

RECOPIACIÓ DE DEFICIÈNCIES MÉS HABITUALS EN SOL·LICITUDS DE LLICÈNCIES AL TERME DE SELVA

V. 27/02/2025

Donat que el municipi de Selva no disposa de planejament municipal que concreti i clarifiqui les normes i paràmetres que afecten a la concessió de llicències urbanístiques, és habitual que els projectes caiguin en errors o interpretacions deficientes de la normativa d'aplicació. Als efectes de clarificar l'aplicació de les normes i evitar que s'hagin de fer esmenes als projectes, s'ha elaborat el present recull de les deficiències que s'hi detecten més habitualment.

És als efectes de reduir els terminis de tramitació de les llicències i facilitar als promotors i tècnics un millor coneixement de l'aplicació de la normativa s'elabora el present recull. No suposen cap innovació normativa, sinó que es tracta de l'aplicació de la normativa ja existent.

Les principals normes d'aplicació al municipi de Selva son les següents:

En sòl urbà:

Normes: Disposició Transitòria 16a de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial.

Cartografia: Projecte De Delimitació Del Sòl Urbà Del Terme Municipal De Selva. Aprovat Definitivament El 12 De Maig De 2020 (BOIB Núm. 103 De 6 De Juny De 2020).

En sòl rústic:

Pla Territorial Insular de Mallorca. Text consolidat 11/05/2023.

Respecte del patrimoni històric (urbà i rústic):

Catàleg D'elements I Espais Protegits. Aprovat Definitivament El 12 De Maig De 2020 (BOIB Núm. 103 De 6 De Juny De 2020).

Altra normativa general d'aplicació:

- Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears i reglament de la Llei per a l'Illa de Mallorca (BOIB 51 de 22 d'abril de 2023).
- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial.
- Llei 6/1997, de 8 de juliol, del Sòl Rústic de les Illes Balears.
- Llei 1/1991, De 30 De Gener, D'espais Naturals I De Règim Urbanístic De Les Àrees D'especial Protecció De Les Illes Balears.
- Decret Llei 9/2020, de 25 de maig, de mesures urgents de protecció del territori de les Illes Balears.

- Llei 7/2024 de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears.

S'adjunta la següent recopilació, a títol informatiu, no exhaustiu i subjecte a actualitzacions, de les principals causes de deficiències que es detecten en els projectes presentats per a la seva aprovació:

EN QUALSEVOL CLASSE DE SOL

1. Actualització del pressupost al final d'obra.

Per la sol·licitud de la llicència de primera ocupació o de primera utilització s'haurà d'adjuntar un pressupost actualitzat, a la data de la sol·licitud, que inclogui totes les modificacions efectuades al projecte i l'augment del pressupost causat pel pas del temps des de la data de redacció del projecte, aplicant, com a mínim, els índex de preus oficials del Col·legi d'Arquitectes de les Illes Balears.

2. Aparells d'aire condicionat i aerotèrmia.

Els projectes que incloguin aquestes instal·lacions han d'indicar la seva ubicació sobre els plànols ja a nivell del projecte bàsic, per poder avaluar la seva integració en l'entorn.

3. Baranes.

Hauran d'estar col·locades quan es sol·liciti el final d'obra conforme s'hagin indicat en el projecte.

4. Estudi de gestió de residus.

El projecte bàsic ja l'ha d'incloure a nivell de projecte bàsic i després s'ha de desenvolupar al projecte d'execució.

5. Mesures contra incendis a garatges.

Els garatges integrats en habitatges són sempre un local de risc especial d'incendi, segons el CTE-SI. Per tant el projecte bàsic ja haurà de recollir les mesures contra incendis a adoptar: portes RF, parets, sostres, instal·lacions.

6. Piscines.

Pel que fa a la construcció de noves piscines, per garantir la integració paisatgística, l'acabat interior de la mateixa haurà de ser de colors integrats en l'entorn: foscos, ocre o verdosos, evitant els colors massa clars, lluent, el blanc o blau estridents. S'ha de fer constar els acabats tant al projecte bàsic com al desenvolupament que se'n faci al projecte d'execució.

7. Protecció enfront del Radó.

El municipi de Selva està classificat com a Zona 1 de protecció enfront del Radó.

