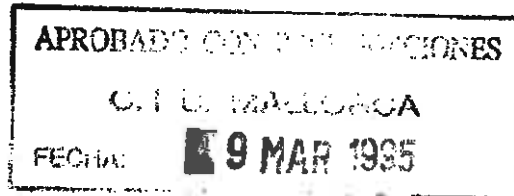


Subsidiaria Definitiva



NORMAS URBANISTICAS

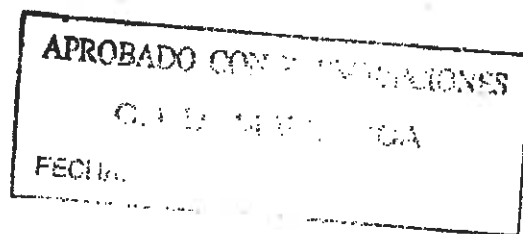
Diligencia: para hacer constar que las presentes normas han sido aprobadas por el Ayuntamiento de Petra en sesión plenaria celebrada el día 14 de Febrero de 1995. Contando las pautas de 40 hojas numeradas del 1 al 40.

El Secretario



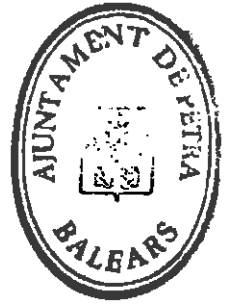
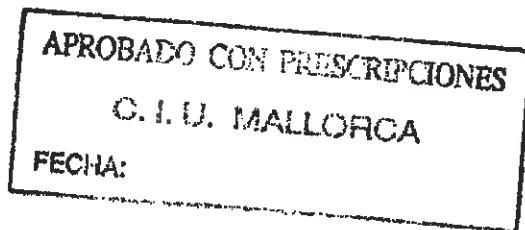
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PETRA

A. OLIVER SOLER - Arquitecto



NORMAS URBANISTICAS

TITULO I.- Disposiciones de caracter general	Pag. 1
CAPITULO I.- Del Ambito, Aplicación y vigencia	Pag. 1
CAPITULO II.- Ejecución del planeamiento	Pag. 2
CAPITULO III.- Vigilancia de las NN.SS.	Pag. 3
CAPITULO IV.- Intervención Administrativa en la edificación y uso del Suelo	Pag. 3
Sección 1ª.- Licencias	Pag. 3
Sección 2ª.- Deber de conservación, órdenes de ejecución de obras y Ruina	Pag. 6
Sección 3ª.- Protección de la Legalidad urbanística.	Pag. 7
Sección 4ª.- Parcelaciones	Pag. 8
Sección 5ª.- Inspección Urbanística	Pag. 9
Sección 6ª.- Infracciones Urbanísticas	Pag. 9
TITULO II.- Régimen Urbanístico del Suelo	Pag. 10
CAPITULO I.- Disposiciones comunes	Pag. 10
CAPITULO II.- Régimen del Suelo Urbano	Pag. 11
CAPITULO III.- Régimen del Suelo Apto para Urbanizar	Pag. 12
Sección 1ª.- Disposiciones generales	Pag. 12
Sección 2ª.- Polígono Residencial "Na Palada"	Pag. 13
Sección 3ª.- Polígono Industrial "Son Dalmau"	Pag. 13
CAPITULO IV.- Régimen del Suelo No Urbanizable	Pag. 15
Sección 1ª.- Disposiciones comunes	Pag. 15
Sección 2ª.- Suelo Rústico	Pag. 16
Sección 3ª.- Forestal	Pag. 21
Sección 4ª.- Excedente	Pag. 22
Sección 5ª.- De Especial Protección	Pag. 22
TITULO III.- Reglamentación detallada del Suelo Urbano	Pag. 23
CAPITULO I.- Disposiciones generales	Pag. 23
CAPITULO II.- De las disposiciones comunes a los tipos de ordenación	Pag. 24
Sección 1ª.- Normas aplicables a todos los tipos de ordenación	Pag. 24
Sección 2ª.- Normas aplicables a la edificación según alineaciones de vial	Pag. 29
Sección 3ª.- Normas aplicables al tipo de ordenación de edificación aislada	Pag. 31
CAPITULO III.- Zonificación en Suelo Urbano	Pag. 32
Sección 1ª.- Calificaciones zonales	Pag. 32
Sección 2ª.- Zona General Antigua	Pag. 33
Sección 3ª.- Zona Residencial Intensiva Baja	Pag. 34
Sección 4ª.- Zona Urbana-Jardín	Pag. 35
Sección 5ª.- Zona Residencial Extensiva Baja	Pag. 36
Sección 6ª.- Equipamiento comunitario	Pag. 37
CAPITULO IV.- Sección única.- Normas de Estética	Pag. 37



NORMAS URBANISTICAS

TITULO I **DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

CAPITULO I.- DEL AMBITO, APLICACION Y VIGENCIA.

Art. 1.- Ambito territorial de las NN.SS. de Petra.

El ámbito de las NN.SS. de Petra es la ordenación urbanística del territorio que integra el término municipal de Petra.

Las presentes Normas Urbanísticas juntamente con los otros Documentos exigidos por el Art. 80 (R.D.L. 1/1.992 de 26 de Junio) integran las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Petra.

Art. 2.- Ambito temporal del Planeamiento.

1.- Este Planeamiento será ejecutivo al día siguiente de publicación de su Aprobación Definitiva en el BOCAIB y mantendrá su vigencia indefinidamente en tanto no se revise.

Las NN.SS. de Petra son públicas, pudiendo ser consultadas e informarse sobre las mismas en el Ayuntamiento de Petra.

El Ayuntamiento informará por escrito, en el plazo de un mes, toda consulta Urbanística que se le solicite sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o sector.

2.- Usos y obras provisionales:

No obstante la obligatoriedad de la observancia de las NN.SS., si no hubiesen de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos, usos y obras justificadas de carácter provisional que habrán de demolerse cuando lo acordase el Ayuntamiento de Petra, sin derecho a indemnización.

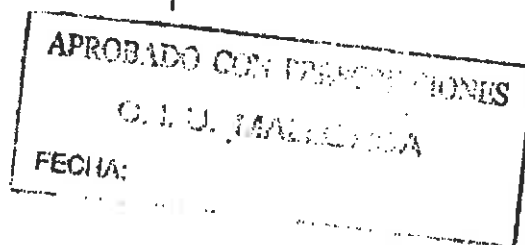
La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

3.- Edificios fuera de ordenación:

En estas NN.SS. de Petra se consideran Edificios fuera de ordenación, las construcciones e instalaciones erigidas con anterioridad a la Aprobación Inicial de las mismas y que se encuentre afectadas exclusivamente por:

Sistema viario local.
Espacios libres públicos.

No se consideran como tales las construcciones afectadas por chaflanes proyectados en estas Normas Subsidiarias.



En los edificios fuera de ordenación será de aplicación lo prescrito en el Art. 137 (R.D. 1/1.992).

Art. 3.- Circunstancias justificativas de la Revisión del Planeamiento.

Justificaron la Revisión de las NN.SS. de Petra previo al estudio correspondiente:

Variación sustancial de las previsiones de población.

Mayores exigencias de equipamientos comunitarios.

Incumplimiento del plazo dado para la tramitación de los Planes Parciales correspondientes del Suelo Apto para Urbanizar (Cap. V-10 Memoria Justificativa).

Art. 4.- Modificación del Planeamiento.

La alteración de las determinaciones del Planeamiento se considerará modificación del mismo aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del Suelo.

Art. 5.- Caracter vinculante de las determinaciones del Planeamiento.

Las determinaciones de las NN.SS. de Petra vincularán al Ayuntamiento de Petra y a los particulares.

Art. 6.- Interpretación de esta Normativa.

Las Normas Urbanísticas de las NN.SS. de Petra se interpretarán atendiendo a su contenido así como a los fines y objetivos fijados en la Memoria Justificativa (Cap. III).

En las situaciones de duda o imprecisión prevalecerá la solución mas favorable a la menor edificabilidad y a la mayor dotación para equipamientos comunitarios.

CAPITULO II.- EJECUCION DEL PLANRAMIENTO.

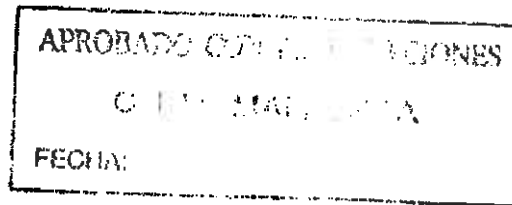
Art. 7.- Ejecución del Planeamiento.

La ejecución del Planeamiento se desarrollará garantizando la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como al cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos terrenos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración al igual que el costeamiento y, en su caso la ejecución de la Urbanización.

La ejecución del Planeamiento requiere la aprobación del instrumento mas detallado exigible, según la clase de Suelo:

a).- En Suelo Urbano:

Es suficiente la Aprobación definitiva de las NN.SS. de Petra.



- b).- En Suelo Apto para Urbanizar:
Es precisa la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente.

Dadas las características del Suelo Apto para Urbanizar se considera cada uno de los polígonos (Residencial e Industrial) como una unidad de ejecución independiente.

CAPITULO III.- VIGILANCIA DE LAS NN.SS.

Art. 8.- Vigilancia del Planeamiento.

La vigilancia de las NN.SS. de Petra, tenderá al mantenimiento del orden urbanístico, sancionando las infracciones, así como a la consecución de los fines y objetivos que persigue el Planeamiento.

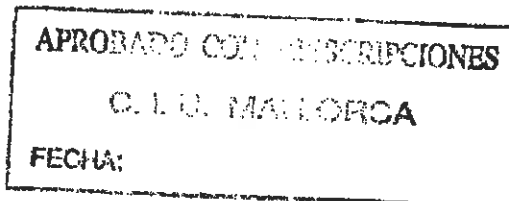
CAPITULO IV.- INTERVENCION ADMINISTRATIVA EN LA EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

SECCION 1ª LICENCIAS

Art. 9.- Actos sujetos a Licencia.

Estarán sujetos a Licencia previa, sin perjuicio de las autorizaciones procedentes de acuerdo con la legislación aplicable los actos siguientes:

- 1.- Obras de construcción de edificios de nueva planta.
- 2.- Instalaciones de todas las clases de nueva planta
- 3.- Cerramientos de obra fija.
- 4.- Obras de Ampliación y Reforma de cualquier clase que afecten a edificios o instalaciones existentes.
- 5.- Obras y usos de caracter provisional (Art. 136 R.D.L. 1/1.992) incluidos los de caracter temporal destinados a espectáculos y actividades recreativas.
- 6.- Movimiento de tierras.
- 7.- Actividades extractivas y de vertido en el subsuelo.
- 8.- Obras de construcción de infraestructura civil.
- 9.- Primera ocupación o utilización de edificios e instalaciones en general.
- 10.- Uso del vuelo sobre edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
- 11.- Modificación del uso de edificios e instalaciones.
- 12.- Demolición de construcciones (excepto casas de ruina inminente).
- 13.- Instalación de redes de servicio o su modificación.
- 14.- Instalación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- 15.- Colocación de vallas y carteles de propaganda (exceptuando los situados en locales cerrados).
- 16.- Parcelaciones urbanísticas.
- 17.- Obras de apertura de caminos en Suelo No Urbanizable, así como los accesos a parcelas.
- 18.- Cualquier intervención en edificios declarados de interés cultural así como en los catalogados y protegidos.



La competencia para otorgar las Licencias corresponde al Ayuntamiento de Petra.

En ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo Licencias en contra de la legislación o del Planeamiento urbanístico.

