

REVISIÓN NORMAS SUBSIDIARIAS DE ANDRATX

NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDICE

TÍTULO I. NORMAS GENERALES

Capítulo I. Sobre las Normas Subsidiarias

- Artículo 1. Objetivo y ámbito de aplicación
- Artículo 2. Efectos de las NN.SS.
- Artículo 3. Vigencia, revisión y modificación
- Artículo 4. Planeamiento derivado
- Artículo 5. Despliegue de las NN.SS.
- Artículo 6. Interpretación

Capítulo II. Intervención administrativa en la edificación y el uso del suelo

- Artículo 7. Objeto
- Artículo 8. Formas de intervención

Sección 1ª Licencias urbanísticas

- Artículo 9. Concepto de licencia urbanística. Actos sujetos a licencia urbanística municipal
- Artículo 10. Actos promovidos por los ayuntamientos
- Artículo 11. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas
- Artículo 12. Procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas
- Artículo 13. Determinaciones de los proyectos técnicos
- Artículo 14. Efectos generales, vigencia, caducidad y transmisión de las licencias
- Artículo 15. Supuestos especiales de licencia urbanística
- Artículo 16. Final de obra

Sección 2a. Comunicaciones previas

- Artículo 17. Concepto de comunicación previa. Actos sujetos a comunicación previa
- Artículo 18. Potestades administrativas y régimen jurídico de las comunicaciones previas

Sección 3.ª Disposiciones comunes a las licencias urbanísticas y a las actuaciones sujetas a comunicación previa

- Artículo 19. Disposiciones comunes a las licencias urbanísticas y a las actuaciones sujetas a comunicación previa

TÍTULO II. NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN

Capítulo I. Parámetros de edificación

Sección 1ª Definiciones generales

- Artículo 20. Regulación de la edificación
- Artículo 21. Tipo de ordenación de la edificación
- Artículo 22. Definiciones de los parámetros referidos a los sectores de desarrollo
- Artículo 23. Definiciones de los parámetros referidos a la parcelación

Sección 2ª Definiciones de los parámetros referidos a la edificación

Catalina Rosa Terrasa Crespi (1 de 2)
Cap d'Àrea Urbanisme
Data Signatura: 23/02/2023
HASH: 269b784bd97510e394b314d321774a3

José Manuel Barrio García (2 de 2)
APROVAT PROVISIONALMENT pel PLE de 23/2/2023
Data Signatura: 23/02/2023
HASH: 4272eadde9c1a1020eece0d735d7dfb8



Artículo 24. Edificabilidad o aprovechamiento y superficie total edificada o edificable
Artículo 25. Superficie máxima de ocupación por la edificación
Artículo 26. Superficie máxima de ocupación total en suelo rústico
Artículo 27. Volumen
Artículo 28. Índice de intensidad de uso residencial y de uso turístico
Artículo 29. Alineaciones
Artículo 30. Profundidad edificable
Artículo 31. Separaciones mínimas
Artículo 32. Suelo libre de edificación y superficie mínima ajardinada
Artículo 33. Altura reguladora máxima:
Artículo 34. Altura total máxima:
Artículo 35. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima
Artículo 36. Planta baja
Artículo 37. Planta sótano
Artículo 38. Planta piso
Artículo 39. Cubierta del edificio
Artículo 40. Cuerpos salientes
Artículo 41. Elementos salientes
Artículo 42. Porches
Artículo 43. Pérgolas

Capítulo II. Normas sobre condiciones de habitabilidad, accesibilidad, diseño, composición y estética y dotación de servicios

Sección 1ª Normas sobre las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y habitabilidad de viviendas y locales

Artículo 44. Condiciones mínimas. Cumplimiento de la normativa vigente. Mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas
Artículo 45. Escaleras comunes
Artículo 46. Dotación de lavandería y tendedero
Artículo 47. Evacuación de humos, gases y vahos

Sección 2ª Normas sobre adecuación al entorno y estética

Artículo 48. Adaptación medio ambiental
Artículo 49. Composición arquitectónica y cromática
Artículo 50. Mantenimiento, conservación y limpieza
Artículo 51. Anuncios, letreros y vallas publicitarias
Artículo 52. Ubicación de antenas y de aparatos de aire acondicionado
Artículo 53. Soterramiento y canalización de redes de servicios
Artículo 54. Protección del arbolado
Artículo 55. Elementos estéticamente negativos

Sección 3ª Normas sobre la dotación de servicios

Artículo 56. Exigencia de dotación de servicios
Artículo 57. Instalación de energía eléctrica
Artículo 58. Instalaciones de telecomunicaciones
Artículo 59. Instalaciones energéticas alternativas para la producción de agua caliente sanitaria
Artículo 60. Instalación de agua potable
Artículo 61. Instalación de aguas grises
Artículo 62. Recogida y tratamiento de las aguas pluviales
Artículo 63. Evacuación de aguas residuales

Capítulo III. Normas de protección del medio ambiente y de medidas bioclimáticas en la edificación



Artículo 64. Medidas en relación a la contaminación lumínica
Artículo 65. Medidas contra la contaminación acústica
Artículo 66. Necesaria disponibilidad de recursos hidráulicos
Artículo 67. Medidas a incorporar en el diseño de los edificios
Artículo 68. Exigencias sobre el uso de algunos materiales

Capítulo IV. Régimen de edificios e instalaciones inadecuados al nuevo planeamiento y fuera de ordenación

Artículo 69. Edificaciones fuera de ordenación
Artículo 70. Edificios construidos al amparo de la normativa anterior
Artículo 71. Condiciones en relación a los usos legalmente existentes

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS

Artículo 72. Estructura general de los usos

Capítulo I. Definiciones de los usos en suelo urbano o urbanizable

Artículo 73. Usos residenciales
Artículo 74. Usos del sector secundario
Artículo 75. Usos del sector terciario y turístico
Artículo 76. Usos de equipamiento
Artículo 77. Usos de infraestructuras y servicios urbanísticos
Artículo 78. Usos de espacios libres

Capítulo II. Normas específicas para determinados usos y actividades en suelo urbano y urbanizable

Artículo 79. Normas para el uso comercial
Artículo 80. Normas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas
Artículo 81. Ámbitos para el uso turístico de hotel de ciudad

Capítulo III. Definiciones de los usos en suelo rústico

Artículo 82. Usos y actividades en el suelo rústico
Artículo 83. Actividades del sector primario
Artículo 84. Actividades del sector secundario
Artículo 85. Equipamientos
Artículo 86. Infraestructuras
Artículo 87. Protección y educación ambiental
Artículo 88. Vivienda unifamiliar aislada

Capítulo IV. Normas específicas para usos y actividades en suelo rústico

Sección 1ª Régimen de usos del sector primario

Artículo 89. Régimen de usos de las actividades extensivas
Artículo 90. Régimen de usos de las actividades intensivas
Artículo 91. Régimen de usos de las actividades complementarias
Artículo 92. Régimen de usos de las actividades extractivas

Sección 2ª Régimen de usos del sector secundario

Artículo 93. Régimen de usos de la industria de transformación agraria
Artículo 94. Régimen de usos de la industria en general

Sección 3ª Régimen de usos de los equipamientos



Artículo 95. Régimen de usos de los equipamientos sin construcción

Artículo 96. Régimen de usos del resto de equipamientos

Sección 4ª Régimen de usos de infraestructuras

Artículo 97. Régimen de usos de las infraestructuras

Sección 5ª Régimen de usos de protección y educación ambiental

Artículo 98. Régimen de usos de la protección o educación ambiental

Sección 6ª Normas específicas para el uso de vivienda

Artículo 99. Régimen de usos de la vivienda rural

Artículo 100. Condiciones de las edificaciones de vivienda rural

Artículo 101. Condiciones de la parcela para vivienda rural

TÍTULO IV. REGULACIÓN Y DESARROLLO DE LOS SISTEMAS

Capítulo I. Determinaciones generales

Artículo 102. Definición de los sistemas. Sistemas generales y locales

Artículo 103. Regulación de los sistemas

Artículo 104. Titularidad y afectación del suelo para sistemas

Capítulo II. Tipo de sistemas

Artículo 105. Tipo

Sección 1ª Sistema de equipamientos (E)

Artículo 106. Definición, régimen y clases del sistema de equipamientos

Artículo 107. Condiciones generales de las edificaciones de los equipamientos

Artículo 108. Equipamiento funerario

Sección 2ª Sistema de espacios libres

Artículo 109. Definición y régimen

Artículo 110. Condiciones de las edificaciones de los espacios libres

Sección 3ª Sistema de comunicaciones

Artículo 111. Definición, régimen y subsistemas de comunicaciones

Artículo 112. Subsistema viario

Artículo 113. Subsistema de transportes

Sección 4ª Sistema de instalaciones, servicios y telecomunicaciones

Artículo 114. Definición y régimen del sistema de instalaciones, servicios telecomunicaciones

Artículo 115. Subsistema de infraestructuras y servicios técnicos

Artículo 116. Subsistema de telecomunicaciones

TÍTULO V. NORMAS ESPECIALES EN MATERIA DE AGUAS Y COSTAS

Capítulo I. Aguas

Artículo 117. Normativa aplicable en materia de aguas



Artículo 118. Zonas de servidumbre y policía
Artículo 119. Aprovechamiento y prohibición de vertidos

Capítulo II. Costas

Artículo 120. Normativa aplicable en materia de costas
Artículo 121. Protección del dominio público marítimo terrestre
Artículo 122. Normas de protección. Servidumbres

TÍTULO VI. PATRIMONIO HISTÓRICO. CATÁLOGO

Artículo 123. Protección del patrimonio arquitectónico y de los conjuntos urbanos
Artículo 124. Protección de los centros históricos de Andratx.
Artículo 125. Protección de elementos integrantes de las rutas de interés cultural y paisajístico

TÍTULO VII. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

Capítulo I. Disposiciones generales para el suelo urbano

Sección 1ª Determinaciones generales

Artículo 126. Concepto de suelo urbano
Artículo 127. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano
Artículo 128. Tipo de ordenación
Artículo 129. Requisitos para la edificación en el suelo urbano
Artículo 130. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano
Artículo 131. Derechos y deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano
Artículo 132. Ejecución de unidades de actuación
Artículo 133. Ficha de características de unidades de actuación
Artículo 134. Parcelas con más de una calificación

Sección 2ª Determinaciones para la urbanización del espacio público

Artículo 135. Desarrollo y ejecución de los servicios de infraestructura
Artículo 136. Condiciones de la dotación de servicios urbanos
Artículo 137. Condiciones de urbanización de los espacios libres públicos
Artículo 138. Condiciones de diseño para el nuevo viario rodado
Artículo 139. Criterios de trazado para el nuevo viario
Artículo 140. Construcción de aceras
Artículo 141. Pavimento de aceras
Artículo 142. Pasos para la entrada de vehículos

Sección 3ª Ordenanzas específicas de edificación en suelo urbano

Artículo 143. Edificación auxiliar
Artículo 144. Piscinas
Artículo 145. Vallado de solares
Artículo 146. Paredes medianeras

Sección 4ª Aparcamientos

Artículo 147. Régimen aplicable
Artículo 148. Dotación mínima de aparcamiento. Número de plazas a reservar en los diferentes casos
Artículo 149. Dimensión y ubicación de los aparcamientos
Artículo 150. Aparcamientos al aire libre en solares no edificados
Artículo 151. Determinaciones generales de diseño



Capítulo II. Zonificación

Sección 1ª Núcleo de Andratx

- Artículo 152. Zonas de la villa de Andratx
- Artículo 153. Andratx. Zona AN·U1 – Unifamiliar 1
- Artículo 154. Andratx. Zona AN·U2 – Unifamiliar 2
- Artículo 155. Andratx. Zona AN·P1 – Plurifamiliar 1
- Artículo 156. Andratx. Zona AN·P2 – Plurifamiliar 2
- Artículo 157. Andratx. Zona AN·P3 – Plurifamiliar 3
- Artículo 158. Andratx. Zona AN·P4 – Plurifamiliar 4
- Artículo 159. Andratx. Zona AN·P5 – Plurifamiliar 5
- Artículo 160. Andratx. Zona AN·P6 – Plurifamiliar 6
- Artículo 161. Andratx. Zona AN·P7 – Plurifamiliar 7
- Artículo 162. Andratx. Zona AN·C – Comercial
- Artículo 163. Andratx. Zona AN·E – Equipamientos
- Artículo 164. Andratx. Zona AN·IS1 – Pequeñas infraestructuras
- Artículo 165. Andratx. Zona AN·IS2 – Infraestructuras y servicios urbanísticos
- Artículo 166. Andratx. Zona A – Aparcamientos
- Artículo 167. Andratx. Zona ELP – Espacio libre público

Sección 2ª Núcleo de Sa Coma

- Artículo 168. Zonificación de Sa Coma
- Artículo 169. Sa Coma. Zona SC·U1 – Unifamiliar 1 entre medianeras
- Artículo 170. Sa Coma. Zona SC·U2 – Unifamiliar 2 aislada o semi aislada
- Artículo 171. Sa Coma. Zona SC·E – Equipamientos
- Artículo 172. Sa Coma. Zona SC·A – Aparcamientos
- Artículo 173. Sa Coma. Zona ELP – Espacio libre público

Sección 3ª Núcleo de s'Arracó

- Artículo 174. Zonificación de s'Arracó
- Artículo 175. S'Arracó. Zona SA·U1 – Unifamiliar entre medianeras
- Artículo 176. S'Arracó. Zona SA·U2 – Unifamiliar entre medianeras retranqueadas
- Artículo 177. S'Arracó. Zona SA·U3 – Unifamiliar aislado o semi aislado
- Artículo 178. S'Arracó. Zona SA·E – Equipamientos
- Artículo 179. S'Arracó. Zona ELP – Espacio libre público

Sección 4ª Núcleo de Sant Elm

- Artículo 180. Zonificación de Sant Elm
- Artículo 181. Sant Elm. Zona SE·U1 – Unifamiliar entre medianeras
- Artículo 182. Sant Elm. Zona SE·U2 – Unifamiliar aislada
- Artículo 183. Sant Elm. Zona SE·P1 – Plurifamiliar 1
- Artículo 184. Sant Elm. Zona SE·P2 – Plurifamiliar 2
- Artículo 185. Sant Elm. Zona SE·P3 – Plurifamiliar 3
- Artículo 186. Sant Elm. Zona SE·P4 – Plurifamiliar 4
- Artículo 187. Sant Elm. Zona SE·T – Turística
- Artículo 188. Sant Elm. Zona SE·E – Equipamientos
- Artículo 189. Sant Elm. Zona SE·IS1 – Pequeñas infraestructuras
- Artículo 190. Sant Elm. Zona SE·IS2 – Infraestructuras y servicios urbanísticos
- Artículo 191. Sant Elm. Zona SE·A – Aparcamientos
- Artículo 192. Sant Elm. Zona ELP – Espacio libre público
- Artículo 193. Sant Elm. Zona ELPr – Espacio libre privado



Sección 5ª Núcleo de Puerto de Andratx

Artículo 194. Zonificación de Puerto de Andratx

Artículo 195. Puerto de Andratx. Zona PA·U1 – Unifamiliar 1

Artículo 196. Puerto de Andratx. Zona PA·U2 – Unifamiliar 2

Artículo 197. Puerto de Andratx. Zona PA·U3 – Unifamiliar 3

Artículo 198. Puerto de Andratx. Zona PA·P1 – Plurifamiliar 1

Artículo 199. Puerto de Andratx. Zona PA·P2 – Plurifamiliar 2

Artículo 200. Puerto de Andratx. Zona PA·P3 – Plurifamiliar 3

Artículo 201. Puerto de Andratx. Zona PA·P4 – Plurifamiliar 4

Artículo 202. Puerto de Andratx. Zona PA·T – Turística

Artículo 203. Puerto de Andratx. Zona PA·D – Dotacional

Artículo 204. Puerto de Andratx. Zona PA·E – Equipamientos

Artículo 205. Puerto de Andratx. Zona PA·IS1 – Pequeñas Infraestructuras

Artículo 206. Puerto de Andratx. Zona PA·IS2 – Infraestructuras y servicios urbanísticos

Artículo 207. Puerto de Andratx. Zona PA·A – Aparcamientos

Artículo 208. Puerto de Andratx. Zona ELP – Espacio libre público

Artículo 209. Puerto de Andratx. Zona ELPr – Espacio libre privado

Sección 6ª Núcleo de Camp de Mar

Artículo 210. Zonificación de Camp de Mar

Artículo 211. Camp de Mar. Zona CM·U1 – Unifamiliar 1

Artículo 212. Camp de Mar. Zona CM·U4 – Unifamiliar 4

Artículo 213. Camp de Mar. Zona CM·P1 – Plurifamiliar 1

Artículo 214. Camp de Mar. Zona CM·P2 – Plurifamiliar 2

Artículo 215. Camp de Mar. Zona CM·P3 – Plurifamiliar 3

Artículo 216. Camp de Mar. Zona CM·P5 – Plurifamiliar 5

Artículo 217. Camp de Mar. Zona CM·T – Turística

Artículo 218. Camp de Mar. Zona CM·C – Comercial

Artículo 219. Camp de Mar. Zona CM·D – Dotacional

Artículo 220. Camp de Mar. Zona CM·E – Equipamientos

Artículo 221. Camp de Mar. Zona CM·EG – Deportiva golf

Artículo 222. Camp de Mar. Zona CM·IS1 – Pequeñas Infraestructuras

Artículo 223. Camp de Mar. Zona CM·IS2 – Infraestructuras y servicios urbanísticos

Artículo 224. Camp de Mar. Zona CM·A – Aparcamientos

Artículo 225. Camp de Mar. Zona ELP – Espacio libre público

Artículo 226. Camp de Mar. Zona ELPr – Espacio libre privado

TÍTULO VIII. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Capítulo I. Disposiciones generales para el suelo urbanizable

Sección 1ª Régimen del suelo urbanizable

Artículo 227. Definición y tipo

Artículo 228. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable

Artículo 229. Derechos y deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable

Artículo 230. Sistemas generales en suelo urbanizable

Artículo 231. Sistemas de actuación

Artículo 232. Condiciones de las nuevas urbanizaciones

Artículo 233. Requisitos para la edificación en el suelo urbanizable

Artículo 234. Efectividad de las cesiones

Artículo 235. Recepción de urbanizaciones por el Ayuntamiento

Artículo 236. Entidades urbanísticas colaboradoras de conservación



Artículo 237. Protección del medio ambiente

TÍTULO IX. REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Capítulo I. Disposiciones generales para el suelo rústico

Sección 1ª Determinaciones generales

Artículo 238. Ámbito y función del suelo rústico

Artículo 239. Destino

Artículo 240. Vinculación a las parcelas y a los usos

Artículo 241. Prestación compensatoria por usos y aprovechamientos excepcionales en suelo rústico

Artículo 242. Categorías de suelo rústico

Artículo 243. Facultades y deberes en el suelo rústico

Artículo 244. Facultades y deberes en el suelo rústico común y protegido

Artículo 245. Cumplimiento normativa agraria

Artículo 246. Cumplimiento de los planes de ordenación de los recursos naturales

Artículo 247. Red natura 2000

Artículo 248. Pla de ordenación de los recursos naturales (PORN) de la Sierra de Tramuntana

Artículo 249. Estudio de evaluación del impacto ambiental y paisajístico

Sección 2ª Otras disposiciones

Artículo 250. Vegetación

Artículo 251. Parcelas con varias categorías

Artículo 252. Segregaciones en suelo rústico

Artículo 253. Sistemas generales en suelo rústico

Artículo 254. Adaptación de las construcciones al medio

Artículo 255. Condiciones de posición e implantación de las nuevas construcciones

Artículo 256. Composición arquitectónica general

Artículo 257. Condiciones de la parcela a la parte no ocupada por la edificación

Artículo 258. Piscinas

Artículo 259. Concepto de actividad agraria y complementaria

Artículo 260. Régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agraria y complementaria

Artículo 261. Régimen de las viviendas existentes a que se refieren la norma 28 del Plan territorial insular de Mallorca y la disposición transitoria segunda de la Ley del suelo rústico, implantados legalmente a la entrada en vigor de dicha Ley

Artículo 262. Régimen de edificios y construcciones existentes en suelo rústico

Artículo 263. Caminos rurales

Artículo 264. Cerramiento de fincas

Artículo 265. Anuncios, letreros y vallas publicitarias

Artículo 266. Caravanas

Artículo 267. Zonas pavimentadas

Artículo 268. Escorrentía de aguas pluviales

Artículo 269. Dotación de servicios

Artículo 270. Instalaciones captadoras de energías renovables

Artículo 271. Infraestructuras de telecomunicaciones

Artículo 272. Aguas residuales

Capítulo II. Categorías del suelo rústico

Sección 1ª Categorías del suelo rústico protegido

Artículo 273. Área Natural de Especial Interés de Alto Nivel de Protección (AANP)

Artículo 274. Área Natural de Especial Interés (ANEI)

Artículo 275. Área Rural de Interés Paisajístico Boscoso (ARIP-B)



Artículo 276. Área Rural de Interés Paisajístico (ARIP)

Artículo 277. Área de Prevención de Riesgos (APR)

Artículo 278. Área de Protección Territorial (APT)

Sección 2ª Categorías del suelo rústico común

Artículo 279. Área de Transición de Armonización (AT-H)

Artículo 280. Suelo Rústico de Régimen General (SRG)

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional primera. Áreas a ordenar mediante un Plan Especial

Disposición adicional segunda. Medidas de autoprotección en zonas limítrofes o interiores a terreno forestal

Disposición adicional tercera. Planes de autoprotección

Disposición adicional cuarta. Servidumbres aeronáuticas correspondientes a la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx

Disposición adicional quinta. Referencias al diverso ordenamiento jurídico o normativo

Disposición adicional sexta. Ley de cambio climático

Disposición adicional séptima. Rutas cicloturísticas

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. Aplicación del Plan hidrológico de las Illes Balears

Disposición transitoria segunda. Aplicación del Plan director sectorial de carreteras

FICHAS DE ORDENACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES



TÍTULO I. NORMAS GENERALES

Capítulo I. Sobre las Normas Subsidiarias

Artículo 1. Objetivo y ámbito de aplicación

El objetivo de estas Normas Subsidiarias (a partir de ahora, NN.SS.) es la ordenación urbanística del territorio del término municipal de Andratx, la definición de los elementos básicos de su estructura general, la clasificación del suelo a efectos de aplicar a cada clase de suelo el régimen urbanístico correspondiente, la calificación del suelo, y la regulación detallada de las condiciones de edificación y uso, delimitando, ya sea directamente o a través de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especificando los deberes que condicionan la efectividad y el ejercicio legítimo de las facultades mencionadas. Estas NN.SS. son de aplicación en todo el término municipal de Andratx.

Artículo 2. Efectos de las NN.SS.

La entrada en vigor de las NN.SS. confiere los efectos siguientes:

- a) Publicidad: esto supone el derecho de cualquier persona a consultarlas o a pedir información escrita sobre su contenido y su aplicación, de acuerdo con la manera que regulan estas NN.SS.
- b) Ejecutoriedad: implica, por una parte, la facultad para emprender la realización de los proyectos y las obras que se prevén en estas NN.SS., la declaración de la utilidad pública de los proyectos y la necesidad de ocupación de los terrenos y de los edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de guardetuds; y, por otra parte, y de manera general, la habilitación para ejercer, por parte del Ayuntamiento, las funciones enunciadas por la ley y por las propias normas en todo aquello que sea necesario para cumplir el que determinan.
- c) Obligatoriedad: implica el deber, legalmente exigible, de cumplir de manera exacta todas y cada una de sus determinaciones, tanto por parte del Ayuntamiento y otros organismos de la Administración pública como por parte de la ciudadanía.

Artículo 3. Vigencia, revisión y modificación

Las NN.SS. entrarán en vigor una vez que se publique en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) el acuerdo de su aprobación definitiva y el texto completo de sus normas urbanísticas. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión, las cuales tendrán que ajustarse al procedimiento establecido legalmente.

Artículo 4. Planeamiento derivado

- 1. Con el objeto de complementar las determinaciones de las NN.SS., se tienen que elaborar, de acuerdo con aquello que prevé la legislación urbanística vigente, planes parciales, planes especiales, estudios de detalle y proyectos de urbanización, los cuales se tienen que ajustar a las disposiciones que prevé la normativa urbanística de estas NN.SS.
- 2. Todos los planes, proyectos y cualquiera otro documento urbanístico de desarrollo de las previsiones de estas NN.SS., tendrán que garantizar la accesibilidad y la utilización, a todos los efectos, de los espacios de uso público, y no se tienen que aprobar si no se cumplen las determinaciones y los criterios establecidos en la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears, y en los correspondientes reglamentos que la despliegan.

Artículo 5. Despliegue de las NN.SS.

- 1. El desarrollo de las determinaciones de las NN.SS. en suelo urbano se tiene que realizar, generalmente, por gestión directa o, cuando sea necesario, mediante unidades de actuación (UA), la delimitación de las



cuales viene fijada en los planos de ordenación. Para estos ámbitos, las NN.SS. determinan la red viaria básica, los espacios libres y los equipamientos. Aun así, con posterioridad a la aprobación de las NN.SS., se pueden delimitar nuevas unidades de actuación que faciliten la ejecución de las NN.SS. y la modificación de delimitación de las que se prevén. Además, se pueden formular planes especiales, para mejorar aspectos concretos del planeamiento de un sector, y estudios de detalle, para fijar alineaciones de las edificaciones o la ordenación de su volumetría establecida a las NN.SS.

2. En suelo urbanizable, el planeamiento se despliega necesariamente mediante planes parciales.

3. Las determinaciones de las NN.SS. que regulan el suelo rústico son de aplicación directa e inmediata. No obstante esto, se pueden formular planes especiales que tengan por objeto proteger el paisaje, las vías de comunicación, los espacios forestales y mejorar el medio rural.

4. Las previsiones de las NN.SS. respecto a los sistemas generales se tienen que llevar a cabo mediante planes especiales o proyectos de obras ordinarios.

Artículo 6. Interpretación

1. Estas normas urbanísticas se tienen que interpretar de acuerdo con las reglas de interpretación de las normas jurídicas y atendiendo, principalmente, a los objetivos y a las finalidades que se expresan en la Memoria. En esta interpretación tienen que prevalecer, como criterios, aquellos que sean más favorables al interés más general de la colectividad; al mejor equilibrio entre el aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos; a una mayor dotación de espacios libres; a la mejor conservación del patrimonio protegido, de las tipologías tradicionales, y del entorno urbano; a la protección del medio rural, de los espacios naturales y del paisaje.

2. En el supuesto que la documentación escrita y la documentación gráfica no coincidan, tiene que prevalecer la escrita.

3. En caso de discrepancia entre documentos gráficos, prevalece el que contiene un mayor grado de definición, excepto que, del texto, se desprenda una interpretación contraria.

4. Todas las remisiones o referencias expresas que se hagan a diferentes normativas, de rango estatal o autonómico, se tienen que entender sustituidas por las modificaciones que estas normativas sufran, sin perjuicio que las modificaciones sustanciales del marco jurídico urbanístico impliquen, automáticamente, la revisión del planeamiento municipal.

5. Las determinaciones específicas contenidas en el Catálogo de protección del patrimonio del municipio de Andratx prevalecen sobre el contenido de estas NN.SS., a razón de su especialidad y de una mayor protección del patrimonio.

6. Toda interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiéndose la Corporación municipal sobre cuál es la correcta y que se incorporará a partir de entonces como circular aclaratoria de las NN.SS.

Capítulo II. Intervención administrativa en la edificación y el uso del suelo

Artículo 7. Objeto

La competencia municipal en materia de intervención en la edificación y el uso del suelo tiene por objeto controlar la conformidad de las distintas actuaciones con la legislación y el planeamiento aplicables; restituir, en su caso, la ordenación legal infringida; e imponer las sanciones correspondientes.

Artículo 8. Formas de intervención

La intervención municipal en la edificación y el uso del suelo se tiene que ejercer a través de:



- a) Licencias urbanísticas.
- b) Órdenes de ejecución, reparación, demolición o suspensión de obras y otros usos.
- c) Inspección urbanística.

Sección 1ª. Licencias urbanísticas

Artículo 9. Concepto de licencia urbanística. Actos sujetos a licencia urbanística municipal

1. La licencia urbanística es el acto administrativo mediante el cual la persona interesada adquiere la facultad de llevar a cabo los actos de transformación o de utilización del suelo o del subsuelo, de parcelación, de edificación, de demolición de construcciones, de ocupación, de aprovechamiento o de uso relativo a un terreno o a un inmueble determinado, previa concreción y comprobación por la administración competente, antes de su ejecución material, del que establecen y posibilitan la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (de ahora en adelante LUIB) y el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo (de ahora en adelante RLOUSM), los planes generales municipales y los de desarrollo y el resto de legislación y de normativa de aplicación. Cuando la legislación sectorial lo prevea expresamente, a través de las licencias urbanísticas también se comprueba la adecuación a los requisitos que se establecen.

2. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio del resto de autorizaciones que sean procedentes de acuerdo con la normativa sectorial aplicable, la realización de los actos relacionados en el artículo 364 del RLOUSM.

3. No están sujetos a licencia urbanística las obras y actos relacionados en el artículo 365 del RLOUSM.

Artículo 10. Actos promovidos por los ayuntamientos

1. Cuando los ayuntamientos promueven en su término municipal los actos de construcción o de edificación, de instalación y de uso del suelo, el acuerdo municipal que los autoriza o aprueba está sujeto a los mismos requisitos y produce los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio del que se dispone en la legislación de régimen local.

2. A efectos del título VIII del RLOUSM, que trata de la protección de la legalidad urbanística, el acuerdo municipal a que se hace referencia en el punto 1 anterior se denomina aprobación, con independencia de la forma que revista.

Artículo 11. Competencia para el otorgamiento de las licencias urbanísticas

1. El órgano competente para el otorgamiento de las licencias urbanísticas será el que se determine en el marco de la normativa de régimen local y de acuerdo, en su caso, con el reglamento orgánico del Ayuntamiento de Andratx.

2. En el supuesto de que la actuación a realizar se ubique en una finca ubicada parte en el municipio de Andratx y parte en otro municipio colindante, la competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde al órgano del Consell de Mallorca que determine su normativa propia.

Artículo 12. Procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas

1. El procedimiento a seguir para el otorgamiento de las licencias urbanísticas es el establecido en los artículos 369 a 373 del RLOUSM.

2. Será necesario la presentación de proyecto técnico en los casos relacionados al artículo 375 del RLOUSM.

Artículo 13. Determinaciones de los proyectos técnicos



Las determinaciones generales y el contenido de los proyectos técnicos que se tienen que presentar para solicitar las licencias urbanísticas en los casos requeridos, son las establecidas en los artículos 374 y 376 del RLOUSM.

Artículo 14. Efectos generales, vigencia, caducidad y transmisión de las licencias

Los efectos generales derivados del otorgamiento de las licencias urbanísticas, sus plazos de vigencia, su caducidad y la transmisión entre personas o sociedades son los regulados en los artículos 377 a 380 del RLOUSM.

Artículo 15. Supuestos especiales de licencia urbanística

1. Se consideran supuestos especiales de licencias urbanísticas los siguientes:

- a) Licencia de ocupación o de primera utilización
- b) Licencia de edificación simultáneas a las obras de urbanización
- c) Licencia urbanística de legalización
- d) Licencia de usos provisionales del suelo y de obras de carácter provisional

2. Los conceptos y definiciones de las licencias relacionadas en el punto anterior, y todo lo se refiere a ellas, se establecen en los artículos 382 al 387 del RLOUSM.

Artículo 16. Final de obra

En el informe de los técnicos municipales que se exige en el momento de verificar las condiciones para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación o utilización correspondientes, se tiene que acreditar que en las viviendas interiores o contiguos a terreno forestal se han realizado las medidas preventivas de incendios forestales que establece la normativa vigente – actualmente el artículo 11 del Decreto 125/2007, el DB-SI del Código Técnico de la Edificación y la Norma 20 del PTIM, en relación a las APR de incendios – de forma que se acredite que la obra se adecúa a aquello que establecía el informe preceptivo de APR de incendios en el caso de que las obras estuvieran afectadas, aunque la normativa es de aplicación tanto si está afectada por APR de incendios como si no.

Secció 2a. Comunicaciones previas

Artículo 17. Concepto de comunicación previa. Actos sujetos a comunicación previa

1. La comunicación previa es una manifestación de voluntad que se efectúa en un documento mediante el cual las personas interesadas ponen en conocimiento de la administración municipal sus datos identificativos y el resto de requisitos establecidos para el ejercicio de las facultades a que se refiere el apartado 2 del artículo 145 de la LUIB, en los supuestos previstos en su artículo 148 y que se concretan en el artículo 389 del RLOUSM.

2. La realización de la comunicación previa permite a la persona que lo efectúa el inicio de la actividad de que se trate, en las condiciones que se fijan en este capítulo, siempre que la actuación comunicada sea conforme con la normativa aplicable y sin perjuicio de las facultades de comprobación, de control y de inspección que corresponden al ayuntamiento o, en su caso, al Consell insular de Mallorca.

3. Quedan sujetos al régimen de comunicación previa la realización de los actos relacionados en el artículo 389 del RLOUSM.

Artículo 18. Potestades administrativas y régimen jurídico de las comunicaciones previas

1. Las facultades administrativas de verificación de los datos que constan en la comunicación y en la documentación presentada por las personas interesadas, así como el resto de potestades o de actuaciones de la administración que se prevén en esta sección, las ejerce el órgano municipal correspondiente.



2. El procedimiento de comunicación previa y todo lo que hace en relación al modelo de documento de comunicación previa que tiene que proporcionar el Ayuntamiento a las personas interesadas, antelación mínima de presentación en relación al inicio del acto pretendido, y documentación que tiene que acompañar la solicitud, está establecido en el artículo 391 del RLOUSM.

Sección 3.^a Disposiciones comunes a las licencias urbanísticas y a las actuaciones sujetas a comunicación previa

Artículo 19. Disposiciones comunes a las licencias urbanísticas y a las actuaciones sujetas a comunicación previa

1. Actos promovidos por administraciones públicas.

Los actos especificados en este Capítulo que los órganos de cualquiera de las administraciones públicas o sus entidades instrumentales de derecho público promueven están igualmente sujetas a la licencia o a la comunicación previa, excepto aquellas previstas expresamente en la legislación sectorial y en el artículo 365 del RLOUSM.

2. Autorización de las modificaciones durante la ejecución de las obras.

Cuando, una vez concedida una licencia urbanística o efectuada una comunicación previa que legitime la ejecución de las obras, se quiera modificar su contenido en el transcurso de su ejecución, se estará a lo que dispone el artículo 394 del RLOUSM.

3. Información en las obras.

Durante el tiempo de ejecución de las obras, amparadas en licencia o en comunicación previa, se tiene que disponer en el lugar de la documentación y en las condiciones establecidas en el artículo 395 del RLOUSM.

4. Régimen especial de las obras ligadas a la instalación o la adecuación de actividades permanentes o a infraestructuras comunes.

El régimen de la autorización o de la comunicación previa de las obras ligadas a la instalación o a la adecuación de actividades permanentes, a infraestructuras comunes vinculadas a éstas y a actividades sujetas a autorización ambiental integrada, es el que prevé la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears, modificada por la Ley 6/2019, de 8 de febrero, y la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios, o la normativa que las sustituya; sin perjuicio de la aplicación supletoria de la LUIB y del RLOUSM en todo aquello que sea compatible.

La regulación que corresponde a estas obras es la establecida en el artículo 396 del RLOUSM.

5. Obras en época de peligro de incendios.

Las obras que se realicen en terreno forestal o áreas contiguas de prevención durante la época de peligro de incendios tendrán que cumplir con lo indicado en el artículo 8.2.c del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal.

TÍTULO II. NORMAS COMUNES DE EDIFICACIÓN

Capítulo I. Parámetros de edificación

Sección 1.^a. Definiciones generales

Artículo 20. Regulación de la edificación



La edificación se regula a través de las disposiciones de aplicación general, las disposiciones que dependen del tipo de ordenación de la edificación y las específicas de cada zona.

Artículo 21. Tipo de ordenación de la edificación

Los tipos de ordenación de la edificación de las zonas establecidas en estas NN.SS. son los siguientes:

a) Edificación entre medianeras.

