima libre de los locales será de dos metros treinta centímetros (2,30 m), que podrá reducirse a dos metros (2,00 m.) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal o público.
- 4ª. El dimensionado de las escaleras se ajustará a lo previsto en las presentes Normas.
- 5ª. Los locales comerciales dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fija la Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo y como mínimo, para empresas con más de diez (10) trabajadores, de los siguientes:
- a) dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>) de vestuario y sanitarios por personas, con separación por sexos;
  - b) un (1) lavabo por cada diez (10) empleados que trabajen la misma jornada y,
  - c) un (1) inodoro por cada veinticinco (25) hombres y otro por cada quince (15) mujeres que trabajen la misma jornada.
- Para empresas con menos de diez (10) trabajadores se exigirá, como mínimo un inodoro y un lavabo. Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto podrán agruparse.
- 6ª. Los locales con ventilación natural deberán disponer de huecos de ventilación de superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la superficie en planta de cada dependencia. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos. Se admitirán para los servicios higiénicos los sistemas de ventilación señalados en el artículo 358.3 de estas Normas.
- 7ª. Los locales podrán disponer de ventilación artificial. Se exigirá, en este caso, la presentación de un proyecto detallado de instalación, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. La instalación, quedará además, sometida a revisión periódica por la autoridad municipal, la cual podrá, incluso, ordenar el cierre total o parcial del local en el caso de deficiente funcionamiento de la instalación.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 57

CAPITULO XII - TITULO IX

EPIGRAFE

- 8ª. Cuando la cota del pavimento del local sea inferior a la rasante en el punto de acceso directo desde la vía pública, la entrada deberá tener una altura libre de dos metros (2 m.) contados desde la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera; el desnivel se salvará mediante escalera con peldaños mínimos de veintiocho por diecisiete centímetros, que deje una meseta de un metro (1 m.) de ancho como mínimo a nivel del batiente, donde pueda efectuarse el giro de la puerta.
- 9ª. Sólo se admitirán locales comerciales en el primer sótano, el cual deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá de los elementos de ventilación señalados en la condición 6ª. excepto cuando el acceso pueda realizarse independientemente por razón del desnivel de las calles.
- 10ª. Cualquier chimenea de ventilación o evacuación de vahos o humos estará perfectamente aislada térmicamente, de forma tal que la elevación de la temperatura ambiente en cualquier dependencia que no sea el propio local no sea superior a 1º C.

Artº. 370

Los locales de categoría 1ª cumplirán las siguientes condiciones de carácter específico:

- 1ª. Dispondrán, como mínimo de un aseo para el público, compuesto de lavabo e inodoro.
- 2ª. No podrán comunicarse con pasillos, vestíbulos o rellanos de distribución a edificios de otros usos, si no es a través de puerta de salida inalterable al fuego (RF-60), sin perjuicio de lo que, para cada uso, exijan las Ordenanzas de prevención de incendios:
- 3ª. Dispondrán de un acceso independiente del autorizado en la condición anterior

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 58

CAPITULO XII - TITULO IX

EPIGRAFE

Artº. 371

Para los locales de 2ª. categoría las condiciones específicas serán las siguientes:

- 1ª. Dispondrán de aseos separados para el público, diferenciados por sexos, con un mínimo de dos aseos, compuestos por lavabo e inodoro, por cada trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) o fracción, separados del local público con doble puerta.
- 2ª. No podrán comunicarse con vestíbulo o rellanos de distribución a edificios de otros usos.
- 3ª. Cuando la cota de acceso directo a la vía pública sea inferior o superior a la del pavimento del local, se dispondrá por lo menos de una rampa de pavimento antideslizante de pendiente no superior al 12 por 100. El ancho de dicha rampa será como mínimo de un metro (1 m.), con tramos de longitud no superior a cinco metros (5 m.) entre los cuales se dispondrá de rellanos de longitud mínima de un metro veinte centímetros (1,20 m.), Asimismo estará dotada de pasamanos a las alturas de setenta y noventa centímetros (0,70 y 0,90 m.).
- 4ª. Dispondrán de un aseo como mínimo con puerta de ochenta y cinco centímetros (0,85 m.) y ante la misma deberá disponer de un espacio suficiente para poder inscribir un círculo de un metro cincuenta centímetros (1,50 m.) de diámetro.

Artº. 372

Los locales de 3ª, categoría cumplirán las siguientes condiciones específicas:

- 1ª. Las galerías comerciales dispondrán de ventilación natural o artificial con arreglo a los criterios generales y con independencia de los locales a los que den acceso.
- 2ª. La anchura mínima de una galería comercial será igual a un 7 por 100 de su longitud, con un mínimo de cuatro metros (4 m.). Podrá servir de acceso a vestíbulos de edificios de viviendas u oficinas. El pasaje tendrá acceso para el público por ambos extremos.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 59

CAPITULO XII - TITULO IX

EPIGRAFE

3ª. Los locales con acceso desde una galería comercial cumplirán, además de las condiciones generales, las que les correspondan según su categoría, y, a efectos de la Norma de prevención de incendios, se tratará como unidad el conjunto formado por la galería comercial y los locales que la componen.

## Sección 5ª. Oficinas

Artº. 373

Todos los locales destinados a oficina deberán observar las siguientes condiciones generales:

- 1ª. Tendrán una superficie construida mínima de diez metros cuadrados (10 m<sup>2</sup>.), las dependencias que se utilicen permanentemente por personal contarán, al menos, con seis metros cuadrados ( 6 m<sup>2</sup>.).
- 2ª. En el caso de que en el edificio exista uso de vivienda, éste deberá cumplir, además de las condiciones exigidas, las establecidas para aquel uso.
- 3ª. La altura mínima de los locales será de dos metros treinta centímetros (2,30 m.), que podrá reducirse a dos metros diez centímetros (2,10 m.) en las zonas de almacén, servicios sanitarios y dependencias que no se utilicen permanentemente por personal.
- 4ª. La iluminación artificial se adaptará a las exigencias que, para este uso, previenen las disposiciones de general aplicación.
- 5ª. Sólo se admitirán oficinas en el primer sótano, que deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá obligatoriamente de ventilación artificial y de condiciones adecuadas de aislamiento térmico, así como de protección contra humedades.
- 6ª. En el local de oficinas con acceso directo desde la vía pública, cuando la cota del pavimento sea inferior a la rasante en el punto de dicho acceso, la entrada deberá tener una altura mínima libre de dos metros (2 m) contados hasta la línea inferior del dintel desde la rasante de la acera; el desnivel se salvará mediante escalera con peldaños mínimos de veintiocho por diecisiete centímetros que deje una meseta de un metro (1 m.) de ancho como mínimo a nivel del batiente, donde pueda efectuarse el giro de la puerta.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 60

CAPITULO XII - TITULO IX

EPIGRAFE

Artº. 374

Se cumplirán además las siguientes condiciones.

- a) el dimensionado de escaleras se ajustará a lo previsto en la sección 1ª.
- b) Los servicios de higiene serán los mismos que para los locales comerciales.
- c) Ventilación natural, así como las condiciones de los locales comerciales.
- d) ventilación artificial.

Artº. 375

Los elementos de uso común de los edificios destinados a oficinas se regirán por lo dispuesto en la Sección 1ª .

## Sección 6ª. Industrias

Artº. 376

El establecimiento de industrias vendrá regulado por las disposiciones de caracter general incluidas en las presentes Normas Urbanísticas que afectan al uso industrial en si y a su relación con permisividad con las diferentes zonas o calificaciones.

Artº. 377

La instalación de industrias en primer sotano estara condicionadas, en todo caso, para garantizar la seguridad de las personas, a la observancia de las normas, de cualquier rango, dictadas o que se dicten en materia de prevención de incendios.