Las Licencias de obras situadas en zonas de Servidumbres tanto de CARRETERAS como de la VIA FERREA, se concederán, si es el caso, tras el informe favorable de los organismos correspondientes. Del mismo modo las obras situadas en el Núcleo Histórico-Artístico, así como las que se lleven a cabo en los Edificios y Conjuntos a proteger, deberán ser informadas previamente por la Comisión del Patrimonio Histórico de Mallorca.

OBRAS MENORES:

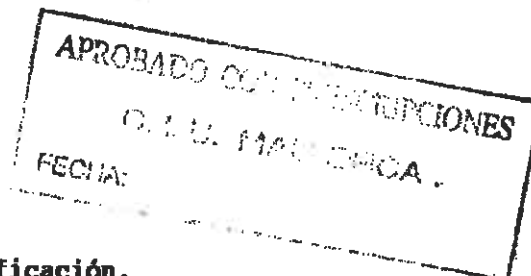
Solamente se conceptuarán como obras menores aquellas de técnica sencilla y de escasa entidad constructiva y económica, que no supongan alteración de volumen, de las instalaciones y servicios de uso común o del número de viviendas y locales, ni afecten al diseño exterior, los cimientos, estructura o las condiciones de habitabilidad o de seguridad de todas las clases de edificios e instalaciones. En ningún caso se entenderán como obra menos las parcelaciones urbanísticas, los cerramientos de muro de fábrica de cualquier clase y las intervenciones en ámbitos y elementos declarados como bienes de interés cultural, catalogados o protegidos, grandes movimiento de tierras y la tala masiva de árboles.

Art. 10.- Contenido de la solicitud de Licencia.

La solicitud de Licencia contendrá como mínimo:
Nombre, Apellidos, NIF. y domicilio del solicitante.
Situación de la finca y tipo de obra solicitada.
Lugar, fecha y firma.

Junto con la solicitud de Licencia se deberá presentar:

- a).- En caso de obra menor:
Documento acreditativo del Constructor.
Presupuesto de la obra.
Croquis.
- b).- En caso de obra mayor:
Proyecto técnico redactado por Facultativo correspondiente y visado por el Colegio oficial correspondiente y que contendrá como mínimo los siguientes documentos:
- Memorias (Descriptiva y Urbanística).
- Planos (Situación, emplazamiento y de Proyecto).
- Presupuesto.
- Documento acreditativo del Constructor.
- Documentos por los que Asumen la Dirección Técnica de las obras los Facultativos competentes que corresponda según el tipo de obra.



Art. 10 bis Plazos para la edificación.

La concesión de Licencia llevará implícito el derecho a edificar y la obligación de ejecutar las obras respetando los siguientes plazos contados a partir de la notificación al interesado.

Inicio de obras = DOS MESES
Finalización de obras = VEINTICUATRO MESES

El interesado, previa la oportuna solicitud, tendrá derecho a la concesión automática de UNA PRORROGA de cualquiera de los plazos antes indicados de las siguientes características:

Inicio de obras = UN MES
Finalización de obras = DOCE MESES

La Normativa aplicable será la vigente en el momento de la concesión de Licencia que se prorroga.

Transcurrido cualquiera de los dos plazos, el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la Licencia otorgado.

La caducidad de la Licencia será declarada por el Ayuntamiento, previa audiencia del interesado, y determinará el archivo de las actuaciones.

Una vez declarada la caducidad de la Licencia, las obras no se podrán iniciar, ni proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva Licencia ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.

Art. 11.- Licencia de parcelación en Suelo Urbano.

La solicitud expresará, además de lo previsto en el Art. 10 lo siguiente:

Referencia al Planeamiento que establece las condiciones de la parcelación.

Características de la parcelación pretendida (Sup. de las parcelas y su localización).

El Proyecto de parcelación estará integrado como mínimo por los siguientes documentos:

- Memoria descriptiva.
- Planos (Situación y emplazamiento).
- Plano Información (Topográfico del estado actual).
- Plano Parcelación.
- Cédula Urbanística de la finca.
- Planos de dotación de Servicios.

Art. 12.- Procedimiento para el otorgamiento de Licencias.

El procedimiento de otorgamiento de las Licencias, se ajustará a lo establecido en la Legislación de Régimen Local, así como en la Ley 10/1.990 de 23 de Octubre de la CAIB.

APROBADO CON RESERVISIONES

C. L. U. MARZO 1964

FECHA:



Art. 13.- Contenido de las Licencias.

Los Titulares de Licencias deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas y además el contenido implícito que es el definido en estas Normas, según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos.

Art. 14.- Condiciones del otorgamiento.

Las Licencias se otorgarán con sujeción a lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas.

No podrán otorgarse Licencias de edificación en terrenos que requiriendo la previa urbanización no se hubiese cumplido con los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización que legalmente procedan.

Art. 15.- Licencia condicionada a completar la Urbanización.

Se podrán otorgar Licencias condicionadas a la ejecución de las obras de urbanización, cuando el elemento de urbanización que falte, no sea alguno de los siguientes:

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de aguas.
- Evacuación de aguas residuales.
- Red eléctrica de baja tensión.

Se asegurará la ejecución simultánea de las obras de urbanización mediante los mecanismos de garantía económica que el Ayuntamiento estime conveniente, quedando ligada a la eficacia de la Licencia.

Art. 16.- Edificación en Suelo Apto para Urbanizar.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización. No podrán otorgarse Licencias de edificación en este tipo de suelo en tanto no se haya acreditado el cumplimiento de los citados deberes.

SECCION 2ª DEBER DE CONSERVACION, ORDENES DE EJECUCION DE OBRAS Y RUINA.

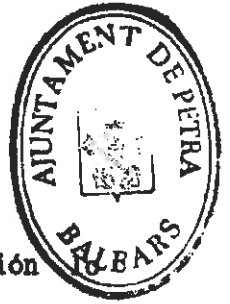
Art. 17.- Deber de conservación.

Los propietarios de edificaciones están obligados a mantenerla en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento de Petra podrá ordenar de oficio la ejecución de las obras necesarias para tal fin.

Art. 18.- Declaración de ruina.

Cuando una construcción o parte de ella estuviese en estado ruinoso el Ayuntamiento de oficio o a instancias de cualquier interesado, declarará esta situación y acordará la total o parcial demolición previa audiencia

APROBADO CON TRAMITACIONES
C. L. L. MALLO
FECHA:



del propietario y moradores, salvo que la urgencia de la situación impidiera.

Situación de ruina:

- a).- Cuando el coste de las obras necesarias para dejar el edificio en condiciones de habitabilidad sea superior al 50 % del valor actual del edificio excluido el valor del terreno.
- b).- Cuando la estructura presente un agotamiento de sus elementos fundamentales.
- c).- Cuando se requieran obras no autorizables al encontrarse el edificio fuera de ordenación.

SECCION 3ª PROTECCION DE LA LEGALIDAD URBANISTICA.

Art. 19.- Obras sin Licencia.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo se efectuasen sin Licencia u orden de ejecución, se dispondrá la suspensión inmediata de estos actos.

El acuerdo de suspensión de las obras será inmediatamente ejecutivo y se notificará al Promotor, Constructor y si procede al Director Técnico.

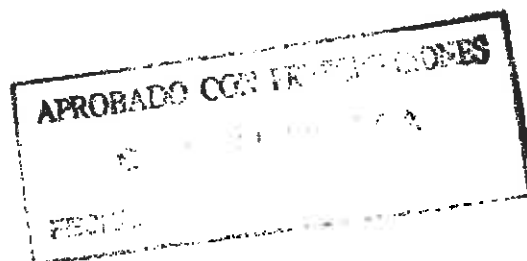
En el plazo de dos meses contados a partir de la notificación del acuerdo de suspensión se deberá pedir la oportuna Licencia

El mismo requerimiento se efectuará cuando no hayan transcurrido mas de OCHO AÑOS desde la total finalización de las obras

Art. 20.- Obras sin ajustarse a la Licencia.

Cuando los actos de edificación o uso del suelo se desarrollasen sin ajustarse a las condiciones de la Licencia u orden de ejecución, el Alcalde se dirigirá al Promotor, Constructor y Técnico Director y les señalará las anomalías observadas y les concederá un plazo improrrogable de cinco días para que justifiquen la concondancia de las obras con el contenido de la Licencia u orden de ejecución, la falta de respuesta en dicho plazo implica la aceptación de las irregularidades señaladas y el acuerdo de forma inmediata de la paralización de las obras o la prohibición de los usos.

Si por los responsables de la obra se aduce la conformidad de la Licencia u orden de ejecución con la actuación urbanística, se les convocará para que en los siguientes 15 días se personen en la obra, para examinar los detalles conjuntamente con el Arquitecto municipal, y extendiéndose el acta correspondiente suscrita por todos los presentes a la vista de la cual el Alcalde se pronunciará como corresponda, permitirá la continuación de la actividad o dará un plazo para su adecuación a las condiciones de la Licencia, vencido el cual sin que ésta se haya producido, tendrá lugar la paralización de las obras.



Art. 21.- Subrogación de competencias.

Cuando el Ayuntamiento tenga conocimiento de una infracción Urbanística, de oficio, por denuncias de particulares o a través de cualquier organismo oficial y no inicie el oportuno expediente sancionador cuando proceda, en el plazo de UN MES a contar desde la denuncia o tuviera paralizado el expediente por un plazo superior a TRES MESES, el Consell Insular de Mallorca se subrogará en la competencia para atender el asunto. En este caso el Ayuntamiento le remitirá el expediente en un plazo máximo de DIEZ DIAS.

Art. 22.- Suspensión de Licencias y paralización de obras.

El Alcalde dispondrá la suspensión de los efectos de una Licencia y la paralización inmediata de las obras, cuando el contenido de dicho acto administrativo constituya una infracción urbanística grave.

Art. 23.- Revisión de Licencias.

Las Licencias concedidas erróneamente y cuyo contenido constituya una infracción urbanística grave de la Normativa en vigor en el momento de la concesión, se dispondrá por el Alcalde la suspensión inmediata de las obras y simultáneamente se iniciará el procedimiento de revisión de la Licencia, se dará traslado a la Sala de lo Contencioso-Administrativo a los efectos del Art. 118 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

(En el plazo de dos meses contados a partir de la notificación del acuerdo de suspensión, se deberá pedir la oportuna Licencia. El mismo requerimiento se efectuará cuando no hayan transcurrido más de OCHO AÑOS desde la total finalización de las obras.)

Suprimir

SECCION 4ª PARCELACIONES.

Art. 24.- Parcelaciones.

Se considera Parcelación urbanística, la división de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Art. 25.- Indivisibilidad de parcelas.

Serán indivisibles:

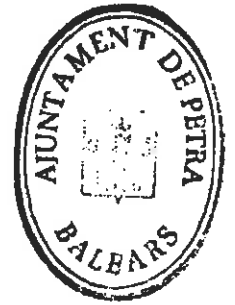
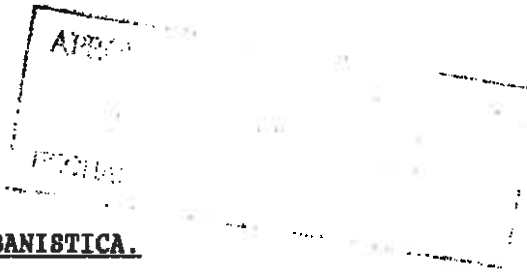
INCOMPLETO

a).- Las parcelas determinadas como mínimas en este Planeamiento.

b).- Las parcelas de superficie menor al doble de la considerada como mínima en este Planeamiento.