Aquest fet s'ha de fer constar ja en el projecte bàsic i especificar les mesures que es prendran. El projecte d'execució ha de desenvolupar i concretar aquestes mesures.

8. Plaques solars fotovoltaïques i d'ACS.

Els projectes que incloguin aquestes instal·lacions han d'indicar la seva ubicació i extensió sobre els plànols ja a nivell del projecte bàsic, per poder avaluar la seva integració en l'entorn.

9. Projectes d'execució.

Han d'incloure un apartat o un certificat independent que especifiqui clarament que no s'han realitzat modificacions respecte del projecte bàsic, o si inclouen modificacions, en que consisteixen aquestes.

10. Projectes refosos.

Quan en la tramitació d'un projecte s'elabori un projecte refós amb modificacions s'haurà d'incloure un apartat on indiqui quines modificacions inclou el projecte refós respecte del projecte inicial.

11. Ventilacions i extraccions de cuines.

Segons el vigent Decret d'Habitabilitat 145/1997 a les cuines s'ha de preveure extracció de fums i ventilació forçada, independent de l'anterior, amb les dimensions definides en el Document Bàsic HS Salubritat (Secció HS 3. Qualitat de l'aire interior) del Codi tècnic de l'edificació. Això significa que les cuines han de comptar amb els tres sistemes de ventilació: finestres de ventilació natural, ventilació forçada per conductes i extracció de fums. Aquesta normativa és d'aplicació encara que es pugui preveure la instal·lació de cuines amb filtre de carboni.

SOL URBÀ

1. Aljubs.

Els projectes que hagin de connectar-se a la xarxa municipal d'aigua han d'incloure aljubs de 3000 l. per habitatge, en aplicació del Reglament del servei d'abastament d'aigua potable al T.M. De Selva, al capítol III, article 3.

2. Caixes d'escala.

La DT16^aDOT només permet cossos de caixa d'escala per a edificis plurifamiliars. Els edificis unifamiliars en que es projectin terrats amb accés hauran d'integrar les escales en els volums de les cobertes.

3. Cobertes.

La DT16ªDOT indica que la major part de les cobertes hauran de ser de coberta inclinada amb teula. Això suposa que més de la meitat de la coberta haurà de complir amb aquesta condició i sempre com a mínim el primer aiguavés.

4. Colors de façana

La DT16ªDOT indica " *El color de la façana serà de la gamma d'ocres-terra*". Per tant el blanc amb totes les seves possibles tonalitats no està permès (blanc os, blanc romput, etc...).

5. Edificacions secundàries en zona de Nucli antic i Intensiva.

La DT16ªDOT fixa la fondària edificable en 12 metres des de l'alineació oficial de façanes. Fins als 25m de fondària s'hi poden executar "edificacions secundàries". Es consideren com a tals cossos annexes o separats de l'edificació principal, en planta baixa i que no continguin usos propis d'un habitatge. Poden ser porxos, bugaderies, casetes de motors, trasters o altres elements que no formin part del programa d'un habitatge.

6. Façanes protegides en carrers BIPA.

A banda de les façanes que formin part d'edificis amb protecció integral o parcial segons el Catàleg D'elements i Espais Protegits, també tenen una protecció equivalent a la protecció parcial aquelles façanes que apareguin indicades en les fitxes del carrers qualificats com a BIPA (Bens d'Interés Paisatgístic).

Les façanes d'edificis situades a carrers BIPA, encara que no estiguin identificades, s'han d'adaptar a les característiques estilístiques, de caràcter típic o tradicional, de les edificacions que es detallen en la descripció de la fitxa, i respectar especialment els eixos verticals, l'alçada de les edificacions i els materials tradicionals.

7. Índex d'intensitat d'ús habitatge en zona de Nucli antic i Intensiva.

La DT16ªDOT fixa 1 habitatge per cada 100m² de parcel·la. Això implica que a parcel·les urbanes de superfície inferior als 100m² no s'hi poden implantar nous habitatges (a no ser que es puguin acollir a la Llei 3/2024, de 3 de maig, de mesures urgents en matèria d'habitatge).