Corresponde a una edificación alineada a vial, con la fachada coincidente o, cuando los planos o la norma lo señalen expresamente, también paralela a la alineación del vial, en toda su longitud. Se regula por la profundidad máxima edificable o/y ocupación máxima de parcela, frente mínimo de parcela, número máximo de plantas y altura reguladora máxima, que va referida a la rasante de la calle. En solares en esquina la alineación de las fachadas de la edificación a vial deberá cumplirse en toda su longitud y en ambas calles.

En manzanas de tipología tradicional, donde las fachadas no sean continuas, se podrá cumplir la condición de edificación entre medianeras con un cerramiento de altura mínima 2,50 m.

b) Edificación aislada.

Corresponde a una edificación aislada en relación a la forma y superficie de la parcela. Se regula fundamentalmente por la edificabilidad, ocupación máxima, número máximo de plantas, altura reguladora máxima: y las distancias de separación mínimas a los límites de parcela.

Artículo 22. Definiciones de los parámetros referidos a los sectores de desarrollo

1. Coeficiente de edificabilidad global.

Factor que fija la superficie máxima de techo edificable de un sector en relación a toda su superficie. Se expresa en metros cuadrados de techo edificable por metros cuadrados de suelo (m^2/m^2).

2. Coeficiente de volumen edificable global.

Factor que relaciona el volumen edificable de un sector con su superficie total. Se da en metros cúbicos edificables por metros cuadrados de suelo (m^3/m^2).

3. Densidad máxima de viviendas global.

Coeficiente que fija el número máximo de viviendas de un sector en relación a toda su superficie. Las unidades vienen dadas en número de viviendas por m^2 o por hectárea de suelo ($hab/2$ o hab/Ha).

Artículo 23. Definiciones de los parámetros referidos a la parcelación

1. Parcela.

Se define como parcela aquella porción de terreno, rústico o urbano, que resulta de una división previa y que puede dar lugar a la implantación de los usos o edificaciones que permita, en cada caso, el planeamiento.

La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, y se puede dar el caso que una unidad de parcela comprenda varias unidades de propiedad o viceversa.

2. Superficie mínima de parcela.

Se define como la unidad de superficie indispensable para determinados usos del suelo y que no puede ser objeto de división. Las parcelas mínimas son indivisibles. Esta calidad se tendrá que hacer constar al registro



de la propiedad en el momento de inscripción de la finca. También son indivisibles aquellas que así lo establezca la legislación urbanística debido a las características que concurran.

Cuando en estas NN.SS. o en los planes parciales se establezca una parcela mínima o unos determinados parámetros de ésta, es obligatorio cumplir estos mínimos para poder edificar. Se exceptúan las parcelas en suelo urbano que, a pesar de no cumplir los mínimos correspondientes a cada zona, ya estuviesen escrituradas en documento público o ya contaran con acto administrativo aprobatorio de la parcelación o segregación antes del 10 de mayo de 2007, fecha de publicación en el BOIB de las anteriores NN.SS. de Andratx.

3. Dimensiones mínimas de parcela.

Son aquellos parámetros de longitud, de fachada y de profundidad que se establecen como condiciones mínimas que tiene que cumplir la parcela.

4. Longitud máxima de fachada por agrupaciones de parcelas.

Es la dimensión máxima de fachada permitida que puede resultar de la agrupación de varias parcelas edificables llevada a cabo con posterioridad a la fecha de la aprobación inicial de estas NN.SS.

Sección 2ª. Definiciones de los parámetros referidos a la edificación

Artículo 24. Edificabilidad o aprovechamiento y superficie total edificada o edificable.

1. Se define como edificabilidad o aprovechamiento el factor que fija la superficie máxima de techo edificable en relación a la superficie de suelo de una parcela. Se expresa en metros cuadrados de techo edificable por metros cuadrados de suelo (m²/m²) y se distingue entre la que está sobre terreno, o plantas altas, y bajo terreno, o plantas sótano o semisótano.

2. La suma de las superficies edificadas de cada planta del edificio, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales exteriores de fachadas y, si procede, los ejes de las paredes medianeras determinan la superficie total edificada, o en caso de previsión, la superficie edificable. Se expresa en metros cuadrados de techo edificable (m²).

3. Forman parte también de la superficie edificada o edificable los porches y los cuerpos salientes cerrados.

4. No se contabilizan como superficie edificada o edificable los siguientes elementos:

a) Las pérgolas.

b) El espacio destinado a depósito de líquidos o gases, excepto el aire, o instalaciones de tratamiento de aguas residuales al servicio normal de la edificación y de los usos permitidos, siempre que estén totalmente enterradas o no sobresalgan más de 2 m del terreno natural.

c) La parte de bajo cubierta con una altura libre igual o menor de 1,50 m.

5. Para el cómputo de la superficie máxima edificada o edificable por edificio no se computarán las plantas permitidas por debajo del terreno en las respectivas zonas.

Artículo 25. Superficie máxima de ocupación por la edificación

1. La proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie incluida dentro de las líneas perimetrales exteriores de fachadas y, en su caso, los ejes de las paredes medianeras, de las diversas plantas de la edificación, incluso enterradas, determina la superficie de la parcela ocupada o ocupable por la edificación.

En edificación aislada las plantas sótanos podrán desplazarse fuera de la proyección vertical del conjunto de las plantas sobre terreno, sin superar por ellas mismas la ocupación máxima permitida.



En edificación continua las plantas sótano podrán superar la profundidad edificable hasta agotar el parámetro de ocupación máximo asignado.

En todo caso se tiene que cumplir con el parámetro de superficie mínima ajardinada.

2. Además de la superficie correspondiente en las plantas de edificación cerrada, contabilizará también como superficie de ocupación la correspondiente a la totalidad de los porches, la proyección vertical sobre la propia parcela de todos los cuerpos salientes cercados y de los abiertos a partir de 1,50 m de vuelo. Las pérgolas no contabilizan como superficie de ocupación por la edificación.

3. El coeficiente relativo a la superficie de ocupación máxima se expresará en un porcentaje de la superficie de la parcela.

Artículo 26. Superficie máxima de ocupación total en suelo rústico

1. La proyección vertical sobre un plan horizontal de la superficie ocupada por la edificación, de acuerdo con la definición del artículo anterior, más la proyección del resto de elementos constructivos existentes y/o que se proyectan a la parcela o solar determina la superficie de ocupación total de la parcela.

2. A los efectos de computar la superficie máxima de ocupación total se tienen que considerar acumulativamente:

a) La superficie ocupada por la edificación, incluidos balcones, galerías, porches y escaleras estén o no cubiertos por otros elementos.

b) La superficie ocupada por el resto de elementos constructivos, tal como piscinas, pérgolas, terrazas y similares, pero no los muros de cierre o interiores de parcelas, y los que forman las “marjades” o los ajardinamientos.

c) Los caminos privados realizados con materiales no permeables.

3. La superficie máxima de ocupación total se expresará en un porcentaje de la superficie de la parcela.

Artículo 27. Volumen

El volumen total de un edificio es el que resulta de definir una envolvente que deja dentro toda la edificación excluido el forjado de planta baja y de cubierta, así como las plantas sótano y patios de luces.

Artículo 28. Índice de intensidad de uso residencial y de uso turístico

1. El índice de intensidad de uso, residencial o turístico, aplicado a la superficie de solar que se trate, determinará el número máximo de viviendas o de plazas turísticas que se puedan construir. Los índices quedan definidos a las ordenanzas específicas de las zonas homogéneas de los núcleos urbanos.

2. Los índices se expresarán en forma de fracción, en la cual el numerador será siempre la unidad de vivienda o plaza turística, según que se trate, y el denominador la superficie de parcela necesaria para la construcción de esta unidad.

3. El redondeo del cociente se hará a la alza si el decimal es mayor de 5 y se hará a la baja si el decimal es igual o menor de 5.

4. En cualquier solar constituido legalmente en el cual esté admitido el uso residencial, cualquier que sea su superficie, se podrá edificar al menos una vivienda.

Artículo 29. Alineaciones



1. Alineación de calle o vial.

Plano vertical que delimita los viales, plazas o espacios libres con las parcelas o solares de edificación pública o privada.

2. Alineación de fachada.

Señala el límite a partir del cual se tendrán que levantar las construcciones. La alineación de fachadas podrá o no coincidir con la de vías y áreas públicas, según los casos.

En el tipo de edificación entre medianeras, los edificios de nueva construcción y las ampliaciones de los existentes, que no estén catalogados, deben respetar las alineaciones fijadas en los planos. No está permitido que las fachadas de los edificios de nueva planta se retranqueen de la alineación oficial de la vía pública, excepto en el supuesto del párrafo 2º del apartado a) del artículo 21.

Si fuera difícil apreciar la alineación en los planos, se tiene que adoptar como alineación la determinada por la mayoría, en longitud, de las fachadas de los edificios existentes en la manzana correspondiente.

En cualquier caso, y para evitar posibles errores, se tiene que fijar por los servicios técnicos municipales, previa solicitud del interesado, en el momento que sea necesario.

3. Rasante de la calle o vial.

Línea que fija la altimetría del eje de la calle en todo su recorrido.

Artículo 30. Profundidad edificable

1. La profundidad edificable máxima sólo se establece para zonas de tipología edificatoria entre medianeras, sin perjuicio del obligado cumplimiento de la ocupación máxima de la parcela.

2. Se denomina profundidad edificable la distancia máxima perpendicular a la línea de fachada que limita la alineación interior que no podrá sobrepasar la edificación.

La profundidad edificable establecida tampoco podrá ser sobrepasada con cuerpos salientes, elementos salientes, voladizos, conducciones, ni cabe otro tipo de instalaciones u obras de edificación, excepto los voladizos de la cubierta que se permitan.

Artículo 31. Separaciones mínimas

1. Las separaciones mínimas son distancias que se tienen que respetar entre las edificaciones y los linderos de la parcela. Estas separaciones también las tienen que cumplir los cuerpos salientes, pérgolas y los sótanos. Se exceptúan los armarios destinados a instalaciones energéticas o contadores de suministros, y rampas de acceso a garajes.

2. En las zonas de retranqueo de las parcelas unifamiliares podrán situarse aparcamientos exteriores cubiertos por pérgolas ligeras y elementos vegetales.

Los garajes cerrados, siempre que la pendiente del terreno natural supere el 25% o el desnivel entre la cota de la acera y el de la parcela, en una misma vertical y en todos los puntos de la alineación, sea superior a 4 m, se podrán situar en las áreas de retranqueo a vial público.

En este caso, cuando el terreno esté por encima de la cota del vial deberán quedar empotrados totalmente en el macizo de tierras y ajardinarse su cubierta según las características del terreno propio circundante. En el caso de contrario, el garaje podrá situarse por debajo o al mismo nivel de la cota de la calle siempre que la altura de su pavimento no sobrepase los 2 m medidos desde el terreno natural en cualquier punto de su perímetro.



3. Los edificios aislados cuya conexión entre sí esté totalmente enterrada o tengan las plantas sótano o semisótanos unidas entre sí, se contabilizará el número de plantas independientemente en cada edificio.

Artículo 32. Suelo libre de edificación y superficie mínima ajardinada

1. Los terrenos libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela y separaciones mínimas, no podrán ser objeto de ningún otro aprovechamiento más que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación de la parcela.

2. El nivel de acabado de los elementos constructivos situados en el suelo libre de edificación, como pueden ser terrazas o piscinas, muros o similares, así como el resultante de la modificación del terreno, no podrá elevarse respecto del nivel del terreno natural sin modificar por encima de 2 m en suelo urbano y 1,50 m en suelo rústico.

En las franjas no edificables, en aplicación del parámetro de retranqueo mínimo, aquella dimensión no puede ser superior a 0,50 m.

3. En suelo urbano el espacio libre de parcela se podrá abancalar siempre que los mismos no sobrepasen en ningún punto una altura de 2 m sobre o bajo el nivel del terreno natural. Además, deberán separarse entre sí una distancia no inferior a los 3 m, excepto en terrenos con una pendiente igual o superior al 30% donde esta distancia podrá reducirse hasta 1 m.

4. La superficie mínima ajardinada es aquel porcentaje aplicado sobre la superficie total de la parcela que debe tener la característica de ser permeable.

Artículo 33. Altura reguladora máxima:

1. Es la dimensión vertical, medida en cada punto, que fija la altura máxima permitida desde el nivel de acabado de la planta baja hasta la cara inferior del elemento estructural superior del edificio, en el supuesto de que aquel sea horizontal, o hasta su punto más bajo en el supuesto de que sea inclinado y visto desde el interior del edificio.

2. En el supuesto de existir dos o más cuerpos independientes de edificación, se estará a lo establecido en el artículo 31.3

Artículo 34. Altura total máxima:

1. Es la medida vertical, en cada punto, que fija la altura límite desde el nivel de acabado de la planta baja hasta el punto más alto de coronamiento de cubierta.

2. En el supuesto de que dos o más cuerpos independientes de edificación, constituidos por plantas bajas y/o plantas bajas y plantas piso, estén unidos por una o más plantas sótano, por el cómputo de su altura reguladora se considerarán también como edificios independientes.

Artículo 35. Construcciones permitidas por encima de la altura reguladora y por debajo de la total máxima

1. Por encima de la altura reguladora, y siempre por debajo de la altura total máxima:, sólo se permitirán:

a) El forjado y la formación de la cubierta, ya sea plana o inclinada.

b) Los alféizares y las barandillas, con una altura máxima de 1,20 m, por encima del pavimento.

c) Un cuerpo de edificación que puede comprender la caja de escalera, maquinaria de ascensores y instalaciones. La superficie máxima construida de este cuerpo no puede ser superior a 20 m² si hay maquinaria de ascensor. En caso contrario la superficie máxima construida será de 12 m².



Este cuerpo de edificación no computará como superficie edificable de parcela y siempre deberá estar separado de la alineación de fachada un mínimo de 3 m.

d) Los elementos captadores activos de energía solar.

e) Los depósitos de agua o de combustible con una altura total que no sobresalga de la altura máxima permitida para el pretil. Cuando estén separadas 3 m de la alineación a vial o, en caso de edificación aislada, de todas las fachadas, también se permitirán las piscinas o jacuzzis y, en este caso, sobre esta altura se podrá situar una barandilla de altura máxima 1 m, siempre que no sean macizas.

f) Armarios de instalaciones y torres de refrigeración con las dimensiones técnicas mínimas.

g) Pérgolas, toldos y otros elementos ornamentales que no superen el 20% de la superficie útil de la terraza.

h) Tendederos de ropa

2. Los depósitos y las maquinarias no se tienen que ver desde la vía pública y todos los paramentos verticales visibles desde el exterior se tienen que acabar de acuerdo con las pautas estéticas del edificio.

3. Por encima de la altura total máxima: podrán sobresalir elementos de ventilación, chimeneas, antenas y pararrayos. Estos elementos no tienen que superar la altura estrictamente necesaria, sin perjuicio de las condiciones de estética, de seguridad, de higiene y de habitabilidad exigibles.

Artículo 36. Planta baja

1. Es la planta del edificio a nivel del suelo o dentro de los límites que señalan estas NN.SS. No se permite el desdoblamiento de la planta baja en dos plantas, según las modalidades de semisótano y altillo.

Si la planta tiene desniveles, la máxima diferencia de cota que puede haber entre el pavimento más bajo y el más alto no puede ser superior a 1,50 m.

2. El nivel de altura de la planta baja va en función de la tipología edificatoria:

a) En edificación continua o entre medianeras.

En este tipo de edificación entre medianeras la planta baja viene referida a la rasante de la calle: es aquella en la cual el pavimento está situado entre 1,00 m por encima y 0,60 m por debajo en cada uno de los puntos de la rasante de la calle o acera en la cual da fachada.

En cualquier caso, la fachada se podrá dividir en los tramos necesarios, de longitud no inferior a la anchura mínima de la fachada del solar, y, en cada tramo, la altura máxima se medirá, como si fuesen fachadas independientes, de acuerdo con la regla antes mencionada.

Los edificios con fachada a dos o más vías que hagan esquina se regularán operando con el conjunto de las fachadas desarrolladas cómo si fueran una sola.

Los edificios con fachada a dos o más vías que no hagan esquina se regularán como si se tratara de edificios independientes.

Si el desnivel de la rasante del vial frente a la fachada de la parcela fuera igual o superior a un 10%, el pavimento de la planta baja se podrá situar hasta 1,50 m por encima del punto más desfavorable y, en todo caso, también podrá estar situado hasta 0,60 m por debajo de dicha rasante. A estos efectos se podrá descomponer la fachada o, en el caso de esquina, desarrollar las fachadas de la parcela, en tramos.

b) En edificación aislada.

En este tipo de edificación se denomina planta baja a aquella planta o parte de planta el pavimento de la cual



se encuentra situado como máximo en 1 metro por encima de las cotas del terreno natural en el perímetro de aquella, ya sea en superficie cerrada o en terrazas o porches, si el terreno es plano y, si el terreno es inclinado, esta diferencia de cotas será como máximo de 1,50 m.

Se considerará que un terreno es plano cuando la línea recta imaginaria que una dos puntos cualquiera del terreno natural situados en la proyección del edificio o terraza disponga de una pendiente inferior al diez por ciento (10%) respecto a un plano horizontal.

Cuando como consecuencia de excavaciones anteriores a la aprobación inicial de estas Normas, terraplenados o a la existencia de edificaciones antiguas, no sea posible conocer las cotas del terreno natural, se tomarán como cotas de medición las de los planos municipales y, en caso de duda, aquellas vendrán determinadas por el Ayuntamiento.

3. La planta baja tendrá una altura libre interior mínima de acuerdo con el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, o la nueva normativa que lo sustituya.

Artículo 37. Planta sótano

1. La planta sótano es la situada en el nivel inferior a la de la planta baja existente, proyectada o posible, enterrada o semi enterrada. La diferencia de cota entre el terreno natural y el pavimento de dicha planta baja no sea superior a la señalada en el artículo anterior.

La altura libre máxima de las plantas sótanos es de 2,50 m.

En ningún caso en las plantas sótano se permiten los usos residenciales, excepto las dependencias de instalaciones, lavadero, piscina, gimnasio, un baño, sauna y similares, siempre que estén al servicio del uso principal.

Cuando las normas permitan más de una planta sótano, ésta segunda planta sólo podrá destinarse a aparcamientos, instalaciones o servicios propios de la edificación o pasillos de comunicación entre diferentes cuerpos de los edificios.

2. En los edificios unifamiliares el acceso de vehículos desde el exterior a los sótanos destinados a aparcamiento propio no podrán tener un ancho superior a 4 m. El ancho máximo para el otro acceso no podrán ser superior a 2,50 m.

En todos los casos el número de accesos tendrá que ser el mínimo imprescindible para el uso a que se destinen.

En suelo rústico, la planta sótano, para ser considerada como tal, no puede tener acceso de vehículos desde el exterior.

3. Las plantas sótano destinadas a aparcamiento colectivo, público o privado, podrán tener los accesos necesarios para la funcionalidad requerida.

4. Si la planta tiene desniveles, la máxima diferencia de cota que puede haber entre el pavimento más bajo y el más alto no puede ser superior a 1,50 m.

Artículo 38. Planta piso

1. Se considera planta piso toda planta de la edificación que esté por encima de la planta baja. Las plantas piso tendrán una altura libre interior mínima de acuerdo con el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre por el cual se regulan las condiciones de medición de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, o la normativa que la sustituya.



2. Si la planta tiene desniveles, la máxima diferencia de cota que puede haber entre el pavimento más bajo y el más alto no puede ser superior a 1,50 m.

Artículo 39. Cubierta del edificio

1. La cubierta del edificio es el elemento que se sitúa inmediatamente por encima de los elementos resistentes del último forjado, formando, este elemento, una azotea o un tejado. El punto de arranque de la cubierta no superará la altura reguladora máxima:.

2. Para aquellos edificios acabados con tejado, la cubierta empieza a contar desde el plan inferior del alero. La pendiente del tejado no podrá ser superior del 25%. Para edificios acabados en cubierta plana se considerará el plano de arranque de la cubierta, el plano inferior del elemento resistente superior de la última planta piso.

Artículo 40. Cuerpos salientes

1. Son los que sobresalen de la línea de fachada a vial o posterior y tienen el carácter de habitables, ocupables o utilizables, sean cerrados, semi-cerrados o abiertos.

Son cuerpos salientes cerrados los que tengan todos sus lados con cierres rígidos, no desmontables y anclados. Son cuerpos salientes semi-cerrados aquellos que tienen cerrado uno o más de sus contornos laterales con cierres rígidos, no desmontables o anclados. Son cuerpos salientes abiertos aquellos que no tienen ninguno de los lados volados cerrados.

2. Los cuerpos salientes se regularán de acuerdo con las condiciones siguientes:

a) La altura libre mínima entre la acera y los cuerpos salientes es de 3 m sobre la rasante de la acera y de 3,50 m sobre la rasante de la vía pública cuando esta no tenga aceras.

b) Su voladizo se limita por la menor de las dimensiones siguientes:

- El 10% de la anchura del vial.
- La anchura de la acera menos 20 cm.
- Una longitud de vuelo de 1,20 m.

c) Los cuerpos salientes se tienen que separar de las medianeras una distancia igual, como mínimo, a su vuelo.

3. Sobre la vía pública sólo pueden volar los cuerpos salientes abiertos.

Artículo 41. Elementos salientes

1. Son elementos salientes aquellos que sobresalen del plano de fachada y que comprenden tanto aquellas partes integrantes de la edificación no habitables ni ocupables, de carácter fijo, como aquellos otros elementos o instalaciones adosadas o unidas de forma permanente a la edificación tal como anuncios, letreros, persianas, elementos de señalización, pilares, aleros, gárgolas, marquesinas, toldos o parasoles.

2. Se exceptúan de esta regulación aquellos elementos que no son propiamente de la edificación si no que forman parte de los servicios públicos tal como el alumbrado público, tendidos y conducciones de servicios públicos o señales de tránsito.

3. Los elementos salientes se regirán por las siguientes condiciones:

a) Ningún cuerpo o elemento de un edificio, tanto si forma parte de éste como si se trata de una instalación adosada a su fachada, puede volar sobre el vial o el espacio libre público a una altura inferior a 3 m por



encima de la rasante de la acera, y a 3,50 m por encima de la rasante de la vía pública cuando esta carezca de acera.

b) Las persianas, las puertas, las rejas y toda clase de elementos de cierre, se tienen que disponer de tal manera que, en cabeza de sus posiciones, no incumplan con lo dispuesto en el apartado anterior. En planta baja no se pueden abrir hacia el exterior.

c) Se prohíbe la instalación de cualquier elemento saliente que sobresalga del plano vertical que se define por los cuerpos salientes permitidos.

d) Las bajantes de aguas, tanto pluviales como residuales, aunque sean de recogida de las que proceden de terrazas y balcones, se tienen que colocar en el interior del edificio o se tienen que empotrar en la pared de la fachada en el tramo que corresponde a la planta baja, de forma que no resalten ni sean visibles desde la vía pública. Sólo pueden verse a partir de la primera planta y de los pisos superiores, excepto en las zonas en que las fachadas estén retranqueadas respecto de la alineación de vial.

e) Los mostradores y marquesinas, sean desmontables o no, no pueden sobresalir de la alineación oficial.

f) Los elementos salientes tienen que separarse de las medianeras una distancia igual o superior al voladizo máximo que se permite sobre el espacio público y, en todo caso, no inferior a 1,00 m, excepto las cornisas de quiere inferior a 60 cm.

Artículo 42. Porches

Los porches son edificaciones o parte de ellas cubiertas y abiertas, total o parcialmente, el cierre de los cuales son los elementos verticales de apoyo estructural u otros.

Cómo se ha dicho en artículos anteriores, los porches computan como superficie edificada, volumen y ocupación, y se tienen que situar respetando las distancias mínimas a los linderos establecidos para cada zona.

Artículo 43. Pérgolas

1. Se definen como pérgola aquel elemento estructural horizontal o inclinado, permeable a la luz y al agua, sin elementos macizos de cubierta con independencia de la adición de elementos vegetales, vivos o secos. Los cerramientos laterales no podrán ocupar más de un 50% de su perímetro.

2. Las pérgolas podrán disponerse en forma de barra, listón, vigueta, varillas y piezas similares, de cualquier de los materiales permitidos, siendo la proporción máxima de elementos macizos de un 20% de la total superficie de la misma. La separación mínima entre dichos elementos no será inferior a quince centímetros.

3. Las pérgolas no computarán como superficie máxima de ocupación por la edificación, como superficie edificada ni como volumen, pero en el suelo rústico computarán al 100% como superficie de ocupación como el resto de elementos constructivos.

4. Las pérgolas, de cualquier tipo, se tienen que situar respetando las distancias mínimas a los linderos establecidos en cada zona, excepto cuando se utilicen en zona de aparcamiento al aire libre o en superficie. En todos los casos, su altura total no podrá superar la altura mínima de planta baja.

Capítulo II. Normas sobre condiciones de habitabilidad, accesibilidad, diseño, composición y estética y dotación de servicios

Sección 1ª. Normas sobre las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y habitabilidad de viviendas y locales

Artículo 44. Condiciones mínimas. Cumplimiento de la normativa vigente. Mejora de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas



1. Además de las condiciones mínimas que establece la normativa aplicable, en especial el Decreto 145/1997 de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, y el DB SUA del CTE, además de aquellas condiciones que dispongan los organismos superiores competentes, y mientras no se opongan, son de obligatorio cumplimiento las que están contenidas en este capítulo.

2. Los proyectos de viviendas y locales tendrán que cumplir obligatoriamente las disposiciones contengas a la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears, y a la normativa vigente en cada momento sobre esta materia.

3. Se tienen que dotar de cámaras higiénicas adaptadas los establecimientos destinados a los usos y con el tamaño siguiente:

- Comercial, de más de 200 m².
- Oficinas y servicios, de más de 200 m².
- Restauración, de cualquier superficie.
- Equipamientos de cualquier superficie.

Las superficies expresadas se refieren a la superficie útil de las zonas públicas de acceso al público, excluida la de la propia cámara higiénica.

3. Siempre que se cumpla con el expresado en los puntos anteriores, en todo solar legalmente parcelado y ubicado en zona de edificación entre medianeras o adosada a una sola, cualquier que sea su superficie, se podrá construir como mínimo una edificación de 45 m² construidos de planta, y con el número de plantas permitido en la zona a la que pertenece.

4. Todos los espacios públicos urbanizados y los elementos que los conforman tendrán que cumplir con lo que dispone la Orden de ámbito estatal VIV/561/2010, de 1 de febrero por la cual se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 45. Escaleras comunes

1. Condiciones de anchura y altura.

a) La anchura mínima de la escalera deberá ser de 1 metro, excepto en escaleras curvas que será de 1,20 m. La altura, medida verticalmente en cada punto, no será inferior a 2,20 m.

b) Los rellanos que den acceso a locales y viviendas tendrán una anchura mínima de 1,20, excepto en edificios existentes en los que esta anchura será al menos igual a la de la escalera. No se admitirán rellanos partidos y su longitud y anchura mínima deberá ser de 1 metro.

c) Entre rellanos existirán, por lo menos, 2 alturas de escalón, pero nunca más de 16 y la altura máxima a salvar será de 3,20 m.

d) En edificios de más de 30 viviendas, se dispondrán por lo menos dos escaleras o bien una sola de una anchura mínima de un 1,30 m.

2. Escalones.

Los escalones de cualquiera escalera, cuyo uso no sea estrictamente privado, cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de una huella más el doble de la altura de la contrahuella estará comprendida entre 54 y 70 cm.



b) La huella mínima será de 28 cm, excepto en escaleras curvas que tendrán como mínimo una línea de huella de 28 cm medida a 50 cm de la línea interior útil y a 44 cm como máximo de la exterior útil. La contrahuella máxima deberá estar entre 13 y 18,50 cm.

c) En cada tramo todos los escalones tendrán la misma dimensión de huella y contrahuella.

3. Distancia y altura mínima de barandilla.

a) La distancia mínima desde cualquier peldaño de la escalera a puertas de locales, viviendas o ascensores será de 40 cm.

b) La altura mínima de las barandillas de protección será de 1 m, medida en la arista exterior de la huella y de 1,10 m cuando protejan una altura de caída superior a 6 m.

4. Iluminación y ventilación.

a) Las escaleras tendrán necesariamente iluminación y ventilación ya sea directamente o a través de un porche, desde la vía pública, espacio libre público o privado, patio de manzana o patio de, al menos, 6 m² de superficie.

b) En cada planta, excepto en planta baja, existirá un hueco de iluminación y ventilación de una superficie no inferior a 1 m².

c) En caso de ventilarse a través de un porche y destinarse éste a lavadero-tendedero, el lado inferior del hueco de iluminación y ventilación se deberá situar por lo menos a una altura de 1,50 m sobre la cota del pavimento del mencionado porche.

d) En edificios de altura igual o inferior a 3 plantas se permitirá la iluminación y ventilación de la escalera por medio de un hueco de escalera no inferior a 50 cm y con ventilación e iluminación cenital.

Artículo 46. Dotación de lavadero y tendedero

1. Todas las viviendas tienen que disponer, en alguna o en algunas de sus dependencias, de las instalaciones y los espacios necesarios para poder colocar y utilizar, al menos, una lavadora y una secadora eléctrica.

2. Si se prevé la ubicación de los elementos anteriores agrupados en una dependencia propia e independiente, llamada lavadero, tiene que ser cubierta y abierta y su superficie útil tiene que ser de al menos 3 m².

3. Así mismo, todas las viviendas tienen que disponer de un espacio para tender y secar la ropa de forma natural. Tanto si este espacio es la lavadero como si es cualquier sistema o solución constructiva de tendedero, la ropa extendida no tiene que ser visible desde ninguna vía o espacio público, bien por su situación o bien por la colocación de elementos que permitan la ventilación pero que impidan su visión. En todo caso, tiene que ser posible disponer como mínimo de 6 m lineales de hilos de tender.

4. El espacio que se crea debajo de las cubiertas inclinadas con la pendiente permitida podrá aprovecharse como lavadero y tendedero siempre que este espacio tenga una altura libre mínima de 1,50 m. Este espacio no computará como superficie edificada.

Artículo 47. Evacuación de humos, gases y vahos

1. Todos los locales en edificios de nueva construcción tienen que disponer de un conducto para extracción de humos de 30x30 cm de sección, o de sección equivalente, por cada 100 m² de superficie útil del local, que discurra por el interior del edificio y con salida por encima de su cubierta.

2. Sólo en los edificios existentes que no dispongan de este conducto se permitirá que la evacuación de humos se produzca por conductas exteriores adosados a las fachadas, siempre que su presencia no desmerezca de la composición de la fachada sobre la cual se instale.



3. Se prohíbe la salida libre de humos y gases por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque esta salida tenga carácter provisional.
4. Los tubos o chimeneas estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación del calor, el ruido o las vibraciones se transmita a las propiedades contiguas, y para evitar que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.
5. En este aspecto se tiene que cumplir con todo lo que dispone el DB-HS del CTE, en cuanto a la calidad del aire interior.
6. El Ayuntamiento impondrá las medidas correctoras que sean pertinentes cuando el informe técnico previo acredite que una salida de humos causa molestias o perjuicios.

Sección 2ª. Normas sobre adecuación al entorno y estética

Artículo 48. Adaptación medio ambiental

1. Según dispone el artículo 68 de la LUIB, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones se tendrán que adaptar, en lo básico, al ambiente donde se tengan que situar, y por eso:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico, histórico, arqueológico, típico o tradicional armonizarán con estos, o cuando, sin existir conjuntos de edificios, hubiera alguno de gran importancia o calidad de las características indicadas.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, la masa, la altura de los edificios, los muros y los cierres o la instalación de otros elementos, limiten el campo visual para contemplar las bellezas naturales, romper la armonía del paisaje o desfigurar la perspectiva propia del mismo.

2. La adaptación medioambiental implica cumplir con las determinaciones sobre diseño arquitectónico, de instalación de dotación de servicios, de calidad de la construcción, etc., que se contienen en estas NN.SS.

3. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá exonerar de las condiciones generales que se han establecido los edificios de equipamientos públicos que tengan que presentar unas características arquitectónicas singulares debido a la función que tienen que desarrollar o para considerarse un hito en el paisaje urbano.

Artículo 49. Composición arquitectónica y cromática

1. Serán de aplicación las condiciones particulares de estética impuestas por la normativa específica.
2. Excepcionalmente, los edificios de equipamiento público y los de carácter singular pueden ser exonerados por el Ayuntamiento del cumplimiento de las normativas generales para la zona donde se ubiquen.
3. La composición de las fachadas de los edificios es libre en el marco de las condiciones particulares que establecen las normas específicas para zonas determinadas.
4. En los edificios existentes no se permite la modificación de un elemento de la fachada si no se garantiza la simultánea modificación de todos los elementos similares del edificio, de forma que no se altere la homogeneidad del conjunto y la unidad arquitectónica. Esta modificación tiene que ser objeto de proyecto técnico y tiene que estar amparada por la pertinente licencia.
5. La composición cromática de las fachadas, carpinterías y acabados tendrá que armonizar con el entorno donde se ubique, priorizando la integración sobre el contraste. En cualquier caso, se tendrán que respetar las normas específicas que se dispongan para cada zona, con especial mención a la protección cromática de determinadas zonas.



Artículo 50. Mantenimiento, conservación y limpieza

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tienen la obligación de hacer frente a los deberes y cargas establecidas en el artículo 15 del 9 del TRLS/2015, de 30 de octubre, y por lo tanto conservarlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, especialmente en cuanto a la fachada de los edificios, las medianeras y partes visibles desde la vía pública.
2. Los espacios de retranqueo respecto la vía pública, medianeras, terrazas, galerías, cubiertas y todo elemento visible desde el exterior tienen que mantenerse en perfecto estado de limpieza.
3. Especialmente los espacios de retranqueo citados que sean visibles desde la vía pública o edificios vecinos, no pueden destinarse a almacenar objetos o mercancías que puedan redundar en perjuicio del ornato público.
4. Cuando sea necesario, previo informe de los servicios técnicos municipales, el Ayuntamiento podrá dictar órdenes de ejecución de reparaciones o acondicionamiento a los propietarios de las construcciones que lo requieran. En caso de incumplimiento, el Ayuntamiento podrá llevarlas a cabo, a expensas de los propietarios, en los términos previstos al artículo 123 de la LUIB, y éstos tendrán que soportar y facilitar su ejecución.
5. Según establece el artículo 127 de la LUIB, cuando una construcción o parte de ella esté en estado ruinoso, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la demolición total o parcial, previa audiencia del propietario o los habitantes, excepto que un inminente peligro lo impidiera.

Artículo 51. Anuncios, letreros y vallas publicitarias

1. Los anuncios o los letreros se tendrán que integrar a la composición de la fachada y a su entorno urbano y tendrán que cumplir las ordenanzas municipales sobre publicidad exterior. Están prohibidos los anuncios o los letreros adosados a barandillas, balcones o paredes medianeras.
2. El Ayuntamiento puede denegar cualquier solicitud de licencia por instalar un letrero o un anuncio cuando su contenido, la forma, la dimensión, los colores o la luminosidad, puedan causar molestias o cuando desentonen claramente con el entorno donde se quiere situar. Todo esto sin perjuicio de la aplicación directa de la normativa, de los diferentes instrumentos de ordenación territorial o del planeamiento urbanístico en aquellas disposiciones que prevean sobre esta materia.
3. Por instalar anuncios, letreros y vallas publicitarias en el suelo rústico, se seguirán las determinaciones establecidas en estas normas, especialmente lo que se regula en el artículo 264.
4. De acuerdo con el artículo 36 de la Ley 5/1990 de carreteras, se prohíbe la publicidad que sea visible desde la zona de dominio público de las carreteras, excepto en las travesías de población, en las cuales se tendrá que situar fuera de la zona de dominio público y no podrá afectar la señalización, el alumbrado y las balizas de la carretera. En todo caso habrá que atender las disposiciones de la mencionada Ley 5/1990, del resto de normativa aplicable y las ordenanzas municipales.