Artº. 378

Las condiciones de caracter general serán las siguientes:

- 1ª. Todo local industrial tendra una superficie mínima de diez metros cuadrados ( 10 m2.).

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 61

CAPITULO XII - TITULO IX

EPIGRAFE

- 2ª. Las industrias, excepto las de categoria A, situaciones 1 y 2 autorizadas en edificio de nueva planta con usos de oficinas o viviendas, deberán disponer de accesos independientes y no tener comunicación con los locales de otros usos.
- 3ª. La altura mínima libre de los locales serán de dos metros cincuenta centímetros (2,50 m.) que podrá reducirse a dos metros diez centímetros (2,10 m.) en las zonas de almacén y dependencias que no se utilicen permanentemente por personas.
- 4ª. La iluminación artificial se adaptará a las exigencias que para este uso previenen las disposiciones de general aplicación.
- 5ª. Sólo se admitirán locales industriales en el primer sótano, que deberá constituir una unidad con el local de la planta inmediata superior y dispondrá obligatoriamente de ventilación artificial y de condiciones adecuadas de aislamiento térmico, así como de protección contra humedades.

Artº. 379

Se observarán además las siguientes condiciones:

- a) el dimensionado de escaleras será el previsto en la Sección 1ª.
- b) los servicios de higiene serán los que para locales comerciales se determinan en las presentes Normas, con las siguientes peculiaridades:
  - 1ª. los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto podrán agruparse;
  - 2ª. dichos servicios deberán estar dispuestos de forma que no tengan acceso directo desde las naves o salas de trabajo, sino exista un local o habitación interpuesto, el cual podrá utilizarse para la colocación de los lavabos, y para los locales comerciales.
  - 3ª. las ventilaciones naturales y artificial se ajustarán a lo dispuesto, respectivamente, en las condiciones establecidas para los locales comerciales.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 62

CAPITULO XII - TITULO IX

EPIGRAFE

Artº. 380

Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados a fin de que se cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas y demás disposiciones vigentes sobre la materia.

Artº. 381

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza domiciliario deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

Artº. 382

La evacuación de gases, vapores, humos y polvo que se haga al interior de la red de alcantarillado, se dotará de instalaciones adecuadas y eficaces conforme al Reglamento sobre la materia y a lo dispuesto, en su caso, en la respectiva Ordenanza municipal sobre uso de alcantarillado.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 63

CAPITULO XIII - TITULO IX

EPIGRAFE

CAP. XIII - CONDICIONES DE ORDEN ESTETICO DE LAS EDIFICACIONES.

## Adaptación del ambiente estético del sector

Artº. 383

Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente estético del sector, para que no desentonen del conjunto medio en que estuvieren situadas, y a tal efecto se ajustarán a lo previsto en el presente capítulo.

Artº. 384

Los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicas o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

Artº. 385

La Comisión Municipal Permanente podrá denegar la licencia de proyectos que por su composición, colores o formas resulten discordantes con el ambiente en el que se pretende ubicar.

## Patrimonio Artístico y Cultural

Artº. 386

Lo dispuesto en estas Normas se entiende sin perjuicio de la competencia reservada a la Dirección General del Patrimonio Artístico y Cultural por la legislación específica sobre la materia.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 64

CAPITULO XIII - TITULO IX

EPIGRAFE

Artº. 387

Será preceptiva la aprobación de dicho Centro directivo en las obras que pretendan modificar edificios, calles o plazas inmediatas al monumento o monumentos declarados de interés histórico o artístico y las de nueva construcción en igual emplazamiento que puedan alterar el paisaje que lo rodea o su ambiente propio, caso de estar aislado y, en fin, cuantas puedan proyectarse en los monumentos mismos de cualquier categoría o clase.

Artº. 388

En las excavaciones de terrenos los descubrimientos de piezas de interés arqueológico deberán comunicarse al Ayuntamiento, así como facilitar la pertinente inspección.

## Fachadas

Artº. 389

A los efectos de lo dispuesto en este Capítulo se conceptuarán como fachadas todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública. En particular, cuando se trate de edificios contiguos cuya diferencia de alturas máximas permitidas sea igual o superior a la de una planta, será obligatorio tratar como fachada al paramento que por tal causa queda visto, el cual deberá retirarse de la línea medianera para poder establecer en él aberturas, si ello fuera necesario, para conseguir una composición adecuada a menos que se establezca en debida forma la correspondiente servidumbre.

Artº. 390

Se declara libre la composición de las fachadas de los edificios excepto cuando se proyecte emplazarlos en calles, manzanas o sectores para lo que rija un modelo especial como obligatorio, en lugares donde deba, o simplemente convenga, conservar o establecer un carácter arquitectónico o urbanístico acusado, pudiendo exigirse en todos estos casos el empleo de materiales y sistemas constructivos determinados. No obstante, se evitarán siempre efectos discordantes entre las fachadas de una misma manzana, contiguas o próximas, al objeto de obtener un buen efecto urbanístico de conjunto.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 65

CAPITULO XIII - TITULO IX

EPIGRAFE

A tal efecto y como caso concreto en las tres zonas del nucleo de Llucmajor (zonas 1, 2 y 3 ) será obligatorio rematar el edificio con cubierta inclinada a base de teja arabe, al menos en los tres (3) primeros metros de la fachada principal.

## Ordenes de Ejecución de obras necesarias

### Artº. 391

El Ayuntamiento de Oficio o a instancia de cualquier interesado, ordenará la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones de ornato público de las edificaciones y carteles.

### Artº. 392

También podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía publica.

## Anuncios y Rótulos

### Artº. 393

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

- a) Deberán instalarse entre los 2,50 y 3,50 mts. de altura sobre rasante de la acera o calzada.
- b) El plano vertical del borde exterior del anuncio o rotulo quedará separado al menos 0,80 mts. del borde exterior del encintado de la acera, o, en caso contrario, sin sobresalir de la fachada.
- c) No tendrán semejanza, ni por colores ni por forma con las señales de tráfico para evitar confusiones.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 66

CAPITULO XIII - TITULO IX

EPIGRAFE

Artº. 394

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

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 67

CAPITULO XIV - TITULO IX

EPIGRAFE

## CAP. XIV CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

### Condiciones de solidez

#### Artº. 395

Toda construcción habrá de reunir, con sujeción a las disposiciones generales, las condiciones de solidez que la estática requiera, bajo la responsabilidad de la dirección facultativa de la obra.

#### Artº. 396

No obstante, el Ayuntamiento podrá comprobar en todo momento las indicadas condiciones de solidez y ordenar cuantas medidas estime convenientes para su efectividad sin que, a pesar de ello, represente obligación ni responsabilidad para el de ningún género.

#### Artº. 397

Los propietarios están obligados a conservar los edificios y construcciones en perfecto estado de solidez, a fin de que no puedan causar daño a personas o bienes.

### Protección de ventanas y huecos

#### Artº. 398

Las ventanas o huecos que presupongan peligro de caída estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco centímetros (0,95 m.) de altura o barandilla de un metro (1 m.) de altura como mínimo, para alturas de caída  $\leq$  25 m. y de 1,05 y 1,10 m., para alturas de caída  $>$  25 m.

#### Artº. 399

Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de doce centímetros (0,12 m.), ni ranuras a ras del suelo mayores de cinco centímetros (0,05 m.).

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 68

CAPITULO XIV - TITULO IX

EPIGRAFE

Artº. 400

Cuando por debajo de la altura de protección existan cerramiento de vidrio, deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado plástico.

Artº. 401

En los edificios unifamiliares podrán aplicarse otros criterios, siempre que éstos garanticen análoga protección.