La DT16ªDOT no fixa cap regla de arrodoniment, i per tant les fraccions d'unitat no poden ser tingudes en compte (2,8 habitatges son 2 habitatges).

8. Material de finestres a les façanes.

La DT16ªDOT obliga a que les finestres disposin de fusteria de fusta. Això inclou tant la fulla vidriera com la persiana. No s'admeten símls en alumini o PVC. Aquesta disposició no distingeix entre façana a vial o a pati interior, i per tant és d'aplicació a ambdues façanes. Les persianes es poden pintar en els colors tradicionals: verd, marró o gris.

9. Piscines en sòl urbà.

Les piscines en sòl urbà es consideren en la mateixa categoria que les "edificacions secundàries" i per tant la seva construcció s'ha de realitzar dins la fondària dels 25m des de l'alineació oficial.

SÒL RÚSTIC

1. Aljub de pluvials.

Les reserves d'aigües pluvials son obligatòries segons el Decret Llei 9/2020, De 25 De Maig, De Mesures Urgents De Protecció Del Territori De Les Illes Balears (BOIB núm. 92, de 25 de maig de 2020).

2. Camins interiors.

Els camins d'accés als edificis han de ser de materials porosos, ja que si es fan de formigó o asfalt computarien com a ocupació de parcel·la. Han de ser els mínims imprescindibles per accedir a l'habitatge, evitant trajectes excessius, grans explanades o voltadores de cotxes.

3. Colors de façanes

La Norma 22 del Pla territorial de Mallorca indica: "L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marés o dels ocres-terra". Per tant el blanc amb totes les seves possibles tonalitats no està permès (blanc os, blanc romput, etc...).

4. Foses sèptiques.

Els projectes han d'indicar la seva ubicació ja a nivell del projecte bàsic.

5. Gespa.

Seguint les indicacions del Pla Territorial de Mallorca, la part no edificada de la parcel·la s'ha de deixar en el seu estat natural. Les superfícies de gespa o jardí exterior s'han de limitar a la zona annexa a l'habitatge i la piscina, si en té.

6. Modificacions de projectes ja informats pel Servei d'Autoritzacions Territorials del Consell de Mallorca.

Les modificacions de projectes que suposin l'augment de superfície construïda o de volum, la modificació substancial de la disposició volumètrica o el moviment substancial dins la ubicació de la parcel·la precisen de una nova autorització del Consell de Mallorca.

7. Plaques solars fotovoltaïques o altres equips generadors d'energia renovable.

Son obligatòries en tots els projectes de nous habitatges i canvis d'ús en sòl rústic, segons l'article 51 de la Llei 10/2019, De 22 De Febrer, De Canvi Climàtic I Transició Energètica

8. Mesures d'integració paisatgística i ambiental relatives a la recuperació i conservació de la finca.

Tots els projectes de noves edificacions o de reforma integral han d'incloure aquestes mesures indicades en l'article 6 del Decret Llei 9/2020, De 25 De Maig, De Mesures Urgents De Protecció Del Territori De Les Illes Balears (BOIB núm. 92, de 25 de maig de 2020).

No n'hi ha prou en citar genèricament el llistat de mesures incloses al Decret llei i indicar que es complirà. El projecte bàsic ja ha d'explicar quin anàlisi s'ha fet de la situació de la parcel·la i quines mesures concretes es duran a terme. El projecte executiu després haurà de desenvolupar aquestes mesures tant a nivell tècnic com de previsió de pressupost.

9. Porxos i cobertes planes.

El Pla Territorial de Mallorca els limita al 20% de la resta de l'edificació (no el 20% del total de l'edificació). Això implica un màxim de 20m² de coberta plana o porxo per cada 100m² de la resta de l'edificació.

10. Rampes de baixada a soterranis

En cas que el seu paviment sigui de formigó o asfalt la superfície que ocupen haurà de ser computada en el global de la ocupació de les edificacions

11. Volum.

El projectes en sòl rústic han de justificar de manera clara el volum que es declara en la fitxa urbanística.

12. Tancaments de parcel·la.

S'han d'adaptar a les condicions definides a la Norma 22 del Pla Territorial de Mallorca. Els projectes de nous habitatges o reforma d'existents que incloguin ous tancaments o portells hauran de complir amb aquesta normativa concretant les mesures a prendre pel compliment.