Artículo 52. Ubicación de antenas y de aparatos de acondicionamiento de aire

1. Los elementos por acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración, las antenas de recepción o emisión de señales radioeléctricas, de televisión, radio, telefonía y, en general, cualquier elemento tecnológico similar, se tienen que emplazar obligatoriamente en el punto del edificio o parcela en el que supongan el menor impacto visual para el entorno y donde sean menos visibles desde los espacios públicos. Por eso, será un lugar preferente la cubierta del edificio, a no ser que se demuestre la imposibilidad física de ubicarlos. En ningún caso se autorizará la instalación de estos aparatos en los balcones o ventanas, ni en las fachadas de los edificios, ni cuando no se integren visualmente en el plano de la fachada.



2. Los elementos para acondicionamiento de aire, calefacción o refrigeración, o de cualquier otra clase, no pueden ser visibles desde la vía pública, ni pueden ocupar el espacio de las terrazas y balcones exteriores. Los desagües de estas instalaciones se tienen que conducir al interior del edificio. Los aparatos de acondicionamiento o de extracción de aire no lo pueden echar a la vía pública a una altura inferior a 3 m sobre el nivel de la acera o calzada.

Artículo 53. Soterramiento y canalización de redes de servicios

1. A todos los efectos, las nuevas instalaciones y las ampliaciones de redes de servicios, como red de energía eléctrica y de telecomunicaciones, se tienen que hacer mediante una canalización subterránea.

2. Excepcionalmente, el Ayuntamiento podrá autorizar su instalación aérea cuando esté plenamente justificada por razones derivadas de sus características técnicas o relacionadas con su impacto paisajístico y siempre que la normativa sectorial aplicable lo permita.

3. En el ámbito de cada una de las zonas delimitadas en el PORN de la Serra de Tramuntana se tendrá que cumplir con las respectivas condiciones establecidas en su artículo 95.

Artículo 54. Protección del arbolado

1. Las nuevas edificaciones tienen que respetar al máximo el arbolado existente.

2. Cuando se solicite licencia de obra mayor, es obligatorio señalar el arbolado existente sobre el plano topográfico; así mismo, a los planos del proyecto se tendrá que señalar el arbolado que se conserva y el que se repone para mantener, al menos, el mismo número de unidades.

Artículo 55. Elementos estéticamente negativos

Se prohíbe la instalación de elementos que, por sus características o ubicación, perjudiquen claramente la estética y buena imagen de los edificios y su entorno.

Sección 3.^a Normas sobre la dotación de servicios

Artículo 56. Exigencia de dotación de servicios

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones de servicios en los edificios se tienen que aplicar tanto en las viviendas y locales de nueva planta como en los que resulten de las obras de ampliación o reforma, incluidas aquellas que se hagan porque son necesarias, desde un punto de vista estructural, o porque se tienen que adecuar a las condiciones de uso que establecen unos requerimientos legales nuevos, o a condicionamientos higiénico-sanitarios que impliquen la reforma.

2. Además de los servicios mencionados en los artículos siguientes, si en un futuro existan redes de distribución de nuevos servicios, como por ejemplo el gas natural, y la respectiva compañía responsable haya dictado las condiciones de instalación, también será obligatoria la previsión de su instalación en los edificios, públicos o privados.

Artículo 57. Instalación de energía eléctrica

1. Todos los edificios tienen que contar con una instalación interior de energía eléctrica de baja tensión, la cual tiene que estar conectada en la red general o a un sistema adecuado de generación propia.

2. La instalación de energía eléctrica se tiene que diseñar de forma que pueda proporcionar iluminación artificial a todas las viviendas y locales y que permita las presas de corriente para las instalaciones de que se quiera disponer.

3. Las instalaciones de baja tensión de un edificio se tienen que definir según la potencia eléctrica que se



necesita, lo cual se tiene que considerar en el cálculo de las previsiones de consumo de energía eléctrica para los servicios (alumbrado, aparatos elevadores, calefacción, etc.), y según la necesidad para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las instrucciones y los reglamentos específicos.

4. Todos los edificios con más de un consumidor tienen que disponer de una cámara o armario con las características técnicas adecuadas para alojar los contadores individualizados.

Artículo 58. Instalaciones de telecomunicaciones

Todas las viviendas y locales tendrán que cumplir la normativa vigente en cuanto a instalaciones de telecomunicaciones cómo son las comunicaciones telefónicas y la transmisión de datos, captación de señales de radiodifusión sonora y de televisión digital terrestre o por satélite.

Artículo 59. Instalaciones energéticas alternativas para la producción de agua caliente sanitaria

En el caso de nuevas edificaciones, cambios de uso y reformas integrales de las edificaciones existentes se tendrá que prever la instalación de captadores solares para producción de agua caliente sanitaria dimensionada para cubrir los requisitos que se establecen en el CTE y en el resto de normativa vigente en cada momento.

Artículo 60. Instalación de agua potable

1. Toda vivienda, local o alojamiento turístico tendrá que estar dotado de suministro de agua potable con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso o la que determine la normativa específica vigente en cada momento.

2. Todas las viviendas, instalaciones turísticas y otras instalaciones urbanas de nueva construcción que requieran suministro de agua, así como las modificaciones de las existentes que tengan la consideración de obra mayor tendrán que incluir contadores individuales de agua así como la instalación de fontanería de bajo consumo y dispositivos ahorrativos de agua.

3. La instalación de agua potable tiene que alcanzar todos los baños, lavabos, cocinas y otras dependencias donde se necesite para la actividad a realizar. En todos los edificios dotados de aparatos sanitarios destinados a la higiene de las personas y a la limpieza doméstica se tiene que prever la instalación de agua caliente correspondiente.

4. En las nuevas edificaciones, los cambios de uso y las reformas integrales de las edificaciones y construcciones existentes, se tiene que prever obligatoriamente la instalación de limitadores de caudal a grifos.

5. En el suelo urbano y urbanizable no se pueden otorgar licencias para construir ningún tipo de edificio, autorización de reformas integrales o cambios de uso hasta que no se garantice el caudal de agua necesario para desarrollar su actividad, mediante la red de suministro municipal u otra red de suministro debidamente autorizada.

Artículo 61. Instalación de aguas grises

1. Las nuevas edificaciones, los cambios de uso y las reformas integrales de las edificaciones existentes tienen que disponer de una instalación para aprovechar las propias aguas grises filtradas y desinfectadas para las cisternas de los wáteres y para las instalaciones de riego. Se tiene que prever obligatoriamente la instalación de sistemas de ahorro de agua a las cisternas de wáteres.

2. Las viviendas tienen que disponer de un depósito de acumulación de las aguas grises producidas, con una capacidad de 500 litros por cada vivienda y con las instalaciones de bombeo, de filtración y de desinfección correspondientes. Este depósito puede ser conjunto con el de las aguas pluviales.

3. En el diseño de la instalación de aguas grises o regeneradas se tiene que garantizar la imposibilidad de



confundirla con la de agua potable, así como la imposibilidad de contaminar el suministro de esta. Por eso, ambas redes tienen que ser totalmente independientes.

4. Las aguas provenientes del vaciado de piscinas tienen que ir preferentemente al circuito de aguas grises para reutilizarla. En caso de no existir este circuito, se tratarán como aguas pluviales.

Artículo 62. Recogida y tratamiento de las aguas pluviales

1. En las nuevas edificaciones, los cambios de uso y las reformas integrales de las edificaciones existentes es obligatorio recoger el agua de lluvia con conducción a aljibe de capacidad adecuada a la superficie de recogida, a razón de 1 m³ por cada 10 m² de cubierta de la edificación, con un mínimo de 10 m³.

2. El almacenamiento del agua de lluvia tiene que ser independiente del agua potable de la red municipal o de otra procedencia sin que puedan comunicarse, pero puede ser conjunto con el de las aguas grises regeneradas y con el de las aguas procedentes de la depuración de las piscinas.

3. En cualquier caso, los aljibes de agua potable y los de agua pluvial tienen que respetar, como mínimo, las distancias siguientes:

a) A fosas sépticas: 10 m.

b) A una red enterrada de evacuación de aguas fecales y grises: 1,50 m.

En todo caso se cumplirá con el Decreto 53/2012, de 6 de julio, sobre vigilancia sanitaria de las aguas de consumo humano, o normativa que lo modifique o sustituya.

4. Hará falta la instalación de un circuito para la reutilización de estas aguas pluviales, que puede ser el mismo circuito de aguas grises regeneradas, para los wáteres y, en su caso, para las instalaciones de riego.

5. El remanente de las aguas pluviales recogidas se conducirá al alcantarillado urbano de pluviales, destinado a recoger únicamente esta clase de agua si existe, o en la calle, y cumplirá las condiciones siguientes:

a) Las aguas pluviales no pueden conectarse en la red general de saneamiento.

b) El desagüe de agua pluvial, que no se conduzca al aljibe, se hará mediante conducciones adecuadas a la red de pluviales, si hay.

c) Si no hay red de pluviales ante el inmueble de que se trate, tendrá que conducirse por debajo de la acera o las tiene que abocar, libremente, en la propia parcela si se trata de una edificación aislada.

d) Se prohíbe expresamente el desagüe por encima de la acera y empalmar a estos conductos cualquier clase de aguas residuales, incluyendo las procedentes de pilas de fregar y lavar ropa.

También es prohíbe entroncarlo al alcantarillado sanitario y el vertido a fosas sépticas.

6. En tipología de edificación extensiva se garantizará que al menos un 20% del suelo de la parcela no ocupado por la edificación sea permeable.

Artículo 63. Evacuación de aguas residuales

1. Las instalaciones de evacuación de aguas residuales tienen que definirse por su capacidad de evacuación, lo cual se tiene que hacer en base a criterios que se indican en la norma tecnológica correspondiente, y tienen que cumplir, en su caso, la normativa relativa a los vertidos industriales.

2. En suelo urbano tienen que acometer, necesariamente, en la red general, mediante pozos de bloqueo y pozos de registro, al encuentro entre la red horizontal de saneamiento y la red general municipal.



3. Cuando la instalación reciba aguas procedentes de un uso de aparcamiento u otros similares, hay de haber una arqueta separadora de barros o grasas antes del pozo de bloqueo.

4. Para las Aguas residuales de procedencia no residencial, el sistema de depuración tiene que estar aprobado, previamente, por los organismos competentes.

5. En ningún caso, no se pueden derramar aguas residuales no depuradas en camas de torrentes o al mar.

6. En suelo rústico las aguas residuales generadas no se podrán abocar en pozos o zanjas filtrantes negras.

Capítulo III. Normas de protección del medio ambiente y de medidas bioclimáticas en la edificación

Artículo 64. Medidas en relación a la contaminación lumínica.

Como medidas en relación a la contaminación lumínica, se establecen las siguientes determinaciones:

1. Proyectos de urbanización y dotación de servicios.

1.1. No se puede autorizar ningún proyecto de urbanización ni de dotación de servicios que incluya el uso de luminarias tipo globo. Se tiene que usar siempre pantallas en las cuales la bombilla no sobresalga del interior, no se pueden utilizar reflectores que dispersen la luz hacia el cielo y la inclinación de la luminaria tiene que ser paralela al horizonte.

1.2. En cualquier proyecto de urbanización, de dotación de servicios o de reforma de instalaciones de alumbrado existentes, el diseño del sistema de alumbrado se tiene que basar fundamentalmente en el criterio de eficiencia energética y de consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados 2 y 3 siguientes y se tiene que cumplir el siguiente:

a) En el alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.), se tienen que instalar proyectores asimétricos sin inclinación o bien instalar proyectores simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbramiento.

b) Se tienen que sustituir las bombillas de vapor de mercurio por otros de, como mínimo, vapor de sodio de alta presión, y también la implantación otros de vapor de sodio de baja presión a las áreas donde el uso de este tipo de luz sea indiscutible por razones de seguridad (aparcamientos y viales de circulación rápida, por ejemplo).

c) Se tiene que modificar (en los casos que técnicamente esto sea posible y no implique una pérdida de iluminación) la inclinación de las luminarias hasta situarlas paralelas al horizonte.

d) El oscurecimiento interno, al 50%, del hemisferio superior de las luminarias que tengan globos de plástico o similares.

e) La instalación de bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.

2. Para la aplicación de estas normas, se establecen dos zonas en el término municipal, de entre las cuatro definidas a la Norma 44 del PTIM, en función del criterio de clasificación siguiente:

Zona E1. Áreas con entornos oscuros. Corresponde en las zonas delimitadas dentro de las categorías de suelo rústico protegido AANP, ANEI y ARIP.

Zona E2. Áreas de baja brillantez. Corresponde en una franja de 5 km medida desde el límite de las zonas E1, así como todas las zonas ubicadas dentro de las restantes categorías de suelo rústico. En esta zona quedan incluidas todas las demás áreas del suelo rústico del término y todo el suelo urbano y el urbanizable.



3. Limitaciones del flujo hemisférico superior.

Considerando que el flujo hemisférico superior instalado FHSinst% se define como la proporción en % del flujo de una luminaria que se emite sobre el plan horizontal respecto del flujo total que sale de la luminaria cuando esta está montada en la posición de instalación, el flujo hemisférico superior instalado FHSinst% en las luminarias que se tienen que implantar en cada zona en que se ha clasificado el territorio municipal no pueden superar los límites siguientes:

E1: FHSinst = 0%

E2: FHSinst ≤ 5%

4. Los proyectos técnicos de alumbrados exteriores se deben ajustar a las disposiciones de la Ley 3/2005, de protección del medio nocturno.

Artículo 65. Medidas contra la contaminación acústica

Tanto la construcción de las nuevas edificaciones como la implantación de nuevos usos tendrán que cumplir con lo dispuesto en la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica en las Illes Balears, y el Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el cual se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo relativo a zonificación acústica, o normativa que lo modifique o sustituya.

De acuerdo con el artículo 2 de la Ley 1/2007, de 16 de marzo, los edificios deberán aislarse de acuerdo con lo dispuesto en el DB-HR del CTE y el Ayuntamiento podrá denegar la licencia de instalación de las actividades que causen molestias por contaminación acústica o vibraciones.

En cuanto a los suelos urbanizables, éstos deberán:

- a) Incorporar los planos que reflejen con detalle suficiente los niveles de ruido en el ambiente exterior, tanto en la situación actual como en la previsible una vez acometida la urbanización.
- b) Los criterios de zonificación de usos adoptados para prevenir el impacto acústico.
- c) La propuesta de calificación de áreas de sensibilidad acústica en el ámbito espacial de ordenación, de acuerdo con los usos previstos y las prescripciones de la Ley 1/2007, de 16 de marzo.
- d) Las medidas generales previstas en la ordenación para minimizar el impacto acústico.
- e) Las limitaciones en la edificación y en la ubicación de actividades contaminantes por ruido y por vibraciones que hay que incorporar a las ordenanzas urbanísticas.
- f) Los requisitos generales de aislamiento acústico de los edificios en función de los usos.

En cuanto a la incorporación de la zonificación prevista en el artículo 5 del Real decreto 1367/2007, de 19 de octubre, de acuerdo con el apartado 5, las áreas acústicas están delimitadas por el uso característicos de la zona de acuerdo con la siguiente clasificación:

1. En suelo urbano y urbanizable:

- a) Sectores con predominio de suelo de uso residencial.
- b) Sectores con predominio de suelo de uso industrial.
- c) Sectores con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.
- d) Sectores con predominio de suelo de uso terciario distinto del apartado anterior.



e) Sectores con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural.

2. En suelo rústico:

a) Sectores afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos.

b) Espacios naturales.

Artículo 66. Necesaria disponibilidad de recursos hidráulicos

Para establecer urbanizaciones y polígonos industriales nuevos es preceptivo y vinculando el informe previo de la Administración Hidráulica sobre la disponibilidad de los recursos hídricos que sean necesarios en los términos que dispone el PHIB.

Artículo 67. Medidas a incorporar en el diseño de los edificios

Para mejorar el medio ambiente, las nuevas edificaciones, los cambios de uso, las reformas integrales de las edificaciones y construcciones existentes, así como las modificaciones o sustituciones de sus elementos que tengan a ver con cada una de las cuestiones, tendrán que cumplir las condiciones siguientes:

1. Justificar que, en el diseño de las edificaciones, se ha previsto el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible, mediante la combinación adecuada de una orientación solar idónea y unos vacíos de fachada adecuados como captadores solares pasivos.

2. Colocar en todos los huecos a espacio libre directo un acristalamiento doble con cámara de aire interior, los cuales tendrán que estar protegidos con persianas, parasoles u otro sistema de protección exterior incorporado que puedan evitar la entrada directa de sol, excepto en casco antiguo.

3. Los cierres del edificio en conjunto tienen que garantizar un coeficiente de transmisión térmica inferior a 2,8 kcal/h m² °C.

4. El acceso desde el exterior a los locales de más de 100 m² de superficie útil de acceso público se tiene que hacer a través de vestíbulos de independencia o cortavientos de doble puerta (batipuerta o cancela, en la arquitectura tradicional). Cuando se trate de accesos de uso público o colectivo, estos tienen que cumplir las determinaciones que prevé la Ley 8/2017, de 3 de agosto.

5. Se tiene que garantizar espacio suficiente para recipientes separadores de residuos, de acceso cómodo, a la cocina de las viviendas o al lugar de almacenamiento de residuos en el resto de usos, cumpliendo lo que dispone el DB HS del CTE.

6. Los edificios deberán cumplir con las exigencias de eficacia energética y seguridad establecidas en el RITE y en el CTE.

Artículo 68. Exigencias sobre el uso de algunos materiales

No se permite, en edificios residenciales, la utilización de fibrocemento a las cubiertas, fachadas, canales y a cualquiera otro elemento constructivo.

Tampoco se permite la utilización del fibrocemento en aquellos elementos de urbanización que tengan que quedar a la vista.

Capítulo IV. Régimen de edificios y instalaciones inadecuados al nuevo planeamiento y fuera de ordenación

Artículo 69. Edificios fuera de ordenación



Se considerarán exclusivamente fuera de ordenación las edificaciones y construcciones definidas en el artículo 129 la LUIB y su régimen será el determinado en dicho artículo o legislación que lo modifique o sustituya.

Artículo 70. Edificios construidos al amparo de la normativa anterior

1. Construcciones y edificaciones en situación de inadecuación.

En los edificios existentes disconformes con estas NN.SS., construidos al amparo de la anterior normativa y siempre que no se encuentren en situación de fuera de ordenación, se podrán realizar las obras siguientes según su situación urbanística:

1.1. Situación primera.

Edificios la superficie edificada de los cuales exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplieran alguna o diversas de las restantes limitaciones. En estos edificios se permitirán los siguientes tipos de obras:

- a) Obras de reforma y cambio de uso de entre los permitidos a las ordenanzas particulares de cada zona y, en todo caso, las señaladas en el apartado 1 del artículo 129 de la LUIB.
- b) En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un diez por ciento (10 %) de la superficie edificada compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual a la ampliada y siempre que la mencionada ampliación se ajuste al resto de los parámetros de la zona.

Los sótanos también se podrán ampliar hasta agotar la ocupación permitida cuando estén destinados al uso de aparcamientos o instalaciones y servicios propios de la edificación.

- c) También se autorizarán las obras que permitan adecuar la edificación a la situación siguiente.

1.2. Situación segunda.

Los edificios, la superficie edificada de los cuales no exceda de la permitida por las ordenanzas de cada zona, aunque incumplan alguno otro parámetro de zona o bien a la edificación no exista, si procede, el chaflán preceptivo, se permitirán las obras referidas en el apartado correspondiente a la regulación de la situación primera, las que permitan subsanar los incumplimientos de parámetros de zona y, así mismo, las siguientes:

- a) Reformas y cambio de uso, dentro de los permitidos a la zona, y ampliaciones hasta agotar la edificabilidad permitida en la zona. La ampliación se tendrá que ajustar a los otros parámetros de la zona.
- b) La falta de chaflán, cuando esté previsto, no se considerará incumplimiento de parámetros de zona, a efectos de las obras contempladas en este artículo.

1.3. En los edificios existentes, situados en zonas de uso principal residencial y destinados actualmente a usos distintos a este uso, cuando se realicen obras de reforma para destinarlos a aquel, el número máximo de viviendas permitido será el que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial a la superficie de la parcela donde estén construidos, teniéndose que destinar, si se tercia, la superficie edificable remanente al resto de usos compatibles con las ordenanzas.

En edificios actualmente destinados a viviendas que superen el número máximo que resulte de la aplicación del índice de intensidad de uso residencial, se podrá mantener o reducir el número de viviendas existente, pero en ningún caso se podrá aumentar. En edificios que no lo superen, se podrá agotar aquel número máximo.

1.4. En los edificios incluidos dentro de un plan especial o catálogo no las serán de aplicación las normas anteriores y se regularán por las determinaciones de su ficha particularizada.



2. El régimen de las edificaciones y construcciones existentes en situación de inadecuación en suelo rústico será el establecido en los artículos 261 y 262 de estas normas urbanísticas.

Artículo 71. Condiciones en relación a los usos legalmente existentes

1. Los usos que se encuentren legalmente implantados en la entrada en vigor de estas NN.SS., o de su planeamiento de despliegue, se pueden mantener siempre que se proceda a adaptarlos a los límites de molestia, de nocividad, de insalubridad y de peligro establecido para la zona donde se ubiquen, según la nueva normativa urbanística y la legislación sectorial de aplicación.

2. En aquellos locales existentes a la entrada en vigor de estas NN.SS. se podrán autorizar los usos permitidos en el planeamiento vigente en el momento del otorgamiento de la licencia de obras para su construcción, siempre que se cumplan los límites mencionados en el punto anterior.

TÍTULO III. REGULACIÓN DE LOS USOS

Artículo 72. Estructura general de los usos

1. Según su asignación urbanística se distinguen las siguientes clases de usos:

1.1. Uso global: es el establecido por las NN.SS. para definir el destino genérico de cada zona. Esta categorización de uso sólo tiene efectos en relación con la estructura orgánica del territorio.

Los usos globales pueden ser:

a) Usos globales lucrativos, es decir, susceptibles de tránsito jurídico privado.

b) Usos globales no lucrativos, la característica básica de los cuales es la de ser usos públicos impuestos por las necesidades de servicios y de equipamientos para la comunidad.

1.2. Uso detallado: es lo contemplado de forma más detallada por las NN.SS. para la regulación del régimen de compatibilidad con los correspondientes usos globales en cada zona.

2. Según su utilización se distinguen las siguientes clases de usos:

a) Uso público: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado, en este caso, en beneficio de la comunidad por medio de los mecanismos que al efecto establece la ley.

b) Uso colectivo: es el que se desarrolla sobre un bien de titularidad privada y al cual se accede para pertenencia a una asociación, club u organización similar, o por el abono de una cuota, entrada, precio o contraprestación análoga.

c) Uso privado: es el que se desarrolla por particulares en bienes de titularidad privada y que no tiene las características de un uso colectivo.

3. Según su titularidad se distinguen las siguientes clases de usos:

a) Uso de dominio público.

Las NN.SS. determinan la titularidad pública del dominio asignado a los usos públicos o colectivos previstos, cuya existencia se considere de interés público y social.

Los bienes y recursos que integran el patrimonio público de suelo, de acuerdo con el artículo 308 del RLOUSM, deberán, entre otros fines que se determinan en el artículo 313 de ese Reglamento, constituir el instrumento principal para el desarrollo de las políticas públicas de intervención en el mercado de suelo y de



la política de vivienda. A estos efectos, el ayuntamiento creará y gestionará un registro público de patrimonio público de suelo.

b) Uso de dominio privado.

Las NN.SS. proponen la titularidad privada o patrimonial del resto de los usos asignados no incluidos en el anterior apartado.

4. Según su permisibilidad se distinguen las siguientes clases de usos:

a) Uso admitido (A).

Es aquel uso que el planeamiento autoriza, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

b) Uso condicionado (C).

Es aquel que necesita requisitos adicionales para ser autorizado, en cada caso, mediante el procedimiento de declaración de interés general o de autorización de actividades relacionadas con el uso de la vivienda unifamiliar establecidos en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.

c) Uso prohibido (P).

Es aquel uso la implantación del cual no está permitido por el planeamiento. Así mismo se tienen que considerar prohibidos los usos que así se consideren por las disposiciones estatales o autonómicas, especialmente en cuanto a materia de seguridad, salud, molestias o peligrosidad.

Todos los usos no incluidos como admitidos o condicionados a cada régimen de usos se considerarán prohibidos.

Capítulo I. Definiciones de los usos en suelo urbano o urbanizable

Artículo 73. Usos residenciales

Vivienda es aquella edificación destinada al alojamiento o residencia familiar. Se pueden ubicar en dos tipos de edificios:

a) Unifamiliar: es el edificio destinado a una sola vivienda, para el alojamiento o la residencia de una sola familia, o de una unidad de convivencia, que constituye una unidad registral, asentada en una parcela, sola o con otras del mismo tipo, la cual tiene su acceso desde un vial o espacio libre de uso y de dominio públicos, desde espacios libres comunes con los otros edificios unifamiliares o con espacios de uso exclusivo de la vivienda.

b) Plurifamiliar: es el edificio constituido por más de una vivienda familiar, agrupados de forma contigua, lateralmente y/o de manera superpuesta verticalmente, que forman una edificación continua y que constituye un conjunto de unidades registrales sobre la parcela en la cual se asienta. Para acceder a cada unidad de vivienda, se tienen que usar elementos de edificación privados comunes (cajas de escaleras, jardines comunitarios, vías o calles privadas, etc.) y se tienen que someter al régimen jurídico de propiedad horizontal.

Artículo 74. Usos del sector secundario

1. Industria: corresponde a establecimientos que están destinados a obtener o elaborar materias primeras y otros productos mediante la utilización de energía por su uso inmediato o su transformación posterior, pero no para su venta directa al público. También se incluyen en este uso, los talleres de reparación y todas aquellas actividades que, por los materiales utilizados o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes. Quedan excluidos los talleres que se



consideran uso comercial en la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears.

De acuerdo con sus características, se establecen las categorías siguientes:

a) Primera categoría: comprende aquellas actividades de carácter individual o familiar que utilicen máquinas o aparatos movidos a mano o con motor de baja potencia, compatibles con la vivienda, que por sus características no puedan ser ni molestas, ni nocivas, ni insalubres ni peligrosas para el vecindario.

Tienen que cumplir, además, los requisitos de estar situadas en planta baja, asociada o no a la planta sótano, y la superficie útil máxima destinada a la actividad será de 150 m².

La limitación de superficie no es de aplicación en el caso de locales, recintos o instalaciones ya existentes donde se lleve a cabo la actividad a la entrada en vigor de estas Normas.

b) Segunda categoría: comprende las industrias en general. Se tendrá que cumplir, en todos los casos, con el establecido al artículo 4 del Decreto 20/1987, de 26 de marzo, para la protección del medio ambiente contra la contaminación para la emisión de ruidos y vibraciones así como con el indicado al artículo 6 que establece la mesa de niveles sonoros máximos.

2. Almacén: comprende los locales destinados a depósito de mercancías. Se incluye dentro de este uso los almacenes destinados al comercio al por mayor, que tiene como destinatario otros comerciantes, industriales, empresas, entidades e instituciones que no sean consumidores finales.

Artículo 75. Usos del sector terciario y turístico

1. Sector terciario.

a) Comercial: es aquel que se considera como actividad de comercio, de acuerdo con la Ley 11/2014, de 15 de octubre, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears, y la normativa sectorial aplicable.

b) Oficinas y servicios: comprende las actividades administrativas de carácter público o privado que incorporan las instituciones financieras, seguros, despachos profesionales, agencias de viajes, servicios prestados a las empresas y otros servicios. Se incluyen los servicios médicos de cualquier tipo, incluidos los laboratorios, que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios.

c) Restauración: el uso de restauración es aquel que se presta a los establecimientos que, abiertos al público, se dedican a suministrar de manera profesional y habitual, comidas o bebidas para consumir en el mismo local. Incluye, en los términos establecidos al artículo 34 de la Ley general Turística, los restaurantes, cafeterías, bares y otras empresas de servicio directo al usuario de servicios turísticos. Se excluyen expresamente los que incorporen algún tipo de espectáculo y salas de fiesta que se consideran adscritos al uso recreativo.

2. Sector turístico.

Alojamiento turístico: es aquél llevado a cabo por empresas turísticas de alojamiento que son las que, de manera profesional y habitual, ofrecen alojamiento en un establecimiento abierto al público con o sin servicios complementarios que estén destinados a los usuarios del establecimiento turístico. Los usos admitidos son los establecidos en la Ley 8/2012 del turismo.

Artículo 76. Usos de equipamiento

1. Socio cultural: comprende las actividades culturales y de relación social, las que tienen relación con la creación personal y la artística, y las de carácter religioso. Se incluyen por lo tanto, casas de cultura, centros sociales, bibliotecas, salas de arte y de exposición, etc., así como también las iglesias, templos, capillas, centros parroquiales, conventos y similares.

2. Docente: las actividades que forman este uso son las que se destinan a la formación humana e intelectual



de las personas en los diferentes niveles. Se incluyen, por ejemplo, los centros de educación infantil, de primaria y de secundaria, de bachillerato, de formación profesional, de enseñanza universitaria, de educación especial, de educación para adultos, las academias, los talleres ocupacionales, las escuelas de educación musical y conservatorios, las escuelas de artes y oficios, los centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia, etc.

3. Asistencia social: comprende las actividades destinadas a la cobertura de las necesidades sociales de la población y que en general no están incluidas en otros usos. Incluye también el alojamiento asistido, con todos los servicios complementarios necesarios para hacer estancias largas o permanentes. Se especializan según el colectivo a quién van dirigidos: gente mayor, estudiantes, religiosos, albergues de transeúntes, etc.

4. Administrativo institucional: comprende los centros o edificios destinados a la administración pública exclusivamente para desarrollar las funciones y servicios de sus competencias. Se incluyen, por ejemplo, las sedes del Ayuntamiento, las delegaciones de la Administración autonómica o estatal, etc.

5. Deportivo: las actividades que forman parte de este uso son las que se dirigen a la práctica, la enseñanza de especialidades deportivas o de cultura física. Se pueden incluir, por ejemplo, las instalaciones deportivas al aire libre y las cubiertas, gimnasios, polideportivos, etc.

6. Seguridad: este uso se corresponde en las Actividades de servicio público que hacen cuerpos e instituciones de la administración y que se dirigen a la defensa del Estado, a la preservación del orden público, a la protección de los individuos o de los bienes y las actividades que se desprenden de las anteriores. Se incluyen, por ejemplo, los cuarteles del ejército o de las fuerzas de seguridad locales, autonómicas y estatales, las comisarías, las instalaciones militares, protección civil, etc.

7. Sanitario: lo forman las actividades de uso público o colectivo que se destinan a la orientación, la prevención, la información, la administración y la prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios. Dentro del uso sanitario, se tienen que incluir, por ejemplo, los hospitales, las clínicas, las residencias de personas enfermas, los ambulatorios, los dispensarios, los centros de salud de atención primaria y preventiva, los PEC, clínicas psiquiátricos, los laboratorios relacionados con la actividad sanitaria y, en general, cualquier tipo de centro de asistencia sanitaria

8. Recreativo y espectáculos: este uso se relaciona con las actividades vinculadas con el ocio, la vida de relación, el tiempo libre y el recreo en general, y con las similares que no se incluyen en otros usos. Estas actividades se relacionan en el anexo del Reglamento general de policía y espectáculos públicos y actividades recreativas, como, por ejemplo, las salas de cine, los teatros, los café conciertos, las salas de conciertos, las salas de juegos, los casinos, los parques de atracciones, acuáticos, los jardines botánicos, los acuarios, las plazas de toros, los circos, las discotecas, las salas de baile, etc.

9. Funerario: comprende las actividades que se destinan a servicios funerarios en general, se a decir, los cementerios, tanatorios, etc. No se admiten los cementerios en suelo urbano. Los tanatorios se admiten sólo anejas a instalaciones sanitarias y asistenciales.

10. Abastecimiento: comprende aquellas actividades ordenadas o reguladas por una administración pública consistentes en el abastecimiento de alimentos o productos de primera necesidad y destinados a la generalidad de la población. Se incluyen especialmente los mercados municipales.

Artículo 77. Usos de infraestructuras y servicios urbanísticos

1. Red viaria: el uso de las redes viarias es el tránsito de personas y vehículos y el estacionamiento de estos últimos a las áreas reguladas al efecto. El régimen de usos venderá determinado por lo que dispone la Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios, por Plan director sectorial de carreteras (Decreto 87/1998, de 16 de octubre y sus sucesivas modificaciones), por las disposiciones del Consell insular de Mallorca, en las vías de su competencia, y por las propias NN.SS., y cuántas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación (reglamentos de actividades a la vía pública, servidumbres por infraestructuras, normativas sobre estaciones de servicio, etc.)



2. Instalaciones y servicios: corresponde en las Actividades destinadas a las infraestructuras de servicios urbanísticos del municipio, tal como grandes redes de servicios, redes de riego de agua depurada, redes de abastecimiento, colectores de saneamiento, colectores de pluviales y cauces de torrentes, centros de producción, almacenamiento y “feeders” de distribución de gas, depósitos de abastecimiento de agua, estaciones de depuración de aguas residuales, centros de recogida y transferencia de residuos, redes eléctricas, estaciones y subestaciones eléctricas y los similares a todos los mencionados anteriormente. El uso tendrá que encontrarse expresamente señalado en los cuadros de usos de cada zonificación.

La ejecución en dominio público de las redes de servicio y las condiciones de uso de éstas se regirá por lo que disponen las ordenanzas municipales, por las normas sobre servicios de los entes locales, por los pliegos de condiciones de la concesión y el correspondiente contrato administrativo y por los reglamentos sectoriales que las regulan.

Las servidumbres de las líneas eléctricas se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y otra normativa aplicable.

3. Transportes: comprende las actividades que se desarrollan en las áreas destinadas al tránsito y estancia de personas y/o de mercancías, tanto de transporte público, privado o colectivo, tal como paradas y estaciones de autobús y de tren. El uso tendrá que encontrarse expresamente señalado en los cuadros de usos de cada zonificación.

4. Comunicaciones y telecomunicaciones: comprenden las actividades que se desarrollan en las áreas e instalaciones básicas destinadas a los servicios de comunicaciones (correos, telégrafos y teléfonos) y telecomunicaciones (radio, televisión y transmisión de datos). Corresponden, así mismo, al uso detallado de telecomunicaciones las redes y instalaciones radioeléctricas para las que regirán las determinaciones establecidas en el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, por el cual se aprueba el Plan director sectorial de telecomunicaciones en las Illes Balears.

5. Aparcamiento de vehículos: comprenden los espacios de uso público, colectivo o privado, destinados al estacionamiento de vehículos de transporte de personas por carretera y de las embarcaciones para invernar – espacios denominados marinas secas – ya sean subterráneos, en superficie o en edificios construidos al efecto. El uso correspondiente al depósito o guarda de grandes vehículos automóviles tal como autobuses y/o camiones, sólo se permiten en las zonas industriales y de servicios.

6. Estaciones de servicio: se entiende como estación de servicio de combustibles y/o carburantes los espacios destinados a estaciones, paradas o establecimientos con depósitos de almacenamiento y uno o varios surtidores para la expansión de los combustibles y/o carburantes, destinados básicamente a los vehículos automóviles. Este uso tendrá que encontrarse expresamente señalado en los cuadros de usos de cada zonificación.

Artículo 78. Usos de espacios libres

1. Uso de espacio libre público: es el uso público que se destina al esparcimiento y el recreo de la población, en general, en suelos no edificables de uso y de dominio público, que se califican así en estas NN.SS.

2. Uso de espacio libre privado: este uso está formado por las actividades relacionadas con el esparcimiento y el recreo de las personas en áreas no edificables de dominio privado, las cuales se califican así según las normas, o en áreas que resultan de cumplir las determinaciones sobre ocupación del suelo de cada ordenanza de edificación.

Capítulo II. Normas específicas para determinados usos y actividades en suelo urbano y urbanizable

Artículo 79. Normas para el uso comercial

1. El uso comercial estará regulado por las disposiciones legales y reglamentarias sectoriales vigentes.



2. La instalación de establecimientos comerciales que tengan una superficie útil para la exposición y venta superior a 700 m² requiere expresamente la licencia autonómica de gran establecimiento comercial, con carácter previo a la solicitud del permiso municipal de instalación correspondiente.