## Andamios

Artº. 402

Los andamios deberán reunir las condiciones que en relación a la seguridad en el trabajo exijan las disposiciones vigentes. La construcción de andamios de toda especie que se empleen en cualquier obra, estará bajo la responsabilidad de la dirección técnica de la misma y del contratista, el cual adoptará libremente los medios que su práctica y conocimientos le aconsejen, debiendo tener muy en cuenta la protección de los obreros en su trabajo, de los peatones en su tránsito y a los accesos a los comercios, establecimientos y fincas en general.

## Aparatos elevadores

Artº. 403

Los aparatos elevadores de materiales no podrán situarse en la vía pública, pero sí en el interior de la casa o solar dentro de la valla de precaución, salvo casos especiales y con la autorización pertinente.

Artº. 404

La instalación de aparatos elevadores se ajustará a lo previsto en las disposiciones generales reguladoras de la materia.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 69

CAPITULO XIV - TITULO IX

EPIGRAFE

Artº. 405

La construcción, instalación y mantenimiento de los aparatos elevadores de uso temporal y mixto para materiales y personal de obra, se regulará por el Reglamento aprobado por la Orden Ministerial de 23 de mayo de 1.977.

Artº. 406

La maquinaria e instalaciones auxiliares y sus elementos utilizables en las obras de construcción, habrán de ser objeto de autorización municipal para su funcionamiento, con carácter provisional.

## Gruas Torre

Artº. 407

La instalación y uso de gruas-torre en la construcción, en lo que afecta a la competencia municipal, estará sujeta a las siguientes condiciones:

- 1ª. La grua a montar y todos sus elementos deberán hallarse en perfecto estado de conservación.
- 2ª. La grua se instalará en perfectas condiciones de funcionamiento y seguridad.
- 3ª. La utilización de la grua deberá hacerse dentro de las cargas máximas, en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas en los distintos supuestos de uso.
- 4ª. Se cubrirán con póliza de seguro, de responsabilidad civil ilimitada, los daños de cualquier género que pueda producir el funcionamiento de la grua y su estancia en obra.
- 5ª. La colocación de los elementos que transporte la grua se efectuará en la forma que ofrezca la máxima seguridad, a juicio del técnico responsable de su funcionamiento.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 70

CAPITULO XIV - TITULO IX

EPIGRAFE

Artº. 408

Como norma general, el carro del que cuelga el gancho de la grua no podrá rebasar el espacio acotado por los límites del solar y la valla de precaución de la obra. No obstante, en casos debidamente justificados podrá admitirse que se rebase el limite frontal de la valla siempre que, por parte del técnico competente, se proponga una solución complementaria o sustitutiva de la mencionada valla, que garantice la seguridad de la utilización de la vía pública.

Artº. 409

Si por las dimensiones del solar el area de funcionamiento del brazo hubiere de rebasar el espacio acotado por los limites del solar y la valla de obra, deberá hacerse constar expresamente esta circunstancia, asi como el compromiso de adoptar las máximas prevenciones para evitar contactos con líneas de conducción eléctrica. Sin embargo, en los supuestos excepcionales del presente y anterior artículo, el otorgamiento o denegación de la licencia sera facultad discrecional del Ayuntamiento.

## Aceras

Artº. 410

Frente a todo edificio, parcela o solar en suelo urbano en el que se realice alguna actividad deberá disponer la acera correspondiente.

Artº. 411

Las baldosas de acera o pavimentos de calzadas serán de los modelos reglamentarios o de los que apruebe el Ayuntamiento para un caso determinado. Los bordillos tendrán las características que determine el Ayuntamiento.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 71

CAPITULO XIV - TITULO IX

EPIGRAFE

## Pasos para entrada de vehículos

Artº. 412

Los pasos para entrada de vehículos en edificios y solares, sobre las aceras o espacios destinados a la circulación de peatones, se realizarán rebajando el bordillo, con una pendiente máxima del 15% y dando a la acera forma de badén conveniente o bien empleando elementos sueltos de quita y pon y en forma de cuña de madera u otro material, para salvar el desnivel existente entre la calzada y la acera.

Artº. 413

Se prohíbe expresamente rellenar, de un modo permanente con hormigón u otro material, el arroyo de la calzada en forma de un plano inclinado que salve el desnivel mencionado, aunque se prevea la libre circulación de las aguas pluviales mediante tubos u otros sistemas.

## Vallados de solares y terrenos

Artº. 414

Será obligatorio el vallado de los terrenos de propiedad particular situados en suelo urbano, en todo el perímetro que linde con la vía pública y sus propietarios estarán obligados a mantenerlos limpios de basuras u otros elementos que pueda atentar a la salubridad y ornato.

En los nucleos con un tipo de edificación continua dicha valla tendrá una altura en su parte maciza comprendida entre 0,80 m. y 2,00 m., mientras que en las zonas de edificación aislada la altura máxima de la parte maciza de la valla sera de 0,80 m. en su linde con el vial.

En el caso en que el solar o parcela esté excavado se colocará un tipo de protección segura, con una altura mínima de 1,50 m. y con un tipo de paramento que no permita trepar.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 72

CAPITULO XV - TITULO IX

EPIGRAFE

## CAP. XV PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA

### Obras que se ejecuten sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones de una u otra

#### Artº. 415

La ejecución de los actos de edificación o uso del suelo relacionados en el artículo no legitimados por licencia o sin ajustarse a las condiciones establecidas en la misma producirá, conforme a lo establecido en el artículo 184 de la Ley del Suelo y Concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística los siguientes efectos:

1. La adopción por parte de la Administración competente de las medidas precisas para que se proceda a la restauración del orden jurídico infringido y de la realidad física alterada o transformada como consecuencia de la actuación ilegal.
2. La imposición de sanciones a los responsables, previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de orden penal en que hubieran incurrido.
3. La obligación de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables.

#### Artº. 416

Si los actos de edificación estuviesen totalmente terminados se procederá conforme al artículo 183 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística y demás disposiciones complementarias.

### Suspensión de los efectos y de la revisión de licencias

#### Artº. 417

Quando el contenido de una licencia u orden de ejecución constituya manifiestamente una infracción urbanística grave se procederá a la suspensión de los efectos de la misma y consiguientemente a la paralización de las obras, e iniciación al procedimiento de su revisión, conforme a lo establecido en los artículos 186 y 187 de la Ley del Suelo y concordantes del

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 73

CAPITULO XV - TITULO IX

EPIGRAFE

Reglamento de Disciplina Urbanística y demás disposiciones complementarias.

Otras medidas tendentes a la protección de la legalidad en materia de licencias.

Artº. 418

Conforme a lo establecido en el artículo 228,3 de la Ley del Suelo y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística los proyectos técnicos precisos para la obtención de licencias deberán estar visados por los Colegios profesionales correspondientes, no permitiéndose rectificaciones sobre los planos una vez visados.

Artº. 419

No obstante el Ayuntamiento otorgará o denegará la licencia conforme a lo establecido en el Artº. 50 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 74

CAPITULO XVI - TITULO IX

EPIGRAFE

## CAP. XVI INFRACCIONES URBANISTICAS

### Artº. 420

Constituye infracción urbanística toda vulneración de las prescripciones contenidas en la Ley del Suelo o en los Planes, Programas, Normas y Ordenanzas, sujeta a sanción conforme a lo determinado en el Reglamento de Disciplina Urbanística, de acuerdo con la tipificación que en el mismo se establece.

### Artº. 421

Se considerarán infracciones urbanísticas:

- a) La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.
- b) Las actuaciones que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella, sean o no legalizables en atención a su conformidad o disconformidad con la normativa urbanística aplicable.
- c) Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico.