Els portells d'entrada a la parcel·la s'hauran de disposar de tal manera que permetin l'aturada d'un automòbil sense obstaculitzar la circulació del camí.

RECOPIACIÓN DE DEFICIENCIAS MÁS HABITUALES EN SOLICITUDES DE LICENCIAS EN EL MUNICIPIO DE SELVA

V. 12/03/2025

Dado que el municipio de Selva no dispone de planeamiento municipal que concrete y clarifique las normas y parámetros que afectan a la concesión de licencias urbanísticas, es habitual que los proyectos caigan en errores o interpretaciones deficientes de la normativa de aplicación. A efectos de clarificar la aplicación de las normas y evitar que deban realizarse enmiendas a los proyectos, se ha elaborado la presente recopilación de las deficiencias que se detectan más habitualmente.

Es a efectos de reducir los plazos de tramitación de las licencias y facilitar a los promotores y técnicos un mejor conocimiento de la aplicación de la normativa se elabora la presente recopilación. No suponen ninguna innovación normativa, sino que se trata de la aplicación de la normativa ya existente.

Las principales normas de aplicación en el municipio de Selva son las siguientes:

En suelo urbano:

Normas: Disposición Transitoria 16ª de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial.

Cartografía: Proyecto De Delimitación Del Suelo Urbano Del Término Municipal De Selva. Aprobado Definitivamente El 12 de Mayo de 2020 (BOIB Núm. 103 de 6 de junio de 2020).

En suelo rústico:

Plan Territorial Insular de Mallorca. Texto consolidado 11/05/2023.

Respecto al patrimonio histórico (urbano y rústico):

Catálogo de elementos y Espacios Protegidos. Aprobado Definitivamente El 12 de Mayo de 2020 (BOIB Núm. 103 de 6 de junio de 2020).

Otra normativa general de aplicación:

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre de urbanismo de las Islas Baleares y reglamento de la Ley para la Isla de Mallorca (BOIB 51 de 22 de abril de 2023).
- Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial.
- Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares.
- Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.
- Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares.
- Ley 7/2024 de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares.

Se adjunta la siguiente recopilación, a título informativo, no exhaustivo y sujeto a actualizaciones, de las principales causas de deficiencias que se detectan en los proyectos presentados para su aprobación:

EN CUALQUIER CLASE DE SUELO

1. Actualización del presupuesto al final de obra.

Por la solicitud de la licencia de primera ocupación o de primera utilización se deberá adjuntar un presupuesto actualizado, a la fecha de la solicitud, que incluya todas las modificaciones efectuadas en el proyecto y el aumento del presupuesto causado por el paso del tiempo desde la fecha de redacción del proyecto, aplicando, como mínimo, los índices de precios oficiales del Colegio de Arquitectos.

2. Aparatos de aire acondicionado y aerotermia.

Los proyectos que incluyan estas instalaciones deben indicar su ubicación sobre los planos ya a nivel del proyecto básico, para poder evaluar su integración en el entorno.

3. Barandillas.

Deberán estar colocadas cuando se solicite el final de obra conforme se hayan indicado en el proyecto.

4. Estudio de gestión de residuos.

El proyecto básico ya debe incluirlo a nivel de proyecto básico y después debe desarrollarse en el proyecto de ejecución.

5. Medidas contra incendios en garajes.

Los garajes integrados en viviendas son siempre un local de riesgo especial de incendio, según el CTE-SI. Por tanto el proyecto básico ya deberá recoger las medidas contra incendios a adoptar: puertas RF, paredes, techos, instalaciones.

6. Piscinas.

En cuanto a la construcción de nuevas piscinas, para garantizar la integración paisajística, el acabado interior de la misma deberá ser de colores integrados en el entorno: oscuros, ocre o verdosos, evitando los colores demasiado claros, relucientes, el blanco o azules estridentes. Hay que hacer constar los acabados tanto en el proyecto básico como en el desarrollo que se haga en el proyecto de ejecución.