Artículo 80. Normas para la comercialización de estancias turísticas en viviendas.

Para la comercialización de estancias turísticas en viviendas se tendrá que cumplir con el establecido en el PIAT y artículos 49 al 52 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, del turismo de las Illes Balears, o la normativa que esté vigente en cada momento.

Artículo 81. Ámbitos para el uso turístico de hotel de ciudad

En conformidad con el artículo 39.1 de la Ley 8/2012 del turismo y del artículo 75.3 de estas normas, los ámbitos donde se permite el uso turístico de hotel de ciudad son los delimitados y señalados en los respectivos planos de ordenación de los diferentes núcleos urbanos.

Capítulo III. Definiciones de los usos en suelo rústico

Artículo 82. Usos y actividades en el suelo rústico

1. La regulación de los usos y actividades al suelo rústico, los cuales vienen definidos a continuación, se regirá por la normativa sectorial aplicable, sin perjuicio de la regulación específica que se contiene en las normas siguientes.

2. El régimen de usos en suelo rústico se establece de acuerdo con la matriz de ordenación del suelo rústico del anexo I de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y de medidas tributarias, sin perjuicio de las especialidades introducidas por la legislación sectorial.

No obstante, las áreas de prevención de riesgo de incendio, que se destinen a usos o actividades de vivienda, tendrán que incorporar medidas de seguridad viaria para garantizar el acceso de depósitos de agua para una primera situación de emergencias, así como actuaciones en la vegetación alrededor de las edificaciones para reducir la carga combustible en los términos y los radios que establezca la normativa de aplicación.

Además, alrededor de estas parcelas se tendrá que establecer una franja de 30 m de ancho que tendrá que estar libre de acumulación de combustible vegetal para impedir o dificultar el paso del fuego. Las características de estas medidas de seguridad dentro de la franja son las siguientes:

- Árboles: distancia mínima entre copas: 3 m y distancia mínima de las copas a las viviendas: 3 m. Poda de pies arbóreos adultos a una altura mínima de tierra.
- Matorrales: cobertura arbustiva inferior al 30% y no habrá pies arbustivos a menos de 3 m de las viviendas.
- Restos vegetales: se tendrá que retirar o tratar los restos vegetales en un plazo máximo de 20 días desde su generación y como tratamiento se favorecerá la trituración de los restos vegetales para su quema.
- Se priorizará la eliminación de las especies inflamables.

La ubicación de las viviendas de nueva construcción será siempre que sea posible fuera de esta franja de protección y, en todo caso, se tendrá que asegurar que el emplazamiento de la vivienda permita la adecuación de ésta.

Artículo 83. Actividades del sector primario

Serán las actividades extensivas, intensivas y complementarias definidas en la disposición final primera de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, de modificación de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de Directrices de Ordenación Territorial de las Illes Balears y de Medidas Tributarias, o norma que la sustituya o modifique.

Artículo 84. Actividades del sector secundario



1. Industria de transformación agraria:

Son las definidas en el artículo 136 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, o norma que la sustituya o modifique.

2. Industria en general:

Son las actividades destinadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas según determina la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, o norma que la sustituya o modifique.

Artículo 85. Equipamientos

1. Equipamientos sin construcción: se refiere a equipamientos situados en terrenos no afectos a explotaciones agrarias, los cuales se definen en el artículo 83 de actividades del sector primario.

Consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y esparcimiento de distinto tipo, de carácter concentrado o no, como son: áreas recreativas, embarcaderos, varaderos, anclajes, actividades de temporada ligadas a la playa.

Se incluirán las instalaciones de mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos de niños, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinada a trabajos de mantenimiento, servicios y vigilancia.

2. Resto de equipamientos: consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas en las Actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socio asistenciales, y al turismo de cierta dimensión que, por sus características, necesariamente se tienen que situar a suelo rústico.

Se incluyen, a manera de ejemplo, los campos de golf y su oferta complementaria según su legislación específica, campings, parques zoológicos o circuitos deportivos.

Artículo 86. Infraestructuras

Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o aéreas, de carácter local o supramunicipal con alternativas de localización restringidas, necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.

1. Pequeñas infraestructuras: torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m2.

2. Vías de transporte: incluyen autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.

3. Conducciones y tendidos: son el conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento, gas y similares, y otras líneas de tendido aéreo o enterrada, junto con los apoyos y las instalaciones complementarias a la red.

4. Puertos y puertos deportivos: se incluyen las instalaciones destinadas al atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenamiento y tratamiento de mercancías, áreas de reparación y movimiento y todas las demás superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos, de ocio y de pesca, y sus superficies anexas.



5. Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal: cómo grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie superior a 200 m², y cualquier otra instalación de interés general o de impacto parecido sobre el medio físico.

Artículo 87. Protección y educación ambiental

1. Protección y educación ambiental: son las actividades propias de la protección y la educación ambiental. Comprende las instalaciones necesarias para llevarlas a cabo: habilitación de caminos y accesos, instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la natura, granjas escuela, pasos sobre arroyos o torrentes, miradores y similares.

2. Los albergues, casas de colonias, refugios o similares que no tengan la consideración de actividad complementaria de la actividad agraria, participan de la consideración de otros equipamientos y de actividades de educación ambiental, por lo que tendrán la consideración de uso condicionado en todo tipo de suelo rústico.

La autorización del uso condicionado no podrá implicar la construcción de nuevas edificaciones ni la ampliación de las existentes, ni la legalización de edificios fuera de ordenación. Todo ello sin perjuicio de que el planeamiento territorial o ambiental lo declare uso admitido en lugares concretos y regule sus condiciones de edificación.

Estos equipamientos tendrán que ser de titularidad pública o gestionados por asociaciones sin ánimo de lucro. En el caso de las asociaciones, tendrán que contar con el reconocimiento de una administración pública con competencias en materia de infancia, juventud, servicios sociales o medio ambiente, para llevar a cabo el servicio de alojamiento y educación ambiental; dicha administración tendrá que constar y ser consultada en la tramitación de la autorización del uso condicionado, y, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, se hará responsable de regular y velar las condiciones de ejercicio.

Artículo 88. Vivienda en edificio unifamiliar aislado

Se trata de la construcción de edificios unifamiliares destinados a vivienda de nueva planta en el suelo rústico, vinculados o no a la explotación agraria.

Capítulo IV. Normas específicas para usos y actividades en suelo rústico

Sección 1ª. Régimen de usos del sector primario

Artículo 89. Régimen de usos de las actividades extensivas

1. Uso admitido en todas las categorías de suelo rústico, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica. En las AANP cuando el desarrollo de esta actividad requiera el uso de edificaciones sólo se permitirá la utilización de las existentes, siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

2. En el ámbito del PORN de la Serra de Tramuntana, se estará al que dispone su artículo 48.

Artículo 90. Régimen de usos de las actividades intensivas

El régimen de usos de las actividades intensivas es el establecido en la matriz de ordenación del suelo rústico del anexo I de la Ley de las DOT, sin perjuicio de las especialidades introducidas por la legislación sectorial, definidas en la disposición final primera de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, o norma que la sustituya o modifique.

No obstante, en el ámbito del PORN de la Serra de Tramuntana se tendrán que cumplir las condiciones establecidas en su artículo 49.



Artículo 91. Régimen de usos de las actividades complementarias

Las actividades complementarias a la actividad agraria se definen en el artículo 5.c de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears. Su régimen de usos es el establecido en la matriz de ordenación del suelo rústico del anexo I de la Ley de las DOT, sin perjuicio de las especialidades introducidas por la legislación sectorial.

Artículo 92. Régimen de usos de las actividades extractivas

1. Uso prohibido en las AANP y AT-H.

2. Uso prohibido en las ANEI, ARIP-B, ARIP y ARIP-C, salvo que se trate de canteras ya existentes a la entrada en vigor de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears y que estén autorizadas o se autoricen según el Plan director sectorial de canteras.

3. Uso prohibido en las APR, APT y SRG, salvo que estén ya autorizadas o se autoricen según el Plan director Sectorial de Canteras. En las APR será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

En el caso de inclusión de una cantera a la lista de canteras incorporada al PDS dentro del Catálogo de canteras, y mientras no se produzca la nueva adaptación de este planeamiento municipal, se tendrá que obtener la declaración de interés general, la cual comportará la calificación de la parcela para la actividad extractiva.

Sección 2ª. Régimen de usos del sector secundario

Artículo 93. Régimen de usos de la industria de transformación agraria

Las industrias de transformación agraria vienen definidas en los artículos 136 a 138 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, o norma que los modifique o sustituya, y el régimen de usos en la matriz de ordenación del suelo rústico del anexo I de la Ley de las DOT, sin perjuicio de las especialidades introducidas por la legislación sectorial.

Artículo 94. Régimen de usos de la industria en general

1. Uso prohibido, sin excepción, en las AANP, ANEI, ARIP-B, ARIP, ARIP-C, APR, APT, y AT-H.

2. Uso prohibido en las SRG y, salvo aquellas industrias, anteriores a día 1 de enero de 1996, existentes a la entrada en vigor de este Plan, que sean autorizadas de acuerdo con los requisitos, procedimiento y otras condiciones que se establecen en la Disposición adicional segunda del PTIM.

Sección 3ª. Régimen de usos de los equipamientos

Artículo 95. Régimen de usos de los equipamientos sin construcción

1. Uso prohibido en las AANP, con la excepción que se trate de actividades derivadas de las concesiones de temporada en el litoral, incluyendo los aparcamientos ligados en esta actividad, que se autoricen según la normativa sectorial en materia de costas y litoral que sea de aplicación.

2. Uso condicionado en las ANEI, ARIP-B, ARIP, ARIP-C, APR, APT, AT-H y SRG.

En las APR será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

Artículo 96. Régimen de usos del resto de equipamientos



1. Uso prohibido en las AANP, ANEI y APT.

2. Uso condicionado en las ARIP-B, ARIP, ARIP-C, APR, AT-H y SRG, con los requisitos adicionales siguientes:

a) Ser campo de golf que, además de la normativa específica, cumpla las condiciones siguientes:

- Que el conjunto de los movimientos de tierras y la ubicación temporal, tanto de estas como de estructuras, se hagan sólo en el ámbito deportivo del campo de golf, con la excepción que se trate de aportaciones de tierras para recuperar el nivel del terreno original y que provengan de extracciones autorizadas exteriores a la actuación.
- En todo caso, las construcciones, vinculadas o no al deporte del golf, sólo podrán ser las que sean autorizables por la normativa específica de campos de golf.
- Que ni el campo de golf ni su oferta complementaria asociada ocupe ARIP-B.
- El agua para regarlo procederá de la depuración de aguas residuales u otros medios expresamente admitidos por la normativa específica de los campos de golf y contará con sistemas automatizados de optimización del consumo de agua mediante una estación meteorológica propia. Las zonas de embalse de agua tendrán cinturones de vegetación terrestre que actúen como filtros naturales. Las canalizaciones que drenen el agua de la masa embalsada dispondrán de arquetas de recogida de residuos finos.
- Que se haga un estudio de impacto ambiental tanto del campo mismo como de las obras de construcción.

b) Sólo en las AT-H se podrán ubicar usos docentes, educativo, socio asistencial o sanitario.

c) Ser de uso científico, cultural o deportivo, excepto en ARIP-B donde está prohibido.

d) Ser de uso de ocio o recreativo en canteras inactivas o en edificios existentes al 1 de enero de 2005, excepto en ARIP-B que está prohibido.

e) Ser de uso comercial, siempre en edificios existentes el 1 de enero de 2005, excepto en ARIP-B donde está prohibido, y sólo en los casos siguientes:

- Cuando se trate de establecimientos o actividades directamente vinculados a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales que tengan que ser emplazadas necesariamente en el medio rural.
- En el resto de casos que se prevean expresamente en la legislación urbanística general.

f) Ser de uso de almacenamiento, excepto en ARIP-B donde está prohibido, siempre en edificios existentes al 1 de enero de 2005.

g) En las APR será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

3. En el ámbito del PORN de la Serra de Tramuntana se tendrá que cumplir con las condiciones establecidas en sus artículos 37.3, 60.5, 64.2 y 93.

Sección 4ª. Régimen de usos de infraestructuras

Artículo 97. Régimen de usos de las infraestructuras

1. Uso prohibido en las AANP con la excepción de:

a) Las pequeñas infraestructuras destinadas a tratamiento de residuos, siempre que se justifique la imposibilidad de ubicarlas en suelo de menor protección y se obtenga la declaración de interés general.

b) Las vías de transporte recogidas en el PDS de carreteras.



c) Las conducciones, los tendidos y las instalaciones de telecomunicaciones siempre que se justifique la necesidad que pasen o se ubiquen en estas áreas y que obtengan la declaración de interés general.

d) Las grandes instalaciones técnicas destinadas a tratamiento de residuos, siempre que se justifique la imposibilidad de ubicarlas en suelo de menor protección y se obtenga la declaración de interés general.

2. Uso condicionado en las ANEI, ARIP-B, ARIP, ARIP-C y APR al hecho que se justifique la necesidad que se ubiquen en estas áreas y se cumplan las condiciones siguientes:

a) Ser pequeñas infraestructuras.

b) Ser vías de transporte, que estén recogidas en el PDS de carreteras.

c) Las conducciones, los tendidos y las instalaciones de telecomunicaciones siempre que se justifique la necesidad que pasen o se ubiquen en estas áreas y que obtengan la declaración de interés general.

d) No ser puertos y puertos deportivos, mientras no haya una regulación sectorial específica.

e) Ser grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, siempre que sean grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre de titularidad pública, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos.

f) En las APR será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente.

3. Uso condicionado en las APT, AT-H y SRG al hecho que cumplan las condiciones siguientes:

a) Ser pequeñas infraestructuras.

b) Ser vías de transporte, que estén recogidas en el PTIM o en los PDS correspondientes y de caminos.

c) Ser conducciones y tendidos.

d) No ser puertos y puertos deportivos, mientras no haya una regulación sectorial específica.

e) Ser grandes infraestructuras técnicas de carácter no lineal. En el caso de marinas secas o superficies de hibernación de embarcaciones sólo se permitirán a AT-H.

4. En el ámbito de cada una de las zonas delimitadas en el PORN de la Serra de Tramuntana se tendrá que cumplir con las respectivas condiciones establecidas en sus artículos 92, 95, 96 y 97.

Sección 5ª. Régimen de usos de protección y educación ambiental

Artículo 98. Régimen de usos de la protección o educación ambiental

El régimen de usos de la protección o educación ambiental es el establecido en la matriz de ordenación del suelo rústico del anexo I de la Ley de las DOT, sin perjuicio de las especialidades introducidas por la legislación sectorial.

Sección 6ª. Normas específicas para el uso de vivienda

Artículo 99. Régimen de usos de la vivienda rural

1. Para poder autorizar una nueva vivienda en suelo rústico siempre se tendrá que seguir el procedimiento establecido en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.



2. El uso de vivienda rural, en las categorías de suelo rústico donde este uso se permita y en los términos que se definen en el título IX de estas NN.SS., tendrá que cumplir las siguientes condiciones generales:

a) De acuerdo con el artículo 25 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, sólo se podrá autorizar una vivienda por parcela.

b) Cuando suponga una nueva construcción de edificaciones o un cambio de uso otros ya existentes, la parcela tendrá que contar con la superficie mínima señalada para este uso.

c) A efectos de autorización de nuevas viviendas en APR la parcela mínima será la correspondiente a la calificación del suelo rústico subyacente, y si no fuera conocida, la correspondiente al suelo rústico colindante. Si fueran varias las calificaciones de los suelos rústicos colindantes, se aplicará la más restrictiva.

d) En las APR de incendio y en los terrenos forestales en general, sin perjuicio de aquello regulado anteriormente, cuando se destinen a usos o actividades que supongan vivienda se tendrán que incorporar medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como también actuaciones a la vegetación en un radio de 30 m alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible.

3. En el ámbito de cada una de las zonas delimitadas en el PORN de la Serra de Tramuntana se tendrá que cumplir con las respectivas condiciones establecidas en su artículo 89.

Artículo 100. Condiciones de las edificaciones de vivienda rural

Cuando la implantación del uso de vivienda unifamiliar suponga la construcción de una nueva edificación o un cambio de uso otros ya existentes, ésta tiene que cumplir con las determinaciones siguientes:

1. El programa y distribución del conjunto de las dependencias incluidas serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar, no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su reiteración o por su excesivo número, el carácter unifamiliar de la vivienda.

2. Las dependencias que conformen la vivienda, destinadas a morada de las personas, se desarrollarán en un único edificio y tendrán acceso todas ellas desde el interior del mismo.

3. Exclusivamente las dependencias que no sean obligatorias en la composición de la vivienda y que tengan usos de servicio o complementarios a éste se podrán desarrollar en edificaciones separadas de la principal, siempre que su superficie edificada resulte coherente con el programa planteado para la vivienda y que su volumen, altura y apariencia no enmascaren los del edificio principal. La superficie máxima de las dependencias auxiliares no podrá superar el 20% de la superficie total edificada.

4. El conjunto de la edificación o edificaciones tendrán que cumplir con las disposiciones generales para el suelo rústico contenidas a la Sección 2ª del Capítulo I del Título IX de estas NN.SS.

Artículo 101. Condiciones de la parcela para vivienda rural

1. Sólo se podrá implantar el uso de vivienda rural, ya sea de nueva construcción o por cambio de uso de edificaciones existentes, en aquellas parcelas que cumplan alguno de los supuestos siguientes:

a) Que la parcela donde se pretenda implantar el uso de vivienda unifamiliar proceda de una división, segregación o fragmentación practicada antes de día 16 de julio de 1997.

b) En caso de parcelas segregadas entre el día 16 de julio de 1997 y el 13 de octubre de 1999, sólo se podrá autorizar el uso de vivienda unifamiliar cuando esta división, segregación o fragmentación no haya dado lugar, simultáneamente o sucesiva, además de cinco unidades registrales independientes, excluida la finca matriz, salvo que con posterioridad se hayan vuelto a agrupar por debajo de este límite o que se trate de



actuaciones amparadas en el punto c. siguiente y se cumpla con el requisito de parcela mínima de estas normas para cada categoría de suelo rústico.

c) En las parcelas segregadas desde el día 13 de octubre de 1999, queda prohibido el uso vivienda unifamiliar excepto en aquellas que provengan de una primera división, segregación o fragmentación practicada en documento público en virtud de donación de padres a hijos — o a hijos de hijos premuertos — o debido a herencia entre padres e hijos — incluida la sustitución para el caso de premoriencia y la sucesión por derecho de representación —, limitada la excepción, en ambos supuestos, a un máximo de una parcela por hijo y una sola vez, por lo cual esta excepción ya no se podrá aplicar a las nuevas fragmentaciones que se puedan hacer de las parcelas resultantes de esta primera.

2. Junto con la solicitud inicial de licencia, se tendrá que presentar un certificado expedido por el Registre de la Propiedad acreditativo del historial continuado de la parcela, que indique si ha sido objeto de ninguna división, segregación o fragmentación y, en su caso, si lo ha estado por donación, herencia o cualquier otra causa que conste en el Registro.

3. En el ámbito de cada una de las zonas delimitadas en el PORN de la Serra de Tramuntana se tendrá que cumplir con las respectivas condiciones establecidas en su artículo 95.

TÍTULO IV. REGULACIÓN Y DESARROLLO DE LOS SISTEMAS

Capítulo I. Determinaciones generales

Artículo 102. Definición de los sistemas. Sistemas generales y locales

1. Los sistemas son aquellos elementos de ordenación urbana fundamentales para asegurar lo desarrollamente y funcionamiento urbano dado que contribuyen a los objetivos del planeamiento referentes a las infraestructuras de comunicaciones, equipamientos, servicios técnicos y espacios libres.

2. Son sistemas generales aquellos que configuran la estructura general y orgánica del territorio y determinan el modelo de desarrollo urbano que adopta el municipio. Se incluyen los de ámbito supramunicipal.

3. Son sistemas locales aquellos que se reservan a infraestructuras de comunicaciones, equipamientos, servicios técnicos y espacios libres, el ámbito funcional de los cuales se limita principalmente a una determinada y concreta área, unidad de ejecución, sector o polígono, completando, desde esta perspectiva local, la estructura general y orgánica del territorio.

Artículo 103. Regulación de los sistemas

Las NN.SS. establecen las determinaciones de los sistemas que prevén sin perjuicio de aquello que se establezca de forma más específica a la legislación sectorial vigente en cada una de las respectivas materias que afecten a cada sistema.

La inclusión de terrenos y edificaciones como Sistema implica un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en la trama urbana.

Los Planes Especiales y los correspondientes proyectos técnicos y de urbanización que, para la ejecución de los elementos de los sistemas, puedan desarrollarse tendrán que respetar en su ejecución la regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan estos elementos.

Artículo 104. Titularidad y afectación del suelo para Sistemas

1. Los suelos reservados para Sistemas tienen que ser, a todos los efectos, de titularidad pública, aunque pueden ser de titularidad privada en aquellos supuestos en que así se determine por estas NN.SS. o por el planeamiento derivado que las desarrolle.

2. La titularidad pública de los sistemas no excluirá la posibilidad de la gestión privada del dominio y uso



público en régimen de concesión administrativa, u otro régimen equivalente, siempre que esta forma de gestión sea compatible con la naturaleza del bien y con los objetivos urbanísticos del planeamiento.

3. La calificación de Sistemas, con las excepciones que se prevean, implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos que estén así considerados, sin perjuicio del deber de su cesión gratuita cuando formen parte de sectores o unidades de actuación en suelo urbano y urbanizable.

4. Dentro del ámbito de sus respectivas competencias o atribuciones, corresponderá a las diferentes administraciones, organismos autónomos o empresas públicas adscritas a los mismos, el desarrollo de los sistemas para ejecutar las infraestructuras, servicios y equipamientos.

5. Las modalidades de obtención del suelo o transmisión al dominio público pueden ser:

a) Los terrenos de titularidad privada afectados por un Sistema General podrán conseguirse por expropiación mediante una actuación aislada.

b) Los terrenos destinados a Sistemas Generales y a Sistemas Locales integrados en una Unidad de Actuación o Polígono se ejecutarán junto con ellos y por el respectivo sistema de actuación asignado por estas NN.SS. En consecuencia se conseguirán gratuitamente a través de las oportunas Actas Administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación.

6. En el subsuelo de los suelos destinados a Sistemas de equipamientos, viario y de espacios libres, urbanos y de titularidad pública, podrán aprobarse concesiones administrativas para la construcción y explotación de aparcamientos, en las condiciones y procedimiento legalmente establecidos.

Capítulo II. Tipos de Sistemas

Artículo 105. Tipos

Estas NN.SS. establecen los siguientes tipos de Sistemas:

- a) Sistema de equipamientos
- b) Sistema de espacios libres
- c) Sistema de comunicaciones: incluye los subsistemas de la red viaria, red ferroviaria y de transportes.
- d) Sistema de instalaciones, servicios y telecomunicaciones.

Los sistemas definidos por las NN.SS. se delimitan en los planos de ordenación con una trama específica para cada uno de los tipos enunciados al apartado anterior, si bien se incluyen en diferentes clases de suelo a efectos de su obtención y valoración.

Sección 1ª. Sistema de equipamientos (E)

Artículo 106. Definición, régimen y clases del sistema de equipamientos

1. Los sistemas de equipamiento comprenden aquellos suelos destinados a usos dotacionales públicos o colectivos al servicio del municipio y que así quedan calificados en los correspondientes planos de ordenación de estas NN.SS. y aquellos que surjan del desarrollo del planeamiento diferido.

La titularidad de los equipamientos podrá ser pública o privada. Los solares destinados a equipamiento podrán ser objeto de expropiación si los titulares no los dedican a los usos previstos en este artículo.

Aparte de los equipamientos previstos a las NN.SS., la iniciativa particular podrá instalar en las diferentes zonas de edificación aquellos servicios privados que sean de su interés, siempre que cumplan la normativa propia de cada zona.

2. Los equipamientos, según su función, pueden ser de los siguientes tipos:



- Religioso
- Sociocultural
- Docente
- Asistencia social
- Administrativo – institucional
- Deportivo
- Seguridad
- Sanitario
- Recreativo y espectáculos
- Funerario
- Abastecimiento

El régimen de usos del sistema de equipamiento será el enunciado en el artículo 76 de esta normativa.

La indicación de los diferentes tipos de equipamientos en los planos de ordenación, en su caso, es corresponde al uso existente actualmente o el previsto, sin perjuicio que se pueda cambiar, de manera justificada, este tipo de uso, siempre y cuando conserve el elemento en cuestión su consideración como Sistema.

Artículo 107. Condiciones generales de las edificaciones de los equipamientos

1. La edificación en las áreas de equipamiento se ajustará a las necesidades funcionales de los diversos equipamientos, al paisaje y a la organización general del tejido urbano en que se sitúe.
2. En los casos señalados en los planos de ordenación como zonas E, en cada uno de los núcleos, serán de aplicación los correspondientes parámetros de parcelación y de edificación establecidos en esta normativa.

En los otros casos se estará a lo que se dispone en el apartado siguiente.

3. Dependiendo del tipo de ordenación de la edificación donde se implanten o se amplíen los equipamientos se establecen los diferentes parámetros aplicables para las edificaciones:

a) Para zonas de edificación continua los parámetros aplicables serán los correspondientes a la zona donde se sitúa o se tiene que situar el equipamiento.

b) Para zonas de edificación aislada se establecen los siguientes parámetros de edificación:

Ocupación máxima: 50%

Aprovechamiento o edificabilidad máxima: 1 m²/m²

Altura reguladora máxima: 8 m

Altura total máxima: 11 m

Número máximo de plantas: 2 (PB + 1P)

Retranqueos mínimos de la edificación a los linderos: 3 m

Porcentaje mínimo de zona arbolada o ajardinada: 30%

Artículo 108. Equipamiento funerario

Comprende las actividades que se destinan a servicios funerarios en general, se a decir, los cementerios, tanatorios, etc.

Sólo se admite la ampliación de los cementerios existentes. Los tanatorios se admiten anejos a cementerios y en centros sanitarios o asistenciales.

Se prevé una zona dotacional de 25 metros alrededor de los cementerios y sus posibles ampliaciones que tendrá que estar ajardinada y libre de toda clase de construcciones.



Sección 2ª. Sistema de espacios libres

Artículo 109. Definición y régimen

1. Comprende los suelos destinados a parques, jardines y zonas verdes, así como a zonas deportivas, de recreo y de ocio al aire libre, que así queden calificadas en los correspondientes planos de ordenación de estas NN.SS. y aquellas que surjan del desarrollo del planeamiento diferido.
2. Únicamente se admiten los usos de recreo y ocio al aire libre, eventualmente el uso deportivo y cultural sin limitación de acceso y la realización de actividades de carácter público que sean absolutamente compatibles con la utilización general de estos suelos, así como las eventuales concesiones para servicios y de instalaciones urbanas. Se admitirá la ocupación temporal para fiestas, espectáculos y ferias, siempre que no se causen perjuicios y de acuerdo con las condiciones que dicte el Ayuntamiento. El régimen de usos queda detallado en las artículos correspondientes de cada núcleo.
3. En general, no se admitirán aprovechamientos privados de subsuelo, suelo y vuelo de estos espacios. Sin embargo, al subsuelo de estos sistemas se podrán realizar las construcciones y o instalaciones de servicios públicos o de aparcamientos que se autoricen bajo cualquier régimen de concesión administrativa.
4. Se admitirá que las fincas vecinas tengan luces y vistas sobre los parques y jardines públicos, pero no el acceso desde estos a los edificios, excepto en el caso de viviendas unifamiliares aisladas cuando no sea posible disponer de acceso por vial.

Artículo 110. Condiciones de las edificaciones de los espacios libres

Sobre el terreno se admiten las edificaciones complementarias destinadas al servicio de los usos permitidos. Estas edificaciones no pueden superar una ocupación del 5% del total del espacio libre y serán única-mente en planta baja con un máximo 5 m de altura total máxima:, como queda recogido en las artículos correspondientes.

Sección 3ª. Sistema de comunicaciones

Artículo 111. Definición, régimen y subsistemas de comunicaciones

1. El Sistema de comunicaciones comprende el conjunto de terrenos, instalaciones, edificaciones y reservas de suelo para la red viaria, red ferroviaria y transportes.
2. El régimen de usos será el enunciado al artículo 77 de la normativa.
3. Por su función se pueden distinguir los siguientes subsistemas:
 - Subsistema viario.
 - Subsistema de transportes.

Artículo 112. Subsistema viario

1. El subsistema viario comprende las instalaciones y los espacios reservados al trazado de la red viaria dedicados a los usos de vialidad rodada o de peatones y aparcamiento.

Las determinaciones de las NN.SS., en cuanto a la red viaria se podrán completar mediante la redacción de los planes especiales o parciales, según corresponda, y se ajustarán mediante estudios de detalle de alineaciones y rasantes en el suelo urbano.

Para todas las categorías establecidas se define una franja de dominio público que es la que quedará propiamente calificada como sistema viario, y una franja de protección del sistema que mantendrá la



calificación que le corresponda según los planos de estas NN.SS. y que quedará afectada por la prohibición de edificar de acuerdo con la legislación vigente relativa a las carreteras.

Además, según el artículo 33 de la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras, o norma que la sustituya o modifique, en las zonas de reserva, contenidas en estudios y proyectos aprobados, estará prohibida cualquier obra que pueda encarecer su expropiación, excepto las de cultivo agrícola y las de mera conservación de las edificaciones e instalaciones existentes

2. Se distinguen diferentes categorías de vías definiendo la amplitud de las franjas de calificación (dominio público) y de protección para los varios tipos de viario de acuerdo con los siguientes sub apartados:

a) Carreteras de la red viaria primaria.

Carreteras, autovías y autopistas incluidas en el PDS de carreteras en la red primaria básica y complementaria, sujetas a su legislación específica y con las siguientes condiciones:

- Franja de zona de dominio público: 8 m desde la arista exterior de la explanación para vías de 4 o más carriles y 3 m para vías de 2 carriles.
- Franja de protección (APT): 25 m desde la arista exterior de la explanación para vías de 4 carriles o más y 18 m para vías de 2 carriles.

b) Carreteras de la red viaria secundaria

Carreteras, incluidas por el PDS de carreteras en la red secundaria, sujetas a su legislación específica y con las siguientes condiciones:

- Franja de zona de dominio público: 8 m desde la arista exterior de la explanación para vías de 4 o más carriles y 3 m para vías de 2 carriles.
- Franja de protección (APT): 25 m desde la arista exterior de la explanación para vías de 4 carriles o más y 18 m para vías de 2 carriles.

c) Carreteras de la red local

Incluye el resto de carreteras que se limitan al ámbito local, con las siguientes condiciones:

- Franja de zona de dominio público: 1 m desde la arista exterior de la explanación.
- Franja de protección (APT): 8 m desde la arista exterior de la explanación.

d) Calles de la red urbana primaria

Son las calles que se consideran necesarios para la estructuración básica del tráfico rodado urbano, con las siguientes condiciones:

- El dominio público corresponde a la calzada de las calles más la acera cuando esta exista.
- Las nuevas calles de la red urbana primaria tendrán que cumplir las condiciones de diseño para el nuevo viario que establece el artículo 141 y siguientes de estas NN.SS.
- Franja de protección: no hay franja de protección.

e) Calles de la red urbana secundaria

Es la red general de calles urbanas de carácter rodado salvo los que corresponden en la red básica urbana y las áreas específicamente destinadas al aparcamiento de vehículos al aire libre, con las siguientes condiciones:

- El dominio público corresponde a la calzada de las calles más la acera cuando esta exista.
- Las nuevas calles de la red urbana secundaria tendrán que cumplir las condiciones de diseño para el nuevo viario que establece el artículo 141 y siguientes de estas NN.SS.



- Franja de protección: no hay franja de protección.

f) Calles urbanas de uso exclusivo o preferente para peatones.

Son las calles que se consideran necesarios para la estructuración básica del tráfico de peatones. Pueden ser de uso exclusivo para peatones o de uso preferente, en estos últimos se dará prioridad al uso por parte de los peatones limitándose el tránsito rodado a situaciones especiales como pueden ser los de los vehículos de residentes, vehículos de servicio público o de abasto de ciertas mercancías, con las siguientes condiciones:

- El dominio público corresponde a la totalidad de la anchura de la calle, incluyendo, si están delimitadas, la calzada y las aceras.
- Las nuevas calles de preferencia para peatones tendrán que cumplir las condiciones de diseño para el nuevo viario que establece el artículo 141 y siguientes de estas NN.SS.
- Franja de protección: no hay franja de protección.

g) Caminos rurales

Son caminos rurales aquellos que no están incluidos en cabeza de las categorías anteriores y están situados en suelo rústico permitiendo la comunicación y acceso a las parcelas rústicas.

Se tendrá que seguir aquello que establece el artículo 273 de estas NN.SS. en cuanto a la regulación de los nuevos caminos rurales.

3. Además de los usos propios del sistema viario, circulación de peatones y rodada, se admite la utilización del subsuelo para el paso de las líneas de infraestructuras y servicios técnicos, y el uso del suelo para iluminación, señalización y otros elementos propios del vial al cual den servicio. En la ejecución de nuevas carreteras y calles será obligatorio que todos los servicios sean enterrados.

4. Los terrenos destinados a sistema viario y sus franjas de protección no son edificables ni con carácter provisional.

5. De acuerdo con las DOT y el PTIM, las áreas de protección territorial de carreteras (APT) definidas como la franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y a una distancia de estas de 25 m en las carreteras de 4 o más carriles, de 18 m en las carreteras de 2 carriles de la red primaria y secundaria y de 8 m en las carreteras de 2 carriles de las redes local o rural, tendrán la consideración de suelo rústico protegido.

En consecuencia, además de las restricciones debidas a las prescripciones de este artículo y de las que se derivan de la calificación específica aplicable en cada caso, serán de aplicación las restricciones de uso establecidas en la matriz de ordenación del suelo rústico del PTIM.

6. En el ámbito del PORN de la Serra de Tramuntana, por todo lo hace en la red viaria y movilidad se de aplicación lo que dispone el artículo 96 de su normativa de ordenación.

Artículo 113. Subsistema de transportes

1. Comprende los terrenos, edificaciones y instalaciones destinados al transporte de personas y mercancías de carácter municipal o extramunicipal tal como estaciones de autobuses.
2. Las nuevas edificaciones vinculadas a este subsistema tendrán que cumplir las mismas condiciones que las señaladas al artículo 107 de estas NN.SS.

Sección 4ª. Sistema de instalaciones, servicios y telecomunicaciones

Artículo 114. Definición y régimen del Sistema de instalaciones, servicios telecomunicaciones

1. El Sistema de instalaciones, servicios y telecomunicaciones comprenden un conjunto amplio de



instalaciones superficiales, subterráneas o aéreas, de carácter local o supramunicipal necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.

2. El régimen de usos será el enunciado al artículo 77 de la normativa.

3. Por su función se pueden distinguir los diferentes subsistemas: el de infraestructuras y servicios técnicos y el de telecomunicaciones.

Artículo 115. Subsistema de infraestructuras y servicios técnicos

1. Comprende los terrenos, edificaciones y instalaciones destinados a la dotación de infraestructuras y servicios técnicos, de titularidad o servicio público aunque sean gestionados en régimen de concesión por empresas privadas, de abasto de aguas, servicios de evacuación de aguas residuales, centrales receptoras y distribuidoras de energía eléctrica y su red de abasto, plantas incineradoras, estaciones de transferencia de residuos, vertederos de desechos y otros posibles servicios de carácter afín.

2. Las edificaciones necesarias para el desarrollo del subsistema de infraestructuras y servicios técnicos se ajustarán estrictamente a las funciones que este precise, teniendo especial cura al adaptarse al paisaje que las rodea o a la organización general del tejido urbano en que se sitúan. Los espacios libres de edificaciones o instalaciones que constituyen la en torno a estos subsistemas mantendrán el carácter de espacios ajardinados, en general, teniendo cura del arbolado y la vegetación existente.