### Artº. 422

La sanción administrativa se impondrá con independencia de la valoración penal del hecho por los Tribunales de Justicia, así como de las medidas que los mismos adopten en orden a la reparación de los daños y perjuicios ocasionados por la comisión del acto ilegal.

### Artº. 423

Las actuaciones previstas en el citado Reglamento se desarrollarán por los órganos y conforme al procedimiento establecido para cada una de ellas, sin perjuicio de las reglas de conexión y compatibilidad que se contienen en los artículos 52 en adelante del R.D.U.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º75

CAPITULO

TITULO X

EPIGRAFE INDICE

## TITULO X. NORMAS DE PLANEAMIENTO Y URBANIZACION

### Cap. I - Normas de Planeamiento.

- De los Planes que se formulan en desarrollo de Plan General.
- Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior.
- Información Urbanística.
- Ordenación Urbanística.
- Normativa Urbanística del Plan.
- Gestión y ejecución del Plan.
- Estudios de Detalle.
- Proyectos de Urbanización.

### Cap. II - Normas de Diseño Urbano.

- Red viaria y aparcamientos.
- Espacios libres.
- Dotaciones y equipamientos.

### Cap. III - Normas de Urbanización.

- Condiciones generales.
- Vialidad.
- Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendio.
- Alcantarillado y evacuación de aguas pluviales.
- Energía eléctrica.
- Alumbrado público.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º76

CAPITULO I

TITULO X

EPIGRAFE

## CAPITULO I - NORMAS DE PLANEAMIENTO

De los Planes que se formulen en desarrollo del P.G.

Art.º 424

Los Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, Catálogos y Proyectos de Urbanización que se formulen en desarrollo del presente Plan General se ajustarán a lo regulado en las presentes Normas, sin perjuicio del cumplimiento de los preceptos que al efecto se regulan en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

### Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior

Art. 425

Las determinaciones de los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior desarrollarán los siguientes apartados:

- 1) Información Urbanística
- 2) Ordenación Urbanística propuesta
- 3) Normativa Urbanística del Plan
- 4) Gestión y ejecución del Plan

### Información Urbanística

Art. 426

La información comprenderá la documentación, escrita gráfica y fotográfica necesaria para el perfecto conocimiento del territorio objeto del planeamiento y se compondrá de los siguientes documentos:

- Memoria de la información urbanística
- Planos de información urbanística
- Documentación fotográfica

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJÓR

FASE	PLANEAMIENTO	PROVISIONAL	N.º77
CAPITULO	I	TITULO X	EPIGRAFE
<p>La memoria incluirá los estudios y apartados correspondientes a:</p> <p>a) Características del territorio según señala el apartado 2b, del Artº 58 del Reglamento de Planeamiento. Para aquellos Planes que desarrollen sectores de la zona costera esta información contendrá una valoración paisajística del área a ordenar y de su entorno.</p> <p>b) Condiciones urbanísticas que le son de aplicación, a tenor de lo regulado en el Plan General así como otros Planes que le sean de aplicación. Contendrá asimismo una síntesis de otras reglamentaciones concurrentes que le sean de aplicación (carreteras, costas, servidumbres militares y aeronáuticas, etc..) y zonas afectadas por las mismas.</p> <p>Los planos de información urbanísticas comprenderán la documentación gráfica que señala el art. 59 del Reglamento de Planeamiento. La información en relación con la estructura orgánica del Plan General se realizará sobre la reproducción de los propios planos del Plan General con la localización exacta a ordenar.</p> <p>La documentación fotográfica comprenderá como mínimo:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- fotografía área del sector del territorio a ordenar y de su entorno y que englobe a su vez el núcleo urbano más próximo.</li><li>- fotografía aérea (fotoplano) del sector a ordenar a escala 1:2000</li><li>- fotografías panorámicas del sector.</li></ul> <p><u>Ordenación urbanística</u></p> <p>Art. 427</p> <p>La Ordenación urbanística comprenderá los planos de proyecto que señala el Art. 60 del Reglamento de Planeamiento, así como la memoria de la ordenación propuesta con los extremos que señala el Art. 58 del citado Reglamento.</p>			

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º78

CAPITULO

I

TITULO X

EPIGRAFE

En los planos de ordenación deberán tenerse en cuenta las normas de diseño urbano referentes a vialidad y espacios de uso público y demás aspectos que se señalan en las presentes Normas.

Deberá incluirse además un estudio de parcelación de los terrenos así como un estudio de ordenación volumétrica. Para aquellos sectores que desarrollen ensanches del casco urbano existente mediante este estudio de ordenación volumétrico se justificará su integración con el núcleo existente.

Para los sectores de la zona costera la ordenación volumétrica justificará su integración en el paisaje y en el entorno.

El estudio de ordenación volumétrica comprenderá los planos, perfiles, perspectivas, fotomontajes, etc., que se consideren necesarios.

El anexo a la Memoria que señala el apartado 3 del Art. 58 del Reglamento de Planeamiento expresará, para cada zona que se haya establecido, su superficie, índice de edificabilidad neta, techo total edificable y por usos, cálculo del potencial de viviendas y de habitantes los cuales servirán de base para el cálculo de las dotaciones necesarias y de las provisiones de los servicios a los que se refieren las normas de urbanización.

Se incluirá un cuadro resumen de la totalidad del suelo ordenado en el que se reflejan además de los datos antes señalados una síntesis del tipo de ordenación, altura máxima y número de plantas, ocupación, etc...

En citado anexo comprenderá un apartado exclusivo destinado al cálculo y justificación de las reservas de suelo para dotaciones y del cumplimiento de los demás estándares urbanísticos que se regulan en las presentes normas.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º79

CAPITULO I TITULO X

EPIGRAFE

## Normativa Urbanística del Plan

Art. 428

La normativa urbanística del Plan se reflejará en el documento "Ordenanzas del Plan Parcial" conforme a lo establecido en el Art. 61 del Reglamento de Planeamiento.

Estas Ordenanzas, deberán ajustarse a los tipos de ordenación y parámetros reguladores, así como al régimen de usos que regulan los títulos VII y VIII de las presentes normas, debiendo adoptar para las distintas zonas uno de los tipos de ordenación regulados en el Cap. II, del título III. En casos debidamente justificados y para otros tipos de ordenación que no sean asimilables a ninguno de los antes señalados podrán establecerse ordenaciones específicas, las cuales deberán regularse con la pormenorización de parámetros que al efecto establecen las presentes Normas para los diferentes tipos en ella regulados.

## Gestión y ejecución del Plan

Art. 429

El estudio correspondiente a la gestión y ejecución del Plan comprenderá:

- Evaluación económica de la actuación urbanística conforme a lo establecido en los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento.
- División en polígonos o unidades de actuación en su caso, y sistema de actuación aplicables a cada uno de ellos, distribuidos en las etapas o fases en los que se haya previsto la ejecución del plan conforme a lo establecido en el Art. 62 del citado Reglamento.

La evaluación económica se completará con un estudio de viabilidad o rentabilidad del Plan y de cada uno de sus polígonos, en el cual se determinarán la repercusión de los costes

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE	PLANEAMIENTO	N.º80
CAPITULO I	TITULO X	EPIGRAFE

de urbanización por Ha. urbanizada bruta y por m2. edificable privado incluida la repercusión del valor inicial de los terrenos.

En documento anexo se incluirá un estudio de aprovechamiento del plan homogeneizando los distintos aprovechamientos de cada una de las zonas y calculando el aprovechamiento medio del Plan, el cual constituirá la base de la cesión del diez por ciento correspondiente, o en su caso, de la valoración sustitutiva. Este estudio de aprovechamiento, servirá de base para la delimitación de polígonos, cuando sea procedente conforme a lo establecido en el Art. 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanística.