Art. 26.- Régimen de las Parcelaciones.

No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas sin que previamente se haya aprobado el Planeamiento urbanístico exigible en cada caso.



SECCION 5ª INSPECCION URBANISTICA.

Art. 27.- Competencia sobre inspección urbanística.

La inspección urbanística se ejercerá por parte del Ayuntamiento de Petra en todo el término municipal.

Art. 28.- Certificado Municipal de Terminación de obras.

El titular de una Licencia viene obligado a comunicar al Ayuntamiento de Petra, la terminación de las mismas y el autorizar la Inspección final de las obras para comprobar si éstas se ajustan a la Licencia.

Una vez comprobado que las obras se ajustan a la Licencia concedida y a las disposiciones aprobadas, el Ayuntamiento extenderá el CERTIFICADO MUNICIPAL DE TERMINACION DE OBRAS, en el plazo máximo de veinte días hábiles, contados a partir del siguiente al de su solicitud.

SECCION 6ª INFRACCIONES URBANISTICAS.

Art. 29.- Definición.

Son infracciones las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en:

- a).- Normas Subsidiarias de Petra.
- b).- Ley 10/1.990 de 23 de Octubre (C.A.I.B.).
- c).- R.D.L. 1/1.992 de 26 de Junio (Ley del Suelo).

Las Infracciones Urbanísticas pueden ser:

- a).- En materia de edificación y uso del suelo.
- b).- En materia de gestión urbanística y parcelación.
- c).- En materia de Medio Ambiente.

Toda infracción llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables.

Art. 30.- Tipificación.

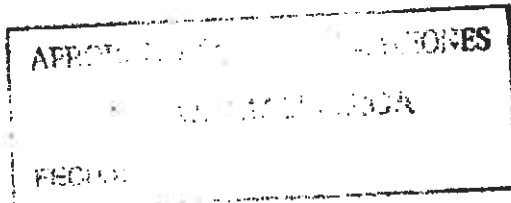
Las infracciones urbanísticas se clasifican en graves y leves.

a).- Son graves:

Las que constituyan incumplimiento de las Normas sobre parcelaciones, uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas.

b).- Son leves:

Las que no se contemplan en el apartado a).



Art. 31.- Prescripción.

Las infracciones urbanísticas consistentes en actos de edificación sin Licencia o sin ajustarse a las condiciones expresadas en ésta, prescribirán a los OCHO AÑOS desde su finalización total.

Se entenderá totalmente acabada la obra, cuando así se acredite fehacientemente por cualquier medio de prueba.

Las parcelaciones urbanísticas ilegales tendrán carácter de actividad continuada. El plazo de prescripción de la infracción será de OCHO AÑOS. La fecha inicial para el cómputo de la prescripción será la de finalización de la actividad o la del último acto en que se consume la infracción.

Las infracciones urbanísticas realizadas sobre terrenos calificados como zonas verdes, espacios libres públicos, sistemas generales, viales, equipamientos públicos, espacios naturales especialmente protegidos, monumentos históricos-artísticos, edificios y conjuntos catalogados, no prescribirán.

Art. 32.- Personas responsables.

En las obras ejecutadas sin Licencias o con inobservancia de sus cláusulas, serán sancionadas por Infracción urbanística: El Propietario, El Promotor, El Constructor y los Técnicos directores de la misma. En el bien entendido que ya sean personas físicas o jurídicas.

TITULO II

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

CAPITULO I.- DISPOSICIONES COMUNES.

Art. 33.- Clasificación del suelo.

El suelo del término municipal de Petra se clasifica en:

- Suelo Urbano.
- Suelo Apto para Urbanizar.
- Suelo No Urbanizable.

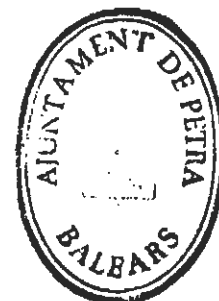
Art. 34.- Destino del suelo.

Por su destino el suelo se afecta en estas Normas, de la siguiente manera:

- Sistemas generales y sus zonas de protección.
- Espacios libres.
- Equipamientos comunitarios.
- Sistema viario local.
- Edificación residencial.
- Edificación Industrial.

Art. 35.- Tipos de ordenación de la edificación.

Tipos de ordenación establecidos en las NN.SS.:



- a).- Edificación según alineación de vial.
Corresponde a edificación entre medianeras con fachada alineada con la calle o retranqueada, regida básicamente por altura reguladora máxima y Profundidad edificable u ocupación máxima.
- b).- Edificación aislada:
Regulada atendiendo a altura máxima, índice de aprovechamiento, ocupación y retranqueos.

Art. 36.- Conceptos sobre edificabilidad.

Índice de edificabilidad bruto = metros cuadrados de techo edificable máximo del área de referencia.

La superficie de techo edificable es la suma de todas las superficies cubiertas del edificio a excepción de la planta sótano destinada exclusivamente a aparcamiento de vehículos turismos.

Índice de edificabilidad neto = metros cuadrados de techo edificable máximo dividido por la máxima superficie de suelo privado (excluyendo los suelos de cesión obligatoria).

Aprovechamiento tipo:

En suelo urbano = Aprovechamiento lucrativo (m² techo) dividido por la superficie total del área (excluyendo los terrenos afectos a dotaciones comunitarias).

En Suelo Apto para Urbanizar = Aprovechamiento lucrativo (m² techo) dividido por la superficie total del área.

CAPITULO II.- REGIMEN DEL SUELO URBANO.

Art. 37.- Calificación de Suelo Urbano.

En este Planeamiento se califica de suelo urbano, el suelo calificado como tal, en la Delimitación de Suelo Urbano, aprobada definitivamente el 29/V/81, así como el que se genera en este planeamiento producto de la adecuación de la red viaria local y que cumple con lo prescrito en el Art. 10 (R.D. 1/1.992).

Art. 38.- Cesiones gratuitas en el Suelo Urbano.

Serán cesiones gratuitas y obligatorias:

El suelo destinado a la apertura o ampliación de los viáles locales.

Suelo destinado a jardines públicos.



CAPITULO III.- REGIMEN DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

SECCION 1ª

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 39.- Suelo Apto para Urbanizar.

Estas NN.SS. califican como Suelo Apto para Urbanizar el que según la política urbanística inspiradora del planeamiento debe ser objeto de urbanización.

El Suelo Apto para Urbanizar, se proyecta en dos polígonos:

- a).- Polígono Na Palada (Residencial).
- b).- Polígono Son Dalmau (Industrial).

En el Suelo Apto para Urbanizar las NN.SS. de Petra fijan las siguientes determinaciones:

- Delimitación de áreas de reparto.
- Aprovechamiento tipo.
- Condiciones urbanísticas.
- Superficies de viáles.
- Superficies de equipamientos.

Art. 40.- Densidad y tipo de edificación.

Los planes parciales respetarán en cada uno de los polígonos, la densidad máxima de edificación prevista en estas Normas, así como el tipo de desarrollo de la edificación.

Art. 41.- Cesiones gratuitas.

Las cesiones gratuitas y obligatorias serán:

- Suelo destinado a sistema viário local.
- Suelo destinado a jardines y espacios públicos.
- Suelo en el que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento (15 % del aprovechamiento tipo del área de reparto).

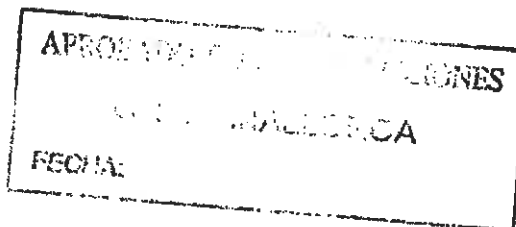
Art. 42.- Obras en Suelo Apto para Urbanizar.

No se otorgarán Licencias de edificación, en tanto no se haya ejecutado la urbanización.

Art. 43.- Sistemas de actuación.

La ejecución de la urbanización se realizará mediante los sistemas siguientes:

- Polígono Na Palada = Compensación.
- Polibono Son Dalmau = Compensación.



SECCION 2ª

POLIGONO RESIDENCIAL "NA PALADA".

Se desarrollará mediante un Plan Parcial de Ordenación. Se considera una sola área de reparto.

Art. 44.- Edificabilidad.

Se ajustará a los siguientes criterios:

Indice de edificabilidad bruto = 0,35 m²t/m²s.
Indice de edificabilidad neto = 0,80 m²t/m²s.

Art. 45.- Aprovechamiento tipo.

Aprovechamiento tipo del área de reparto = 0,35 m²t/m²s.

Art. 46.- Determinaciones mínimas.

El Plan Parcial deberá respetar:

Superficie de viáles, aparcamientos, parques y jardines = 23.700 m².

Art. 47.- Densidad y tipo de edificación.

Densidad máxima de viviendas = 11 viv./Ha.
Número máximo de viviendas = 47.
Número de viviendas por parcela = 1 (una).
Tipo de edificación = Aislada.

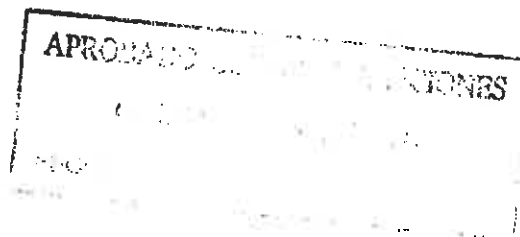
Art. 48.- Condiciones de la edificación.

- Parcela mínima = 400 m².
- Fachada mínima = 15 ml.
- Ocupación máxima = 40 % sup. solar en todas las plantas.
- Altura total hasta cumbrera = 7,50 m.
- Altura máxima en n.º. de plantas = 2.
- Separación mínima a medianeras = 3 m.
- Separación mínima a alineación vial ó espacio público = 5 m.
- Reserva mínima aparcamiento = 2 plazas por vivienda.
- Sótano completo exclusivo aparcamiento y servicios de la vivienda no computa en la edificabilidad.
- Semisótano computa en edificabilidad.

SECCION 3ª.

POLIGONO INDUSTRIAL "SON DALMAU".

Se desarrollará mediante un Plan Parcial de Ordenación, se considera una sola área de reparto.



Art. 49.- Edificabilidad.

Se ajustará al siguiente criterio:

Indices de edificabilidad neto:

Industria = 1 m²t/m²s.
Recreativo Cultural = 0,5 m²t/m²s.
Comercial = 1 m²t/m²s.
Deportivo = 0,5 m²t/m²s.

Art. 50.- Aprovechamiento tipo.

Aprovechamiento tipo del área de reparto = 0,62 m²t/m²s.

Art. 51.- Determinaciones mínimas.

El Plan Parcial respetará los siguientes mínimos:

Sup. mínima viáles, aparcamientos y Espacios libres públicos =
= 21.434 m².

Sup. mínima equipamientos:

Deportivo = 2.143 m².
Comercial = 1.072 m².
Social = 1.072 m².

Art. 52.- Densidad y tipo edificación.

Tipo edificación: Aislada y/o agrupada.