3. Las servidumbres de los tendidos eléctricos se regularán por los reglamentos eléctricos de alta y baja tensión y el resto de la normativa aplicable. A efectos de servidumbres será preceptivo el informe de la empresa sub-ministradora de energía eléctrica previo a la petición de cualquier licencia de edificación o actividad o sus modificaciones en terrenos situados a la zona comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas, situadas una a cada lado del eje de los tendidos eléctricos aéreos de alta tensión y a una distancia de 30 m de éste.

En los sectores de nueva urbanización las líneas de distribución de mediana tensión (inferiores a 30 kV.) tendrán que ser sepultadas.

4. En las canalizaciones de gas y agua existentes y en las nuevas que se autoricen, habrá que respetar las servidumbres de paso, u otros que pudieran existir, oficialmente establecidas. No se podrán llevar a cabo actuaciones (edificaciones u otros) en las proximidades de las canalizaciones mencionadas a distancias inferiores a las establecidas reglamentariamente en la normativa técnica vigente.

Cuando la actuación a realizar pueda producir una afectación de las canalizaciones mencionadas, se podrá solicitar un informe a la empresa que sea propietaria.

5. En la ejecución de nuevas carreteras y calles será obligatorio que todos los servicios sean enterrados.

Artículo 116. Subsistema de telecomunicaciones

1. Comprende los terrenos y las instalaciones básicos de los servicios de correos, telégrafos, teléfonos, radio, televisión y transmisión de datos.

2. Las nuevas líneas de telecomunicaciones o las ampliaciones de las existentes en suelo urbano y urbanizable serán sepultadas. En todo caso se prohíbe el paso aéreo por sobre los espacios públicos, teniéndose que soterrar la línea. Excepcionalmente las ampliaciones a líneas por acometidas a usuarios individuales se podrán pasar por fachada.

3. De acuerdo con el artículo 10 del PDS de telecomunicaciones de las Illes Balears, el operador que quiera instalar su red de telecomunicaciones utilizando bienes de dominio público se tiene que dirigir a la administración que sea titular y tiene que presentar información sobre la red y el proyecto técnico concreto relativo a los elementos de la red la instalación de la cual tenga que afectar estos bienes demaniales.



4. El operador tiene que presentar, también, la administración titular de los bienes de dominio público la certificación que acredite que está inscrito en el Registro de operadores a que se refiere el artículo 31.2 de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, general de telecomunicaciones y también, si hace falta, el proyecto de implantación aprobado previamente por la consejería competentemente en materia de telecomunicaciones.
5. La solicitud de ocupación de dominio público tiene que hacerse con carácter previo a la solicitud de la licencia de obras a que se refiere el capítulo II del Título III del PDS de telecomunicaciones.
6. Todo esto sin perjuicio del cumplimiento de aquello que dispone el PDS de telecomunicaciones de las Illes Balears, aprobado por el Decreto 22/2006 de 10 de marzo, y las otras disposiciones legales o reglamentarias vigentes en cada momento.

TÍTULO V. NORMAS ESPECIALES EN MATERIA DE AGUAS Y COSTAS

Capítulo I. Aguas

Artículo 117. Normativa aplicable en materia de aguas

En todo aquello que constituye el dominio público hidrográfico, formado por los torrentes, fuentes naturales, zonas húmedas y el subsuelo de las diversas capas freáticas, así como sus zonas de servidumbre, será de aplicación la normativa sectorial en materia de aguas y, en especial, el Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de aguas, el reglamento del dominio público hidráulico (RDPH) aprobado por el Real decreto 849/1986, modificado por Real decreto 9/2008, de 11 de enero, y el Plan hidrológico de las Illes Balears (PHIB) aprobado por el Real decreto 684/2013, de 6 de septiembre.

Artículo 118. Zonas de servidumbre y policía

1. De acuerdo con la normativa mencionada al artículo anterior, la zona de servidumbre para uso público tendrá una anchura de 5 m, medidos desde los márgenes, y la zona de policía tendrá una anchura de 100 m, también medidos desde estos márgenes.

2. En la zona de servidumbre para uso público es de aplicación el que establece el artículo 7 del RDPH, el punto 3 del cual determina que, a todos los efectos, no se podrá realizar ningún tipo de construcción en esta zona salvo que resulte conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. Solamente se podrán autorizar edificaciones en zona de servidumbre en casos muy justificados.

Asimismo, las edificaciones que se autoricen se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la propia servidumbre y con la mínima ocupación de la misma, tanto en su suelo como en su vol. También se tendrá que garantizar la efectividad de la servidumbre, procurando su continuidad o su ubicación alternativa y la comunicación entre las áreas de su trazado que queden limitadas o interrumpidas por aquella.

En cualquier caso no se podrá realizar ningún tipo de nueva construcción sin obtener la autorización porteniente, por parte de la administración hidráulica competente, la cual sólo se otorgará en casos mucho justificados o para el uso del DPH, conservación o restauración.

3. En la zona de policía cualquier uso, modificación del terreno natural, plantación u obra se someterá a las prohibiciones o condiciones que establece el Reglamento del dominio público hidráulico o la normativa vigente en cada momento. Será necesaria la autorización, previa a la licencia, de la administración hidráulica competente.

4. No obstante lo anterior, de acuerdo con el artículo 78 del Reglamento del dominio público hidráulico, desde la aprobación definitiva de estas NN.SS., en las zonas de policía situadas en suelo urbano no se requerirá la autorización previa de la administración hidráulica competente.



5. El concepto de cauces, que constituyen el dominio público hidráulico (DPH), riberas y márgenes son los definidos en los artículos 4 y 6 del RDPH.

El deslinde del DPH corresponde a la Administración Hidráulica y se tiene que llevar a cabo según el que establece el RDPH en los artículos 240 a 242, sin lo cual no se puede determinar en los planos de ordenación ni sobre el terreno la zona de servidumbre para uso público ni la zona de policía.

Artículo 119. Aprovechamiento y prohibición de vertidos

1. De acuerdo con el establecido al artículo 70 del Reglamento del dominio público hidráulico, la utilización o aprovechamiento por parte de los particulares de los lechos de torrentes o de los bienes situados en ellos, requiere la previa concesión o autorización administrativa. A tal efecto, las obras destinadas a la canalización, corte o cobertura de cualquier lecho requiere la previa presentación del proyecto suscrito por técnico competente, de acuerdo con el artículo 126 del Reglamento, en el cual se justificará la no afección de las obras proyectadas al régimen hidráulico normal, así como incluir el cruce de tendidos eléctricos y de cualquier tipo de paso por encima o por debajo del lecho. El cumplimiento de estas prescripciones se incluirá y justificará en el mencionado proyecto específico.

2. Queda prohibido, de acuerdo con el artículo 100 Texto refundido de la Ley de aguas, el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, excepto que se haya obtenido la previa autorización administrativa. En esta prohibición se incluye el vertido de aguas pluviales, excepto que se garantice que la calidad del vertido no afectará al lecho del elemento.

Capítulo II. Costas

Artículo 120. Normativa aplicable en materia de costas

1. En todo aquello que constituye el dominio público marítimo terrestre así como en las zonas de dominio privado afectadas por las servidumbres de influencia, protección, tránsito y acceso, será de aplicación la normativa sectorial en materia de costas y, en especial, la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el Reglamento de Costas aprobado por el Real decreto 1471/1989 de 1 de diciembre.

2. Además, se tendrán que tener en cuenta aquellas disposiciones que inciden en su régimen urbanístico, en especial las de la Ley 6/1999 de las Directrices de ordenación territorial de las Illes Balears, la Ley 6/1997 del Suelo Rústico y la Ley 10/2005 de Puertos.

Artículo 121. Protección del dominio público marítimo terrestre

1. La protección del dominio público marítimo terrestre (DPMT) comprende la defensa de su integridad y de los fines de uso general a que está destinado, la preservación de sus características y elementos naturales y la prevención de las perjudiciales consecuencias de obras y instalaciones en el términos de la legislación sectorial aplicable.

2. Se define una franja de dominio público y dos franjas de protección correspondientes a la afectación de 20 metros en suelo urbano y 100 metros en suelo rústico por aplicación de la Ley de Costas, y el área de Protección Territorial (APT) de 500 metros por aplicación de las DOTE (Ley 6/1999). Estas franjas mantendrán la calificación que le corresponda según los planos de estas NN.SS. pero quedarán afectadas por las prohibiciones especificadas por la normativa mencionada.

3. A los efectos anteriormente mencionados, los terrenos colindantes con el DPMT estarán sujetos a las limitaciones y servidumbres que se determinan a la Ley de Costas y su Reglamento.

Artículo 122. Normas de protección. Servidumbres

1. Las obras a realizar en las zonas de servidumbre de protección y tránsito, tendrán que cumplir las



determinaciones de los artículos 23, 24, 25, 26 y 27 de la Ley de Costas, así como respetar las servidumbres de acceso al mar previstas al artículo 28 y en el Título III de la mencionada ley y en los artículos 43 al 55 de su Reglamento, en relación con la utilización del DPMT. Con cuyo objeto, a la documentación gráfica de estas NN.SS. se señalan las zonas de servidumbre, a partir de las delimitaciones aprobadas, así como los pasos de acceso a la mar.

2. En los términos que prevé la Ley de Costas, en suelo urbano, para la realización de determinadas actuaciones en la zona de servidumbre de protección se tendrá que redactar previamente un estudio de detalle u otro instrumento de planeamiento adecuado.

3. Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección y las obras o instalaciones a realizar en dominio público o zona de tránsito requerirán, con carácter previo al otorgamiento de la licencia, la autorización o concesión por parte de la administración competente.

4. En la zona de influencia se tendrá que cumplir el artículo 30 de la Ley de Costas.

5. Según la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, se tienen que derribar las obras y las instalaciones que se hubieran construido, antes de su entrada en vigor, sin la autorización o la concesión exigible de acuerdo con la legislación de costas entonces vigente, excepto cuando, por razones de interés público, la administración competente las legalice. Se tienen que derribar, también, las obras y las instalaciones que ocupan terrenos de DPMT cuando se extinga la concesión y cuando se dé el supuesto que se prevé en el apartado 2 de la disposición mencionada.

6. Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y colectores paralelos a la costa, estarán fuera de los primeros 20,00 m de la servidumbre de protección, tal como dispone el artículo 44.6 de la Ley de costas.

TÍTULO VI. PATRIMONIO HISTÓRICO. CATÁLOGO

Artículo 123. Protección del patrimonio arquitectónico y de los conjuntos urbanos

1. La protección del patrimonio arquitectónico de Andratx y de sus conjuntos urbanos se hará efectiva mediante el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Catálogo de Patrimonio de Andratx y de las ordenanzas contenidas en estas NN.SS.

2. Además de lo anterior, se tiene que cumplir toda la normativa aplicable en materia de protección del patrimonio histórico tanto en general como, muy especialmente, en cuanto a los bienes declarados como bienes de interés cultural o bienes catalogados, y todos aquellos que forman parte del patrimonio arqueológico, paleontológico, etnológico, histórico industrial o cualquier otra figura legal de protección aplicable a los bienes situados en el término de Andratx.

3. En las áreas declaradas histórico ambientales se tendrán que cumplir las determinaciones de los artículos 38, 39 y 40 del PDS de telecomunicaciones en cuanto a las infraestructuras de telecomunicaciones existentes en estas áreas, a los planes especiales de reforma de las redes de instalaciones y a la autorización de infraestructuras en áreas histórico ambientales faltas de este plan especial.

Artículo 124. Protección de los centros históricos de Andratx.

Siguiendo las determinaciones de la Norma 46 del PTIM, se delimita el ámbito de los dos núcleos históricos de la villa de Andratx, los cuales se tienen que ordenar mediante los respectivos Planes especiales de reforma interior (PERI), con las condiciones de la Disposición Adicional Primera de estas normas.

Por otra parte, se han delimitado los núcleos tradicionales de s'Arracó, Puerto de Andrantx, sa Coma, Sant Elm y Camp de Mar. En estas áreas los proyectos de solicitud de licencia de derribo, obra nueva o reforma de las fachadas a calle de los edificios existentes, deberán incorporar un estudio de los elementos tradicionales existentes y de integración y armonización de la propuesta en el conjunto del entorno.

Artículo 125. Protección de elementos integrantes de las rutas de interés cultural y paisajístico



1. De acuerdo con las determinaciones de las normas 49 y 50 del PTIM, en los planos de ordenación se señala el trazado de la Ruta de Pedra en Sec, señalado en el Plan Especial que la define y la regula, que discurre desde el Puerto de Andratx hacia el norte, se divide para seguir hacia s'Arracó y hacia Sant Elm y volver a coincidir cerca del Cap Fabioler.

2. Aquel Plan Especial establece una franja de protección paralela a la ruta, desde el eje de esta, con una anchura de 15 metros a cada lado de los caminos que conforman la ruta a partir del eje central del itinerario, en la cual se prohíben las actuaciones que puedan malograr o perjudicar el patrimonio catalogado, las visuales, el entorno o la calidad paisajística de la ruta.

La autorización de cualquier tipo de intervención dentro de esta franja de protección estará sometida a la presentación de un estudio que justifique el cumplimiento de los requisitos de protección mencionados.

3. Los tramos de la Ruta de Pedra en Sec se tienen que mantener en condiciones de ser transitada y abierta al público y no se puede autorizar ninguna intervención que limite estas condiciones.

TÍTULO VII. REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

Capítulo I. Disposiciones generales para el suelo urbano

Sección 1ª. Determinaciones generales

Artículo 126. Concepto de suelo urbano

Constituyen el suelo urbano los terrenos que se encuentran en situación de suelo urbanizado y que las NN.SS., en cumplimiento de la legislación urbanística, incluye en esta clase de suelo.

Artículo 127. Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano

Los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano se establecen en los artículos 46 a 49 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

Artículo 128. Tipo de ordenación

El planeamiento urbanístico, en función de la ordenación detallada, establece diferentes tipos de ordenación urbanística para cada zona de suelo urbano y regula su aprovechamiento urbanístico y los usos permitidos.

Artículo 129. Requisitos para la edificación en el suelo urbano

El suelo urbano está sujeto a las limitaciones específicas que le imponen estas NN.SS. y, en su caso, el planeamiento que lo desarrolle, así como a la condición de no poder ser edificado hasta que la parcela alcance la condición de solar según lo previsto en el artículo 25 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre (LUIB) y artículo 42 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo. No obstante, las obras de edificación y las de completar la urbanización, de acuerdo con el artículo 46 de ese Reglamento, podrán, excepcional y motivadamente, simultanearse cumpliendo las condiciones del artículo 384.

1. Lindar con espacio público y disponer efectivamente, a pie de la alineación de la fachada de la parcela, al menos los servicios señalados en el apartado 4. Cuando la parcela linde con más de un espacio público, el servicio de suministro y evacuación sólo será exigible en uno de ellos.

2. Tener señaladas las alineaciones y rasantes según defina el planeamiento.

3. No estar sujeto a actuaciones urbanísticas pendientes de desarrollo y haber cedido, en su caso, los terrenos exigidos por el planeamiento para destinarlos a espacios públicos para regularizar alineaciones o completar la red viaria.



4. Además de la red viaria, debidamente pavimentada y, en su caso, con las aceras encintadas y un grado de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica, contar con los servicios siguientes:

a) Redes de agua potable y de aguas residuales.

El dimensionado de las redes de agua potable y de aguas residuales deberá garantizar el suministro y la evacuación de los habitantes a los cuales den servicio.

b) Red de distribución de energía eléctrica.

Esta se desarrollará por el límite del vial o espacio libre públicos a los cuales da frente la parcela, con capacidad suficiente para los usos existentes o que puedan ser necesarios, en toda la línea de suministro, según el Reglamento electrotécnico de baja tensión e instrucciones complementarias. Las redes de energía eléctrica y telecomunicaciones deberán enterrarse.

c) Alumbrado público.

La instalación de alumbrado público o la sustitución del existente deberán cumplir con lo que establece la Ley 3/2005, de 20 de abril.

Artículo 130. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano

Son las definidas en el artículo 23 de la LUIB, es decir:

- Actuaciones de nueva urbanización.
- Actuaciones de renovación urbana.
- Actuaciones de dotación.
- Actuaciones de reforma interior.

Artículo 131. Derechos y deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbano

Son los definidos en el artículo 29 de la LUIB.

Artículo 132. Ejecución de unidades de actuación

1. Se tienen que redactar figuras de planeamiento para desarrollar las determinaciones de las NN.SS. en todos los casos en que estén establecidas de forma específica.
2. Las normas establecen para las unidades de actuación delimitadas el sistema de actuación preferente.
3. En los casos de edificios que se tengan que adecuar a las nuevas alineaciones establecidas por estas normas en zonas consolidadas, se podrán delimitar unidades de actuación con el fin de obtener la superficie correspondiente de vial mediante cesión gratuita o expropiación, en su caso.
4. En las unidades de actuación, las normas establecen determinaciones específicas de ordenación y aprovechamiento, y las remite a la regulación recogida en cada una de las correspondientes fichas de características.
5. Los límites establecidos en los planos serán la referencia para las obligaciones de cesión gratuita, equidistribución o urbanización pendientes de cumplimiento, así como para la determinación detallada, en aquellas unidades de actuación que corresponda, del porcentaje de la reserva mínima de la edificabilidad de uso residencial para viviendas sujetas a un régimen de protección pública que determine la legislación aplicable en cada momento.



Artículo 133. Ficha de características de unidades de actuación

1. Los datos numéricos de aprovechamiento y condiciones de edificación, así como los criterios particularizados de ordenación para cada ámbito de unidad de actuación se recogen a la correspondiente ficha de características, las determinaciones de las cuales son de obligado cumplimiento para cada actuación, junto con el resto de condiciones urbanísticas recogidas en estas normas. Los planos de ordenación complementan estas determinaciones. Las mencionadas fichas se recogen al Anexo 1 de esta normativa.
2. Sin perjuicio del que establece el apartado anterior, en el diseño y regulación de la ordenación se tienen que aplicar las ordenanzas establecidas para estas normas para el suelo urbano.
3. En las fichas se señala el planeamiento de desarrollo que, en cada caso, es necesario redactar. Mediante la redacción de estudios de detalle, se podrá definir y concretar la ordenación de volúmenes específica de las unidades de actuación que así lo requieran.

Artículo 134. Parcelas con más de una calificación

Cuando, en suelo urbano, una parcela esté afectada por más de una calificación o zonificación, sólo serán de aplicación las condiciones de cada una de ellas sobre su ámbito respectivo. La superficie de cada ámbito tendrá, a estos efectos, la consideración de una parcela independiente.

Sección 2ª. Determinaciones para la urbanización del espacio público

Artículo 135. Desarrollo y ejecución de los servicios de infraestructura

1. Tanto el planeamiento derivado que desarrolle estas NN.SS. como cualquier proyecto que se redacte para llevarlas a cabo y que afecte a las instalaciones de infraestructura, tiene que ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración se tiene que instrumentar desde las primeras fases de elaboración y se tiene que producir de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre la documentación tiene que figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.
2. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no sea necesario la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas legalmente. Por eso, las determinaciones gráficas de las NN.SS. sobre instalaciones de infraestructura, llevan implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y instalaciones correspondientes.
3. A los efectos de la regulación de las instalaciones de infraestructura, se tiene que cumplir lo que dispone la legislación sectorial de aplicación en cada caso.

Artículo 136. Condiciones de la dotación de servicios urbanos

1. La dotación de servicios urbanos que se tienen que ubicar en los viales y espacios libres de uso público, tanto por los de nueva creación como para la renovación o ampliación de los existentes, será, como mínimo, la siguiente:

- Pavimentación de calzadas, aceras y, en su caso, aparcamientos e itinerarios para peatones.
- Redes de suministro de agua potable.
- Redes de evacuación de aguas negras.
- Redes de aguas pluviales, o previsión de evacuación por escorrentía superficial, en el casos que aquellas no sean posibles ni recomendables, a criterio municipal.
- Red de suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- Redes de telecomunicaciones o, en su caso, su previsión.
- Red de alumbrado público.



2. La nueva instalación, la sustitución o la ampliación de redes de servicios urbanos se tiene que efectuar siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, en la red de energía eléctrica y de telecomunicaciones, aunque sean de media o alta tensión, o de servicio supramunicipal.

3. Se tienen que prever las canalizaciones y galerías necesarias para redes de telecomunicaciones. Estas canalizaciones se tendrán que integrar dentro del dominio público municipal. Siempre que sea posible, la obra civil correspondiente a esas canalizaciones o galerías de dominio público se tiene que planificar de forma que pueda utilizarse también para los restantes servicios urbanísticos que se tengan que proveer, y también, si procede, para el soterramiento de tendidos aéreos de cables que puedan existir en la zona correspondiente a la actuación urbanística de que se trate.

4. Cualquier proyecto de urbanización o de dotación de servicios tiene que procurar la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos, configurando una franja de suelo que, a ser posible, tiene que pasar por espacios libres no rodados y no pavimentados.

Artículo 137. Condiciones de urbanización de los espacios libres públicos

1. Los proyectos de urbanización o de dotación de servicios de los espacios libres de uso y dominio público tienen que definir las obras de jardinería, ornamento y arbolado, así como también las edificaciones auxiliares, las pavimentaciones y las redes de infraestructura al servicio de la zona considerada.

2. Se tienen que adoptar, en carácter general, los siguientes criterios de diseño y de ordenación:

a) Tratamiento diferenciado del suelo destinado a áreas de aposento, reposo y tránsito de aquellos otros destinados a la plantación.

b) Las especies plantadas tienen que ser autóctonas, adecuadas al clima de Mallorca.

c) La ordenación se tiene que adaptar a la configuración primitiva del terreno. Las pendientes acusadas se tienen que ordenar mediante rebajes y bancales que permitan la utilización del espacio como áreas de aposento y paseo debidamente integradas.

d) Se tienen que incluir en el proyecto, en su caso, las instalaciones propias de estos espacios, tal como quioscos, fuentes, juegos infantiles, bancos, etc.

e) Se tienen que determinar las áreas dedicadas expresamente a la instalación de estructuras móviles, edificaciones provisionales, tendidos de infraestructuras, de instalaciones o de dotaciones públicas compatibles con el carácter de zona verde.

f) Se tienen que proyectar las infraestructuras necesarias al espacio libre, como es el alumbrado, la red de riego, hidrantes y drenaje, teniendo en cuenta las servidumbres que pueda crear el trazado de estas infraestructuras, para tratarlas y diseñarlas adecuadamente.

g) Se tiene que tener en cuenta la necesaria adecuación medio ambiental, así como la disminución al máximo de las cargas de conservación de las zonas ajardinadas y de sus instalaciones.

3. Como criterios técnicos de instalaciones y construcción, se tienen que tener en cuenta los siguientes aspectos:

a) Se tienen que situar suficientes puntos de riego, para permitir un servicio adecuado a la totalidad de las zonas ajardinadas. Todas las acometidas por la red de riego conectadas a la red municipal tienen que estar dotadas del correspondiente contador a los efectos de control de consumos y pérdidas. El riego tiene que ser con aguas depuradas (aguas regeneradas) especialmente tratadas cuando el volumen de agua necesario total determinado en el proyecto sea superior a 2 m³ diarios.

b) Se tiene que disponer de iluminación adecuada a la totalidad de las zonas pavimentadas y, opcionalmente,



a las zonas ajardinadas. Dentro de cada zona podrá haber distintos niveles de iluminación y siempre con la máxima eficiencia lumínica. Se recomienda la utilización de luminarias alimentadas por placas fotovoltaicas.

c) Se tiene que resolver la evacuación de aguas pluviales y el drenaje de las diferentes áreas, con objeto de evitar la formación de balsas y la acumulación de barro.

d) Se tiene que disponer del mobiliario urbano adecuado: bancos, papeleras, aparcamientos de bicicletas, etc., con propiedades antivandálicas suficientes.

4. El Ayuntamiento, como receptor de los espacios libres públicos ejecutados por los particulares en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, supervisará las condiciones de calidad de los proyectos de urbanización o de dotación de servicios, y podrá introducir las modificaciones oportunas, tanto de diseño como de calidad de las instalaciones, con el fin de cumplir el que establece este artículo.

5. Todas las obras de urbanización sobre espacios de uso y de dominio público, tienen que reunir, además del que se llama explícitamente en estas normas, aquello que establece la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears, así como lo que dispone la Orden de ámbito estatal VIV/561/2010, de 1 de febrero por la cual se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 138. Condiciones de diseño para el nuevo viario rodado

Será según las secciones establecidas en los planos de ordenación y en el caso de nuevos viales en suelo urbanizable se deberá cumplir con lo establecido en el artículo 62 del RLOUSM o norma que lo modifique o sustituya.

Artículo 139. Criterios de trazado para el nuevo viario

1. La red urbana de nueva creación no podrá tener pendientes superiores al 12%, excepto la que ya aparece en los planos de ordenación de estas NS.

2. El radio mínimo al eje de la calzada tiene que ser, en carácter general, de:

- 8 m en ángulos superiores a 90°.
- 15 m en ángulos inferiores a 90°.

3. Los proyectos de urbanización o de dotación de servicios tienen que distinguir, a los efectos de tratamiento y pavimentación, entre la calzada y las áreas de estacionamiento. También tienen que diferenciar las aceras y el resto de espacios por peatones.

Estos proyectos deberán cumplir con lo establecido en el artículo 62 del RLOUSM.

4. Los elementos de la urbanización (materiales, jardines, mobiliario urbano, señalización y alumbrado) tienen que estar en consonancia con el uso y el carácter de la calle, así como con las condiciones ambientales del entorno urbano.

Artículo 140. Construcción de aceras

1. Es obligación de la propiedad la construcción de la acera adyacente a la fachada de un inmueble siempre que confronte con una vía pública donde las aceras existan o esté prevista su construcción.

2. Esta obligación comprende la colocación del bordillo y la completa ejecución del pavimento.

3. Para la construcción de la acera es preceptiva la obtención de la correspondiente licencia municipal y será señalada la rasante por los servicios técnicos municipales.



4. El otorgamiento de la licencia de edificación de obra nueva, ampliación o reforma comprende también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

5. No se puede otorgar licencia de ocupación de un inmueble sin que antes no se haya construido la acera correspondiente a la fachada del edificio de que se trate si así está prevista en estas normas.

Artículo 141. Pavimento de aceras

1. En general, las baldosas serán cuadradas de 20 cm. de lado, excepto en aquellos casos en que haya una ordenanza o proyecto específicos.

2. Los bordillos o encintados de aceras serán de piedra calcárea dura abujardada en las zonas más antiguas donde ya sea mayoritario su uso; y del mismo material o de piezas prefabricadas de hormigón o similares, de modelo autorizado, al resto de zonas.

Artículo 142. Pasos para la entrada de vehículos

1. Los pasos para la entrada de vehículos a los edificios o solares que se prevean construir, se harán rebajando el bordillo y la acera con una pendiente máxima del 15% en el sentido longitudinal de la acera y dándole la forma del vado conveniente.

2. Está prohibido expresamente rellenar, de manera permanente, de hormigón o de otro material, la calzada en forma de plano inclinado que salve el desnivel existente entre el bordillo y la calzada, aunque se prevea la circulación de aguas pluviales mediante cañerías u otros sistemas.

3. Los pasos para la entrada de vehículos tendrán que cumplir este artículo y la normativa de supresión de barreras arquitectónicas vigente.

Sección 3.ª Ordenanzas específicas de edificación en suelo urbano

Artículo 143. Edificación auxiliar

1. En las zonas de tipología entre medianeras se podrá construir una edificación auxiliar, que puede ser adosada o no a las paredes medianeras, sin tener que cumplir con la profundidad edificable permitida definida para cada zona.

2. La edificación auxiliar se tiene que separar de la edificación principal un mínimo de 3 m y tiene que ser sólo de planta baja con una altura total máxima: de 3 m. Su superficie máxima no puede superar la del 5% de la del solar.

3. La edificación auxiliar no computará como superficie de ocupación ni como superficie edificada.

4. Los usos que puede contener son los complementarios y auxiliares al uso principal, que únicamente pueden ser el de almacén, leñera, cámaras de instalaciones, porche complementario para piscinas o jardín, etc.

Artículo 144. Piscinas

1. En las áreas de desarrollo urbano y urbanizable con tipología de edificación aislada, las piscinas se tienen que situar de tal forma que el espejo de agua se tiene que separar de los límites de la propiedad donde se ubiquen un mínimo de 1 m.

2. Así mismo tienen que contar con un depósito para almacenar el agua resultante de la limpieza de filtros, con una capacidad de un 10% del volumen de agua de la piscina, con un mínimo de 1,50 m³. El agua acumulada en este depósito se tiene que utilizar para regar, para adicionarse al circuito de aguas grises o coincidir con el depósito de recogida de agua de lluvia.



Artículo 145. Vallado de solares

1. En las zonas de tipología entre medianeras el vallado del solar a vía pública se tendrá que construir, siguiendo la alineación de fachada, con un muro o pared de un mínimo de 2,50 m de altura. Los cerramientos entre linderos tendrán una altura máxima de 1,80 m.
2. En las zonas de tipología de edificación aislada el vallado de solar a la calle o entre linderos tendrán una altura máxima de 2 m y se podrán hacer con cierre ciego hasta una cota máxima de 1 m por encima de la acera o del terreno, pudiéndose complementar con cerramientos o protecciones diáfanos, verjas o pantalla vegetal.
3. En las zonas industriales los cerramientos de separación de la parcela con el espacio libre público o vial serán de cierre ciego con una altura máxima de 1,50 m y, entre parcelas, el cerramiento tendrá una altura máxima de 1,80 m. En ambos casos los cerramientos se podrán completar hasta una altura de 2,40 m con cerramientos o protecciones diáfanos, verjas o pantalla vegetal.
4. En solares con desnivel, se admitirá el escalonamiento de los cierres siempre y cuando en ningún punto se sobrepase en más de 0,50 m la altura máxima permitida de acuerdo con los apartados anteriores.
5. En cuanto al acabado de los cerramientos, éstos se tienen que acabar de acuerdo con las pautas estéticas del edificio, no pueden quedar sin revocar o pintar, y no pueden quedar vistas las piezas prefabricadas de hormigón o de materiales cerámicos.
6. Los propietarios de solares y parcelas no edificados en suelo urbano, tienen la obligación de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y convenientemente cerrados con pared de obra todo su perímetro. Se tiene que hacer el acabado de estos cerramientos mediante enlucido de mortero de cemento o revestimiento de piedra natural. Los portales de acceso dispondrán de un cerramiento adecuado.
7. En el supuesto de que la cota de altura de los terrenos sea superior a la del vial con el cual confronta y esto obligue a construir muros de contención de tierras de altura superior a 3 m, este muro y el cierre de coronación tienen que regular al menos 3 m, dejando un espacio destinado a aparcamiento o similar, a todo el largo de la fachada del solar.
8. Los propietarios de parcelas en zonas urbanizadas interiores y contiguos con terreno forestal, tienen que mantenerlos en condiciones silvícolas adecuadas para disminuir el riesgo de incendios forestales de la zona.
9. Este artículo no es de aplicación a los espacios libres públicos de titularidad municipal.

Artículo 146. Paredes medianeras

1. Las paredes medianeras tienen que tener como mínimo un grueso de 20 cm.
2. Las paredes propias adosadas a esos de pared medianera, que sean de carga o cierre, tienen que tener un grueso como mínimo de 15 cm.
3. Los muros, sean de carga, de cierre o de contención, y los fundamentos se situarán siempre en terreno propio, al eje de la medianera y al límite de la vía pública como máximo.
4. Las paredes medianeras que queden a cuerpo descubierto y los patios interiores se tienen que enlucir de mortero de cemento o pintar. Si no se cumplen estos requisitos no se podrán dar por acabadas las obras.

Sección 4ª. Aparcamientos

Artículo 148. Régimen aplicable

1. En esta sección se regula la reserva de espacios destinados a aparcamientos de vehículos automóviles tipos



turismo no abiertos al uso público, de aplicación a todas las zonas o calificaciones urbanísticas. Sus determinaciones son de obligado cumplimiento y tienen el carácter de mínimas para las posibles normativas propias de los instrumentos urbanísticos de desarrollo de las NS.

2. Las plazas de aparcamiento no estarán vinculadas necesariamente a sus correspondientes módulos, a los efectos de las transmisiones de propiedad de los cuales sean objeto estos.

Artículo 148. Dotación mínima de aparcamiento. Número de plazas a reservar en los diferentes casos

1. En aquellas edificaciones de nueva planta o en actividades de nueva instalación, en zonas de tipología entre medianeras, la dotación de aparcamiento por vehículos automóviles de tipos turismo, será obligatoria cuando el solar en cuestión tenga acceso rodado bastante ancho para circular automóviles, una superficie de al menos 300 m² y se pueda inscribir un círculo de 15 m de diámetro, siguiendo el establecido en los puntos siguientes.

En las zonas de tipología aislada será siempre obligatoria la dotación de aparcamiento por vehículos automóviles de tipos turismo.

2. Cuando sea obligatoria la dotación de aparcamientos, el número mínimo de plazas a reservar vendrá determinado por los siguientes módulos según los usos del edificio a construir.

a) Vivienda: 1 plaza por cada vivienda.

b) Turístico: regirá el que prevé la legislación específica.

c) Otros usos: 1 plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) o fracción de edificación, o el mayor número entre el que resulte de este módulo y el siguiente:

- Espectáculos: 1 plaza por cada cincuenta (50) localidades.
- Sales de reunión de uso público: 1 plaza por cada cincuenta metros cuadrados (50 m²) de edificación.
- Asistencial o sanitario: 1 plaza por cada quince (15) camas.
- Deportivo: el 10 % de la superficie de la parcela, exceptuando que se justifique su disminución en función de los aparcamientos públicos circundantes.

3. En el supuesto de que en un mismo edificio existan distintos usos, para calcular el número mínimo de plazas a reservar se sumarán, incluidos los respectivos decimales, el número mínimo de plazas que resulten de cada uso.

4. En las obras de ampliación de edificios existentes o en las ampliaciones de actividades, será obligatoria la reserva de espacio destinado a aparcamiento cuando la superficie de ampliación sea superior al veinte por ciento (20 %) del existente y el solar cumpla con las condiciones de obligatoriedad de este artículo.

El número mínimo de plazas resultará de la aplicación del establecido en los puntos anteriores a la superficie de ampliación.

5. Cuando se produzca un cambio de uso total o parcial en un edificio o actividad existente sólo serán de aplicación los módulos establecidos en el presente artículo si resulta obligado reservar más de diez (10) plazas de aparcamiento.

6. Los edificios que se mantengan, así como los edificios catalogados, están exonerados de dotarse de aparcamientos.

Artículo 149. Dimensión y ubicación de los aparcamientos

1. Las dimensiones máximas de los espacios destinados a aparcamiento serán las contenidas en el régimen de usos de cada zona para este uso e incluyen los aparcamientos de uso público o privado, tanto los obligatorios como los voluntarios.



2. Los aparcamientos se podrán ubicar en el interior del edificio, en las plantas permitidas en cada zona, o al área no edificable del solar, siempre que se protejan del asoleamiento mediante cenadores ligeros cubiertas con vegetación, viva o seca, de estatura total no superior a dos metros y setenta centímetros (2,70).

Artículo 150. Aparcamientos al aire libre en solares no edificados

En las parcelas no edificadas a las cuales el uso de aparcamiento esté permitido, se podrán instalar provisionalmente aparcamientos al aire libre, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Las plazas de aparcamiento tendrán que estar protegidas del asoleamiento mediante arbolado – un árbol cada dos plazas – u otros medios permitidos por la normativa vigente.
- b) La superficie destinada al aparcamiento se habrá de dotar de pavimento con condiciones adecuadas de resistencia y antideslizamiento, así como de adecuadas instalaciones para recogida y evacuación de aguas de lluvia, de forma que quede garantizado que no se producirán embalses.
- c) El recinto de aparcamiento se tendrá que dotar de instalaciones de alumbrado normal que proporcione una intensidad mediana de iluminación de la orden de los quince (15) luxes, con una uniformidad de la orden de 0,3 y de un alumbrado guía o de señalización que proporcione, en los ejes de los carriles, una intensidad mediana de iluminación de la orden de cinco (5) luxes.
- d) Será también de obligado cumplimiento, en todo aquello que sea de aplicación, el Documento Básico de Seguridad contra Incendios (DB-SI) del Código Técnico de la Edificación (CTE) y la reglamentación concordante con esta o norma que lo sustituya o modifique.
- e) Las parcelas, en conformidad con lo previsto en las presentes NS, tendrán que estar debidamente cerrados.
- f) El hecho que un solar no edificado se destine a la actividad de aparcamientos no lo exime de la obligatoriedad del pago de las tasas, arbitrios e impuestos que le correspondan como solar sin edificar y, además, por la actividad de aparcamientos.