7. Protección frente al Radón.

El municipio de Selva está clasificado como Zona 1 de protección frente al Radón. Este hecho debe hacerse constar ya en el proyecto básico y especificar las medidas que se tomarán. El proyecto de ejecución debe desarrollar y concretar estas

medidas.

8. Placas solares fotovoltaicas y de ACS.

Los proyectos que incluyan estas instalaciones deben indicar su ubicación y extensión sobre los planos ya a nivel del proyecto básico, para poder evaluar su integración en el entorno.

9. Proyectos de ejecución.

Tienen que incluir un apartado o un certificado independiente que especifique claramente que no se han realizado modificaciones respecto del proyecto básico, o si incluyen modificaciones, en que consisten éstas.

10. Proyectos refundidos.

Cuando en la tramitación de un proyecto se elabore un proyecto refundido con modificaciones deberá incluirse un apartado donde indique qué modificaciones incluye el proyecto refundido respecto al proyecto inicial.

11. Ventilaciones y extracciones de cocinas.

Según el vigente Decreto de Habitabilidad 145/1997 en las cocinas debe preverse extracción de humos y ventilación forzada, independiente de la anterior, con las dimensiones definidas en el Documento Básico HS Salubridad (Sección HS 3. Calidad del aire interior) del Código técnico de la edificación. Esto significa que las cocinas deben contar con los tres sistemas de ventilación: ventanas de ventilación natural, ventilación forzada por conductos y extracción de humos. Esta normativa es de aplicación aunque pueda preverse la instalación de cocinas con filtro de carbono.

SUELO URBANO

1. Aljibes.

Los proyectos que deban conectarse a la red municipal de agua deben incluir aljibes de 3000 l. por vivienda, en aplicación del Reglamento del servicio de abastecimiento de agua potable en el TM De Selva, en el capítulo III, artículo 3.

2. Cajas de escalera.

La DT16ªDOT sólo permite cuerpos de caja de escalera para edificios plurifamiliares. Los edificios unifamiliares en que se proyecten azoteas con acceso deberán integrar las escaleras en los volúmenes de las cubiertas.

3. Colores de fachada

La DT16ªDOT indica: "El color de la fachada será de la gama de ocre-tierra". Por lo tanto, el blanco en todas sus posibles tonalidades no está permitido (blanco hueso, blanco roto, etc.).

4. Cubiertas.

La DT16ªDOT indica que la mayor parte de las cubiertas tendrán que ser de cubierta inclinada con teja. Esto supone que más de la mitad de la cubierta deberá cumplir con esta condición y siempre como mínimo el primer faldón.

5. Edificaciones secundarias en zona de Casco antiguo e Intensiva.

La DT16ªDOT fija la profundidad edificable en 12 metros desde la alineación oficial de fachadas. Hasta los 25m de profundidad se pueden ejecutar "edificaciones secundarias". Se consideran como tales anejos o separados de la edificación principal, en planta baja y que no contengan usos propios de una viviendas. Pueden ser porches, lavanderías, casitas de motores, trasteros u otros elementos que no formen parte del programa de una vivienda.

6. Fachadas protegidas en calles BIPA.

Aparte de las fachadas que formen parte de edificios con protección integral o parcial según el Catálogo de elementos y Espacios Protegidos, también tienen una protección equivalente a la protección parcial aquellas fachadas que aparezcan indicadas en las fichas de las calles calificadas como BIPA (Bienes de Interés Paisajístico).

Las fachadas de edificios situadas en calles BIPA, aunque no estén identificadas, deben adaptarse a las características estilísticas, de carácter típico o tradicional, de las edificaciones que se detallan en la descripción de la ficha, respetando especialmente los ejes verticales, la altura de las edificaciones y los materiales tradicionales.

7. Índice de intensidad de uso vivienda en zona de Casco antiguo e Intensiva.

La DT16ªDOT fija 1 vivienda por cada 100m² de parcela. Esto implica que en parcelas urbanas de superficie inferior a los 100m² no se pueden implantar nuevas viviendas (a menos que se puedan acoger a la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda).

La DT16ªDOT no fija ninguna regla de redondeo, y por tanto las fracciones de unidad no pueden ser tenidas en cuenta (2,8 viviendas son 2 viviendas).