No podrán establecer etapas o fases de urbanización que no incluyan, las dotaciones necesarias y la implantación de servicios e infraestructuras, aunque con ello se superen los mínimos exigibles para la etapa en cuestión.

## Estudios de Detalle

Art. 430

Los Estudios de Detalle se ajustarán a lo establecido en los artículos 65 y 66 del Reglamento de Planeamiento. Cuando se refieran a ordenación de volúmenes se completarán con:

- a) Anteproyecto arquitectónico de la solución propuesta.
- b) Estudio de sombras que garantice similares condiciones de asoleo e iluminación, con respecto a los espacios colindantes, que los que resulten de la ordenación establecida en el Plan General.
- c) Estudio de integración en el entorno de la ordenación propuesta, acompañándose para ello la documentación gráfica (planos, secciones perspectivas, fotografías, etc necesaria).

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJÓR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º81

CAPITULO

I

TITULO X

EPIGRAFE

## Proyecto de Urbanización

Art. 431

Los Proyectos de Urbanización se ajustarán a lo establecido en los artículos 67, 68, 69 y 79 del Reglamento de Planeamiento, así como a lo establecido en las normas de urbanización del presente Plan.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º82

CAPITULO

II

TITULO X

EPIGRAFE

## CAPITULO II - NORMAS DE DISEÑO URBANO

### Red viaria y aparcamientos

Art. 432

El trazado ancho y características de la red viaria básica se ajustará en su caso, a lo previsto en el Plan General.

La red viaria secundaria se establecerá en el correspondiente Plan Parcial o Especial.

La anchura mínima de los carriles de circulación será de tres metros y medio en las vías de tránsito rápido; de tres metros, según los casos, en las vías de penetración y de circunvalación; de tres metros o dos metros y medio, según los casos, en las vías de distribución.

En las vías de tránsito rápido el ancho mínimo de la plataforma entre bordillos será de quince metros, con doble calzada de siete metros cada una, separadas por mediana de un metro.

En las vías de penetración y circunvalación, el ancho mínimo de la plataforma, entre bordillos, será de doce metros en los sectores urbanos de superficie igual o superior a 100 hectáreas, o bien, vías de acceso a puntos singulares de especial concentración simultánea de población igual o superior a 300 habitantes (ejemplo: playas, centros deportivos, etc..) de nueve metros en los sectores urbanos de superficie comprendida entre 50 y 100 hectáreas exclusivamente; de siete metros en los sectores urbanos de superficie igual o inferior a 50 hectáreas.

En las vías de distribución, el ancho mínimo de la plataforma, entre bordillos, será de cinco metros por regla general, pero se aumentará a seis metros si la longitud del tramo es superior a los trescientos metros; en los casos -

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º83

CAPITULO

II

TITULO X

EPIGRAFE

en que sirva a zonas de concentración de población simultánea de trescientos habitantes, el ancho mínimo será de siete metros, y en casos especiales en que resulte obligada la dirección única, y las condiciones topográficas del terreno sean muy adversas se podrá autorizar un ancho de calzada de cuatro metros en una longitud que no exceda de trescientos.

El ancho mínimo de las aceras o andenes, incluido el bordillo si lo hubiere, será de un metro y medio, salvo en las vías de tránsito rápido, en que será de dos metros y medio.

La áreas de edificación de vivienda familiar, podrán reducirse algunas de las dimensiones estipuladas, siempre que sean debidamente justificadas.

En todo Plan parcial de Ordenación se completarán los perfiles tipo de cada una de las distintas clases de vías que se proyectan, especificando: los carriles de circulación, según las distintas direcciones que se prevén; las zonas de estacionamiento; el ancho total de la calzada; las aceras y el ancho total de la vía. Este último deberá justificarse con arreglo a la previsión de intensidad de tráfico que se estime va a producirse en un plazo mínimo de quince años a partir de su construcción.

En las vías proyectadas en fondo de saco, así como también en los ramales que por razones de planeamiento o de programa de actuación queden momentaneamente cortados y sin salida, se dispondrá en su extremo de una plazoleta de giro con un radio mínimo de seis metros. En los terrenos con fuerte pendiente o que presenten dificultades por sus condiciones topográficas, se autorizará la sustitución de dicha plazoleta por un ensanchamiento de la vía que permita la maniobra de giro de un vehículo, cuya longitud mínima sea de cinco metros.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º84

CAPITULO

II

TITULO X

EPIGRAFE

Además de la red viaria para vehículos se establecerá una red de itinerarios peatonales, según lo establecido en el Art. 52 del Reglamento de Planeamiento y Art.8 del Anexo citado reglamento y se realizará suprimiendo las barreras urbanísticas que pudieran afectar a personas minusválidas o impedidas de acuerdo con la legislación vigente.

Anexo a la red viaria se dispondrá la dotación de aparcamientos según establece el art. 7 del Anexo de Reglamento de Planeamiento.

## Espacios Libres

Art. 433

Los espacios libres como zonas urbanas de dominio y uso público municipales con proporción grande de vegetación comprenden:

- a) El sistema general de espacios libres regulado en el art. 51 de las presentes normas.
- b) El sistema local de espacios libres existentes o de nueva creación en suelo urbano.
- c) El sistema local de espacios libres a establecer en las futuras ordenaciones establecidas en la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento y regulados pormenorizadamente en los artículos 3 y 4 del anexo al citado Reglamento.
- d) Los espacios libres de protección como defensa de medios naturales o urbanísticos y que comprenden:
  - Pantallas de aislamiento de usos distintos
  - Fajas de protección de comunicaciones
  - Cauces, vaguadas, barrancos, acantilados, playas y costas y otros accidentes.
  - Pasos para instalaciones de infraestructura del servicio urbanístico.
  - Fajas de protección de elementos de interés histórico-artístico y monumentos.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 85

CAPITULO II TITULO X

EPIGRAFE

Estos espacios libres de protección no serán computables en la reserva de módulos mínimos para sistema de espacios libres que regulan los artículos 10 y 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Condiciones de ordenación:

Los espacios libres públicos servirán primordialmente a la excepcional función para que fueron creados, o sea para lograr el solaz, recreo y espaciamento necesario para la vida cívica de la población y sirvan de amparo y protección de una serie de elementos a preservar.

Por tanto, la ordenación de los espacios libres públicos, debe estar condicionada y favorecida en lograr para los mismos, los parajes mejor emplazados y dispuestos, y por tanto se formulan las indiscutibles condiciones siguientes:

- 1) Se procurará que coincidan con zonas naturalmente arboladas y con los lugares preminientes, vistosos de mejores panorámicas y belleza natural de la población o sus contornos.
- 2) Deberán dichas áreas preestimar las formas más regulares posibles, no admitiéndose estrangulamientos, rincones angostos o con ángulos inferiores a 65°.
- 3) Nunca serán relegados a terrenos inhábiles para solares ni se adoptarán formas marginales o de sobrante de reparto.

Tampoco serán admisibles en patios de manzana o relegados a partes posteriores o secundarias y sólo cabrá admitir la ubicación de parques y jardines en interiores de aquellos recintos cerrados o patios de manzana, si forman plazas ajardinadas con adecuados soportales en acce-

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º86

CAPITULO II TITULO X

EPIGRAFE

sos y perímetro alrededor del parque o plaza, sin tráfico rodado y conjugándose una apropiada ordenación de las fachadas a semejanza o reflejo actualizado de plazas interiores-ochocentistas (plazas mayores o recoletas).