Artículo 151. Determinaciones generales de diseño

1. Las determinaciones de este artículo son de aplicación tan a los aparcamientos de carácter obligatorio como a los de carácter voluntario.

Los garajes de superficie útil inferior a cien metros cuadrados (100 m²) y capacidad de aparcamiento igual o inferior a tres (3) plazas sólo estarán obligados a respetar las dimensiones de las plazas y estarán exonerados del cumplimiento del resto de los puntos siguientes.

2. Plazas de aparcamiento.

- a) Se denomina plaza de aparcamiento al espacio rectangular destinado a aparcamiento de un coche. Su longitud o fondo mínimo será de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m) y su anchura mínima de dos metros y cuarenta centímetros (2,40 m).
- b) Los vehículos a situar en cada plaza no podrán sobresalir de los límites del mencionado rectángulo. Al rectángulo de cada plaza no se admitirán menguas de su superficie.

3. Disposiciones de las plazas.

- a) El diseño del garaje se realizará de tal forma que permita evacuar cualquier vehículo aparcado con un máximo de tres maniobras o movimientos.
- b) Se considerará que una plaza está diseñada en batería cuando el ángulo que forma su eje con el carril de maniobra es igual o superior a sesenta (60°) grados sexagesimales.



c) Se considerará que una plaza está diseñada en diagonal cuando el ángulo que forma su eje con el del carril de maniobra está comprendido entre sesenta (60°) y treinta (30°) grados sexagesimales.

d) Se considerará que una plaza está diseñada en cordón cuando el ángulo que forma su eje con el del carril de maniobra es inferior a treinta (30°) grados sexagesimales.

e) Si el acceso en la plaza de aparcamiento no es por su lado menor, las plazas se tendrán que distanciar en el sentido de su eje longitudinal cincuenta (50) centímetros entre sí o respecto a elementos constructivos.

4. Puertas de acceso de vehículos

a) La puerta del garaje se situará a una distancia igual o superior a cuatro metros (4 m) de la alineación oficial, excepto a los aparcamientos de menos de once (11) plazas la puerta de los cuales cuente con procedimiento de apertura mecánica y mando a distancia.

b) Si los aparcamientos se instalasen en edificios con fachada además de una vía pública, sus accesos, tanto de entrada como de salida, se tendrán que proyectar de forma que resulte la solución más adecuada atendida la circulación rodada existente a cada una de las mencionadas vías públicas. La solución que se proponga tendrá que contener un estudio razonable basado en la naturaleza y la intensidad del tránsito en aquellas.

5. Rampas

a) La pendiente máxima será del veinte por ciento (20 %) y entre planes de diferente pendiente se tendrán que realizar curvas de acuerdo con las generatrices constituidas por planes reglados, la directriz de los cuales sea un segmento circular de longitud igual o superior a cuatro metros (4,00 m).

b) Al acceso de vehículos, los tres metros (3 m) contenidos en la alineación oficial tendrán que ser horizontales y a partir de ellos se podrá iniciar la curva de acuerdo que enlace con la rampa. En el caso de aparcamientos de menos de once (11) plazas la curva de acuerdo se podrá iniciar a partir de la alineación oficial.

c) Cuando la actividad principal del edificio sea la explotación de las plazas de aparcamiento, se podrán sustituir las rampas de conexión interior entre plantas por algún sistema mecánico de elevación de vehículos. En este caso, se tendrá que justificar y garantizar debidamente su uso, mantenimiento y cumplimiento de la normativa vigente y, cuando no exista ninguna rampa, al menos se tendrán que instalar dos mecanismos de elevación que cubran todo el recorrido del edificio.

6. Carriles de circulación

Son aquellos espacios destinados únicamente a la circulación, sin que desde ellos se acceda en ninguna plaza. Su anchura mínima tendrá que ser de tres metros (3 m) para sentido único y cinco metros y cincuenta centímetros (5,50) por doble sentido. Se permitirán carriles de circulación para doble sentido con la anchura mínima correspondiente a un solo sentido, siempre y cuando la longitud del mencionado carril no exceda de veinticinco metros (25 m), si estos están regulados mediante semáforos.

7. Carriles de maniobra

Son aquellos espacios que, además de permitir la circulación, dan acceso a una o varias plazas de aparcamiento y, por lo tanto, tendrán que cumplir con las limitaciones correspondientes a los carriles de circulación y con las siguientes:

a) La anchura mínima, cuando sean de doble sentido de circulación, o den acceso a plazas de aparcamiento en batería no podrá ser inferior a cinco metros y cincuenta centímetros (5,50 m).

b) La anchura mínima cuando den acceso únicamente en plazas de aparcamiento en diagonal o en cordón será de tres metros (3 m)



c) Cuando los carriles de maniobra finalicen en fondo de saco será obligatorio dejar en este fondo el espacio suficiente para realizar las maniobras de aparcamiento y de cambio de sentido.

c) En ningún caso existirán plazas encajonadas entre paredes con una separación inferior a tres metros (3 m).

e) Las dimensiones mínimas del espacio de aparcamiento a los garajes de una única plaza serán de 2,50x5 metros, y tendrán que tener su vía de acceso y su agujero de la puerta una anchura útil mínima de dos metros y cincuenta centímetros (2,50 m).

8. Curvas

Tanto los carriles de circulación como los de maniobras tendrán en los tramos curvos un radio interior mínimo de cuatro metros (4 m).

9. Compatibilidad entre espacio y elementos constructivos

a) Los espacios destinados en plazas de aparcamiento no se podrán superponer con los destinados a carriles de circulación y maniobra. No se permite la ubicación de ningún elemento constructivo, tal como pilares, bajantes, muros, etc., en el espacio mínimo de los carriles de circulación y maniobra.

b) Con objeto de no entorpecer el fácil acceso del vehículo a la plaza, en cabeza de las tres disposiciones se podrán situar elementos fijos entre la plaza de aparcamiento y el carril de maniobra. Consecuentemente, los elementos constructivos verticales se colocaran entre las plazas.

10. Altura libre

a) La altura libre mínima entre pavimentos y techos horizontales será de dos metros y veinte centímetros (2,20 m) y no se podrá reducir, en ningún punto, a menos de dos (2) metros como consecuencia de canalizaciones, elementos estructurales o cualquiera otro elemento fijo, excepto al fondo de las plazas y con una anchura máxima de sesenta centímetros (60 cm) donde la estatura se podrá reducir a un metro y setenta y cinco centímetros (1,75 m).

b) A las rampas la estatura libre vertical será como mínimo de dos metros y veinte centímetros (2,20 m) en todos sus puntos.

11. Señalización

a) La entrada y salida de un aparcamiento estará señalizada con una luz ámbar intermitente que tendrá que ser visible desde ambos costados de la calzada y acera próxima. Esta luz tendrá que funcionar siempre que esté abierta la puerta del aparcamiento. Cuando un carril de circulación sirva de entrada y salida y tenga menos de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m) de anchura, se tendrán que situar semáforos en ambos extremos para su correcta utilización alternativa.

b) Los locales estarán dotados de alumbrado de señalización para indicar la situación de las salidas. Estos alumbrados, en cada caso, se tendrán que instalar también en las escaleras y en los vestíbulos de independencia.

c) Se tendrán que colocar en lugares muy visibles letreros legibles como mínimo a diez metros (10 m) de distancia, indicando: “Peligro de incendio, prohibido fumar y hacer fuego” y “es obligatorio aparcar en sentido de la salida más rápida”.

d) A la puerta de entrada exterior se indicará la estatura máxima de los vehículos que suban penetrar y esta indicará una cifra inferior en treinta centímetros (30 cm) a la estatura libre más pequeña del local.

e) Los límites de los carriles y de las plazas se tendrán que señalar en el pavimento.



12. Accesos de los vehículos a las parcelas

- a) La anchura mínima de los accesos para un solo sentido de circulación, que den en calles de menos de ocho metros (8 m) de anchura, será de cuatro metros (4 m) y de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85 m) en viales de anchura superior.
- b) Los locales de capacidad superior a cincuenta vehículos o mil quinientos metros cuadrados (1.500 m²) m² de superficie total o bien aquellos en que el tramo de acceso a la zona de estacionamiento sea de una longitud superior a cuarenta metros (40 m), tendrán que tener como mínimo dos accesos. Cada uno tendrá que ser de dos metros y ochenta y cinco centímetros (2,85 m) de anchura mínima, señalizados o balizados de forma que se establezca un sentido único de circulación. Se podrán sustituir por un solo acceso de una anchura no inferior a cinco metros (5 m).
- c) En todos los casos, la anchura mínima se tendrá que cumplir en una profundidad de cuatro metros (4 m) a partir de la alineación oficial y se procurará que sean compatibles, en el que sea posible, con el arbolado, parterres y jardines existentes a las aceras.

13. Sistema de ventilación

- a) Los sistemas de ventilación estarán proyectados y se realizarán con la amplitud suficiente para impedir la acumulación de gases nocivos en proporción capaz de producir accidentes, cumpliendo en todo caso con las determinaciones de la CTE.
- b) A los efectos del dimensionamiento de huecos, los patios o patinillos tendrán la misma consideración de fachada. La sección de estos tendrá que ser igual o superior a la de los huecos que ventilen.
- c) En caso de no ser posible la ventilación natural, se tendrá que instalar un sistema de ventilación forzada, con salida por encima de la cubierta del edificio, que tendrá que asegurar una renovación mínima de aire de quince (15) m³ por hora y por m² de superficie del local.

14. Evacuación de humos

- a) Los garajes, así mismo, tendrán que disponer de un conducto independiente para cada planta o local a razón de cincuenta (50) cm² por cada doscientos cincuenta (250) m² de superficie de aparcamiento en planta, salvo una mayor exigencia por norma de rango superior.
- b) Estos conductos tienen que estar proveídos de compuertas y otros dispositivos especiales de cierre y de un sistema que, manual o automáticamente, provoque su apertura en caso de incendio.
- c) Este conducto se entenderá, en principio, independiente del sistema de ventilación forzada o directa que pueda tener la planta o local en cuestión. Si el local tuviera que estar dotado de sistema de ventilación forzada para la descarga de aire a la atmósfera, se podrá utilizar el mismo conducto a que se refiere el apartado anterior, pero en tal caso se tendrá que proyectar los mecanismos adecuados porque este sistema de evacuación natural de humos y gases funcione como tal en caso de incendio.
- d) En todo caso, tanto los conductos de evacuación de aire de ventilación forzada como el de humos y gases tendrán que efectuar la descarga a la atmósfera a uno (1) metro por encima de la parte superior de cualquier vacío de ventilación de una habitación situada a una distancia inferior a ocho (8) metros, ya sea del mismo edificio o de otro vecino.

15. Evacuación de líquidos.

En cada local o planta de aparcamiento se tendrá que prever un sistema que permita y garantice la evacuación de agua y líquidos hasta la red correspondiente.

16. Iluminación



Los accesos, carriles y cualquier punto del local para aparcamientos tendrán que disponer de un adecuado nivel de intensidad de iluminación mediana y tendrán que cumplir los valores mínimos que se establecen en la normativa en vigor.

La iluminación mínima tendrá que ser de 15 luxes en los carriles de circulación y pasos para peatones y de 50 luxes en iluminación intensiva.

17. Protección contra incendios

Será de obligado cumplimiento el DB-SI del CTE y la reglamentación concordante con esta o norma que lo sustituya o modifique.

18. Accesibilidad

Se tendrá que cumplir con lo que dispone la Ley 8/2017, de 3 de agosto, de accesibilidad universal de las Illes Balears, así como lo que dispone la Orden de ámbito estatal VIV/561/2010, de 1 de febrero por la cual se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

19. Se permitirán los sistemas mecánicos monta coches como solución única de acceso de vehículos. En este caso, como en los otros, la puerta de acceso a este también se tendrá que situar además de cuatro (4) metros de la alineación oficial y las dimensiones del mecanismo monta coches, excepto justificación técnica, tendrán que ser iguales o superiores a dos metros y ochenta centímetros (2,80 m) por cinco metros y sesenta centímetros (5,60 m). En todo caso tiene que existir un itinerario para personas que comunique, de forma autónoma y no mecánica, todas las plantas con el exterior del edificio.

Capítulo II. Zonificación

Sección 1ª. Núcleo de Andratx

Artículo 152. Zonas de la villa de Andratx

A la villa de Andratx, se establecen las siguientes zonas:

Zona AN·U1 – Unifamiliar 1
Zona AN·U2 – Unifamiliar 2
Zona AN·P1 – Plurifamiliar 1
Zona AN·P2 – Plurifamiliar 2
Zona AN·P3 – Plurifamiliar 3
Zona AN·P4 – Plurifamiliar 4
Zona AN·P5 – Plurifamiliar 5
Zona AN·P6 – Plurifamiliar 6
Zona AN·P7 – Plurifamiliar 7
Zona AN·C – Comercial
Zona AN·E – Equipamientos
Zona IS – Pequeñas infraestructuras
Zona AN·IS – Infraestructuras y Servicios Urbanísticos
Zona AN·A – Aparcamientos
Zona ELP – Espacio Libre Público

Artículo 153. Andratx. Zona AN·U1 – Unifamiliar 1

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 600 m²
- b) Fachada mínima: 15 m



- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 30%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,60 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m²/m²
- f) Altura reguladora máxima: 7,50 m
- g) Altura total máxima: 10,50 m
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- j) Tipo de ordenación:
 Aislada: sí
 Entre medianeras: no
 Adosada sólo a una medianera: no
- k) Retranqueos mínimos
 A vial y a ELP: 3 m
 A los linderos laterales: 3 m
 Al lindero de fondo: 3 m
- l) Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/600, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 600 m² de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresen la siguiente tabla.

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	Sólo en edificios unifamiliares separados como mínimo entre ellos 6 m. Su número resulta de la aplicación del IIU.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 154. Andratx. Zona AN·U2 – Unifamiliar 2



1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 500 m²
- b) Fachada mínima: 15 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 30%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,60 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m²/m²
- f) Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- g) Altura total máxima: 10,50 m.
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- j) Tipo de ordenación (*):

Aislada: --

Entre medianeras: --

Adosada sólo a una medianera: --

k) Retranqueos:

A vial y a ELP: 2 m mínimo o, si procede, la misma que la edificación del solar colindante si esta no está retranqueado del límite entre ambos solares.

A los linderos laterales: 2 m mínimo, o sin recular, si la edificación del solar colindante no está retranqueado del límite correspondiente.

Al lindero de fondo: --

l) Área ajardinada mínima: 50%

(*) La edificación se tendrá que adosar a las edificaciones vecinas, si procede, y se alinearán con la calle, siempre que uno de los solares colindante esté edificado en estas condiciones.

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es: 1/parcela.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	



Espacios libres	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 155. Andratx. Zona AN·P1 – Plurifamiliar 1

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 200 m²
- b) Fachada mínima: 10 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones:
Sótanos 80%
Semisótanos: 80%
Planta baja: 80%
Plantas piso: 60%
Profundidad edificable planta baja: 25 m. Ver lo que dispone el artículo 30
Profundidad edificable plantas piso: 12 m. Ver lo que dispone el artículo 30
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 2 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1,60 m²/m²
- f) Altura reguladora máxima: 10,50 m.
- g) Altura total máxima: 13,50 m.
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 2
- j) Tipo de ordenación:
Aislada: no
Entre medianeras: sí
- k) Retranqueos:
A vial y a ELP: 0 m
A los otros límites: 0 m
- l) Área ajardinada mínima: 20 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/60, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 60 m² de superficie del solar.
No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	
	Plurifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación del IIU.
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo en planta baja asociada o no a sus plantas inferior o superior y con una superficie máxima de 150 m ² .
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Sólo se admite en las áreas delimitadas en los planos de ordenación como aptas para hoteles de ciudad, según se definen en el artículo 39 de la Ley 8/2012 del turismo y en el artículo 75.3 de estas normas.
	Restauración	Admitido	
	Religioso	Prohibido	
Equipamientos	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	



	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Admitido	Sin molestias para los usos residenciales
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 300 m2.
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m2.
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 156. Andratx. Zona AN·P2 – Plurifamiliar 2

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 200 m2
- b) Fachada mínima: 10 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones:
Sótano y semisótano: 80%
Plantas baja y piso 60%
Profundidad edificable planta baja: 25 m. Ver lo que dispone el artículo 30
Profundidad edificable Plantas piso: 12 m Ver lo que dispone el artículo 30
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 1,20 m2/m2
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1,60 m2/m2
- f) Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- g) Altura total máxima: 10,50 m.
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 2
- j) Tipo de ordenación:
Aislada: no
Entre medianeras: sí
- k) Retranqueos:
A vial y a ELP: 0 m
A los otros límites: 0 m
- l) Área ajardinada mínima: 20 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/80, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 80 m2 de superficie del solar.
No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	
	Plurifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación del IIU.
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo en planta baja asociada o no a sus plantas inferior o superior y con un



			superficie máxima de 150 m2.
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Sólo se admite en las áreas delimitadas en los planos de ordenación como aptas para hoteles de ciudad, según se definen en el artículo 39 de la Ley 8/2012 del turismo y en el artículo 75.3 de estas normas.
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Admitido	Sin molestias para los usos residenciales
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 300 m2.
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m2.
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 157. Andratx. Zona AN·P3 – Plurifamiliar 3

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 200 m2
- b) Fachada mínima: 10 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones:
Sótano y semisótano: 80%
Plantas baja y piso 60%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 2,40 m2/m2
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1,60 m2/m2
- f) Altura reguladora máxima: 13,50 m.
- g) Altura total máxima: 16,50 m.
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 4 (PB+3PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 2
- j) Tipo de ordenación:
Aislada: no
Entre medianeras: sí
- k) Retranqueos:
A vial y a ELP: 0 m
A pared medianera: 0 m
- l) Área ajardinada mínima: 20%

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/60, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 60 m2 de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.



La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	
	Plurifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación del IIU
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo en planta baja asociada o no a sus plantas inferior o superior y con una superficie máxima de 150 m2.
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Admitido	Sin molestias para los usos residenciales
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 300 m2.
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m2.
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espais lliures privats	Admitido	

Artículo 158. Andratx. Zona AN·P4 – Plurifamiliar 4

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 200 m2
- b) Fachada mínima: 8 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 60%
Profundidad edificable planta baja: 25 m. Ver lo que dispone el artículo 30
Profundidad edificable Plantas piso: 12 m. Ver lo que dispone el artículo 30
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 1,20 m2/m2
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1,20 m2/m2
- f) Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- g) Altura total máxima: 10,50 m.
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 2
- j) Tipo de ordenación:
Aislada: no
Entre medianeras: sí
- k) Retranqueos:
A vial y a ELP: 0 m
A pared medianera: 0 m
- l) Área ajardinada mínima: 25 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).



El índice de intensidad de uso residencial es 1/140, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 140 m² de superficie del solar.
No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	
	Plurifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación del IIU.
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo en planta baja asociada o no a sus plantas inferior o superior y con una superficie máxima de 150 m ² .
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Admitido	Sin molestias para los usos residenciales
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 300 m ² .
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m ² .
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 159. Andratx. Zona AN·P5 – Plurifamiliar 5

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- Parcela mínima: 200 m²
- Fachada mínima: 8 m
- Coefficiente de ocupación por las edificaciones: 60%
Profundidad edificable planta baja: 25 m. Ver lo que dispone el artículo 30
Profundidad edificable Plantas piso: 12 m. Ver lo que dispone el artículo 30
- Coefficiente de aprovechamiento sobre terreno: 1,80 m²/m²
- Coefficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1,20 m²/m²
- Altura reguladora máxima: 10,50 m.
- Altura total máxima: 13,50 m.
- Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
- Número máximo de plantas bajo terreno: 2
- Tipo de ordenación:
Aislada: no
Entre medianeras: sí
- Retranqueos:



A vial y a ELP: 0 m
A pared medianera: 0 m
l) Área ajardinada mínima: 25 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/140, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 140 m² de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	
	Plurifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación del IIU.
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo en planta baja asociada o no a sus plantas inferior o superior y con una superficie máxima de 150 m ² .
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Admitido	Sin molestias para los usos residenciales
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 300 m ² .
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m ² .
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 160. Andratx. Zona AN·P6 – Plurifamiliar 6

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- Parcela mínima: 200 m²
- Fachada mínima: 8 m
- Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 60%
Profundidad edificable planta baja 25 m Ver lo que dispone el artículo 30
Profundidad edificable Plantas piso: 12 m Ver lo que dispone el artículo 30
- Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 1,20 m²/m²
- Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1,20 m²/m²
- Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- Altura total máxima: 10,50 m.



- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
i) Número máximo de plantas bajo terreno: 2
j) Tipo de ordenación:
Aislada: no
Entre medianeras: sí
k) Retranqueos:
A vial y a ELP: 0 m
A pared medianera: 0 m
l) Área ajardinada mínima: 25 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/80, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 80 m2 de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	
	Plurifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación del IIU.
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo en planta baja asociada o no a sus plantas inferior o superior y con una superficie máxima de 150 m2.
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Admitido	Sin molestias para los usos residenciales
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 300 m2.
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m2.
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 161. Andratx. Zona AN·P7 – Plurifamiliar 7

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 200 m2
b) Fachada mínima: 8 m
c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 60%
Profundidad edificable planta baja: 25 m. Ver lo que dispone el artículo 30



Profundidad edificable plantas piso: 12 m. Ver lo que dispone el artículo 30

d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 1,80 m²/m²

e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1,20 m²/m²

f) Altura reguladora máxima: 10,50 m.

g) Altura total máxima: 13,50 m.

h) Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)

i) Número máximo de plantas bajo terreno: 2

j) Tipo de ordenación:

Aislada: no

Entre medianeras: sí

k) Retranqueos:

A vial y a ELP: 0 m

A pared medianera: 0 m

l) Área ajardinada mínima 25 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/70, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 70 m² de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	
	Plurifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación del IIU.
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo en planta baja asociada o no a sus plantas inferior o superior y con una superficie máxima de 150 m ² .
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Admitido	Sin molestias para los usos residenciales
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 300 m ² .
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m ² .
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 162. Andratx. Zona AN·C – Comercial

1. Parámetros de parcelación y de edificación.



- a) Parcela mínima: 600 m²
- b) Fachada mínima: 10 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 60%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 1,20 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1,20 m²/m²
- f) Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- g) Altura total máxima: 10,50 m.
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 2
- j) Tipo de ordenación:
Aislada: no
Entre medianeras: sí
- k) Retranqueos:
A vial y a ELP: 0 m
A pared medianera: 0 m
- l) Área ajardinada mínima –

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo 1 vivienda anexo a los otros usos de 150 m ² como máximo.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 300 m ² .
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m ² .
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Solo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Admitido	Sólo las ya existentes.
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 163. Andratx. Zona AN·E – Equipamientos

1. Parámetros de parcelación y de edificación.



- a) Parcela mínima: 600 m²
b) Fachada mínima: 10 m
c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 70%
d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 2,10 m²/m²
e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1,40 m²/m²
f) Altura reguladora máxima: 10,50 m., excepto la torre del Castillo de Son Mas
g) Altura total máxima: 13,50 m., excepto la torre del Castillo de Son Mas
h) Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
i) Número máximo de plantas bajo terreno: 2
j) Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: sí
k) Retranqueos:
A vial y a ELP: --
A pared medianera: --
l) Área ajardinada mínima: 20 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo 1 vivienda anexa a los otros usos de 150 m ² como máximo.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	Sólo se admite como uso complementario a los otros usos admitidos.
Equipamientos	Religioso	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·RL
	Socio cultural	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·SC
	Docente	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·D
	Asistencia social	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·AS
	Administrativo-Institucional	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·AI
	Deportivo	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·E
	Seguridad	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·Se
	Sanitario	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·Sa
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·RE
	Funerario	Admitido	Sólo en la subzona AN·E·C
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Admitido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 164. Andratx. Zona AN·IS1 – Pequeñas infraestructuras



1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: --
- b) Fachada mínima: --
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 100%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 1 m2/m2
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1 m2/m2
- f) Altura reguladora máxima: 4 m.
- g) Altura total máxima: 6 m.
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- j) Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: sí
- k) Retranqueos: mínimos
A vial y a ELP: --
A pared medianera: --
- l) Área ajardinada mínima --

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Prohibido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 165. Andratx. Zona AN-IS2 – Infraestructuras y servicios urbanísticos.



1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 200
- b) Fachada mínima: 10
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 70%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,7 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,7 m²/m²
- f) Altura reguladora máxima: 4 m.
- g) Altura total máxima: 6 m.
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- j) Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: sí
- k) Retranqueos: mínimos
A vial y a ELP: --
A pared medianera: --
- l) Área ajardinada mínima: 20 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 166. Andratx. Zona A – Aparcamientos



1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 400 m²
- b) Fachada mínima: 20 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 5%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,05 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0 m²/m²
- f) Altura reguladora máxima: 3 m
- g) Altura total máxima: 5 m
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 0
- j) Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: sí
- k) Retranqueos:
A vial y a ELP: --
A pared medianera: --
- l) Área ajardinada mínima: 20% con cobertura vegetal del 50%

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	



Artículo 167. Andratx. Zona ELP – Espacio libre público

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: --
- b) Fachada mínima: --
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones:
Sótano y semisótano: 100%
Plantas baja y piso: 1%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,01 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1 m²/m²
- f) Superficie máxima sobre terreno: por edificio 150 m²
- g) Altura reguladora máxima: 3 m
- h) Altura total máxima: 5 m
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: sí
- l) Retranqueos: mínimos
A vial y a ELP: --
A pared medianera: --
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 150 m²: 6 m
- n) Área ajardinada mínima: 50 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Las edificaciones permitidas en varios ELP, por aplicación de estos parámetros, separados únicamente por viales, se pueden ubicar en uno de ellos, agrupadas o separadas entre sí.

4. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Sólo sobre terreno y para la venta de artículos propios de estos espacios.
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	Sólo sobre el terreno y con las características propias de estos espacios.
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Admitido	Sólo sobre el terreno y entendido como juegos lúdicos, sin molestias para el resto de usuarios y vecinos de la zona.
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo sobre el terreno y en ocasiones esporádicas.



	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso del propio espacio y hasta 20 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	Sólo en plantas bajo el terreno.
	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
Espacios libres	Espacios libres privados	Prohibido	

Sección 2ª. Núcleo de Sa Coma

Artículo 168. Zonificación de Sa Coma

En el núcleo de Sa Coma se establecen las siguientes zonas:

Zona SC·1 – Unifamiliar entremedianeras

Zona SC·2 – Unifamiliar aislada o semi aislada

Zona SC·E – Equipamientos

Zona SC·A – Aparcamientos

Zona ELP – Espacio libre público

Artículo 169. Sa Coma. Zona SC·U1 – Unifamiliar entre medianeras

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 200 m²
- b) Fachada mínima: 10 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 30%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,60 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m²/m²
- f) Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- g) Altura total máxima: 10,50 m.
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- j) Tipo de ordenación:
Aislada: no
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: no
- k) Retranqueos:
A vial y a ELP: 0 m
A los linderos laterales: 0 m
Al lindero de fondo: -
- l) Área ajardinada mínima: 20 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/200, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 200 m² de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
---------------	-----------------	------------	---------------



Residencial	Unifamiliar	Admitido	Sólo en edificios unifamiliares. Su número resulta de la aplicación del IIU.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m2
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Se admiten los hoteles de ciudad, según se definen en el artículo 39 de la Ley 8/2012 del turismo y en el artículo 75.3 de estas normas
	Restauración	Admitido	.
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 300 m2.
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m2.
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso del propio espacio y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 170. Sa Coma. Zona SC·U2 – Unifamiliar 2 aislada o semi aislada

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- Parcela mínima: 500 m2
- Fachada mínima: 20 m
- Coefficiente de ocupación por las edificaciones: 30%
- Coefficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,60 m2/m2
- Coefficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m2/m2
- Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- Altura total máxima: 10,50 m.
- Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- Tipo de ordenación:

Aislada: sí

Entre medianeras: no

Adosada sólo a una medianera: sí

k) Retranqueos: mínimos

A vial y a ELP: 3 m

A los linderos laterales: 3 m

Al lindero de fondo: 3 m

En relación al tipo de ordenación, las edificaciones tendrán que adosarse a una medianera o alinearse con la calle, siempre que uno de los solares colindantes esté edificado en estas condiciones.

l) Área ajardinada mínima: 50 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).



El índice de intensidad de uso residencial es 1/500, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 500 m2 de superficie del solar.
No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	Sólo en edificios unifamiliares, separados como mínimo entre ellos 6 m. Su número resulta de la aplicación del IIU.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Se admiten los hoteles de ciudad, según se definen en el artículo 39 de la Ley 8/2012 del turismo y en el artículo 75.3 de estas normas.
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 171. Sa Coma. Zona SC·E – Equipamientos

1. Equipamiento deportivo SC·E·E

1.1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- Parcela mínima: 5.000 m2
- Fachada mínima: 20 m
- Coefficiente de ocupación por las edificaciones: 10%
- Coefficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,20 m2/m2
- Coefficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,10 m2/m2
- Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- Altura total máxima: 10,50 m.
- Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- Tipo de ordenación:
Aislada: sí



Entre medianeras: no
 Adosada sólo a una medianera: no
 k) Retranqueos: mínimos
 A vial y a ELP: 10 m
 A los linderos laterales: 10 m
 Al lindero de fondo: 10 m
 l) Área ajardinada mínima 25 %

1.2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

1.3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo 1 vivienda anexo a los otros usos de 150 m ² como máximo.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	Sólo se admite como uso complementario de los otros usos admitidos.
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Admitido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

2. Equipamiento sociocultural SC·E·SC

2.1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 5.000 m²
- b) Fachada mínima: 20 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 25%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,50 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,25 m²/m²
- f) Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- g) Altura total máxima: 10,50 m.
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)



- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
j) Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: no
k) Retranqueos: mínimos
A vial y a ELP: 10 m
A los linderos laterales: 10 m
Al lindero de fondo: 10 m
l) Área ajardinada mínima: 25 %

2.2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

2.3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	Sólo se admite como uso complementario de los otros usos admitidos.
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	Se permiten 8 unidades de habitación de acuerdo con el establecido en su día a la declaración de interés social de la CIUM. Estas unidades de habitación son para el servicio del equipamiento, no podrán tener uso propio de vivienda y no podrán ser objeto de venta o segregación.
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 172. Sa Coma. Zona SC·A – Aparcamientos

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 750 m2



- b) Fachada mínima: 20 m
 c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones:
 Sótano y semisótano: 100%
 Planta baja: 80%
 d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,80 m²/m²
 e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 2 m²/m²
 f) Altura reguladora máxima: 3 m
 g) Altura total máxima: 4,50 m
 h) Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)
 i) Número máximo de plantas bajo terreno: 2
 j) Tipo de ordenación:
 Aislada: sí
 Entre medianeras: sí
 Adosada sólo a una medianera: sí
 k) Retranqueos:
 A vial y a ELP: 0 m o 3 m
 A pared medianera: 0 m o 3 m
 l) Área ajardinada mínima: 20% con cobertura vegetal del 50%

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 173. Sa Coma. Zona ELP – Espacio libre público



1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: --
- b) Fachada mínima: --
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones:
Sótano y semisótano: 100%
Plantas baja y piso 1%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,01 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1 m²/m²
- f) Superficie máxima sobre terreno: por edificio: 150 m²
- g) Altura reguladora máxima: 4 m
- h) Altura total máxima: 6 m
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: sí
- l) Retranqueos:
A vial y a ELP: --
A pared medianera: --
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 150 m² 6 m
- n) Área ajardinada mínima 50 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

4. Las edificaciones permitidas en varios ELP, por aplicación de estos parámetros, separados únicamente por viales, se pueden ubicar en uno de ellos, agrupadas o separadas entre sí.

5. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Sólo sobre terreno y para la venta de artículos propios de estos espacios.
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	Sólo sobre terreno y con características propias de estos espacios.
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Admitido	Sólo sobre terreno y entendido como juegos lúdicos, sin molestias para el resto de los usuarios y vecinos de la zona.
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo sobre el terreno y en ocasiones esporádicas.
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	



Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso del propio espacio y hasta 20 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	Sólo en plantas bajo terreno.
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Prohibido	

Sección 3.ª Núcleo de S'Arracó

Artículo 174. Zonificación de S'Arracó

En S'Arracó se establecen las siguientes zonas:

Zona SA·U1 – Unifamiliar entre medianeras

Zona SA·U2 – Unifamiliar entre medianeras retranqueadas

Zona SA·U3 – Unifamiliar aislado o semi aislado

Zona SA·E – Equipamientos

Zona ELP – Espacio libre público

Artículo 175. S'Arracó. Zona SA·U1 – Unifamiliar entre medianeras

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 200 m2
- b) Fachada mínima: 10 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 60%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 1,20 m2/m2
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,60 m2/m2
- f) Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- g) Altura total máxima: 10,50 m.
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- j) Tipo de ordenación:
Aislada: no
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: no
- k) Retranqueos:
A vial y a ELP: 0 m
A los linderos laterales: 0 m
Al lindero de fondo: -
- l) Área ajardinada mínima: 20 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/200, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 200 m2 de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	Sólo en edificios unifamiliares. Su número resulta de la aplicación del IIU.



	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Con una superficie máxima de 150 m2
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Sólo se admite en las áreas delimitadas en los planos de ordenación como aptas para hoteles de ciudad y alojamientos de turismo de interior, según se definen en el artículo 39 de la Ley 8/2012 del turismo y en el artículo 75.3 de estas normas.
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 300 m2.
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m2.
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 176. S'Arracó. Zona SA·U2 – Unifamiliar entre medianeras retranqueadas

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 200 m2
- b) Fachada mínima: 10 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 60%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 1,20 m2/m2
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,60 m2/m2
- f) Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- g) Altura total máxima: 10,50 m.
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- j) Tipo de ordenación:
Aislada: no
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: no
- k) Retranqueos:
A vial y a ELP: 3 m Posibilitado de porche en zona de retranqueado
A los linderos laterales: 0 m
Al lindero de fondo: -
- l) Área ajardinada mínima: 20 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/200, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 200 m2 de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.



3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	Sólo en edificios unifamiliares. Su número resulta de la aplicación del IIU.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Con una superficie máxima de 150 m2
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 300 m2.
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m2.
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 177. S'Arracó. Zona SA·U3 – Unifamiliar aislado o semi aislado

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- Parcela mínima: 500 m2
- Fachada mínima: 15 m
- Coefficiente de ocupación por las edificaciones: 30%
- Coefficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,60 m2/m2
- Coefficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m2/m2
- Altura reguladora máxima: 7,50 m. El pavimento de la planta baja podrá elevarse un máximo de 1 m en el caso de edificación aislada.
- Altura total máxima: 10,50 m.
- Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: sí
- Retranqueos:
A vial y a ELP: 0 m o mínimo 2 m
A los linderos laterales: 0 m o mínimo 2 m
Al lindero de fondo: 0 m o mínimo 2 m
En relación al tipo de ordenación, las edificaciones tendrán que adosarse a una medianera o alinearse con la calle, siempre que uno de los solares colindantes esté edificado en estas condiciones.



1) Área ajardinada mínima 50 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/500, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 500 m² de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	Sólo en edificios unifamiliares, separados como mínimo entre ellos 4 m. Su número resulta de la aplicación del IIU.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m ²
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Sólo se admite en las áreas delimitadas en los planos de ordenación como aptas para hoteles de ciudad, según se definen en el artículo 39 de la Ley 8/2012 del turismo y en el artículo 75.3 de estas normas
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 178. S'Arracó. Zona SA·E – Equipamientos.

1. Equipamientos: sanitario SA·E·Sa, sociocultural-religioso SA·E·SC·RL y administrativo institucional SA·E·AI

1.1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 200 m²
- b) Fachada mínima: 10 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 60%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 1,20 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,60 m²/m²
- f) Altura reguladora máxima: 7,50 m.