Art. 53.- Condiciones de la edificación.

a).- Industrial:

- Parcela mínima = 1.000 m².
- Edificación aislada y/o agrupada.
- Fachada mínima = 30 ml.
- Ocupación máxima = 70 % sup. parcela en todas las plantas.
- Altura máxima en n^º. plantas = Pb + 2 p.
- Altura total en metros = 12 m.
- Separaciones mínimas a viáles = 8 m.
- Separaciones mínimas a medianeras = 5 m.
- Reserva mínima de aparcamiento = 1 plaza/100 m².

b).- Recreativa-Cultural:

- Parcela única.
- Edificación aislada.
- Ocupación máxima = 50 % sup. parcela en todas las plantas.
- Altura máxima en n^º. plantas = Pb + 2 p.
- Altura total en metros = 12 m.
- Separaciones mínimas a viáles = 8 m.
- Separaciones mínima a medianeras = 3.
- Reserva mínima de aparcamiento = 1 plaza/100 m².



c).- Deportiva:

- Parcela única.
- Edificación aislada.
- Ocupación máxima = 40 % sup. parcela.
- Altura máxima en n^º. plantas = 1.
- Altura total en metros = 9.
- Separaciones mínimas a viáles = 8 m.
- Separaciones mínimas a medianeras = 3 m.
- Reserva mínima aparcamiento = 1 plaza/200 m².

d).- Comercial:

- Parcela única.
- Edificación aislada y/o agrupada.
- Ocupación máxima = 60 %.
- Altura máxima en n^º. plantas = Pb + 2 p.
- Altura total en metros = 12 m.
- Separaciones mínimas a viáles = 8 m.
- Separaciones mínimas a medianeras = 3 m.
- Reserva mínima aparcamiento = 1 plaza/75 m².

El Plan Parcial podrá preveer zonas de servicios e infraestructuras justificando debidamente su necesidad, así como las condiciones edificatorias que precisen.

Abastecimiento agua potable:

El suministro podrá hacerse por medio de la Red Municipal o por captaciones propias dentro de los límites del Polígono.

Evacuación aguas residuales:

Se podrá conectar a la Red Municipal de Alcantarillado o podrán eliminarse por central depuradora propia que permita el uso posterior de las aguas depuradas por el riego.

En el caso de conexión a las Redes municipales, las conducciones generales deberán pasar por caminos públicos ajustándose a la Normativa municipal al respecto.

CAPITULO IV.- REGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

SECCION 1ª

DISPOSICIONES COMUNES.

Art. 54.- Calificación.

El suelo no urbanizable, es el que no está calificado como urbano ni urbanizable y que por sus valores agrícolas y paisajísticos debe ser objeto de protección.

APROBADO
C. I. D. N. A. S. S. S. S.
FECHA:



Art. 55.- Aprovechamientos.

Se permiten los siguientes aprovechamientos:

- Agrícola
- Ganadero
- Forestal
- Paisajístico
- Extractivos (canteras)
- Industriales (asentamientos existentes)
- Vivienda (unifamiliar)
- Turístico (Turismo Rural)

Art. 56.- Calificación.

El suelo no urbanizable se califica de la siguiente manera:

- a).- Rústico (Agrícola-Ganadera).
- b).- Forestal.
- c).- Excedente.
- d).- De Especial Protección (ARIP y ANEI según Ley 1/1.991 de 30 de Enero).

SECCION 2ª

Art. 57.- Suelo Rústico.

Se definen como tal, las áreas de suelo aptas para ser destinadas a la explotación agrícola y ganadera (intensiva) y deben ser objeto de protección.

Dentro de este suelo se permiten los siguientes usos además del propio agrícola y ganadero:

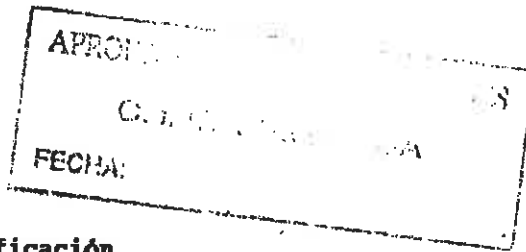
a).- Extractivos: Las canteras a cielo abierto de extracción de "marés", arena y tierras (arcilla) usados en la construcción y la industria cerámica.

b).- Industrial: Existen parcelas en suelo rústico en las que funcionan instalaciones industriales legalizadas, así como almacenes de diversa índole y que fueron tramitadas en su día por el procedimiento de la Declaración de Interés Social.

c).- Vivienda: Se contempla la vivienda en dos modalidades:

C-1 "Cases de Possesió": Construcciones antiguas de carácter histórico con entornos arbolados, así como otras construcciones complementarias anexas que forman unos conjuntos arquitectónicos típicos que deben ser conservados. Forman parte de explotaciones agrícolas.

C-2 Vivienda unifamiliar aislada: Construcción actual que se usa en la mayoría de veces como segunda residencia en el campo, y rara vez anexa a explotación agrícola.



Art. 58.- Condiciones de edificación.

a).- Edificaciones existentes.

Edificaciones existentes antes de la aprobación inicial de las presentes Normas.

a-1.- Cases de Posesión:

Se autorizan las obras de consolidación, rehabilitación, conservación y en general las que tiendan a mejorar la habitabilidad del edificio incluyendo las que fuesen necesarias para un cambio de uso en vistas al Turismo Rural. No se permiten aumentos de volumen, adiciones de pisos, ampliaciones, etc., ni cualquier obra que pueda desfigurar el conjunto arquitectónico existente.

En los conjuntos arquitectónicos que forman las "posessions" no se autoriza la nueva construcción ni la adecuación de edificios existentes para ubicar nuevas viviendas.

a-2.- Edificios agrícolas:

Las explotaciones agrícolas existentes, en caso justificado y en base a la necesidad de mejorar sus instalaciones podrán ser reformadas y ampliadas hasta los límites fijados en el Art. 62 para Instalaciones agrícolas.

a-3.- Viviendas:

Los edificios existentes destinados a vivienda y que no estén en desacuerdo con estas Normas podrán ser reformados y ampliados hasta los límites fijados en este Artículo para viviendas de nueva construcción tanto en lo referente a parcelación como a edificación.

b).- Edificios de nueva construcción:

Vivienda unifamiliar aislada. Solamente se autoriza una vivienda por parcela con las condiciones siguientes:

b-1.- Condiciones urbanísticas:

- Coeficiente de edificabilidad = 0,1 m³/m² (volumen máximo = 2.500 m³).
- Ocupación máxima = 5 % superficie parcela.
- Altura total hasta cumbrera = 7,50 m.
- Altura máxima en n.º. plantas = 2 (Pb + piso).
- Separaciones mínimas a alineación de caminos = 6 m. o altura total.
- Separaciones mínimas a medianeras = 6 m. o altura total.

b-2.- Limitaciones según la parcelación:

- 1.- Parcelas de 7.103 m² (quarterada) segregadas con anterioridad al 27 de Mayo de 1.958.

14-abril-1993



Se permite una vivienda con superficie útil máxima de 90,00 m² (noventa metros cuadrados).

2.- Parcelas de superficie superior a 7.103 m². segregadas con anterioridad al 27 de Mayo de 1.958. Se permite una vivienda en las condiciones del apartado b-1.

3.- Parcelas segregadas en el periodo comprendido entre el 27 de Mayo de 1.958 y la Aprobación inicial de estas Normas Subsidiarias:

Sup. mínima de parcela es de 14.206 m². (2 quarteradas) tanto de secano como regadio. Se permite una vivienda en las condiciones del ap. b-1.

4.- Parcelas segregadas con posterioridad a la Aprobación inicial de estas Normas:

Sup. mínima de parcela es de 28.412 m² (4 quarteradas) tanto de secano como regadio. Se permite una vivienda en las condiciones del ap. b-1.

b-3.- Condiciones para la No Formación de Núcleo de Población:

Para que no haya peligro de formación de Núcleo de Población deben cumplirse simultáneamente las siguientes condiciones:

- Una vivienda por parcela.
- Separación mínima entre viviendas = 80 m.

Art. 59.- Adaptación de las construcciones al entorno.

Todas las edificaciones tenderán a integrarse en el paisaje.

El estilo arquitectónico estará en la línea del empleado tradicionalmente en las fincas de su entorno y no se permiten aquellas innovaciones técnicas que puedan comprometer este equilibrio. La composición de las fachadas, el tipo de cubiertas, materiales y colorido, serán los tradicionalmente empleados en el medio rural de Petra.

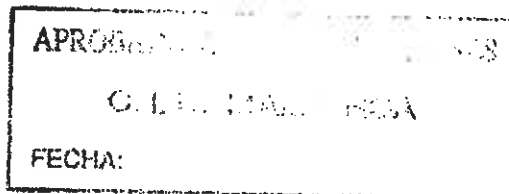
Muros: Mampostería de piedra natural y "marés" que se podrán dejar vistos. Los materiales prefabricados, como bloques de hormigón, ladrillo cerámico, etc., deberán revestirse con mortero.

Cubiertas: En viviendas o pequeñas dependencias, se usará cubierta inclinada de teja árabe cerámica (mallorquina).

En construcciones anexas a explotaciones agrícolas, como pueden ser; almacenes, silos, establos, etc., se podrán cubrir con cubiertas ligeras.

El color de los acabados será ocre o tierra.

Carpintería: En viviendas y pequeñas dependencias, se usará la madera pintada o barnizada de color natural.



Art. 60.- Parcelas rústicas con asentamiento industrial.

Estas industrias se encuentran emplazadas en las siguientes parcelas:

Tejar Balear	Parcela 167 - Polígono 14
Herrería (aperos)	Parcela 529 - Polígono 15
Herrería (aperos)	Parcela 299 - Polígono 12
Prefabricados de hormigón ..	Parcelas 296 y 297 - Polígono 7
Terrazos y Prefabricados ...	Parcelas 355, 356 y 357 - Polígono 7
Artesanía del olivo	Parcela 853 - Polígono 6
Bebidas Carbónicas	Parcela 24 - Polígono 7
Almacén productos	Parcela 547 - Polígono 1
Almacén municipal	Parcela 416 - Polígono 1
Estación de Servicio	Parcela 13 - Polígono 6
Almacén Cooperativa	Parcela 414 - Polígono 1
Almacén productos	Parcela 361 - Polígono 7
Almacén maquinaria	Parcela 573 - Polígono 1

Debido a la previsión de un Polígono Industrial que se hace en estas Normas, la Normativa Urbanística que les será de aplicación, en tanto sigan en su actual emplazamiento hasta su traslado al Polígono Industrial será:

Uso industrial en Suelo Rústico.

Volumen: Se respeta la edificación existente.

Se autorizarán obras de reforma, modernización y ampliación de las instalaciones existentes que serán necesarias para mantener la competitividad de las empresas. Se permiten ampliaciones de superficie de las industrias en funcionamiento hasta una superficie correspondiente al 10 % de la superficie de la parcela.

En estas parcelas no se autorizará la vivienda anexa a la industria.

Como consecuencia de la previsión de un Polígono Industrial, no se tramitarán expedientes de Declaración de Interés Social para la ubicación de nuevas instalaciones en Suelo no Urbanizable.

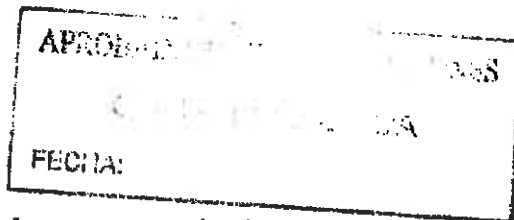
Art. 61.- Parcelas con instalaciones extractivas.

Las instalaciones existentes en funcionamiento deberán tener legalizada su actividad.

Debido a que este tipo de actividad debe desarrollarse en los lugares apropiados por las condiciones que presenta la naturaleza de los terrenos, no se ponen objeciones a la continuación de sus actividades, si bien deben observarse las siguientes condiciones para las explotaciones a cielo abierto:

Toda excavación o desmante de una profundidad máxima de 3,00 mts. (tres metros), deberá respetar una separación mínima a alineaciones de caminos públicos y medianeras de 10,00 mts. (diez metros).