- 4) Su posición será céntrica, poco accidentada, bien relacionada con sus frentes a vía pública y en el caso de proyectarse accesos a los parques y jardines mediante pasajes peatonales, éstos no tendrán ancho inferior a 5 m.
- 5) Las fachadas de las edificaciones frente a los parques y jardines tendrán el carácter de frontales o principales y con un tratamiento digno y armónico y en caso de requerirse retranqueos de la edificación respecto a los correspondientes linderos de los parques y jardines deberá observarse como mínimo idéntica medida que para las vías públicas.
- 6) Se dotarán de los correspondientes caminos, rampas, escalinatas, elementos decorativos y de ornato, si cabe, así como la adecuada iluminación y dotación de agua para el riego. Los elementos constructivos nunca desvirtuarán el carácter de estos espacios libres, sino que procurarán el máximo realce y todo ello de acuerdo con los proyectos y el planeamiento especial si fuera necesario.
- 7) Siendo el elemento primordial la vegetación, esta se aplicará con la debida profusión y esmero, cuidando que las plantaciones de las especies sean las apropiadas a la correspondiente conservación.

Los planes que se redacten contendrán una propuesta de ordenación de los espacios libres que incluyan.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º87

CAPITULO II TITULO X

EPIGRAFE

## Dotaciones y equipamientos

Art. 434

Comprenden las reservas de espacio, y en su caso la implantación de las dotaciones referentes a:

- Centros docentes
- Parque deportivo
- Equipamiento social
- Equipamiento comercial

Se reservarán para ellos los módulos que al efecto establece el anexo al Reglamento de Planeamiento.

Cuando dichos módulos no alcancen los mínimos establecidos para una unidad básica se agruparán en una única parcela - las reservas necesarias correspondientes a centros docentes, parque deportivo y equipamiento social.

En el Plan correspondiente se incluirá una propuesta de ordenación del parque deportivo, con las instalaciones seleccionadas, que se ajustarán a las normas NIDE.

Asimismo el Plan propondrá los usos concretos de las reservas de equipamiento social, seleccionando las que resulten necesarias de entre las reguladas en los artículos 195, - 196, 197 y 198 de las presentes normas, estableciendo al - destino público o privado, y en su caso los compromisos de ejecución.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º88

CAPITULO

III

TITULO X

EPIGRAFE

## CAPITULO III - NORMAS DE URBANIZACION

### Condiciones Generales

Art. 435

Estas normas serán de aplicación en los planes parciales, especiales y proyectos de urbanización en suelo urbano o urbanizable y en los proyectos de obras ordinarias en suelo urbano, y comprenden:

- a) Vialidad (explanación, pavimentación y señalización)
- b) Redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.
- c) Redes de alcantarillado y estaciones depuradoras
- d) Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- e) Otras redes o canalizaciones de servicios públicos
- f) Parques, jardines y mobiliario urbano.

Las dotaciones y previsiones de estos servicios se ajustarán como mínimo a lo determinado en las presentes Normas de Urbanización o, en su defecto, en la reglamentación específica establecida por los Organismos competentes.

El número de habitantes para el cálculo de dotaciones serán los previstos en el presente Plan para la zona en cuestión o los que resulten del nuevo planeamiento. La construcción modular y por fases, se aceptará únicamente para las instalaciones tales como depósitos de regulación, estaciones de bombeo, estaciones depuradoras, etc., siempre que se justifique debidamente su adecuación a los desarrollos previsibles de población.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º89

CAPITULO III TITULO X

EPIGRAFE

Las determinaciones relativas a los servicios de abastecimiento saneamiento y evacuación de aguas pluviales podrán ser modificadas, únicamente, por Planes Especiales de establecimiento de infraestructura de ámbito municipal.

Todas las conducciones y canalizaciones serán subterráneas y seguirán, salvo casos excepcionales, el trazado de la red viaria y de los espacios libres públicos.

## Vialidad

Art. 436

## Calzadas

Para la redacción de los proyectos de firmes de las calzadas de la red viaria se tendrán en cuenta las Instrucciones de la Dirección General de Carreteras y Caminos 6.1 IC 1975 y 6.2-IC 1.975 de Firmes flexibles y Firmes rígidos. Se tendrá en cuenta además para la ejecución de dichas obras el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para obras de carreteras - PG-3.

## Aceras

Las aceras se pavimentarán con losetas que cemento comprimido u otro tipo debidamente aceptado por el Ayuntamiento, así como los correspondientes bordillos.

## Señalización, plantación de arbolado y jardinería

En los proyectos de vialidad incluirán la correspondiente señalización, la plantación de arbolado, formación de isletas, jardinería etc.. que prevea el Plan.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º90

CAPITULO

III

TITULO X

EPIGRAFE

## Abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendio

Art. 437

### Dotaciones medias mínimas:

Las establecidas en las Normas Tecnológicas de la edificación NTE-IFA/ 1975 "Instalaciones de Fontanería: Abastecimiento".

### El caudal máximo diario:

Se obtendrá multiplicando por 1,5 el caudal medio diario.

### El caudal máximo horario:

Se obtendrá multiplicando por 2,4 el caudal medio diario.

### Red de distribución

- . Irá equipada con bocas de riego e hidrantes contra incendio.
- . Será del tipo mallado:
  - La separación máxima entre dos lados opuestos de una malla será de 500 m.
- . El diámetro mínimo de las tuberías será de 80 mm.
- . La presión estática en cualquier punto de la red no será superior a 60 m. c.d. a.
- . La presión de la red será como mínimo  $H + 10$  m.c.d.a. siendo H el desnivel, medido en metros, entre la rasante de la vía pública en el punto más bajo de la fachada del solar - y la mayor cota de arranque de cubierta permitida.

### Alcantarillado y evacuación de aguas pluviales

Art. 438

- La red será del tipo separativo.
- El vertido, siempre que se cumplan las condiciones de uso - que posteriormente se establecen, se efectuará, sin depura

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º91

CAPITULO

III

TITULO X

EPIGRAFE

ción previa, a la red territorial de alcantarillado.

- El diámetro mínimo de las conducciones será de 300 mm.
- Se dispondrán pozos de registro en cambios de dirección y de rasante y en alineaciones rectas a distancias no superiores a 50 m.
- En las cabeceras de la red adosadas al primer pozo de registro, se construirán cámaras de descarga automática de 0,6 m<sup>3</sup>. de capacidad mínima.
- Las dotaciones de aguas residuales a tener en cuenta serán las establecidas para el abastecimiento de agua.
- La velocidad en cada tramo será menor de 4 m/seg. y mayor de 0,6 m/seg.
- Las pendientes mínimas en los ramales iniciales serán del 1%.
- Los caudales de aguas pluviales a evacuar se establecerán conforme a la Norma 5.1 - 1C Drenaje, de la Instrucción de Carreteras, de 21 de junio de 1.965.

## Uso de la red de alcantarillado

Con carácter general, queda prohibido verter directa o indirectamente a la red de alcantarillado:

- a) Aguas pluviales de cualquier procedencia
- b) Cualquier sólido, líquido o gas tóxico o venenoso, ya sea puro o mezclados con otros residuos, en cantidad que puedan constituir un peligro para el personal encargado de la limpieza y conservación de la red u ocasionar alguna molestia pública.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

N.º 92

CAPITULO

III

TITULO X

EPIGRAFE

- c) Cualquier producto que tenga alguna propiedad corrosiva - o que resulte en alguna forma perjudicial para los materiales con que está construida la red de alcantarillado, - o para el equipo o personal encargado de la limpieza y - conservación.
- d) Sustancias sólidas o viscosas en cantidades o medida tales que sean capaces de causar obstrucción en la corriente de las aguas en las alcantarillas u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza de la red de alcantarillado, como: cenizas, carbonillas, arena, barro, paja, virutas, metal, vidrio, trapos, plumas, alquitrán, plásticos, madera basura, sangre, estiércol, desperdicios de animales, pelo, vísceras, piezas de vajilla, o envases de papel y otras análogas, ya sean enteras o trituradas por molinos de desperdicios.
- e) Cualquier sustancia inhibidora del proceso biológico de depuración que se efectúa en las estaciones depuradoras.
- f) Cualquier sustancia nociva para la persona humana o para la flora y fauna, terrestre o marítima, que no sean neutralizables en un tratamiento biológico de depuración.
- g) Cualquier sustancia comprendida en el Anexo 2 del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas de 30 de noviembre de 1.961, con las concentraciones máximas que en dicho Anexo se señalan.