- g) Altura total máxima: 10,50 m.
h) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
j) Tipo de ordenación:
Aislada: no
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: no
k) Retranqueos:
A vial y a ELP: 0 m
A los linderos laterales: 0 m
Al lindero de fondo: -
l) Área ajardinada mínima: 20 %

1.2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

1.3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo 1 vivienda anexa a los otros usos de 150 m2 como máximo.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	Sólo se admite como uso complementario de los otros usos admitidos.
Equipamientos	Religioso	Admitido	Sólo en la subzona SA·E·RL
	Socio cultural	Admitido	Sólo en la subzona SA·E·SC
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	Sólo en la subzona SA·E·AI
	Deportivo	Admitido	
	Seguridad	Admitido	
	Sanitario	Admitido	Sólo en la subzona SA·E·Sa
	Recreativo y espectáculos	Admitido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Admitido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

2. Equipamiento docente SA·E·D

2.1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 1.200 m2
b) Fachada mínima: 10 m
c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 30%



- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,60 m²/m²
e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m²/m²
f) Altura reguladora máxima: 7,50 m.
g) Altura total máxima: 10,50 m.
h) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
j) Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: no
k) Retranqueos:
A vial y a ELP: 5 m
A los linderos laterales: 5 m
Al lindero de fondo: 5 m
l) Área ajardinada mínima: 50 %

2.2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

2.3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo 1 vivienda anexa a los otros usos de 150 m ² como máximo.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	Sólo se admite como uso complementario de los otros usos admitidos.
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Admitido	
	Seguridad	Admitido	
	Sanitario	Admitido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Admitido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 179. S'Arracó. Zona ELP – Espacio libre público

1. Parámetros de parcelación y de edificación.



- a) Parcela mínima: --
b) Fachada mínima: --
c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones:
Sótano y semisótano: 100%
Plantas baja y piso: 1%
d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,01 m²/m²
e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1 m²/m²
f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 150 m²
g) Altura reguladora máxima: 4 m
h) Altura total máxima: 6 m
i) Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)
j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
k) Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: sí
l) Retranqueos:
A vial y a ELP: --
A pared medianera: --
m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 150 m²: 6 m
n) Área ajardinada mínima: 50 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Las edificaciones permitidas en varios ELP, por aplicación de estos parámetros, separados únicamente por viales, se pueden ubicar en uno de ellos, agrupadas o separadas entre sí.

4. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Sólo sobre terreno y para la venta de artículos propios de estos espacios.
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	Sólo sobre terreno y con características propias de estos espacios.
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Admitido	Sólo sobre terreno y entendido como juegos lúdicos, sin molestias para el resto de los usuarios y vecinos de la zona.
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo sobre el terreno y en ocasiones esporádicas.
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso del propio espacio y hasta 20 m ² para el uso comunitario.



	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	Sólo en plantas bajo terreno.
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Prohibido	

Sección 4ª. Núcleo de Sant Elm.

Artículo 180. Zonificación de Sant Elm.

A Sant Elm se establecen las siguientes zonas:

Zona SE·U1 – Unifamiliar entre medianeras

Zona SE·U2 – Unifamiliar aislada

Zona SE·P1 – Plurifamiliar 1

Zona SE·P2 – Plurifamiliar 2

Zona SE·P3 – Plurifamiliar 3

Zona SE·P4 – Plurifamiliar 4

Zona SE·T – Turística

Zona SE·E – Equipamientos

Zona IS – Pequeñas infraestructuras

Zona SE·IS – Infraestructuras y servicios urbanísticos

Zona SE·A – Aparcamientos

Zona ELP – Espacio libre público

Zona ELPr – Espacio libre privado

Artículo 181. Sant Elm. Zona SE·U1 – Unifamiliar entre medianeras

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

a) Parcela mínima: 200 m²

b) Fachada mínima: 10 m

c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 60%

d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 1,20 m²/m²

e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,60 m²/m²

f) Altura reguladora máxima: 7,50 m.

g) Altura total máxima: 10,50 m.

h) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)

i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1

j) Tipo de ordenación:

Aislada: no

Entre medianeras: sí

Adosada sólo a una medianera: no

k) Retranqueos:

A vial y a ELP: 0 m o 2 m

A los linderos laterales: 0 m

Al lindero de fondo: --

l) Área ajardinada mínima: 20 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/200, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 200 m² de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.



La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	Sólo en edificios unifamiliares. Su número resulta de la aplicación de la IIU.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Con una superficie máxima de 150 m2
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m2.
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 182. Sant Elm. Zona SE·U2 – Unifamiliar aislada

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- Parcela mínima: 800 m2
- Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- Coefficiente de ocupación por las edificaciones: 30%
- Coefficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,33 m2/m2 en parcelas de 800 o más m2 y 0,40 m2/m2 en parcelas de menos de 800 m2
- Coefficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m2/m2
- Superficie máxima sobre terreno por edificio: 700 m2
- Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- Altura total máxima: 10,50 m.
- Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: no
- Retranqueos:
A vial y a ELP: 4 m.
A los linderos laterales: 3 m, excepto para parcelas con fachada inferior al 50% de la mínima permitida que será de 2 m.
Al lindero de fondo: 3 m.
- Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 700 m2: 6 m
- Área ajardinada mínima: 40 %



2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/800, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 800 m² de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	Sólo en edificios unifamiliares, separados como mínimo entre ellos 6 m. Su número resulta de la aplicación de la IIU.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Sólo en el ámbito del núcleo antiguo.
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Sólo se admite en las áreas delimitadas en los planos de ordenación como aptas para hoteles de ciudad, según se definen en el artículo 39 de la Ley 8/2012 del turismo y en el artículo 75.3 de estas normas
	Restauración	Admitido	Sólo en el ámbito del núcleo antiguo.
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 183. Sant Elm. Zona SE·P1 – Plurifamiliar 1

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- Parcela mínima: 1.200 m²
- Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- Coefficiente de ocupación por las edificaciones: 40%
- Coefficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m²/m²
- Coefficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m²/m²
- Superficie máxima sobre terreno por edificio: 1.350 m²
- Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- Altura total máxima: 10,50 m.
- Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- Número máximo de plantas bajo terreno: 1



k) Tipo de ordenación:

Aislada: si

Entre medianeras: no

Adosada sólo a una medianera: no

l) Retranqueos:

A vial y a ELP: 4 m

A los linderos laterales: 3 m

Al lindero de fondo: 3 m

m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.350 m²: 6 m

n) Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/180, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 180 m² de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	
	Plurifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación de la IIU.
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m ² .
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m ² .
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 184. Sant Elm. Zona SE·P2 – Plurifamiliar 2

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

a) Parcela mínima: 1.500 m²

b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m

c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 40%

d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m²/m²

e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m²/m²



- f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 1.200 m²
g) Altura reguladora máxima: 10,50 m.
h) Altura total máxima: 13,50 m.
i) Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
k) Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: no
l) Retranqueos:
A vial y a ELP: 4 m
A los linderos laterales: 4 m
Al lindero de fondo: 4 m
m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.200 m²: 5 m
n) Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/180, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 180 m² de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	
	Plurifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación de la IIU.
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m ² .
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m ² .
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 185. Sant Elm. Zona SE·P3 – Plurifamiliar 3

1. Parámetros de parcelación y de edificación.



- a) Parcela mínima: 200 m²
- b) Fachada mínima: 8 m²
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 60%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 1,20 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,60 m²/m²
- f) Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- g) Altura total máxima: 10,50 m.
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- j) Tipo de ordenación:
Aislada: no
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: no
- k) Retranqueos:
A vial y a ELP: 0 m
A los linderos laterales: 0 m
Al lindero de fondo: --
- l) Área ajardinada mínima: --

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/120, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 120 m² de superficie del solar.
No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	
	Plurifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación de la IIU.
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m ² .
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Sólo se admite en las áreas delimitadas en los planos de ordenación como aptas para hoteles de ciudad, según se definen en el artículo 39 de la Ley 8/2012 del turismo y en el artículo 75.3 de estas normas
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m ² .
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	



Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 186. Sant Elm. Zona SE·P4 – Plurifamiliar 4

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 200 m²
- b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 60%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 1 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,60 m²/m²
- f) Altura reguladora máxima: 10,50 m.
- g) Altura total máxima: 13,50 m.
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- j) Tipo de ordenación:
Aislada: no
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: no
- k) Retranqueos:
A vial y a ELP: 0 m
A los linderos laterales: 0 m
Al lindero de fondo: --
- l) Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/60, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 60 m² de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	
	Plurifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación de la IIU.
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m ² .
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Sólo se admite en las áreas delimitadas en los planos de ordenación como aptas para hoteles de ciudad, según se definen en el artículo 39 de la Ley 8/2012 del turismo y en el artículo 75.3 de estas normas
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m ² .
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	



servicios urbanísticos	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 187. Sant Elm. Zona SE·T – Turística

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 12.000 m2
- b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 40%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,67 m2/m2
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m2/m2
- f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 8.500 m2
- g) Altura reguladora máxima: 10,50 m.
- h) Altura total máxima: 13,50 m.
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: no
- l) Retranqueos:
A vial y a ELP: 3 m
A los linderos laterales: 3 m
Al lindero de fondo: 3 m
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 8.500 m2: 6 m
- n) Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fija índice de intensidad de uso residencial.

El índice de intensidad de uso turístico es 1/60, lo cual supone que puede obtener una plaza turística por cada 60 m2 de superficie del solar.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo anexo al uso principal.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Con las condiciones expresadas en el punto 4 siguiente.
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	



	Deportivo	Admitido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

En todo caso, los usos secundarios al uso turístico tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 32 de la Ley del Turismo o norma que la modifique o sustituya.

Artículo 188. Sant Elm. Zona SE·E – Equipamientos

Equipamientos: sociocultural-religioso SE·E·SC·RL y deportivo SE·E·E

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 800 m2
- b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 30%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,33 m2/m2 en parcelas de 800 o más m2 y 0,40 m2/m2 en parcelas de menos de 800 m2
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m2/m2
- f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 700 m2
- g) Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- h) Altura total máxima: 10,50 m.
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: no
- l) Retranqueos:
A vial y a ELP: 4 m
A los linderos laterales: 3 m
Al lindero de fondo: 3 m
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 700 m2: 6 m
- n) Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índice de intensidad de uso.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo 1 vivienda anexa a los otros usos de 150 m2 como máximo.
	Plurifamiliar	Prohibido	



Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	Sólo se admite como uso complementario de los otros usos admitidos.
Equipamientos	Religioso	Admitido	Sólo en la subzona SE·E·RL
	Socio cultural	Admitido	Sólo en la subzona SE·E·SC
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Admitido	Sólo en la subzona SE·E·E
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 189. Sant Elm. Zona SE·IS1 – Pequeñas infraestructuras

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: --
- b) Fachada mínima: --
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 100%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 1 m2/m2
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1 m2/m2
- f) Altura reguladora máxima: 4 m
- g) Altura total máxima: 6 m
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- j) Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: sí
- i) Retranqueos:
A vial y a ELP: --
A pared medianera: --
- j) Área ajardinada mínima: --

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
---------------	-----------------	------------	---------------



Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 190. Sant Elm. Zona SE-IS2 – Infraestructuras y servicios urbanísticos

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 2.000 m²
- b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 40%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,80 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m²/m²
- f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 3.500 m²
- g) Altura reguladora máxima: 7 m
- h) Altura total máxima: 10 m.
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: no
- l) Retranqueos:
A vial y a ELP: 5 m
A los linderos laterales: 3 m
Al lindero de fondo: 3 m
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 8.500 m²: 6 m
- n) Área ajardinada mínima: 20 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:



USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Con una superficie máxima de 150 m2
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 191. Sant Elm. Zona SE·A – Aparcamientos

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- Parcela mínima: 200 m2
- Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- Coefficiente de ocupación por las edificaciones: 5%
- Coefficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,05 m2/m2
- Coefficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,05 m2/m2
- Altura reguladora máxima: 3 m
- Altura total máxima: 5 m
- Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)
- Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: sí
- Retranqueos:
A vial y a ELP: --
A los linderos laterales: --
Al lindero de fondo: --
- Área ajardinada mínima: 20 %. Cobertura arbórea: 50%

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:



USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Prohibido	
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 192. Sant Elm. Zona ELP – Espacio libre público

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

a) Parcela mínima: --

b) Fachada mínima: --

c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones:

Sótano y semisótano: 100%

Plantas baja y piso: 1%

d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,01 m²/m²

e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1 m²/m²

f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 150 m²

g) Altura reguladora máxima: 4 m

h) Altura total máxima: 6 m

i) Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)

j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1

k) Tipo de ordenación:

Aislada: sí

Entre medianeras: sí

Adosada sólo a una medianera: sí

l) Retranqueos:

A vial y a ELP: --

A pared medianera: --

m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 150 m²: 6 m

n) Área ajardinada mínima: 50 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.



3. Las edificaciones permitidas en varios ELP, por aplicación de estos parámetros, separados únicamente por viales, se pueden ubicar en uno de ellos, agrupadas o separadas entre sí.

4. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa a la siguiente mesa

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Sólo sobre terreno y para la venta de artículos propios de estos espacios.
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	Sólo sobre terreno y con características propias de estos espacios.
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Admitido	Sólo sobre terreno y entendido como juegos lúdicos, sin molestias para el resto de los usuarios y vecinos de la zona.
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo sobre el terreno y en ocasiones esporádicas.
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso del propio espacio y hasta 20 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	Sólo en plantas bajo terreno.
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Prohibido	

Artículo 193. Sant Elm. Zona ELPr – Espacio libre privado

Son aquellas áreas de dominio privado no edificables, la superficie de las cuales cuenta a los efectos de la aplicación de los parámetros de parcelación y de edificación correspondientes a la zona urbanística a la cual corresponde, en las cuales se permiten las actividades admitidas en ella, desarrolladas al aire libre.

No obstante, las zonas expresamente calificadas como ELPr en los planos no serán edificables y carecen de aprovechamiento urbanístico. En ellas sólo se permitirá la situación de terrazas, piscinas e instalaciones deportivas, cumpliendo los retranqueos de la zona donde se ubiquen.

La superficie mínima ajardinada tiene que ser el 50%

Sección 5.ª Núcleo de Puerto de Andratx

Artículo 194. Zonificación de Puerto de Andratx

Al Puerto de Andratx se establecen las siguientes zonas:



Zona PA·U1 – Unifamiliar 1
 Zona PA·U2 – Unifamiliar 2
 Zona PA·U3 – Unifamiliar 3
 Zona PA·P1 – Plurifamiliar 1
 Zona PA·P2 – Plurifamiliar 2
 Zona PA·P3 – Plurifamiliar 3
 Zona PA·P4 – Plurifamiliar 4
 Zona PA·P4 – Plurifamiliar 5
 Zona PA·P4 – Plurifamiliar 6
 Zona PA·P4 – Plurifamiliar 7
 Zona PA·T – Turística
 Zona PA·D – Dotacional
 Zona PA·E – Equipamientos
 Zona IS – Pequeñas infraestructuras
 Zona PA·IS – Infraestructuras y servicios urbanísticos
 Zona PA·A - Aparcamiento
 Zona ELP – Espacio libre público
 Zona ELPr – Espacio libre privado

Artículo 195. Puerto de Andratx. Zona PA·U1 – Unifamiliar 1

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 1.000 m². Se admiten parcelas de superficie inferior anteriores a la aprobación de estas NN.SS. o que figuren en un proyecto de parcelación aprobado antes del 10 de mayo de 2007.
- b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 30%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,33 m²/m² en parcelas de 1.000 o más m² y 0,40 m²/m² en parcelas de menos de 1.000 m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,33 m²/m²
- f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 700 m²
- g) Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- h) Altura total máxima: 10,50 m. Sólo 8,50 m en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx.
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:
 Aislada: si
 Entre medianeras: no
 Adosada sólo a una medianera: no
- l) Retranqueos:
 A vial y a ELP: 4 m
 A los linderos laterales: 3 m
 Al lindero de fondo: 3 m
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 700 m²: 6 m
- n) Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/1.000, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 1.000 m² de superficie del solar.
 No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:



USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	Sólo en edificios unifamiliares, separados como mínimo entre ellos 6 m. Su número resulta de la aplicación de la IIU.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 196. Puerto de Andratx. Zona PA·U2 – Unifamiliar 2

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- Parcela mínima: 1.500 m². Se admiten parcelas de superficie inferior anteriores a la aprobación de estas NN.SS. o que figuren en un proyecto de parcelación aprobado antes del 10 de mayo de 2007.
- Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- Coefficiente de ocupación por las edificaciones: 30%
- Coefficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,33 m²/m²
- Coefficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m²/m²
- Superficie máxima sobre terreno por edificio: 700 m²
- Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- Altura total máxima: 10,50 m. Sólo 8,50 m en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx
- Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: no
- Retranqueos:
A vial y a ELP: 4 m
A los linderos laterales: 4 m
Al lindero de fondo: 4 m
- Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 700 m²: 8 m
- Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).



El índice de intensidad de uso residencial es 1/1.500, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 1.500 m2 de superficie del solar.
No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación de la IIU.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 197. Puerto de Andratx. Zona PA·U3 – Unifamiliar 3

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- Parcela mínima: 500 m2. Se admiten parcelas de superficie inferior anteriores a la aprobación de estas NN.SS. o que figuren en un proyecto de parcelación aprobado antes del 10 de mayo de 2007.
- Fachada mínima: 15 m
- Coefficiente de ocupación por las edificaciones: 30%
- Coefficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,60 m2/m2
- Coefficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m2/m2
- Altura reguladora máxima: 7,50 m. El pavimento de la planta baja podrá elevarse un máximo de 1 m en el caso de edificación aislada.
- Altura total máxima: 10,50 m. Sólo 8,50 m en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx.
- Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: sí
- Retranqueos:



A vial y a ELP: 0 m o mínimo 2 m

A los linderos laterales: 0 m o mínimo 2 m

Al lindero de fondo: 0 m o mínimo 2 m

En relación al tipo de ordenación, las edificaciones tendrán que adosarse a una medianera o alinearse con la calle, siempre que uno de los solares colindantes esté edificado en estas condiciones.

1) Área ajardinada mínima: 50 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/500, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 500 m² de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	Sólo en edificios unifamiliares, separados como mínimo entre ellos 4 m. Su número resulta de la aplicación de la IIU.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m ² .
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 198. Puerto de Andratx. Zona PA·P1 – Plurifamiliar 1

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

a) Parcela mínima: 1.200 m².

b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m

c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 40%

d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m²/m²

e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m²/m²

f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 1.350 m²

g) Altura reguladora máxima: 7,50 m.



- h) Altura total máxima: 10,50 m. Sólo 8,50 m en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx.
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: no
- l) Retranqueos:
A vial y a ELP: 4 m
A los linderos laterales: 3 m
Al lindero de fondo: 3 m
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.350 m²: 6 m
- n) Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/180, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 180 m² de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	
	Plurifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación de la IIU.
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m ² .
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Sólo se admite en las áreas delimitadas en los planos de ordenación como aptas para hoteles de ciudad, según se definen en el artículo 39 de la Ley 8/2012 del turismo y en el artículo 75.3 de estas normas
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	



1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 1.500 m²
- b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 40%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m²/m²
- f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 1.200 m²
- g) Altura reguladora máxima: 10,50 m.
- h) Altura total máxima: 13,50 m. Sólo 10,50 m en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx.
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:
 - Aislada: si
 - Entre medianeras: no
 - Adosada sólo a una medianera: no
- l) Retranqueos:
 - A vial y a ELP: 4 m
 - A los linderos laterales: 4 m
 - Al lindero de fondo: 4 m
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.200 m²: 8 m
- n) Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/180, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 180 m² de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	
	Plurifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación de la IIU.
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m ² .
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	
	Religioso	Prohibido	
Equipamientos	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m ² .
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y	Prohibido	



Espacios libres	telecomunicaciones		
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 200. Puerto de Andratx. Zona PA·P3 – Plurifamiliar 3

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 1.200 m²
- b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m.
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 40%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,50 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m²/m²
- f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 1.500 m²
- g) Altura reguladora máxima: 10,50 m.
- g) Altura total máxima: 13,50 m. Sólo 10,50 m en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx.
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- j) Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: no
- k) Retranqueos:
A vial y a ELP: 4 m
A los linderos laterales: 3 m
Al lindero de fondo: 3 m
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.500 m²: 6 m
- l) Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/240, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 240 m² de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	
	Plurifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación de la IIU.
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m ² .
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	



	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 201. Puerto de Andratx. Zona PA·P4 – Plurifamiliar 4

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 200 m²
- b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 60%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 1,80 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,60 m²/m²
- f) Altura reguladora máxima: 10,50 m.
- g) Altura total máxima: 13,50 m. Sólo 10,50 m en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx.
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- j) Tipo de ordenación:
Aislada: no
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: no
- k) Retranqueos:
A vial y a ELP: 0 m
A los linderos laterales: 0 m
Al lindero de fondo: --
- l) Área ajardinada mínima: 20 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/60, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 60 m² de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	
	Plurifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación de la IIU.
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m ² .
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Sólo se admite en las áreas delimitadas en los planos de ordenación como aptas para hoteles de ciudad, según se definen en el artículo 39 de la Ley 8/2012 del turismo y en el artículo 75.3 de estas



			normas
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m2.
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 202. Puerto de Andratx. Zona PA·T – Turística

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- Parcela mínima: 12.000 m²
- Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- Coefficiente de ocupación por las edificaciones: 40%
- Coefficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m²/m²
- Coefficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m²/m²
- Superficie máxima sobre terreno por edificio: 8.500 m²
- Altura reguladora máxima: 10,50 m.
- Altura total máxima: 13,50 m. Sólo 11,50 m en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx.
- Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
- Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: no
- Retranqueos:
A vial y a ELP: 3 m
A los linderos laterales: 3 m
Al lindero de fondo: 3 m
- Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 8.500 m²: 6 m
- Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fija índice de intensidad de uso residencial.

El índice de intensidad de uso turístico es 1/60, lo cual supone que puede obtener una plaza turística por cada 60 m² de superficie del solar.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:



USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo anexo al uso principal.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Con las condiciones expresadas en el punto 4 siguiente.
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Admitido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

En todo caso, los usos secundarios al uso turístico tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 32 de la Ley del Turismo o norma que la modifique o sustituya.

Artículo 203. Puerto de Andratx. Zona PA·D – Dotacional

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 1.200 m²
- b) Fachada mínima: 20
- m c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 40%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m²/m²
- f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 1.200 m²
- g) Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- h) Altura total máxima: 10,50 m. Sólo 8,50 m en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: no
- l) Retranqueos:
A vial y a ELP: 4 m
A los linderos laterales: 4 m
Al lindero de fondo: 4 m
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.200 m²: 5 m
- n) Área ajardinada mínima: 40 %



2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo una vivienda aneja al conjunto de actividades de cada parcela, con una superficie máxima del 40% de la destinada a los otros usos.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 204. Puerto de Andratx. Zona PA·E – Equipamientos

Equipamientos: religioso PA·E·RL, sociocultural PA·E·SC, docente PA·E·D, administrativo institucional PA·E·AI, deportivo PA·E·E y sanitario PA·E·Sa.

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- Parcela mínima: 1.000 m²
- Fachada mínima: 20
- Coefficiente de ocupación por las edificaciones: 40%
- Coefficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,80 m²/m²
- Coefficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m²/m²
- Superficie máxima sobre terreno por edificio: 1.500 m²
- Altura reguladora máxima: 8,50 m
- Altura total máxima: 11,50 m
- Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: no



Adosada sólo a una medianera: no

l) Retranqueos:

A vial y a ELP: 4 m

A los linderos laterales: 3 m

Al lindero de fondo: 3 m

m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.500 m²: 3 m

n) Área ajardinada mínima: 25 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo anexo al uso principal.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	Sólo se admite como uso complementario de los otros usos admitidos.
Equipamientos	Religioso	Admitido	Sólo en la subzona PA·E·RL
	Socio cultural	Admitido	Sólo en la subzona PA·E·SC
	Docente	Admitido	Sólo en la subzona PA·E·D
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	Sólo en la subzona PA·E·AI
	Deportivo	Admitido	Sólo en la subzona PA·E·E
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	Sólo en la subzona PA·E·Sa
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 205. Puerto de Andratx. Zona PA·IS1 – Pequeñas Infraestructuras

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

a) Parcela mínima: --

b) Fachada mínima: --

c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 100%

d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 1 m²/m²

e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1 m²/m²

f) Altura reguladora máxima: 4 m

g) Altura total máxima: 6 m

h) Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)

i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1



j) Tipo de ordenación:

Aislada: sí

Entre medianeras: sí

Adosada sólo a una medianera: sí

k) Retranqueos:

A vial y a ELP: --

A pared medianera: --

j) Área ajardinada mínima: --

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Admitido	Solo las ya existentes.
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 206. Puerto de Andratx. Zona PA·IS2 – Infraestructuras y servicios urbanísticos

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

a) Parcela mínima: 2.000 m²

b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m

c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones:

Sótano: 60%

semisótano: 60%

Plantas baja y piso: 40%

d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,80 m²/m²

e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,60 m²/m²

f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 3.500 m²

g) Altura reguladora máxima: 7 m



- h) Altura total máxima: 10 m. Sólo 8,50 m en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx.
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: no
- l) Retranqueos:
A vial y a ELP: 5 m
A los linderos laterales: 3 m
Al lindero de fondo: 3 m
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 8.500 m²: 6 m
- n) Área ajardinada mínima: 20 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa a la siguiente mesa

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Admitido	
	Almacén	Admitido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
	Religioso	Prohibido	
Equipamientos	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Admitido	Solo las ya existentes.
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 207. Puerto de Andratx. Zona PA·A – Aparcamientos

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 200 m²
- b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 80%



- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 2,40 m²/m²
e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1,60 m²/m²
f) Altura reguladora máxima: 10 m
g) Altura total máxima: 13 m
h) Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
i) Número máximo de plantas bajo terreno: 2
j) Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: sí
k) Retranqueos:
A vial y a ELP: --
A los linderos laterales: --
Al lindero de fondo: --
l) Área ajardinada mínima: 20 %, con su 50% de cobertura arbórea

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Prohibido	
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 208. Puerto de Andratx. Zona ELP – Espacio libre público

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: --
b) Fachada mínima: --
c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones:



- Sótano y semisótano: 100%
- Plantas baja y piso: 1%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,01 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1 m²/m²
- f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 150 m²
- g) Altura reguladora máxima: 4 m
- h) Altura total máxima: 6 m
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:
- Aislada: sí
- Entre medianeras: sí
- Adosada sólo a una medianera: sí
- l) Retranqueos:
- A vial y a ELP: --
- A pared medianera: --
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 150 m²: 6 m
- n) Área ajardinada mínima: 50 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Las edificaciones permitidas en varios ELP, por aplicación de estos parámetros, separados únicamente por viales, se pueden ubicar en uno de ellos, agrupadas o separadas entre sí.

4. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Sólo sobre terreno y para la venta de artículos propios de estos espacios.
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	Sólo sobre terreno y con características propias de estos espacios.
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Admitido	Sólo sobre terreno y entendido como juegos lúdicos, sin molestias para el resto de los usuarios y vecinos de la zona.
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo sobre el terreno y en ocasiones esporádicas.
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso del propio espacio y hasta 20 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	Sólo en plantas bajo terreno.



	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Prohibido	

Artículo 209. Puerto de Andratx. Zona ELPr – Espacio libre privado

Son aquellas áreas de dominio privado no edificables, la superficie de las cuales cuenta a los efectos de la aplicación de los parámetros de parcelación y de edificación correspondientes a la zona urbanística a la cual corresponde, en las cuales se permiten las actividades admitidas en ella, desarrolladas al aire libre.

No obstante, las zonas expresamente calificadas como ELPr en los planos no serán edificables y carecen de aprovechamiento urbanístico. En ellas sólo se permitirá la situación de terrazas, piscinas e instalaciones deportivas, cumpliendo los retranqueos de la zona donde se ubiquen.

La superficie mínima ajardinada tiene que ser el 50%

Sección 6ª. Núcleo de Camp de Mar

Artículo 210. Zonificación de Camp de Mar

En Camp de Mar se establecen las siguientes zonas:

Zona CM·U1 – Unifamiliar 1
Zona CM·U2 – Unifamiliar 2
Zona CM·U3 – Unifamiliar 3
Zona CM·U4 – Unifamiliar 4
Zona CM·P1 – Plurifamiliar 1
Zona CM·P2 – Plurifamiliar 2
Zona CM·P3 – Plurifamiliar 3
Zona CM·P4 – Plurifamiliar 4
Zona CM·P5 – Plurifamiliar 5
Zona CM·T – Turística
Zona CM·C – Comercial
Zona CM·D – Dotacional
Zona CM·E – Equipamientos
Zona CM·G – Deportiva golf
Zona IS – Pequeñas infraestructuras
Zona CM·IS – Infraestructuras y servicios urbanísticos
Zona CM·A – Aparcamientos
Zona ELP – Espacio libre público
Zona ELPr – Espacio libre privado

Artículo 211. Camp de Mar. Zona CM·U1 – Unifamiliar 1

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- Parcela mínima: 1.000 m²
- Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- Coefficiente de ocupación por las edificaciones: 30%
- Coefficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,33 m²/m² en parcelas de 1.000 o más m² y 0,40 m²/m² en parcelas de menos de 1.000 m²
- Coefficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,33 m²/m²
- Superficie máxima sobre terreno por edificio: 700 m²
- Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- Altura total máxima: 10,50 m. Sólo 8,50 m en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del *NDB de Andratx.
- Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)



- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
k) Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: no
l) Retranqueos:
A vial y a ELP: 4 m
A los linderos laterales: 3 m
Al lindero de fondo: 3 m
m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 700 m²: 6 m
n) Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/1.000, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 1.000 m² de superficie del solar.
No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	Sólo en edificios unifamiliares, separados como mínimo entre ellos 6 m. Su número resulta de la aplicación de la IIU.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Sólo se admite en las áreas delimitadas en los planos de ordenación como aptas para hoteles de ciudad, según se definen en el artículo 39 de la Ley 8/2012 del turismo y en el artículo 75.3 de estas normas
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 212. Camp de Mar. Zona CM·U2 – Unifamiliar 2

1. Parámetros de parcelación y de edificación.



- a) Parcela mínima: 20.000 m²
- b) Fachada mínima: 100 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 25%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,25 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,25 m²/m²
- f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 700 m²
- g) Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- h) Altura total máxima: 10,50 m. Sólo 8,50 m en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: no
- l) Retranqueos:
A vial y a ELP: 3 m
A los linderos laterales: 3 m
Al lindero de fondo: 3 m
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.700 m²: 6 m
- n) Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/20.000, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 20.000 m² de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación de la IIU.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	



	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espais lliures privats	Admitido	

Artículo 213. Camp de Mar. Zona CM·P1 – Plurifamiliar 1

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 1.200 m²
- b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 40%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m²/m²
- f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 1.350 m²
- g) Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- h) Altura total máxima: 10,50 m.
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: no
- l) Retranqueos:
A vial y a ELP: 4 m
A los linderos laterales: 3 m
Al lindero de fondo: 3 m
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.350 m²: 6 m
- n) Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/180, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 180 m² de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	
	Plurifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación de la IIU.
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m ² .
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	



Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Instalaciones y servicios	Admitido	
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 214. Camp de Mar. Zona CM·P2 – Plurifamiliar 2

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 1.500 m2
- b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 40%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m2/m2
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m2/m2
- f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 1.200 m2
- g) Altura reguladora máxima: 10,50 m.
- h) Altura total máxima: 13,50 m.
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: no
- l) Retranqueos:
A vial y a ELP: 4 m
A los linderos laterales: 4 m
Al lindero de fondo: 4 m
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.200 m2: 5 m
- n) Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/180, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 180 m2 de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación de la IIU.
	Plurifamiliar	Admitido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m2.
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Admitido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Sólo se admite en las áreas delimitadas en los planos de ordenación como aptas para hoteles de ciudad, según se definen en el artículo 39 de la Ley 8/2012 del turismo y en el artículo 75.3 de estas normas
	Restauración	Admitido	
	Religioso	Prohibido	



	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m2.
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 215. Camp de Mar. Zona CM·P3 – Plurifamiliar 3

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 1.200 m²
- b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 40%
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,50 m²/m²
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m²/m²
- f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 1.500 m²
- g) Altura reguladora máxima: 10,50 m.
- h) Altura total máxima: 13,50 m.
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: no
- l) Retranqueos:
A vial y a ELP: 4 m
A los linderos laterales: 3 m
Al lindero de fondo: 3 m
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.200 m²: 6 m
- n) Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/240, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 240 m² de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	
	Plurifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación de la IIU.
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	



	Almacén	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 150 m2.
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Admitido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 216. Camp de Mar. Zona CM·P4 – Plurifamiliar 4

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- Parcela mínima: 2.000 m2
- Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- Coefficiente de ocupación por las edificaciones: 25%
- Coefficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,40 m2/m2
- Coefficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,25 m2/m2
- Superficie máxima sobre terreno por edificio: 1.700 m2
- Altura reguladora máxima: 9,50 m.
- Altura total máxima: 12,50 m. Sólo 11 m., en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx.
- Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP) La superficie máxima de la segunda planta piso es el 15% de la superficie de la planta baja
- Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- Tipo de ordenación:
 - Aislada: si
 - Entre medianeras: no
 - Adosada sólo a una medianera: no
- Retranqueos:
 - A vial y a ELP: 3 m
 - A los linderos laterales: 3 m
 - Al lindero de fondo: 3 m
- Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.700 m2: 6 m
- Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

El índice de intensidad de uso residencial es 1/280, lo cual supone que se puede edificar una vivienda por cada 280 m2 de superficie del solar.

No se fija índice de intensidad de uso turístico.

3. Condiciones de uso.



La regulación de los usos se expresa a la siguiente mesa

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Admitido	
	Plurifamiliar	Admitido	Su número resulta de la aplicación de la IIU.
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 217. Camp de Mar. Zona CM·T – Turística

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- Parcela mínima: 12.000 m²
- Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- Coefficiente de ocupación por las edificaciones: 40%
- Coefficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m²/m²
- Coefficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m²/m²
- Superficie máxima sobre terreno por edificio: 8.500 m²
- Altura reguladora máxima: 10,50 m.
- Altura total máxima: 13,50 m. Sólo 10,50 m en aquellas áreas donde las construcciones existentes o edificables vulneran o están próximas a vulnerar las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx
- Número máximo de plantas sobre terreno: 3 (PB+2PP)
- Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- Tipo de ordenación:
 - Aislada: si
 - Entre medianeras: no
 - Adosada sólo a una medianera: no
- Retranqueos:
 - A vial y a ELP: 3 m
 - A los linderos laterales: 3 m
 - Al lindero de fondo: 3 m
- Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 8.500 m²: 6 m
- Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).



No se fija índice de intensidad de uso residencial.

El índice de intensidad de uso turístico es 1/60, lo cual supone que puede obtener una plaza turística por cada 60 m2 de superficie del solar.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo anexo al uso principal.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Admitido	Con las condiciones expresadas en el punto 4 siguiente.
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Admitido	
	Deportivo	Admitido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

En todo caso, los usos secundarios al uso turístico tendrán que cumplir con lo establecido en el artículo 32 de la Ley del Turismo o norma que la modifique o sustituya.