Para llevar a cabo excavaciones o desmontes de profundidad superior a 3,00 mts. deberá disponerse de un Proyecto redactado por el Técnico de Minas competente y visado por el Colegio Oficial correspondiente, en el que



se especifiquen claramente las características que debe tener la excavación para garantizar en todo momento la estabilidad de los terrenos colindantes. Bajo ningún concepto podrá iniciarse la excavación a menos de 10,00 mts. de alineaciones de caminos públicos y medianeras de fincas colindantes.

Debe restaurarse la naturaleza dañada, con el relleno de las excavaciones y reposición de arbustos y árboles.

Se prohíben las actividades extractivas en las Areas de Especial Protección (ARIP y ANEI) de todo el término municipal. Las instalaciones que se encuentren en funcionamiento y legalizadas actualmente en alguna de estas áreas, no podrá incrementar su área extractiva y procederá a la restauración de los daños causados a la naturaleza. Siempre se estará a lo que dictamine el Plan Director Sectorial de Canteras.

Art. 62.- Industrias agrícolas.

Estas industrias relacionadas con la actividad agrícola propiamente dicha o ganadera, deberán tener la autorización de la Conselleria de Agricultura.

Estas instalaciones deberán cumplir con las siguientes condiciones urbanísticas:

- Coeficiente de edificabilidad = 0,4 m³/m².
- Ocupación máxima de la parcela = 10 %.
- Altura total máxima = 12,00 m.
- Altura máxima en n.º. de plantas = Pb + piso.
- Separación mínima a alineación de caminos = 6 m. o altura total edificio.
- Separación mínima a medianeras = 6 m. o altura total edificio.

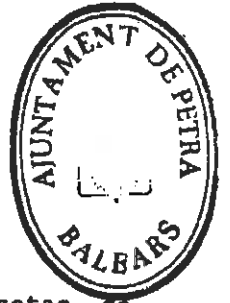
Art. 63.- Finca de Experimentación Agraria.

Con el objeto de experimentar nuevos cultivos, así como la enseñanza de oficios y técnicas agrarias, se destinan a tal fin, las Parcelas 232, 233 y 236 del Polígono 11, situadas dentro del área del Polígono Industrial y de Servicios que se proyecta, pero separadas del mismo por la vía férrea y la Carretera de Manacor. La superficie total de estas tres parcelas es de 15.569 m².

Características urbanísticas de la parcela:

Edificación aislada y/o agrupada
Altura total en metros = 7,00 m.
Altura total en n.º. plantas = 2 (Pb + piso)
Ocupación máxima parcela = 30 %
Separaciones mínimas a linderos = 10,00 m.
Coeficiente de edificabilidad máximo = 0,645 m²/m².

Se permiten construcciones desmontables como pueden ser invernaderos, cobertizos y estanques sin limitaciones.



Art. 64.- Pequeños almacenes agrícolas (casetas de aperos).

Para la edificación de pequeños almacenes agrícolas y casetas de cobijo para personas y aperos de labranza, se respetará las siguientes condiciones:

- Parcela mínima = 1.776 m². (un quartón).
- Superficie máxima construida = 20,00 m².
- Altura total hasta la cumbrera = 4,00 m.
- Separaciones mínimas a linderos = 6,00 m.
- Separación mínima a alineación de caminos = 6,00 m.

SECCION 3ª

Art. 65.- Forestal.

Son los terrenos ocupados por bosques, así como los aptos para la repoblación forestal.

Estos terrenos serán objeto de protección contra usos distintos al forestal.

Como usos distintos al forestal se toleran los siguientes:

Vivienda unifamiliar aislada como segunda residencia.

Art. 66.- Condiciones de edificación.

En este tipo de suelo, la edificación de viviendas se regirá por las siguientes condiciones:

- a).- "Cases de Possesió" las mismas condiciones expuestas en el Art. 58 ap. a) de estas Normas.
- b).- Vivienda unifamiliar aislada
 - Una vivienda por parcela
 - Coeficiente de edificabilidad = 0,02 m³/m².
 - Ocupación máxima en planta = 0,5 % sup. parcela
 - Altura total hasta cumbrera = 7,00 m.
 - Altura máxima en n^º de plantas = 2 (Pb + piso)
 - Separaciones mínimas de alineaciones de caminos = 30 m.
 - Separaciones mínimas a medianeras = 30 m.

Limitaciones según la parcelación.

- 1.- Parcelas segregadas con anterioridad al 27 de Mayo de 1.958, así como las segregadas en el periodo comprendido entre esta fecha y la de aprobación inicial de estas Normas:

La superficie mínima permitida a los efectos de edificación de una vivienda unifamiliar por parcela es de 100.000 m².

- 2.- Parcelas segregadas con posterioridad a la aprobación inicial de estas Normas:

APROBADO EL 10 DE JUNIO DE 1991

C. I. M. DE PETRA

FECHA.



La superficie mínima permitida a los efectos de edificación de vivienda unifamiliar por parcela es de 200.000 m².

Art. 67.- Adaptación de las construcciones al entorno.

Regirán las mismas que aparecen en el Art. 59 de estas Normas

SECCION 4ª

Art. 68.- Excedente.

Son terrenos marginales a los agrícolas y forestales. Admiten utilizaciones ajenas al destino agrícola y forestal.

Se tolera el uso de vivienda unifamiliar aislada como segunda residencia.

Art. 69.- Condiciones de edificación.

Las mismas del Art. 58 de estas Normas.

Limitaciones según la parcelación.

Las mismas del Art. 58 de estas Normas.

Adaptación a las construcciones al entorno.

Las mismas que aparecen en el Art. 59 de estas Normas.

SECCION 5ª

Art. 70.- De Especial Protección.

De acuerdo con la Ley 1/1.991 del 30 de Enero de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, se clasifican en dos zonas:

- a).- Area Natural de Especial Interés (ANEI): Son espacios con singulares valores naturales.
- b).- Areas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP): Son espacios transformados por actividades tradicionales con especiales valores paisajísticos.

Estos espacios no podrán ser dedicados a usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza ni a aquellos que lesionen sus valores ecológicos o paisajísticos.

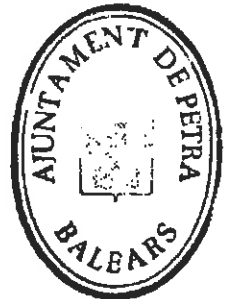
Dentro de estas zonas se tolera solo el uso siguiente:
Vivienda unifamiliar aislada.

Art. 71.- Condiciones de edificación.

En las Areas de Especial Protección de Petra, las construcciones se regirán por las siguientes condiciones:



- a).- Ermita de Bonany y "Cases de Possesió" se registrarán por las mismas condiciones que aparecen en el Art. 58 ap. a) de estas Normas, no autorizándose nuevas construcciones para uso alguno.
- b).- Vivienda unifamiliar aislada
- Una vivienda por parcela
 - Superficie mínima de la parcela a los efectos edificatorios de una vivienda: 200.000 (20 Has.) sea cual fuera la fecha de segregación de la finca.
 - Ocupación máxima = 0,2 % sup. parcela.
 - Coeficiente de edificabilidad máximo = 0,01 m³/m².
 - Altura total hasta cumbre = 7,00 m.
 - Altura máxima n.º plantas = 2 (Pb + piso).
 - Separaciones mínimas a caminos = 50 m.
 - Separaciones mínimas a medianeras = 50 m.



Adaptación de las construcciones al entorno.

Las mismas que aparecen en el Art. 59 de estas Normas.

TITULO III REGLAMENTACION DETALLADA DEL SUELO URBANO.

CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.

Art. 72.- Aplicación de las Normas de este Título.

Este Título contiene la reglamentación detallada del uso y edificación en Suelo Urbano, según lo dispuesto en el Título I Capítulo III del R.D.L. 1/1.992 de 26 de Junio.

Las normas de este Título se aplicarán al Suelo Apto para Urbanizar que se incorpore al proceso urbano, en lo que no sea objeto de una reglamentación distinta.

Para edificar en suelo urbano no es preciso completar completar la reglamentación contenida en estas Normas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle.

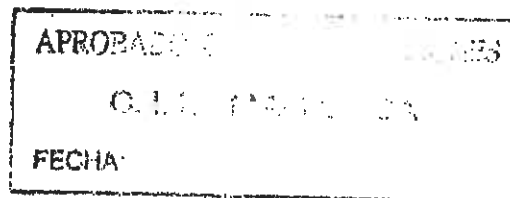
Art. 73.- Edificaciones anteriores a estas Normas Subsidiarias.

Las edificaciones anteriores a este Planeamiento pueden encontrarse en las siguientes situaciones:

- a).- Edificaciones acordes con el Planeamiento.
- b).- Edificaciones en disconformidad con el Planeamiento.

Las edificaciones en la situación b) pueden encontrarse a su vez en dos situaciones frente a este Planeamiento:

- c).- Fuera de ordenación.
- d).- En disconformidad pero sin estar fuera de ordenación, según los criterios de estas Normas.



73-a).- Las edificaciones fuera de ordenación:

De acuerdo con el Art. 137 (R.D.L. 1/1.992) en estos edificios solamente podrán realizarse pequeñas reparaciones exigidas por la higiene, ornato y conservación del inmueble. Podrán, excepcionalmente, autorizarse obras parciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en un plazo de 15 años a contar desde la fecha en que se pretenda realizarlas.

73-b).- Edificaciones disconformes con este Planeamiento.

Los edificios existentes que se encuentren en disconformidad con este Planeamiento por no respetar alguna o varias de las condiciones siguientes:

Alineaciones
Profundidad edificable
Ocupación de parcela
Separaciones a vial o medianeras
Alturas en metros o n². de plantas

Estas edificaciones podrán ser objeto de las siguientes obras:

- 1).- Demolición y nueva construcción de acuerdo con las Normas del Planeamiento.
- 2).- Reforma y Ampliación, así como Adiciones de plantas de acuerdo con las Normas previstas en su zona.

Las edificaciones en las que se llevan a cabo actividades o usos legalizados, pero que estén en desacuerdo con este Planeamiento, solamente podrán realizar obras de consolidación, reparación, modernización o mejora de sus condiciones estéticas e higiénicas, pero no de aumento de volumen.

CAPITULO II.- DE LAS DISPOSICIONES COMUNES A LOS TIPOS DE ORDENACION.

SECCION 1ª NORMAS APLICABLES A TODOS LOS TIPOS DE ORDENACION.

Art. 74.- Definiciones.

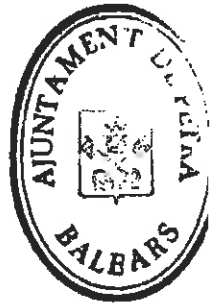
Parcela: Porción de suelo urbano no necesariamente edificable.

Solar: Parcela apta para su inmediata edificación que reúna los siguientes requisitos de acuerdo con Art. 14 (R.D.L. 1/1.992): Acceso rodado frente a parcela, abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica.

Planta baja: Planta mas próxima al nivel del suelo, de acceso al edificio y que puede tener su pavimento a una cierta altura con respecto a la acera o terreno natural.

Planta sótano y semisótano: Planta bajo la planta baja.

Planta piso: Planta sobre la planta baja.



Planta "Porxo": Planta bajo cubierta que se permite en el Casco Histórico Artístico.

Cuerpos salientes: Sobresalen de las fachadas, son ocupables y pueden ser cerrados o abiertos.

Elementos salientes: Elementos constructivos no habitables que sobresalen de las fachadas.

Patios: Espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación.

Art. 75.- Índice de edificabilidad neto.