8. Material de ventanas en las fachadas.

La DT16ªDOT obliga a que las ventanas dispongan de carpintería de madera. Esto incluye tanto la hoja vidriera como la persiana. No se admiten símiles en aluminio o PVC. Esta disposición no distingue entre fachada a vial o a patio interior, y por tanto es de aplicación a ambas fachadas. Las persianas pueden pintarse en los colores tradicionales: verde, marrón o gris.

9. Piscinas en suelo urbano.

Las piscinas en suelo urbano se consideran en la misma categoría que las "edificaciones secundarias" y por tanto su construcción debe realizarse dentro de la profundidad de los 25m desde la alineación oficial.

SUELO RÚSTICO

1. Aljibe de pluviales.

Las reservas de aguas pluviales son obligatorias según el Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de medidas urgentes de protección del territorio de las Islas Baleares (BOIB núm. 92, de 25 de mayo de 2020).

2. Caminos interiores.

Los caminos de acceso a los edificios deben ser de materiales porosos, ya que si se hacen de hormigón o asfalto computarían como ocupación de parcela. Tienen que ser los mínimos imprescindibles para acceder a la vivienda, evitando trayectos excesivos, grandes explanadas o rotondas de giro.

3. Colores de fachadas

La Norma 22 del Plan Territorial de Mallorca indica: *"El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas será de la gama de la piedra, del marés o de los ocre-tierra"*. Por lo tanto, el blanco en todas sus posibles tonalidades no está permitido (blanco hueso, blanco roto, etc.).

4. Fosas sépticas.

Los proyectos deben indicar su ubicación ya a nivel del proyecto básico.

5. Césped.

Siguiendo las indicaciones del Plan Territorial de Mallorca, la parte no edificada de la parcela debe dejarse en su estado natural. Las superficies de césped o jardín exterior se limitarán a la zona anexa a la vivienda y la piscina, si las tuviera.

6. Modificaciones de proyectos ya informados por el Servicio de Autorizaciones Territoriales del Consell de Mallorca.

Las modificaciones de proyectos que supongan el aumento de superficie construida o de volumen, la modificación sustancial de la disposición volumétrica o el movimiento sustancial en la ubicación de la parcela precisan de una nueva autorización del Consell de Mallorca.

7. Placas solares fotovoltaicas u otros equipos generadores de energía renovable.

Son obligatorias en todos los proyectos de nuevas viviendas y cambios de uso en suelo rústico, según el artículo 51 de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética

8. Medidas de integración paisajística y ambiental relativas a la recuperación y conservación de la finca.

Todos los proyectos de nuevas edificaciones o de reforma integral deben incluir estas medidas indicadas en el artículo 6 del Decreto Ley 9/2020, de 25 de mayo, de

medidas urgentes de protección del territorio de las Illes Balears (BOIB núm. 92, de 25 de mayo de 2020).

No es suficiente con citar genéricamente el listado de medidas incluidas en el Decreto ley e indicar que se cumplirá. El proyecto básico ya debe explicar qué análisis se ha hecho de la situación de la parcela y qué medidas concretas se llevarán a cabo. El proyecto ejecutivo después deberá desarrollar estas medidas tanto a nivel técnico como de previsión de presupuesto.

9. Porches y cubiertas planas.

El Plan Territorial de Mallorca se limita al 20% del resto de la edificación (no el 20% del total de la edificación). Esto implica un máximo de 20m² de cubierta plana o porche por cada 100m² del resto de la edificación.

10. Rampas de bajada a sótanos

En caso de que su pavimento sea de hormigón o asfalto la superficie que ocupen deberá ser computada en el global de la ocupación de las edificaciones

11. Volumen.

Los proyectos en suelo rústico deben justificar de forma clara el volumen que se declara en la ficha urbanística.

12. Cerramientos de parcela.

Tienen que adaptarse a las condiciones definidas en la Norma 22 del Plan Territorial de Mallorca. Los proyectos de nuevas viviendas o reforma de existentes que incluyan nuevos cerramientos o portillos tendrán que cumplir con esta normativa concretando las medidas a tomar por el cumplimiento.

Los portillos de entrada a las parcelas deben disponerse de tal manera que permitan la parada de un automóvil sin interrumpir la circulación en el camino.