## Energía Electrica

Art. 439

Se estará, en particular, a lo dispuesto en el vigente Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas Complementarias MI BT de dicho Reglamento, así como en las normas particulares e instrucciones complementarias de GESA.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 93

CAPITULO III TITULO X

EPIGRAFE

## Alumbrado Público

Art. 440

La instalación de alumbrado se ajustará en lo referente al -  
diseño de los puntos de luz, a las Instrucciones para Alum-  
brado Urbano, MV 1965.

De otra parte, el tendido eléctrico de alumbrado público cum-  
plirá las prescripciones contenidas en el vigente Reglamento  
Electrotécnico para Baja Tensión y en la Instrucción MIBT-009.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 94

CAPITULO TITULO XI

EPIGRAFE INDICE

TITULO XI . NORMAS DE PLANEAMIENTO ESPECIAL

Cap. I - Plan Especial de adecuación, mejora y complementación de la red viaria de S´Arenal, Son Verí y Cala Blava-Bellavista.

Cap. II - Planes Especiales de Ordenación de Playas.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE PLANEAMIENTO

N.º 95

CAPITULO I TITULO XI

EPIGRAFE

CAP. I

Plan Especial de adecuación, mejora y complementación de la red viaria de S'Arenal, Son Verí y Cala Blava-Bellavista.

Artº. 441

a). Instrumento de ordenación:

Plan Especial de establecimiento, coordinación y/o complementación de las infraestructuras básicas de urbanización.

b). Ambito de la ordenación:

Núcleo de S'Arenal, Son Verí, Cala Blava-Bellavista y SUP IV.

c). Objeto de la ordenación:

Reestructuración y desarrollo de la red viaria fundamental de las áreas citadas, según el esquema básico definido en el presente Plan General, completada, en su caso, con la peatonización de la calle Miramar y su prolongación, también peatonal hasta Cala Blava-Bellavista.

Deberán estudiarse y resolverse las incidencias de dicha peatonización al menos en los siguientes aspectos:

- . Repercusiones sobre el tráfico rodado.
- . Acceso de los suministros a los establecimientos turísticos y/o comerciales de la primera línea.
- . Areas de aparcamiento.
- . Cambio de imagen que producirá el acceso rodado por la segunda línea.

d). Determinaciones de la ordenación:

Las que sean necesarias para atender el objetivo propuesto, de acuerdo con los artículos 76 y 77 del Reglamento de Planeamiento.

e). Escala mínima de los planos:

1:1.000.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

PLANEAMIENTO

PROVISIONAL

N.º 96

CAPITULO

II

TITULO XI

EPIGRAFE

CAP. II

Planes Especiales de Ordenacion de Playas.

Artº. 442

a). Ambito de aplicación:

Playas de S'Arenal, Cala Pi y Recó de S'Arena.

b). Normas generales:

Con carácter general, se tendrán en cuenta las disposiciones contenidas en:

. Apartado 1.3.1.4. de la Estructura Urbanística del Plan Provincial, sobre adopción de estándares generales para dotación de playas, debiendo tenderse a localizar los distintos servicios y equipamientos en el exterior de la Zona Marítimo Terrestre, en los espacios libres y/o Zonas de servicios ordenadas o a ordenar, en su caso, a partir de la línea de deslinde de la Z.M.T.

. Con carácter indicativo, deberá atenderse a las previsiones de defensa, mejora, regeneración y ordenación de playas, contenidas en el Plan Indicativo de Usos del dominio público litoral del Arco Sur de Mallorca ---- (M.O.P. Jefatura Regional de Costas y Puertos de Baleares. Abril 1.976).

c). Normas particulares:

A efectos de la ordenación de las playas, y en el caso de que no exista una Zona de servicios específicamente ordenada por el planeamiento urbanístico, los espacios libres públicos ordenados o a ordenar, en su caso, adyacentes a la Z.M.T., admitirán una edificabilidad global --- máxima de 0.1 m3/m2, con una ocupación máxima del 4% de su superficie total y una altura máxima de una planta ( 5.00 m.), para la eventual implantación de equipamientos o instalaciones al servicio de las mismas.



MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS  
Y URBANISMO

Dirección Provincial

Jefatura de Carreteras de Baleares

Calle de Miguel Santandreu, 1

Palma de Mallorca (6) 29 de Marzo de 1984

S/R.:

N/R.:

243

L

↓

┌

└

Destinatario:

Sr. Don. Manuel Velasco Maíllo  
Ingeniero de Caminos  
Edificio Minaco  
Avda. Alejandro Rosselló, 15-82-E.

P A L M A

L

↓

ASUNTO: ┌

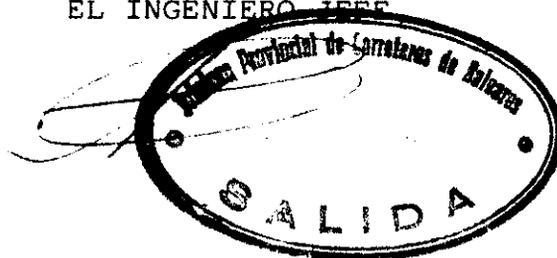
Obras Autovía del Arenal, Lluçmajor-Campos y S'Arenal-Lluçmajor. Remisión información solicitada.

En contestación a su escrito de fecha 14 de los corrientes, tengo el gusto de informarle lo siguiente:

Las obras correspondientes a la Autovía de Levante dieron comienzo el 27 de Octubre del pasado año 1983, estando prevista su finalización para el 27 de Abril de 1986. El presupuesto de adjudicación es de 468.829.000,- pts.

En cuanto a las carreteras Lluçmajor-Campos y S'Arenal-Lluçmajor se encuentran ya finalizados los proyectos de ambas con unos presupuestos de Contrata de 289.760.533,- pts. y de 482.524.440,- pts., respectivamente. Su realización está prevista en los Planes de Obras de la Dirección General de Carreteras.