Es el resultado de dividir la edificabilidad máxima permitida en la parcela por la superficie de esta.

En el cómputo de la edificabilidad se incluirán las superficies de todas las plantas por encima de la planta sótano, no computando los patios de iluminación y ventilación de superficie igual o superior a 9,00 m². (3,00 x 3,00).

Art. 76.- Planta baja.

Es la planta más próxima al nivel del suelo, utilizada habitualmente de acceso al edificio. Puede tener su pavimento a una altura determinada en relación a un nivel de referencia según sea el tipo de ordenación:

a).- Edificación según alineación a vial \pm 0,60 m. en referencia a la cota inferior de la rasante de la acera o vial.

b).- Edificación aislada y retranqueada de alineación de vial:
+ 1,00 m. sobre la cota inferior del terreno natural.

1).- Altura:

La altura de la pl. baja se medirá en relación a un nivel de referencia según el tipo de ordenación y siempre hasta la cara inferior del forjado.

1-1.- Edificación según alineación de vial:

Altura mínima = 3,10 m. sobre cota inferior rasante.

Altura máxima = 3,50 m. sobre cota inferior rasante.

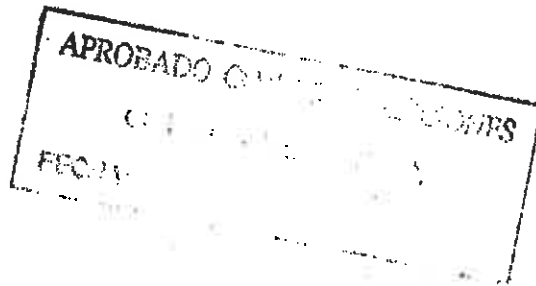
1-2.- Edificación aislada y retranqueada de alineación de vial:

Altura mínima = 3,50 m. sobre cota inferior terreno natural

Altura máxima = 4,00 m. sobre cota inferior terreno natural

En la edificación según alineación de vial se permiten altillos dentro de la planta baja siempre que no tengan acceso independiente y se separen un mínimo de 3,00 m. de la alineación oficial del vial.

La altura libre bajo altillo será como mínimo de 2,50 m.



Art. 77.- Planta sótano.

Es la planta situada bajo la planta baja. No se permite el uso de vivienda. La altura libre mínima será de 2,20 m. Solo se permite una planta sótano.

- a).- Edificación según alineación vial: Uso aparcamiento vehículos tipo "turismo" y almacén (anexo a comercio en planta baja).
- b).- Edificación aislada y retranqueada de alineación: Uso arcamiento tipo "turismo" y servicios de la vivienda (lavandería e instalaciones).

Art. 78.- Plantas pisos.

La altura libre mínima en plantas pisos será de 2,50 m.

Art. 78 bis.- Planta "Porxo"

Planta bajo la cubierta inclinada que no puede ser habilitada y que se usa tradicionalmente como almacén de frutos y productos del campo.

La altura de esta planta viene regulada por la ARM correspondiente en fachada y la pendiente de un 25 % del tejado.

Esta planta, en fachada, presentará huecos en correspondencia con el resto de las de la casa y que pueden dejarse sin cerramiento o cerrados con carpintería del mismo estilo que el resto de la fachada.

Art. 79.- Cuerpos salientes.

Son elementos habitables que sobresalen de la alineación de la fachada que podrán ser cerrados o abiertos. Se permiten solo a partir de la planta piso.

Son cerrados: Los que tienen todos los lados con cerramientos fijos de obra no desmontables (miradores, tribunas, etc.).

Son semicerrados: Los que tienen alguno de sus lados cerrados con cerramientos fijos de obra no desmontables (galerías, tendedores, etc.).

Son abiertos las terrazas, balcones, etc.

A los efectos del cómputo de edificabilidad se tendrá en cuenta:

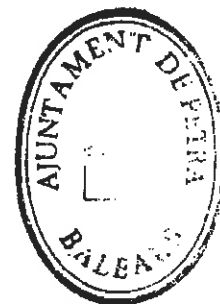
Los cuerpos salientes cerrados computan el 100 % de su superficie.

Los cuerpos salientes semicerrados:

Si tienen cerrados dos lados = 100 % de la superficie.

Si tienen cerrados un lado = 50 % de la superficie.

Los cuerpos salientes abiertos no computan.



Art. 80.- Vuelo máximo de cuerpos salientes.

a).- Edificación según alineación de vial.

a-1).- Zona General Antigua:

Altura mínima sobre rasante de acera o vial = 3,50 m.
Vuelo máximo desde alineación fachada = 0,60 m.
Separación mínima a plano medianeras = 1,00 m.
Solo se permiten cuerpos salientes abiertos tipo "balcón"
con una anchura máxima de 2,50 m.

a-2).- Zona Residencial Intensiva Baja:

Altura mínima sobre rasante de acera = 3,50 m.
Vuelo máximo desde la alineación de fachada = 1,00 m.
Separación mínima a plano medianeras = 1,00 m.
Se permiten cuerpos cerrados, semicerrados y abiertos.
Los cuerpos cerrados o semicerrados ocuparán como máximo
una tercera parte de la superficie de fachada.

a-3).- Zona Urbana Jardín:

Altura mínima sobre cota inferior terreno natural = 3,50 m.
Vuelo máximo desde alineación de fachada = 1,50 m.
Separación mínima a plano medianeras = 1,00 m.
Se permiten cuerpos cerrados, semicerrados y abiertos.
Los cuerpos cerrados o semicerrados ocuparán como máximo
una tercera parte de la superficie de fachada.

b).- Edificación aislada.

b-1).- Zona Extensiva Baja:

En este tipo de ordenación el vuelo de los cuerpos cerrados
o semicerrados viene limitado por la superficie de techo
edificable por parcela.
En los conceptos de ocupación y separaciones a linderos
contarán todo tipo de cuerpos volados.

Art. 81.- Elementos salientes.

Son elementos constructivos no habitables que sobresalen del plano de la fachada.

Se permiten como únicos elementos salientes las cornisas con un vuelo máximo de 60 cms. (sesenta centímetros) a una altura mínima sobre rasante de la acera o vial de 3,50 m.

Art. 82.- Normas de Habitabilidad y Condiciones Higiénicas.

Los edificios tanto de obra nueva como en reformas que sean aptos para albergar en su interior a personas, deberán cumplir con las condiciones mínimas exigibles en el Decreto 111/1.986 del 18 de Diciembre.

AFROBADO C/... ..

C. I. U.

FECHA:



- a).- Se consideran locales aptos para uso residencial:
Viviendas y Edificios de Hospedaje y Alojamiento.
- b).- Se consideran locales, las edificaciones no susceptibles de ser habitadas, si bien pueden albergar personas como pueden ser: comercios, negocios, industrial, etc.

Normas de Habitabilidad.

Las superficies útiles mínimas de las diferentes dependencias serán:

- Sala de Estar independiente = 10 m². (inscribible círculo de 2,4 m).
- Comedor independiente = 6 m². (inscribible círculo de 2,40 m.).
- Sala-comedor = 10 m². (inscribible círculo 2,40 m.).
- Sala-comedor-cocina = 13 m². (inscribible círculo de 2,40 m.).
- Vestíbulo independiente = 1,50 m². (inscribible círculo de 1,20 m.).
- Cocina independiente = 3 m².
- Oficio independiente = 2 m².
- Cocina-comedor = 6 m² (inscribible círculo de 2,40 m.).
- Dormitorio doble = 8 m². (Volumen = 20 m³).
- Dormitorio simple = 6 m². (Volumen = 15 m³).
- Cuarto de Baño (completo) = 3 m². (inscribible círculo de 1,40 m.).
- Cuarto de Aseo = 1,80 m².
- Lavadero-Tendedero (cubierto y abierto) = 4 m².

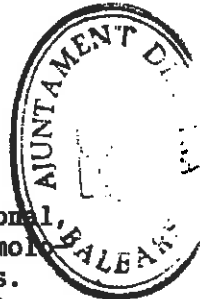
Dimensiones de la escalera de acceso a viviendas en plantas pisos:

- Peldañado: Huella mínima = 26 cms.
Contrahuella máxima = 19 cms.
- Anchura mínima libre = 90 cms. (0,90 m.).
- N^º. máximo de peldaños en un tramo = 20.
- Altura mínima barandilla = 0,95 m.
- Rellanos frente puerta de entrada = 1,20 m. mínimo.
- Patio de luces = Inscribible en su interior un círculo de 3,00 m. de diámetro sin obstáculos.

Condiciones Higiénicas.

El equipamiento higiénico mínimo será:

- Baño completo: Bañera, lavabo, bidé e inodoro.
- Aseo: Plato ducha, lavabo e inodoro.
- Cocina: Cocina dos fuegos, fregadero con escurr. y mesa de trabajo. A su vez dispondrá de un espacio para desperdicios y frigorífico.
- Lavadero-Tendedero: Lavadero y Aparato generador de agua caliente sanitaria.
- Iluminación y ventilación directa al exterior: Los huecos deben tener una superficie de un décimo de la sup. útil de la dependencia a iluminar o ventilar.
- Iluminación y ventilación a través de otra dependencia:
Se permite a través de dependencias cubiertas y abiertas, siendo necesario para ello que la superficie mínima del hueco de iluminación y ventilación sea un octavo de la sup. útil de la dependencia a iluminar o ventilar.
- Saneamiento: Las aguas residuales deben evacuarse a la Red Municipal de Alcantarillado. En tanto no entre en funcionamiento la Red, toda



vivienda de nueva construcción deberá disponer, de forma provisional, de una estación depuradora por procedimientos de tratamiento homologado, sin poder verterse las aguas depuradas a pozos absorbentes.

- Toda vivienda estará dotada del caudal de agua suficiente para los usos domésticos de sus habitantes.

Cuando exista Red general Municipal en el vial al que dá frente la parcela será obligatoria la acometida a la misma.

Es obligatoria una reserva mínima de 1.000 litros por vivienda que se situarán en algibe subterráneo.

- Aguas pluviales: Las aguas pluviales podrán conducirse a algibes o cisternas.

Si las aguas pluviales no se provechan, deberán ser conducidas mediante canalización empotrada en la fachada hasta desaguar sobre la acera o calzada, excepto los solares que dán frente a calles con red de pluviales en las que se deberá emplamar a la misma.

Vivienda mínima.

La vivienda mínima estará compuesta por las siguientes dependencias:

- Dependencia para todo uso con sup. útil mínima de 10 m2. pudiendo inscribir un círculo de 2,40 m. de diámetro.
- Equipo higiénico mínimo: Inodoro, plato de ducha y lavabo de 1,80 m2
- Cocina independiente de 3,00 m2.
- Lavadero-Tendedero de 2 m2.

SECCION 2ª NORMAS APLICABLES A LA EDIFICACION SEGUN ALINEACIONES DE VIAL

Art. 83.- Parámetros específicos.

Alineación de vial: La línea que establece el límite de la edificación a lo largo de los viales.

Línea de fachada: Tramo de la alineación perteneciente a cada parcela.

Ancho de vial: Distancia tomada perpendicularmente entre los dos lados de una calle.

Altura reguladora máxima (ARM): La que pueden alcanzar las edificaciones en el plano de la fachada.

Número máximo de plantas: Es el nº. máximo de plantas permitidas dentro de la ARM.

Medianera: Pared lateral límite entre dos edificaciones o parcelas.

Manzana: Superficie de suelo edificable delimitada por las alineaciones de vialidad contiguas.

Chaflán: Corte que se practica en la esquina que forman dos alineaciones.

Profundidad edificable (P.E): Es la distancia, perpendicular a la línea de fachada y que limita por su parte posterior la edificación.

APROBADO CON RESEÑACIONES

C. I. U. MANANERA

FECHA:



En el Plano de Zonificación en Suelo Urbano se identifica la P.E. de cada manzana con un número de dos cifras dentro de un círculo.

Espacio libre interior de manzana: Es el espacio libre de edificación que resulta de aplicar la P.E.

Este espacio podrá ser ocupado en planta baja por una construcción cubierta de tejado abierta o cerrada frontalmente, adosada a lo largo de toda la medianera del fondo del solar con una altura máxima de 3,00 m. y una profundidad máxima de 3,00 m. destinada a almacenaje, porche, etc.

En el supuesto de edificar planta sótano, destinada a aparcamiento de vehículos tipo "turismos", esta planta podrá ocupar la totalidad del solar.

Retranqueo de la edificación: Retroceso de la edificación respecto de la alineación del vial o de las medianeras.

Art. 84.- Alineación de vial.

Cuando la alineación de la edificación coincide con la del vial, salvo en las casas de retranqueo permitido.

Art. 85.- Altura Reguladora Máxima (ARM).

Es la distancia medida verticalmente en el plano exterior de fachada, entre un punto de referencia y la cara inferior del forjado de cubierta o cornisa (alero).

Sobre la ARM solo se permiten los elementos de cubierta y espacios cerrados no habitables con altura libre máxima de 1,50 m.

Art. 86.- Determinación de la Altura reguladora máxima.

a).- Edificios con frente a una vía:

El punto de referencia para la medición de la ARM se sitúa en el punto medio de la fachada y sobre la rasante de la acera en las calles que dispongan de ellas y en las otras a 20 cms. sobre la rasante del vial o espacio libre público.

b).- Edificios formando esquina:

Se actuará en cada fachada como en el caso anterior tomando como punto de referencia el de menor cota de los dos.

Art. 87.- Medianeras al descubierto.

Las medianeras que deban quedar al descubierto se tratarán como si fuesen fachada.



Art. 88.- Retranqueos.

En este tipo de ordenación se contemplan dos tipos de retranqueo de la edificación con respecto a la alineación del vial:

- 1º.- Obligatorio de 4,00 m. en algunos solares con frente a la calle Miguel Santandreu tal como figura en el Plano de Zonificación en Suelo Urbano.
- 2º.- Mínimo de 5,00 m. en la Zona Urbana-Jardín que se grafía en el Plano de Zonificación en Suelo Urbano.

Art. 89.- Chaflanes.

Se denomina chaflán, a un corte que se practica en la esquina que forman dos alineaciones de vial a los efectos de mejorar tanto la visibilidad como la circulación en la intersección de dos calles.

Deberá dejarse chaflán en todas y cada una de las esquinas de las intersecciones de dos o mas calles, siempre y cuando el ancho de vial de una de las calles sea inferior a 8,00 m. (ocho metros). En el Plano de Alineaciones y Rasantes se grafían las modificaciones de las alineaciones en forma de chaflán.

El chaflán debe tener una dimensión de 2,00 m. (dos metros) y se respetará en toda la altura del edificio

SECCION 3ª NORMAS APLICABLES AL TIPO DE ORDENACION DE EDIFICACION AISLADA.

Art. 90.- Parámetros específicos.

- a).- Tamaño de la parcela.
- b).- Ocupación máxima.
- c).- Altura máxima y total (Metros y nº. plantas).
- d).- Retranqueos mínimos.

Art. 91.- Tamaño de la parcela.

Se fijan dimensiones y superficie mínima que debe tener el solar.

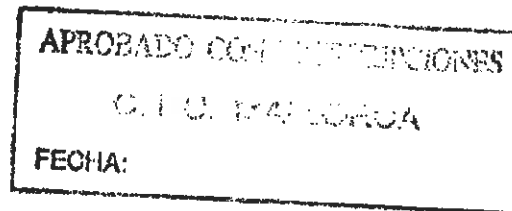
Art. 92.- Ocupación máxima.

Se mide por la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen edificado incluidos los cuerpos salientes.

La planta sótano no puede exceder de la superficie ocupada.

Art. 93.- Altura máxima y total.

La Altura máxima se determinará a partir de la cota del pavimento de la planta baja y se medirá hasta el plano inferior del forjado de cubierta o cornisa.



La altura total se determinará a partir de la cota del pavimento de la planta baja y se medirá hasta el punto mas elevado de la cubierta.

Sobre la altura máxima solamente se permitirán los elementos de cubierta y espacios cerrados no habitables con altura libre máxima de 1,50 metros.

Art. 94.- Retranqueos.

Son las separaciones mínimas a alineaciones y medianeras que debe respetar cualquier cuerpo de edificación, salvo las cornisas y aleros.

La planta sótano debe, a su vez, respetar las separaciones mínimas exigidas.

Art. 95.- Cerramientos.

Se sujetarán, en toda su longitud, a las alineaciones de vial o espacios libres públicos aprobadas, así como a los ejes de medianeras.

La altura máxima de la parte maciza de los cerramientos tanto a vial como a medianeras será de 1,50 m. (un metro y medio), pudiéndose complementar hasta una altura máxima de 2,00 m. con seto, rejas, balaustradas, celosías, etc.

Art. 96.- Modificación de terreno natural.

En las franjas de retranqueos, no edificables, no podrán realizarse movimiento de tierras de los que resulten desniveles superiores a 1,20 m. (un metro veinte centímetros) tanto en mas como en menos, respecto al terreno natural.

Art. 97.- Torres de Molino.

En los solares en los que exista torre de molino, la edificación que se construya deberá integrarla a su volumen, relacionándola con la distribución de la vivienda, de tal manera que los elementos de nexo que se proyecten no oculten la torre como elemento arquitectónico importante a conservar.

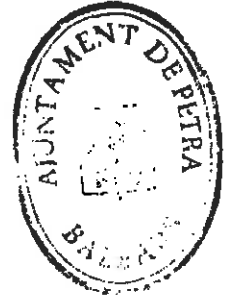
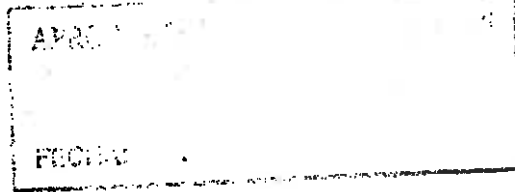
CAPITULO III.- ZONIFICACION EN SUELO URBANO.

SECCION 1ª CALIFICACIONES ZONALES

Art. 98.- Calificaciones Zonales.

La zonificación en suelo urbano comprende las siguientes calificaciones:

- 1.- Zona General Antigua (ZGA).
- 1-a.- Casco Histórico-Artístico (CHA).
- 2.- Zona Residencial Intensiva Baja (RIB).
- 3.- Zona Urbana Jardín (UJ).
- 4.- Zona Residencial Extensiva Baja (REB)
- 5.- Zona Industrial y de Servicios (IS).



SECCION 2ª

ZONA GENERAL ANTIGUA (ZGA).

Art. 99.- Características.

Esta zona se caracteriza por edificaciones entre medianeras, alineadas a fachada formando manzanas cerradas plenamente consolidadas con uniformidad de alturas y una tipología común.

Las edificaciones se desarrollan por lo general, en varias plantas destinándose a la vivienda familiar típica en todas las áreas rurales.

Art. 100.- Altura reguladora máxima (ARM).

La ARM son 10,00 m. correspondiente a Pb + 2 p.

Art. 101.- Ocupación máxima del solar.

La ocupación máxima permitida es del 80 % del solar.

En pl. baja podrá edificarse una construcción frontalmente abierta o cerrada adosada a lo largo de toda la medianera del fondo, con una profundidad máxima de 3,00 m. y cubierta inclinada de tejado con una altura total de 3,00 m. La superficie edificada de esta construcción se incluirá dentro de la máxima ocupación permitida.

Se puede construir una planta sótano, destinada exclusivamente a aparcamiento de vehículos tipo "turismo" y ésta podrá ocupar la totalidad del solar.

Art. 102.- Índice de edificabilidad neto.

El índice de edificabilidad neto es de 2,40 m²t/m²s.

Características del solar:

Fachada mínima = 7,00 ml.

Superficie mínima = 200,00 m².

Los solares con superficie inferior a la mínima por imposibilidad física de cumplir con la Normativa, podrán ser edificados, destinándose a un uso diferente del de vivienda.

Los edificios existentes que superen el índice de intensidad de uso correspondiente podrán ser sometidos a obras de remodelación, reestructuración y reforma tendentes a conseguir posibles cambios de uso y a la reducción del n.º. de viviendas existentes, para adecuarlos a la intensidad correspondiente.

Casco Histórico-Artístico (CHA).

Comprende un sector dentro de la Zona General Antigua, que por sus características arquitectónicas, así como por la tipología de las edificaciones mereció ser declarado como Conjunto Histórico-Artístico por

APROBADO CON MODIFICACIONES

C. L. B. MARILYN DA

FECHA:



la Dirección General de Bellas Artes por Decreto 3213 del 21 de Octubre de 1.964.

Art. 103.- Altura Reguladora Máxima (ARM).

La ARM es de 8,50 m. correspondiente a Pb + piso + "porxo".
"Porxo" = ver Art. 74 y Art. 78 bis.

Art. 104.- Ocupación máxima del solar.

La ocupación máxima permitida es del 80 % de la superficie del solar.

Se puede construir una edificación en el fondo del solar adosada a la medianera en las condiciones que se describen en el Art. 101.

En esta zona no pueden construirse sótanos.

Art. 105.- Índice de edificabilidad neto.

El índice de edificabilidad neto es de 2,40 m²t/m²s.

Características del solar:

Fachada mínima = 7,00 ml.

Superficie mínima = 200,00 m²

Los solares con superficie inferior a la mínima por imposibilidad física de cumplir con la Normativa, podrán ser edificados, destinándose a un uso diferente del de vivienda.

Los edificios existentes que superen el índice de intensidad de uso correspondiente podrán ser sometidos a obras de remodelación, reestructuración y reforma tendentes a conseguir posibles cambios de uso y a la reducción del n.º. de viviendas existentes, para adecuarlos a la intensidad correspondiente.

SECCION 3ª ZONA RESIDENCIAL INTENSIVA BAJA (RIB).

Las áreas así calificadas forman el Ensanche del núcleo original de Petra, con calles mas anchas, manzanas cerradas y con edificación entre medianeras iniciada.

Art. 106.- Altura Reguladora Máxima (ARM).

La altura reguladora máxima es de 10,00 m. correspondiente a Pb + 2 p.

Art. 107.- Profundidad edificable.

Se fija una P.E. para cada manzana que se grafía en el Plano de Zonificación general en Suelo Urbano.

Se puede construir una edificación adosada a la medianera del fondo del solar en las condiciones del Art. 101.

APROBADO CON SEPT. MINIMOS

C. I. U. S. T. A. S. T. A. S. T. A. S.

FECHA:



Se puede construir una planta sótano en las condiciones expresadas en el Art. 101.

Características del solar:

Fachada mínima = 10,00 ml.
Superficie mínima = 200,00 m².

El solar puede tener dimensiones y superficie inferiores a la mínima en caso de imposibilidad física de cumplimentar dichos mínimos.

SECCION 4ª ZONA URBANA-JARDIN (UJ).

Definición: Esta zona se caracteriza por edificaciones de baja altura entre medianeras y retranqueadas de la alineación de vial o espacio libre público, con áreas ajardinadas en el espacio de retranqueo.