EL INGENIERO JEFE





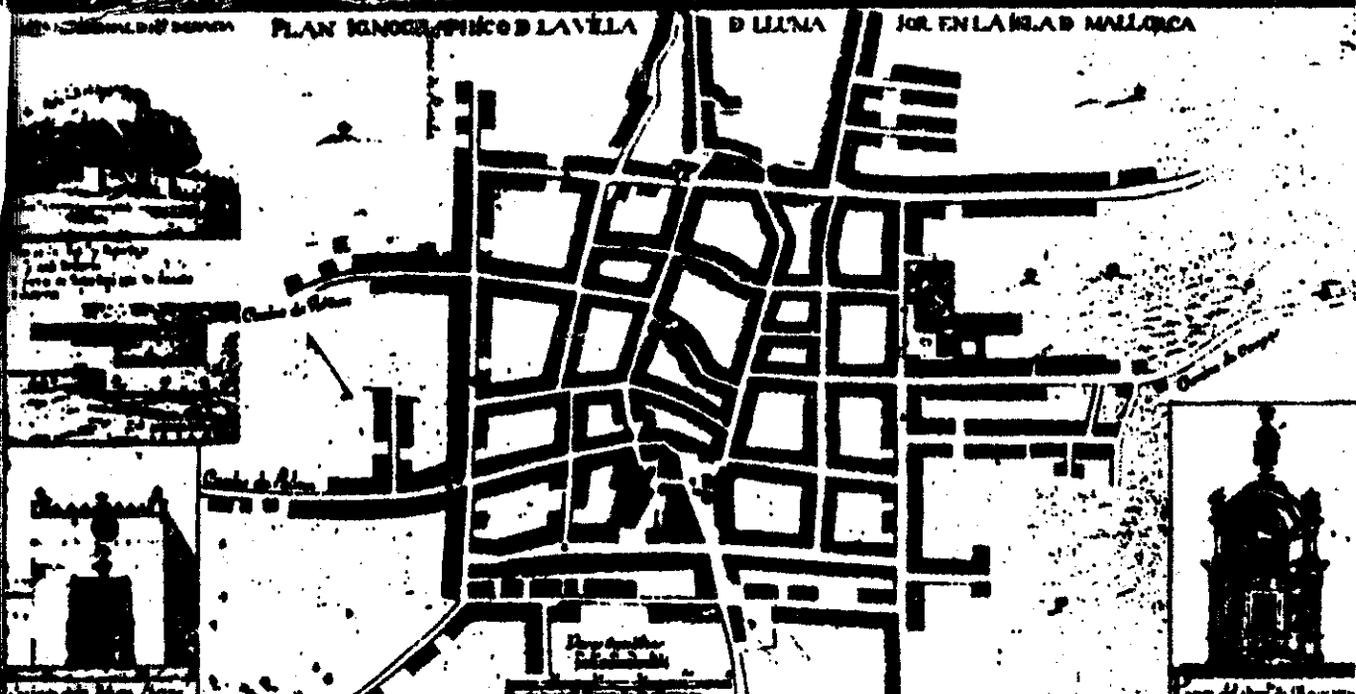
# CONSELL GENERAL INTERINSULAR DE LES ILLES BALEARS

Sig 83

VISTA MEDIANTE EN PERSPECTIVA



PLAN IGNOGRAFICO D LA VILA D LLUCMAJOR EN LA ISLA D MALLORCA



*[Small text blocks and notes surrounding the plan, including a legend and descriptive text in Catalan.]*

## PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION LLUCMAJOR



Aprobado provincialmente por el

Argumamiento en sesión de 15 NOV. 1984

El Secretario

FASE: PLANEAMIENTO

### PLANOS DE ORDENACION

# C<sub>2</sub>

#### EQUIPO REDACTOR:

D. JOSE MIGUEL PINO DEL RIO  
Arquitecto Director

D. RAFAEL COLL PUJOL  
Arquitecto

D. MANUEL VELASCO MAILLO  
Ingeniero de C.C. y P.

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

N.º 1.-

CAPITULO INDICE DE PLANOS

EPIGRAFE

- 1.- CLASIFICACION DEL SUELO  
Resumen esquemático de los planos a escala 1:10.000  
(1:25.000)
- 2.- Guía de localización de recuadros en los planos a escala  
1:10.000  
(1:50.000)

## CLASIFICACION DEL SUELO

Estructura general y orgánica del territorio  
(1:10.000)

- 3.- recuadro 1
- 4.- " 2
- 5.- " 3
- 6.- " 4
- 7.- " 5
- 8.- " 6
- 9.- " 7
- 10.- " 8
- 11.- " 9
- 12.- " 10
- 13.- " 11

## ORDENACION DEL SUELO URBANIZABLE

Estructura general y orgánica del territorio  
Clasificación del suelo  
(1:5.000)

- 14.- Núcleo de Llucmajor
- 15.- S' Arenal y Son Verí
- 16.- Cala Blava, Bellavista y Las Palmeras (Pol. 14 y 16 y un sector del 15)
- 17r- Puig de Ross
- 18.- Bahía Azul, Bahía Grande y Tollerich.
- 19.- Cala Pi, Vallgornera Nou y Es Pas de Vallgornera
- 20.- S'Estanyol, Son Bieló y Son Reinés
- 21.- Suelo para Uso Industrial

## ORDENACION DEL SUELO URBANO

(1:2.000)

- 22.- Nucleo Llucmajor
- 23.- S'Arenal y Son Verí
- 24.- Bellavista y Cala Blava
- 25.- Polígono 14 y 16 y un sector del 15 (Las Palmeras)
- 26.- Parte de Sa Torre, Bahía Azul y Bahía Grande A y B.
- 27.- Tollerich - Polígono A y B
- 28.- Cala Pi.
- 29.- Vallgornera Nou

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

N.º 2.-

CAPITULO INDICE DE PLANOS

EPIGRAFI

30.- S' Estanyol, Son Bieló y Son Reinés

RED VIARIA  
CLASIFICACION  
(1:5.000)

- 31.- Nucleo de Lluçmajor
- 36.- S' Arenal y Son Verí
- 41.- Cala Blava, Bellavista y Las Palmeras
- 46.- Polígono 29 y 30 - Puig de Ross
- 50.- Bahía Azul, Bahía Grande y Tollerich
- 54.- Cala Pi, Vallgornera Nou y Es Pas de Vallgornera
- 59.- S'Estanyol, Son Bieló y Son Reinés

RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA  
(1:5.000)

- 32.- Nucleo de Lluçmajor
- 37.- S' Arenal y Son Verí
- 42.- Cala Blava, Bellavista y Las Palmeras (Pol. 14 y 16 y un sector del 15)
- 47.- Polígono 29 y 30 Puig de Ross
- 51.- Bahía Azul, Bahía Grande y Tollerich
- 55.- Cala Pi, Vallgornera Nou y Es Pas de Vallgornera.
- 60.- S'Estanyol, Son Bieló y Son Reinés.

RED DE SANEAMIENTO  
(1:5.000)

- 33.- Nucleo Lluçmajor
- 38.- S'Arenal y Son Verí
- 43.- Cala Blava, Bellavista y Las Palmeras (Pol. 14 y 16 y un sector del 15)
- 48.- Polígono 29 y 30 - Puig de Ross
- 52.- Bahía Azul, Bahía Grande y Tollerich
- 56.- Cala Pi, Vallgornera Nou y Es Pas de Vallgornera.
- 61.- S' Estanyol, Son Bieló y Son Reinés.

RED DE ENERGIA ELECTRICA  
(1:5.000)

- 34.- Núcleo Lluçmajor
- 39.- S' Arenal y Son Verí
- 44.- Cala Blava, Bellavista y Las Palmeras (Pol. 14 y 16 y un sector del 15).
- 49.- Polígono 29 y 30
- 53.- Bahía Azuã, Bahía Grande y Tollerich

# PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACION DE LLUCMAJOR

FASE

Nº 3.-

CAPITULO INDICE DE PLANOS

EPIGRAFE

- 57.- Cala Pi, Vallgornera Nou y Es Pas de Vallgornera.
- 62.- S' Estanyol, Son Bieló y Son Reinés.

## RED DE ALUMBRADO PUBLICO (1:5.000)

- 35.- Nucleo Llucmajor
- 40.- S' Arenal y Son Verí
- 45.- Cala Blava, Bellavista y Las Palmeras (pol. 14 y 16 y un sector del 15)
- 53.- Bahía Azul, Bahía Grande y Tollerich
- 58.- Cala Pi, Vallgornera Nou y Es Pas de Vallgornera.
- 63.- S' Estanyol, Son Bieló y Son Reinés.
  
- 64.- Esquema de infraestructuras, abastecimiento, saneamiento y eliminación de residuos sólidos.  
(1:50.000)
  
- 65.- Esquema de infraestructuras, red de energía eléctrica, red telefónica y red telegráfica.  
(1:50,000)