Art. 108.- Altura Reguladora Máxima (ARM).

La altura reguladora máxima es 6,50 m. correspondiente a Pb + piso.

Art. 109.- Ocupación máxima del solar.

La edificación ocupará como máximo el 60 % de la superficie del solar.

Se puede construir una edificación adosada a la medianera del fondo en las condiciones del Art. 101.

Se puede construir una planta sótano ocupada exclusivamente la superficie ocupada por la edificación.

Art. 110.- Retranqueo mínimo.

La edificación respetará un retranqueo mínimo a la alineación de vial o espacio libre público de 5,00 m.

Dicho espacio de retranqueo se ajardinará. Podrán rebasar dicha limitación las cornisas y aleros inferiores a 60 cms.

Art. 111.- Cerca de cerramiento.

A los efectos de uniformar las cercas de cerramiento de los solares en la alineación de vial o espacio libre público, estas deberán tener una parte de obra maciza de una altura máxima de 1,00 m. y el resto hasta 2,00 m. debe ser cerramiento transparente que puede solucionarse a base de un seto vegetal, reja metálica, celosía, balaustrada, etc.

Art. 112.- Índice de edificabilidad neto.

El índice de edificabilidad neto es de 1,20 m² techo/m² solar.

Características del solar:

Fachada mínima = 10,00 ml.
Superficie mínima = 300,00 m².

APROBADO CON RESERVACIONES

C. I. U. MAJORICA

FECHA:



El solar puede tener dimensiones y superficie inferiores a la mínima en caso de imposibilidad física de cumplimentar dichos mínimos.

SECCION 5ª ZONA RESIDENCIAL EXTENSIVA BAJA (REB).

Definición: Esta zona se caracteriza por edificaciones de baja altura y aisladas, con áreas ajardinadas en los espacios retranqueados.

Art. 113.- Altura máxima y Altura total.

La altura máxima son 6,00 m.

La altura total hasta cumbre son 7,50 m.

La altura en nº. de plantas = P. baja y piso.

Art. 114.- Ocupación máxima del solar.

La ocupación máxima del solar será el 40 % de la sup. del mismo. Esta ocupación se respetará en todas las plantas.

En este tipo de ordenación no se permiten construcciones auxiliares.

Se puede construir una planta sótano, ocupando exclusivamente la superficie ocupada por la edificación.

Los solares con torre de molino, se consideran una excepción en tanto que no se permite en ellos la construcción de planta sótano.

La superficie ocupada por la torre de molino, exclusivamente, no computará en cuanto a superficie de ocupación del solar.

Art. 115.- Retranqueos.

Las separaciones mínimas de la edificación a linderos serán las siguientes:

Separación mínima a alineación de vial = 5,00 m.

Separación mínima a ejes de medianeras = 3,00 m.

Podrán rebasar dichas limitaciones las cornisas y aleros inferiores a 60 cms.

Art. 116.- Índice de edificabilidad neto.

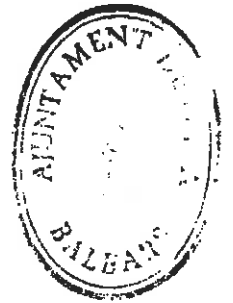
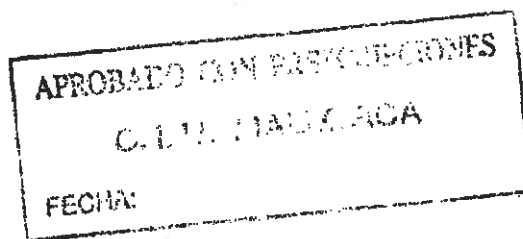
El índice de edificabilidad neto es de 0,80 m² techo/m² solar.

Características del solar:

Fachada mínima = 15,00 ml.

Superficie mínima = 400,00 m².

El solar puede tener dimensiones y superficie inferiores a la mínima en caso de imposibilidad física de cumplimentar dichos mínimos.



SECCION 6ª EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

1.- Los edificios existentes calificados como Equipamiento comunitario podrán ser sometidos a obras de conservación, consolidación, rehabilitación, reforma y ampliación.

Estos edificios podrán ser ampliados en la superficie de techo que corresponda a un índice de edificabilidad neto del 50 % del propio de la zona en la que se encuentra situado el edificio en cuestión, debiendo repetir una separación mínima de 3,00 m. al fondo del solar.

De esta manera:

- Equipamiento situado en Zona General Antigua:
Ampliación máxima de techo = 1,20 m²t/m²s.
- Equipamiento situado en Zona Residencial Intensiva Baja:
Ampliación máxima de techo = 50 % de la P.E. en todas las plantas.
- Equipamiento situado en Zona Extensiva Baja:
Ampliación máxima de techo = 0,40 m²t/m²s.
- Equipamiento situado en Zona Urbana-Jardín:
Ampliación máxima de techo = 0,60 m²t/m²s.

2.- Deportivo.

Índice de edificabilidad neto = 0,5 m²t/m²s.

CAPITULO IV

SECCION UNICA NORMAS DE ESTETICA

Art. 117.- Respeto al entorno.

La coherencia y conservación del conjunto arquitectónico de Petra exige una adecuación al mismo de las construcciones que se edifiquen. El Ayuntamiento de Petra podrá denegar la Licencia a los proyectos de edificaciones que por su composición, colores, materiales, etc. desentonen de su entorno.

Art. 118.- Adecentamiento de fachadas.

Los propietarios, de acuerdo con lo prescrito en el Art. 21 del R.D.L. 1/1.992, vendrán obligados a mantener decorosamente el aspecto de las fachadas visibles desde la vía pública, tras solicitar la correspondiente Licencia Municipal. Tanto en el Area delimitada como Casco Histórico-Artístico, así como en los Edificios y conjuntos a proteger es de aplicación la Ley sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población. (BOCAIB nº. 131 del 28/10/1993).



Art. 119.- Construcción de aceras.

Se deberán construir aceras en las calles que actualmente dispongan de ellas, así como en las nuevas calles que se proyectan en estas Normas. El pavimento de la acera que se construya, será de la misma clase que el existente en el resto de la calle. En el barrio denominado "Es Barracar", las aceras deberán ser pavimentadas a base de losas de piedra natural con encintado (bordillo) del mismo material.

Para la construcción de una acera se solicitará al Ayuntamiento, la alineación y rasante correspondiente.

La obtención de Licencia de obras de nueva planta lleva implícita la de la acera, así como la obligación de reparar los daños que se ocasionasen en la misma, como consecuencia de las obras.

Art. 120.- Cerramiento de solares sin edificar.

En beneficio del ornato público, los propietarios de los solares no edificados, vendrán obligados a su vallado. El vallado será objeto de Licencia por lo que el Ayuntamiento facilitará la alineación correspondiente. El tipo de cerramiento se fija en cada una de las diferentes zonas urbanas.

Art. 121.- Zona General Antigua.

Todas las actuaciones arquitectónicas o urbanísticas en esta zona, serán tendentes a conservar el aspecto tradicional histórico del conjunto.

Los edificios de nueva planta que construyan, deberán tener el estilo que armonice con el entorno.

Las obras de Reforma y Rehabilitación, conservarán y respetarán los elementos arquitectónicos existentes.

Art. 122.- Casco Histórico-Artístico.

La edificación en este Casco, se ejecutará al Estilo General Tradicional de la villa de Petra, no estando, esta condición, en contradicción con la aplicación de las tendencias y Normas actuales de la Arquitectura.

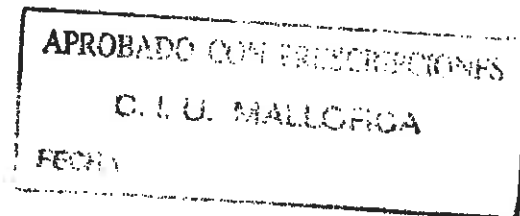
Los materiales de fachada, serán los corrientemente utilizados en Petra, utilizándose exclusivamente piedras naturales (caliza y "marés").

El revoco de fachadas será color arena ("picadís") o la gama de ocres que no desentonen con el entorno.

Los huecos de fachada (portales, ventanas, etc.) respetarán los módulos tradicionales.

No se permiten cerramientos arrollables en los huecos.

Se utilizará carpintería de madera en fachada, tal como persianas mallorquinas y puertas macizas, esta carpintería se dejará al natural o podrá pintarse dentro de las gamas de color verde.



En los balcones solamente se podrán usar barandillas de hierro.

La cubierta será inclinada a base de tejado cerámico con teja mallorquina de su color característico.

No se permiten Rótulos ni Anuncios en fachada, solamente podrán colocarse letras sueltas de hierro, bronce, latón, madera, etc. La decoración publicitaria estará integrada en la carpintería de los huecos de la planta baja.

Art. 123.- Edificios y conjuntos a proteger.

Se grafían en el Plano denominado "Edificios y Espacios a proteger" las construcciones que por su tipología o características así lo aconsejan.

Estos edificios deben ser respetados y cualquier intervención en ellos debe ser informada previamente por la Comisión del Patrimonio Histórico de Mallorca.

Toda obra de reforma, que se considere necesaria, debe tender a conservar el aspecto tradicional e histórico del edificio, resaltando los elementos que pudiesen quedar ocultos. No se permite el enmascaramiento de los elementos arquitectónicos característicos del edificio que se restaurarán, en el momento que se precise, con materiales idénticos a los originales.

Los edificios así catalogados, solo podrán ser demolidos en caso de "Ruina Inminente", cuyo expediente será tramitado por el Ayuntamiento de Petra.

Edificios y Espacios catalogados.

a).- Por su valor arquitectónico o de mobiliario urbano.

- 1.- Cruz de término en Carretera San Juan.
- 2.- Casa Rectorial.
- 3.- Busto del Padre Torrens.
- 4.- Iglesia Parroquial.
- 5.- Escuela Nacional.
- 6.- Monumento a Fray Junípero Serra.
- 7.- Edificio singular (Pza. Constitución).
- 8.- Conjunto formado por la Casa Natal y Museo del Padre Serra.
- 9.- Convento San Bernardino.
- 10.- Cruz del Cementerio.

b).- Por su valor de Paisaje urbano.

Las torres de molinos harineros en Plaza de Sa Creu y C/. de's Molins.

Art. 124.- Zona Residencial Intensiva Baja.

Corresponde al Ensanche de Petra permitiéndose diferentes tipologías, dejando mas libertad en la utilización de materiales.

Las cubiertas tanto pueden ser inclinadas como de azoteas transitables.

En el caso de cubiertas inclinadas se permite el uso de tejas de hormigón, así como de otro tipo de teja que no sea exclusivamente la teja mallorquina tradicional.

Las fachadas pueden tener diversos tratamientos, utilizando los materiales actualmente al uso, solamente debe tenerse en consideración el entorno en la elección de los colores.

La carpintería exterior es aconsejable que sea de madera en todos sus elementos (persianas, cristalerías, etc.) aunque se tolera el uso de aluminios de calidad anodizados que por su color se pueden integrar en el entorno, siendo los Servicios Técnicos Municipales los que podrán autorizar su uso.

Art. 125.- Zona Residencial Extensiva Baja y Urbana-Jardín.

Estas zonas ocupan la periferia del Suelo Urbano.

Las edificaciones en estas zonas tendrán "Estilo Mallorquín". La carpintería exterior será de madera y las cubiertas inclinadas de tejado cerámico (teja árabe curva). El color de las fachadas, así como el tratamiento que se considere oportuno debe respetar el entorno.

Petra a 18 de Diciembre de 1.992.

EL AUTOR:

Fdo. A. Oliver Soler
Arquitecto