Artículo 218. Camp de Mar. Zona CM·C – Comercial

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- Parcela mínima: 1.000 m2
- Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
- Coefficiente de ocupación por las edificaciones: 40%
- Coefficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m2/m2
- Coefficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,40 m2/m2
- Superficie máxima sobre terreno por edificio: 1.500 m2
- Altura reguladora máxima: 7,50 m.
- Altura total máxima: 10,50 m.
- Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
- Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: no



Adosada sólo a una medianera: no

l) Retranqueos:

A vial y a ELP: 4 m

A los linderos laterales: 3 m

Al lindero de fondo: 3 m

m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.500 m²: 6 m

n) Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo anexo al uso principal.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 300 m ² .
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo con una superficie máxima de 200 m ² .
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 219. Camp de Mar. Zona CM·D – Dotacional

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

a) Parcela mínima: 5.000 m²

b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m

c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 35%

d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,66 m²/m²

e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,35 m²/m²

f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 1.400 m²

g) Altura reguladora máxima: 7,50 m.

h) Altura total máxima: 10,50 m.

i) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)



j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1

k) Tipo de ordenación:

Aislada: si

Entre medianeras: no

Adosada sólo a una medianera: no

l) Retranqueos:

A vial y a ELP: 4 m

A los linderos laterales: 3 m

Al lindero de fondo: 3 m

m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 1.400 m²: 6 m

n) Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo una vivienda aneja al conjunto de actividades de cada parcela, con una superficie máxima del 40% de la destinada a los otros usos.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Admitido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	Se admiten los usos complementarios y vinculados a los establecimientos turísticos.
	Restauración	Admitido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Admitido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Admitido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 220. Camp de Mar. Zona CM·E – Equipamientos

Equipamientos: religioso CM·E·RL, sociocultural CM·E·SC, docente CM·E·D y deportivo CM·E·E

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

a) Parcela mínima: 1.500 m²



- b) Fachada mínima: 30 m
 c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 30%
 d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,60 m²/m²
 e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,30 m²/m²
 f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 3.500 m²
 g) Altura reguladora máxima: 8,50 m.
 h) Altura total máxima: 10,50 m.
 i) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP)
 j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
 k) Tipo de ordenación:
 Aislada: si
 Entre medianeras: no
 Adosada sólo a una medianera: no
 l) Retranqueos:
 A vial y a ELP: 4 m
 A los linderos laterales: 3 m
 Al lindero de fondo: 3 m
 m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 3.500 m²: 6 m
 n) Área ajardinada mínima: 40 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.

3. Condiciones de uso.

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar anexo	Admitido	Sólo anexo al uso principal.
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	Sólo se admite como uso complementario de los otros usos admitidos.
Equipamientos	Religioso	Admitido	Sólo en la subzona CM·E·RL
	Socio cultural	Admitido	Sólo en la subzona CM·E·SC
	Docente	Admitido	Sólo en la subzona CM·E·D
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Admitido	Sólo en la subzona CM·E·E
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso de la propia parcela y hasta 50 m ² para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Admitido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 221. Camp de Mar. Zona CM·EG – Deportiva golf

1. Parámetros de parcelación y de edificación.



- a) Parcela mínima: --
- b) Fachada mínima: --
- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: --
- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: --
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: --
- f) Altura reguladora máxima: --
- g) Altura total máxima: --
- h) Número máximo de plantas sobre terreno: --
- i) Número máximo de plantas bajo terreno: --
- j) Tipo de ordenación: --
- k) Retranqueos: --
- l) Área ajardinada mínima: --

Sólo se permitirán edificaciones auxiliares en el área deportiva golf, de acuerdo con la Ley de Campos de golf.

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Ver lo que dispone el artículo 79.2
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Admitido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Prohibido	
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 222. Camp de Mar. Zona CM·IS1 – Pequeñas Infraestructuras

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: --
- b) Fachada mínima: --



- c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 100%
d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 1 m²/m²
e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1 m²/m²
f) Altura reguladora máxima: 4 m
g) Altura total máxima: 6 m
h) Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)
i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
j) Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: sí
i) Retranqueos:
A vial y a ELP: --
A pared medianera: --
j) Área ajardinada mínima: --

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 223. Camp de Mar. Zona CM·IS2 – Infraestructuras y servicios urbanísticos

1. Parámetros de parcelación y de edificación.

- a) Parcela mínima: 2.000 m²
b) Fachada mínima: 40 m
c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 50%



- d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 2 m²/m² para desaladoras y potabilizadoras 1,20 m²/m² para el resto
- e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,5 m²/m²
- f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 700 m²
- g) Altura reguladora máxima: 8 m para desaladoras y potabilizadoras y 4 m para el resto
- h) Altura total máxima: 11 m para desaladoras y potabilizadoras y 7 m para el resto
- i) Número máximo de plantas sobre terreno: 2 (PB+1PP) para desaladoras y potabilizadoras y 1 (PB) para el resto
- j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
- k) Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: no
Adosada sólo a una medianera: no
- l) Retranqueos:
A alineación a vial: 8 m
A los linderos laterales: 5 m
Al lindero de fondo: 5 m
- m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 700 m²: 6 m
- n) Área ajardinada mínima: --

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Admitido	
	Industria 2ª categoría	Admitido	
	Almacén	Admitido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
	Abastecimiento	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 224. Camp de Mar. Zona CM·A – Aparcamientos

1. Parámetros de parcelación y de edificación.



- a) Parcela mínima: 200 m²
b) Fachada mínima: 20 m. En fondo de saco: 8 m
c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones: 5%
d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,05 m²/m²
e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 0,05 m²/m²
f) Altura reguladora máxima: 3 m
g) Altura total máxima: 5 m
h) Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)
i) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
j) Tipo de ordenación:
Aislada: si
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: sí
k) Retranqueos:
A vial y a ELP: --
A los linderos laterales: --
Al lindero de fondo: --
l) Área ajardinada mínima: 20 %. Cobertura arbórea: 50%

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso residencial ni turístico.

3. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Prohibido	
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Prohibido	
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Prohibido	
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Prohibido	
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Prohibido	
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	
Espacios libres	Estaciones de servicios	Prohibido	
	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Admitido	

Artículo 225. Camp de Mar. Zona ELP – Espacio libre público

1. Parámetros de parcelación y de edificación.



- a) Parcela mínima: --
b) Fachada mínima: --
c) Coeficiente de ocupación por las edificaciones:
Sótano y semisótano: 100%
Plantas baja y piso: 1%
d) Coeficiente de aprovechamiento sobre terreno: 0,01 m²/m²
e) Coeficiente de aprovechamiento bajo terreno: 1 m²/m²
f) Superficie máxima sobre terreno por edificio: 150 m²
g) Altura reguladora máxima: 4 m
h) Altura total máxima: 6 m
i) Número máximo de plantas sobre terreno: 1 (PB)
j) Número máximo de plantas bajo terreno: 1
k) Tipo de ordenación:
Aislada: sí
Entre medianeras: sí
Adosada sólo a una medianera: sí
l) Retranqueos:
A vial y a ELP: --
A pared medianera: --
m) Separación mínima entre edificios si la suma de sus superficies es superior a 150 m²: 6 m
n) Área ajardinada mínima: 50 %

2. Índice de intensidad de uso residencial y turístico (IIU).

No se fijan índices de intensidad de uso.

4. Las edificaciones permitidas en varios ELP, por aplicación de estos parámetros, separados únicamente por viales, se pueden ubicar en uno de ellos, agrupadas o separadas entre sí.

5. Condiciones de uso.

La regulación de los usos se expresa en la siguiente tabla:

USOS GLOBALES	USOS DETALLADOS	REGULACIÓN	OBSERVACIONES
Residencial	Unifamiliar	Prohibido	
	Plurifamiliar	Prohibido	
Sector secundario	Industria 1ª categoría	Prohibido	
	Industria 2ª categoría	Prohibido	
	Almacén	Prohibido	
Sector terciario	Comercial	Admitido	Sólo sobre terreno y para la venta de artículos propios de estos espacios.
	Oficinas y servicios	Prohibido	
	Alojamiento turístico	Prohibido	
	Restauración	Admitido	Sólo sobre terreno y con características propias de estos espacios.
Equipamientos	Religioso	Prohibido	
	Socio cultural	Prohibido	
	Docente	Prohibido	
	Asistencia social	Prohibido	
	Administrativo-Institucional	Prohibido	
	Deportivo	Admitido	Sólo sobre terreno y entendido como juegos lúdicos, sin molestias para el resto de los usuarios y vecinos de la zona.
	Seguridad	Prohibido	
	Sanitario	Prohibido	
	Recreativo y espectáculos	Admitido	Sólo sobre el terreno y en ocasiones esporádicas.
	Funerario	Prohibido	
Infraestructuras y servicios urbanísticos	Abastecimiento	Prohibido	
	Red viaria	Prohibido	
	Instalaciones y servicios	Admitido	Sólo se admite para el uso del propio espacio y



			hasta 20 m2 para el uso comunitario.
	Transportes	Prohibido	
	Comunicaciones y telecomunicaciones	Prohibido	
	Aparcamiento de vehículos	Admitido	Sólo en plantas bajo terreno.
	Estaciones de servicios	Prohibido	
Espacios libres	Espacios libres públicos	Admitido	
	Espacios libres privados	Prohibido	

Artículo 226. Camp de Mar. Zona ELPr – Espacio libre privado

Son aquellas áreas de dominio privado no edificables, la superficie de las cuales cuenta a los efectos de la aplicación de los parámetros de parcelación y de edificación correspondientes a la zona urbanística a la cual corresponde, en las cuales se permiten las actividades admitidas en ella, desarrolladas al aire libre.

No obstante, las zonas expresamente calificadas como ELPr en los planos no serán edificables y carecen de aprovechamiento urbanístico. En ellas sólo se permitirá la situación de terrazas, piscinas e instalaciones deportivas, cumpliendo los retranqueos de la zona donde se ubiquen.

La superficie mínima ajardinada tiene que ser el 50%

TÍTULO VIII. REGULACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

Capítulo I. Disposiciones generales para el suelo urbanizable

Sección 1ª. Régimen del suelo urbanizable

Artículo 227. Definición y tipo

1. Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos así clasificados de acuerdo con las determinaciones de estas NN.SS., para considerarlos adecuados para garantizar el crecimiento y las necesidades de la población y de la actividad económica.

Su ámbito queda definido en los planos de ordenación correspondientes. Además de concretar los ámbitos de suelo urbanizable, las NN.SS. describen los objetivos de su desarrollo y determinan las condiciones de ordenación, edificación, uso y gestión.

2. Las NS prevén una única tipología de suelo urbanizable, el directamente ordenado, si bien se distingue con la clave SUO aquel que se corresponde con los sectores ya existentes y que cuentan con el planeamiento parcial ya aprobado, y la clave SUDO, que se corresponde con los sectores así clasificados por estas NS para incorporar este planeamiento general su ordenación de detalle y tener asignada una superficie de suelo de cesión superior al 50% de su ámbito. En el segundo caso, para el desarrollo del sector no se requerirá la aprobación de planeamiento parcial.

3. Así mismo, a los efectos de determinar los deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas, entre los sectores de suelo urbanizable ordenado se han diferenciado entre los que cuentan con plan parcial aprobado y los que han sido clasificado así en estas NN.SS.

Artículo 228. Actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable

Según se define en el artículo 23.2 de la LUIB, tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable las actuaciones de nueva urbanización mediante las cuales los terrenos pasan de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado.

Artículo 229. Derechos y deberes de la promoción de las actuaciones de transformación urbanística en suelo urbanizable



Los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable se establecen en los artículos 50 y 51 del Reglamento de general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.

Artículo 230. Sistemas generales en suelo urbanizable

Estas NN.SS. señalan, en su caso, la reserva de sistemas generales que forman parte de la estructura general y orgánica del territorio incluidos o adscritos a los diferentes sectores. Su destino, posición y medida es vinculante. La superficie de estos terrenos es computable a los efectos de las cesiones mínimas establecidas en la normativa urbanística vigente.

Artículo 231. Sistemas de actuación

1. El sistema de actuación para desarrollar cada sector de suelo urbanizable es el asignado en su respectiva ficha. El Ayuntamiento, no obstante, podrá sustituirlo si lo considera conveniente, siguiendo la tramitación establecida en el artículo 75 de la LUIB que remite al 73 de dicha ley.
2. El sistema de compensación adoptado en el desarrollo de un plan parcial podrá modificarse como consecuencia del incumplimiento de su plan de etapas.

Artículo 232. Condiciones de las nuevas urbanizaciones

Las condiciones para las nuevas urbanizaciones tienen que seguir los mínimos, tanto en dimensiones como en contenidos de redes de servicios, previstos al artículo 137 de estas NN.SS. sobre condiciones de la dotación de servicios urbanos.

Artículo 233. Requisitos para la edificación en el suelo urbanizable

Para poder otorgar licencias y poder edificar en parcelas de suelo urbanizable se tendrá que cumplir con lo que establece el artículo 46 del RLOUSM, es decir que podrán, excepcional y motivadamente, simultanearse cumpliendo las condiciones del artículo 384.

Artículo 234. Efectividad de las cesiones

1. No podrá darse por concluida la ejecución de cada etapa fijada en los planes parciales sin que antes se haya realizado la transmisión de las cesiones que correspondan.
2. Las cesiones correspondientes a cada etapa tienen que ser las necesarias para garantizar el funcionamiento autónomo, sin necesidad de esperar la ejecución de las etapas siguientes.
3. En el caso de ejecución por etapas, a cada una de estas etapas se tiene que hacer efectiva la cesión del 15% del aprovechamiento medio o el que esté establecido por la normativa vigente, correspondiendo a esta misma etapa.

Artículo 235. Recepción de urbanizaciones por el Ayuntamiento

1. Se entiende por recepción de la urbanización el acto formal de aceptación por parte del Ayuntamiento de las obras, bienes y servicios de cesión obligatoria y gratuita determinados en el planeamiento correspondiente y ejecutados conforme a las prescripciones de un proyecto de urbanización o de un proyecto de dotación de servicios.
2. Para llevar a cabo la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento se tiene que cumplir con la tramitación que dispone la vigente legislación urbanística autonómica.

Artículo 236. Entidades urbanísticas colaboradoras de conservación



1. El Ayuntamiento podrá exigir en los planes parciales la determinación de los compromisos que considere necesarios relativos al mantenimiento y conservación, a cargo de los propietarios, de las obras de urbanización con posterioridad a su finalización y una vez cedida su titularidad.

2. Con cuyo objeto, los propietarios tendrán que integrarse en una entidad urbanística colaboradora de conservación, regulada en los artículo 262 y siguientes del RLOUSM.

Artículo 237. Protección del medio ambiente

En el planeamiento, gestión y ejecución de obras de urbanización habrá que cumplir las obligaciones que se prevén al Capítulo III del Título II de estas NN.SS. sobre todo en cuanto a medidas contra la contaminación lumínica, acústica y la disponibilidad de recursos hidráulicos.

Además, habrá que cumplir todas las exigencias que, en cuanto a la evaluación del impacto ambiental, se establecen a la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears o la legislación y reglamentos vigentes en cada momento, además de cualquier otra normativa de protección del medio ambiente.

TÍTULO IX. REGULACIÓN DEL SUELO RÚSTICO

Capítulo I. Disposiciones generales para el suelo rústico

Sección 1ª. Determinaciones generales

Artículo 238. Ámbito y función del suelo rústico

1. Las normas de este título son de aplicación a los terrenos clasificados como suelo rústico, señalados como tal a los planos de ordenación correspondientes.

2. Constituyen el suelo rústico los terrenos la función de los cuales determina que se preserven de los procesos de desarrollo urbanístico y que se protejan los elementos de identidad que los caracterizan.

3. La función de estos terrenos podrá tener relación con:

a) Los valores agrícolas, forestales, pecuarios, cinegéticos, naturales, paisajísticos o culturales.

b) La aportación a la defensa de la fauna, la flora y el mantenimiento del equilibrio ecológico.

c) El carácter de elementos básicos para el mantenimiento de la estructura del territorio.

d) La condición de apoyo de funciones que, aunque se hayan originado en el medio urbano, se tienen que desarrollar en el medio rural.

4. En cualquier caso, de acuerdo con el artículo 29.2 de la LECO, los planes rectores de uso y gestión, así como lo establecido en el PORN y PRUG, son vinculantes y prevalecen sobre el planeamiento urbanístico.

Artículo 239. Destino

1. El suelo rústico no se podrá destinar a otras actividades que las relacionadas con el uso y la explotación racional de los recursos naturales y con la ejecución, el uso y el mantenimiento de infraestructuras públicas.

2. Sin embargo se podrán autorizar, en determinadas condiciones, actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar o declaradas de interés general, que se tienen que desarrollar en edificaciones existentes o en edificios o instalaciones de carácter aislado.

Artículo 240. Vinculación a las parcelas y a los usos



1. La autorización de una actividad de las permitidas en suelo rústico comportará la vinculación legal a esta actividad de la superficie total de la parcela en que se efectúe, que no podrá ser objeto de segregación mientras subsista la actividad. Esto no será de aplicación en los casos en que, para exceder la parcela vinculada la superficie mínima exigida, se acredite, mediante la tramitación del expediente oportuno, que la actividad continuará cumpliendo los requisitos de parcela mínima exigidos por la autorización, sin perjuicio del necesario cumplimiento de las condiciones o limitaciones establecidas para la implantación del uso de vivienda u otros usos a las parcelas segregadas.

2. La documentación y las autorizaciones necesarias para la inscripción registral de la vinculación, se tendrán que aportar de manera previa a la autorización. Posteriormente, se dará traslado de la vinculación mencionada al Registro de la propiedad para su constancia a la inscripción de la finca.

3. La autorización de una actividad de las permitidas en suelo rústico se referirá exclusivamente al uso al cual se vincule, por lo cual la tipología, la distribución y el programa de los edificios y de las instalaciones que se relacionen tendrán que ser los apropiados a este uso y estar subordinados.

En cualquier caso, cuando la actividad afecte a la Red Natura 2000 o a su entorno, será necesario el informe preceptivo previsto en el artículo 39 de la LECO.

Artículo 241. Prestación compensatoria por usos y aprovechamientos excepcionales en suelo rústico

La autorización de actividades en suelo rústico relacionadas con usos extractivos o las declaradas de interés general, excepto protección y educación ambiental, las del sector primario no extractivas y las industrias de transformación agraria, de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, modificado por el artículo 18 de la Ley 7/2012, de 13 de junio, comportan un uso y aprovechamiento atípico en suelo rústico. Por ello, en el momento de la concesión de la licencia, estarán obligados a la entrega del diez por ciento (10%) del importe de los costes de inversión de la implantación efectiva, deducidos los correspondientes a maquinaria y equipos, de dicha actividad. En el caso de regularse dichas actividades mediante una Ordenanza, dicha cuantía podrá reducirse según el tipo de actividad y las condiciones de implantación o preverse excepciones para las actividades benéficas o asistenciales sin ánimo de lucro.

Artículo 242. Categorías de suelo rústico

1. El suelo rústico se califica en dos grandes categorías: suelo rústico protegido y suelo rústico común.
2. Constituyen el suelo rústico protegido aquellos terrenos para los cuales, en razón de sus valores excepcionales, la función territorial o la defensa de la fauna, de la flora y el equilibrio ecológico, se establece un régimen especial de protección diferente del general para esta clase de suelo.
3. Constituyen el suelo rústico común el resto de los terrenos no incluidos dentro de la categoría de suelo rústico protegido.
4. En cada una de las dos categorías de suelo rústico se delimitan diferentes áreas donde se aplican normativas diferenciadas según las características y calidades de los terrenos respectivos.

Artículo 243. Facultades y derechos en el suelo rústico

De acuerdo con el que dispone el artículo 31 de la LUIB, para los terrenos calificados como suelo rústico, el contenido del derecho de propiedad integrará las facultades siguientes:

- a) Realizar las actividades necesarias para la explotación agrícola, forestal, cinegética y pecuaria mediante el uso de los medios técnicos y instalaciones adecuadas, de acuerdo con la normativa específica, y sin que impliquen, en ningún caso, la transformación de su condición o características esenciales.
- b) Desarrollar las actividades que se autoricen en virtud de aquello que se dispone tanto en la legislación aplicable como en estas NS.



Artículo 244. Facultades y deberes en el suelo rústico común y protegido

1. En suelo rústico común.

De acuerdo con el que dispone el artículo 31 de la LUIB, para los terrenos calificados como suelo rústico común, el contenido del derecho de propiedad comportará los deberes siguientes:

- a) Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y la vegetación en las condiciones necesarias para evitar riesgos de erosión, de incendio o perturbación de la seguridad y de la salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico y paisajístico.
- b) Abstenerse de efectuar cualquier actividad no controlada que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.
- c) Ejecutar los planes y programas que los resulten de cumplimiento obligado, de acuerdo con la legislación reguladora de las actividades.
- d) Cumplir las obligaciones y soportar, en su caso, las cargas que, para el ejercicio de las facultades a que se refiere el punto b del artículo anterior, se impongan en virtud de aquello que dispone tanto la legislación aplicable como estas NN.SS.
- e) Permitir a las administraciones públicas competentes, sin derecho a indemnización cuando no afecten actividades rentables legalmente desarrolladas, la realización de trabajos de plantación y conservación de la vegetación dirigidos a prevenir la erosión o los desastres naturales.

2. En suelo rústico protegido.

De acuerdo con el que dispone el artículo 31.3 de la LUIB, los terrenos calificados como suelo rústico protegido, además de las limitaciones del derecho de la propiedad propias de los terrenos asignados al suelo rústico común, tendrán las que se deriven de su especial régimen de protección.

Artículo 245. Cumplimiento normativa agraria

En cualquier caso, se tendrá que cumplir la normativa agraria que resulte de aplicación. En concreto se tendrá que cumplir aquello que dispone la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, o norma que la modifique o sustituya.

Artículo 246. Cumplimiento de los planes de ordenación de los recursos naturales

De acuerdo con aquello que establece la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y biodiversidad, en su ámbito de aplicación, los planes de ordenación de los recursos naturales vigentes en cada momento se aplicarán, en todo caso, prevaleciendo sobre las determinaciones que estas NN.SS. prevén, en general, para cada una de las categorías de suelo rústico.

Artículo 247. Red natura 2000

- 1. Al ámbito de la Red natura 2000, integrada por los LIC (lugares de importancia comunitaria) y las ZEPA (zonas de especial protección para las aves), tendrán que cumplirse todas las prescripciones aplicables de acuerdo con la normativa europea, estatal o autonómica que regulan estos espacios con el fin de su protección.
- 2. Cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los mencionados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes o proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar. Esta evaluación se realizará de acuerdo con las normas que sean de aplicación, de acuerdo con el establecido a la legislación básica estatal y a las normas adicionales de protección dictadas por la comunidad autónoma de las Illes Balears, teniendo en cuenta los objetivos de conservación del mencionado lugar.



3. Los proyectos o planes de iniciativa pública o privada que se tengan que desarrollar dentro de una área incluida dentro de la Red natura 2000 se tendrán que someter a un informe de afección, por parte de la administración competente, que tiene que determinar si el proyecto afecta significativamente el hábitat o especie de interés comunitario. Con cuyo objeto el Ayuntamiento remitirá los proyectos o planes a la Dirección general de biodiversidad, u organismo que la pueda sustituir. El proyecto o plan se podrá ejecutar si el informe determina que no afecta el hábitat o especie de forma apreciable. En caso contrario se trasladará a la Comisión balear de medio ambiente para su evaluación y posterior autorización o no con los condicionantes, modificaciones o medidas preventivas que pueda disponer.

Artículo 248. Pla de ordenación de los recursos naturales (PORN) de la Sierra de Tramuntana

1. Se tiene que cumplir, en su ámbito, con el que dispone el Decreto 19/2007 de 16 de marzo, por el que se aprobó el plan de ordenación de recursos naturales de la Sierra de Tramuntana, o el que lo sustituya.

2. De acuerdo con que establece el artículo 21.2 de la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental (LECO), dentro del ámbito del PORN de la Sierra de Tramuntana la autorización, la licencia o la concesión de usos y actividades corresponde a los órganos competentes en razón de la materia, los cuales tienen que solicitar con carácter preceptivo, antes de resolver, informe al órgano competente en materia de espacios naturales protegidos.

3. De acuerdo con el que establece el artículo 29.2 de la Ley 5/2005, los planos rectores de uso y gestión tienen carácter vinculante para las administraciones y los particulares y prevalecen sobre el planeamiento territorial y urbanístico. Cuando sus determinaciones son incompatibles con la normativa territorial y urbanística en vigor, esta última se tiene que revisar de oficio para adaptarla a las prescripciones del Plan de uso y gestión.

Artículo 249. Estudio de evaluación del impacto ambiental y paisajístico

Se tiene que cumplir aquello que dispone la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears sobre la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, así como la legislación y reglamentos, en esta materia, que estén vigente en cada momento.

Se tendrá que realizar un estudio de evaluación del impacto ambiental en todos los casos que establezca la normativa mencionada.

Sección 2ª. Otras disposiciones

Artículo 250. Vegetación

1. Además del cumplimiento de aquello que dispone, a todos los efectos, el artículo 54 de estas NN.SS, las nuevas edificaciones tendrán que respetar al máximo la demasiada forestal, pero la protección del arbolado tiene que ser compatible con las acciones silvícolas de prevención alrededor de las edificaciones en zona forestal, de forma que en este perímetro preventivo – establecido por normativa y por criterios técnicos justificados – prevalecerá la actuación silvícola preventiva por sobre la conservación del arbolado salvo los casos de especies protegidas o singulares.

2. Será necesaria la obtención de las autorizaciones que sean pertinentes para realizar cualquier intervención en masas forestales o que puedan afectar a especies protegidas. Está prohibido introducir especies no autóctonas en las masas forestales.

Artículo 251. Parcelas con varias categorías

1. Cuando una parcela forma parte de varias categorías de suelo rústico, en cada uno de sus ámbitos se tendrá que cumplir con el régimen de usos y con los parámetros de edificación y de parcelación correspondiente a la respectiva categoría.



2. Una parcela afectada por varias calificaciones o categorías cumple el requisito de parcela mínima, a los efectos de edificación, si la suma de los cocientes entre la superficie de cada una de las partes en las cuales se permite el uso que se quiere implantar y la respectiva superficie mínima exigible en ellas es igual o superior a la unidad. No se pueden contabilizar, para lograr la superficie mínima, las áreas incluidas en zonas que no admitan el uso que se pretenda, salvo que se traten de Áreas de Protección Territorial (APT) superpuestas sobre otras categorías de suelo rústico que sí permitan este uso.

3. La edificabilidad o aprovechamiento de cada uno de los ámbitos de la parcela resultará de aplicar a su superficie los parámetros de edificación correspondientes a la respectiva categoría en la cual esté incluida.

Se podrá concentrar la edificabilidad total resultante del anterior en aquel ámbito que tenga unos parámetros de superficie mínima de parcela y de edificación que supongan el menor grado de protección de entre ellos.

4. Superficie mínima de parcela afectada por diversas calificaciones o categorías.

Si una parcela está afectada por diversas calificaciones, para determinar si cumple con la exigencia de parcela mínima, se verificará comprobando que la suma de porcentajes de superficie de cada zona respecto de la superficie exigible para cada una de ellas es igual o superior a cien (100). No se podrá contabilizar, para lograr la superficie mínima, las áreas incluidas a zonas de mayor protección que no admitan el uso que se pretende, exceptuando que se encuentre incluida a un área de protección territorial (APT) superpuestas sobre otras categorías de suelo rústico que sí permitan este uso.

La edificación deberá, en todo caso, situarse en la zona de terreno cuya categoría tenga menor protección.

Artículo 252. Segregaciones en suelo rústico

1. Régimen de los actos de división en terrenos clasificados como suelo rústico.

a) Todos los actos que tengan por objeto o consecuencia la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas clasificados como suelo rústico, quedarán sujetos, independientemente de su finalidad, a previa licencia municipal.

En todo caso, se requerirá la conformidad del acto de división con la legislación urbanística y agraria en función de la finalidad de la segregación.

b) De acuerdo con el artículo 159 de la LUIB o norma que lo modifique o sustituya, las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico y las contrarias al planeamiento en suelo urbano y urbanizable, serán ilegales a efectos urbanísticos.

c) La existencia de una parcelación ilegal en suelo rústico, de acuerdo con el artículo 163 de la LUIB, dará lugar a una infracción muy grave con las consecuencias urbanísticas señaladas en dicho artículo.

2. En todo caso se cumplirá con la unidad mínima de cultivo que establece el artículo 107 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, o norma que lo modifique o sustituya.

3. Segregaciones a efectos del uso de vivienda unifamiliar.

En suelo rústico, cuando las ordenanzas particulares de las zonas lo permitan, podrá implantarse el uso de vivienda unifamiliar sólo cuando la parcela, además de cumplir con la superficie mínima fijada en estas normas, de conformidad con lo establecido en el Plan territorial insular de Mallorca, proceda de una división, segregación o fragmentación practicada antes del 16 de julio de 1.997 o que, si lo ha sido entre esta fecha y el 13 de octubre de 1.999, no haya dado lugar, simultánea o sucesivamente a más de cinco (5) unidades registrales independientes, excluida la finca matriz y excepto que se hayan reagrupado por debajo de este límite. En parcelas que procedan de una división, segregación o fragmentación practicada después del 13 de octubre de 1.999 sólo cuando las parcelas provengan de una primera división, segregación o fragmentación practicada en documento público en virtud de donación de padres a hijos o a hijos de hijos premuertos o debido a herencia entre padres y hijos (incluida la sustitución para el caso de premoriencia y la sucesión por



derecho de representación), limitada la excepción, en ambos supuestos, a un máximo de una parcela por hijo y una sola vez. Esta excepción ya no se podrá aplicar a las nuevas fragmentaciones que se puedan hacer de las parcelas resultantes de esta primera.

Juntamente con la solicitud inicial de licencia, se deberá presentar una certificación expedida por el Registro de la Propiedad acreditativa del historial continuado de la parcela, que indique si ha sido objeto de ninguna división, segregación o fragmentación y, en su caso, si lo ha sido por donación, herencia o cualquier otra causa.

Artículo 253. Sistemas generales en suelo rústico

1. El suelo rústico ocupado por equipamientos o infraestructuras cualificadas como sistemas generales se regula específicamente mediante las fichas particularizadas de sistemas que se incorporan a estas normas.
2. En el caso del desmantelamiento de las instalaciones de un sistema general, transitoriamente y hasta que dicho sistema general se suprima o recalifique mediante una revisión o modificación de las NN.SS., los terrenos pasarán a considerarse, a todos los efectos, similares en el área de mayor grado de protección en contacto con ellas.
3. En el sistema general viario sólo se consideran instalaciones al servicio del usuario las estaciones de servicios y lugares de socorros, y quedan expresamente prohibidos los talleres y los restaurantes.

Artículo 254. Adaptación de las construcciones al medio

1. Las construcciones y las edificaciones que se tienen que ubicar en suelo rústico se tienen que adaptar y armonizar con el ambiente y se tienen que haber proyectado con este criterio.
2. Todas las edificaciones tienen que tener una composición arquitectónica conforme con la estética local y se tienen que emplear los elementos característicos de la construcción rural los cuales se pueden combinar o mejorar de forma que el resultado obtenido se integre en el paisaje.
3. Se recomiendan los elementos naturales de pedreras del país en cualquier de sus fábricas y acabados. Las piedras de importación se tienen que utilizar de manera restrictiva. Se prohíben los acabados con elementos constructivos vistos, como por ejemplo el ladrillo, el bloque de hormigón y similares.
4. Se debe tener cuidado, especialmente, de los colores de los acabados que no sean de piedra. El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas será de la gama de la piedra, del marès, o de los ocres tierra. Cualquier otra coloración se tiene que estudiar según el conjunto paisajístico y se tiene que buscar la concordancia más que no el contraste, es decir, tiene que estar en armonía. Los elementos de carpintería, de madera o metálicos, tienen que seguir la pauta anterior.

Artículo 255. Condiciones de posición e implantación de las nuevas construcciones

1. Los edificios se ubicarán, dentro de la parcela, teniendo en cuenta:
 - La salvaguarda de la condición rústica de los terrenos.
 - Las posibilidades de explotación agrícola, si se tercia.
 - La protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual.
2. Con cuyo objeto, las condiciones de posición son las siguientes:
 - La edificación no puede situarse en aquellas zonas con una pendiente igual o superior al 20%.
 - La edificación en las parcelas con una pendiente mediana superior al 10% se tendrá que situar en las áreas de menos desnivel de forma que se eviten grandes nivelaciones y rebajas.
 - Los banales o “marjades” se acabarán en piedra vista o con un talud natural.



3. Las nivelaciones exteriores del terrenos producidos por la edificación y el resto de elementos constructivos no se podrán situar además de 1,50 m por encima y de 2,20 m por debajo del terreno natural.

4. Con el proyecto de edificación se presentará un plano topográfico de toda la finca, a escala 1/2000, como mínimo, y se especificará donde quiere ubicarse la edificación, justificando que el emplazamiento escogido es el que menos impacto genera. Para demostrarlo se presentarán las secciones necesarias, a escala 1/200, que refuercen la elección del emplazamiento de la edificación dentro de la finca.

Artículo 256. Composición arquitectónica general

1. Los edificios se tienen que formar por un cuerpo de planta rectangular con uno o dos crujías. Al cuerpo principal se pueden añadir otros volúmenes menores y secundarios, sin enmascarar el volumen principal disponiéndose, preferentemente, en forma de claustro, abierta o cerrada, para adaptarse mejor a la arquitectura tradicional.

2. La cubierta será inclinada de teja árabe; sólo se permitirá otro tipo de cubiertas tradicionales en los cuerpos y elementos complementarios, siempre que estos no superen el 10% de la superficie ocupada total de la edificación. A la cubierta, tendrán que quedar integrados todos los elementos que se tengan que instalar a la parte superior del edificio, de forma que no sean visibles a larga distancia.

3. Se prohíben, expresamente, los elementos constructivos que fingen un destino o un origen en desacuerdo con el de la edificación, como las almenas y los baluartes.

4. Las paredes ciegas serán un elemento compositivo preponderante. La superficie de los vacíos tiene que ser, siempre, muy inferior a la de los macizos, su distribución en las fachadas tienen que responder a criterios de ordenación regular y se tienen que respetar las condiciones siguientes:

- Las ventanas tienen que ser rectangulares, más altas que anchas, excepto los ventanucos y los respiraderos.
- La superficie total de los porches no podrá superar el 20% de la superficie ocupada por la edificación cerrada. En ningún caso, los huecos de los porches no pueden enmascarar el volumen principal.
- El uso de arcos se restringe a puertas y porches en planta baja, y no se permite la sucesión reiterativa de arcos que aguanten porches, terrazas u otros vacíos abiertos en las fachadas.

5. La carpintería exterior de las edificaciones será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional.

6. Las barandillas de azotea tienen que ser macizas o de hierro, y no se pueden usar las de aluminio ni de materiales parecidos, y tampoco los balaustres de cualquier tipo de material.

7. A pesar de lo anterior, se pueden proponer soluciones arquitectónicas alternativas a los modelos tipológicos, estéticos y compositivos generalmente aceptados, cualquier que sea el uso del edificio, que pueden autorizarse, en cada caso y de forma justificada, por el Ayuntamiento y por la Comisión Insular de Urbanismo, de acuerdo con las previsiones del artículo 27.2.b de la Ley del suelo rústico.

Artículo 257. Condiciones de la parcela a la parte no ocupada por la edificación

1. La parte de la parcela no ocupada ni por la edificación ni por el resto de elementos constructivos se tiene que mantener en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal. No se harán movimientos de tierras ni ninguna otra actuación que altere la naturaleza rústica o el perfil natural del terreno.

2. El acabado de los bancales será de piedra. Las nivelaciones exteriores del terreno producidos por la edificación y el resto de elementos constructivos, no se podrán situar además d'1,50 m por encima y de 2,20 m por debajo del terreno natural.

3. Para proceder a la tala de árboles o por nuevas esbancadas con finalidades agrarias hará falta la autorización previa de la administración competente.

4. Las plantaciones que se siembren en el entorno de la edificación serán las propias del clima mediterráneo.



Artículo 258. Piscinas

1. Sólo se admitirá la construcción de piscinas cuando se construyan vinculadas o anexas a viviendas legalmente construidas en áreas donde no esté prohibido el uso de vivienda, y a establecimientos de alojamiento de turismo rural que se admitan por la normativa sectorial y con las condiciones del Plan de intervención en ámbitos turísticos de Mallorca (PIAT).
2. Se tendrán que cumplir en todo caso las condiciones que se establecen al artículo 265 de estas NN.SS. en cuanto a condiciones de posición e implantación de nuevas construcciones. La separación mínima a los linderos de la propiedad tiene que ser la misma que la fijada para las edificaciones.
3. Las piscinas y las terrazas contabilizarán en el cómputo de la superficie máxima de ocupación total.
4. El vaso de la piscina tiene que ser de un color o material que lo integre en el ambiente circundante.
5. La superficie máxima de lámina de agua será de 50 m2 en suelo rústico protegido y de 75 m2 en suelo rústico común en las piscinas anexas a vivienda.
6. No se podrán construir piscinas, ni cualquiera de sus elementos auxiliares, como plataformas, toboganes, trampolines, etc., a menos de 3 metros de la proyección vertical de las líneas aéreas.

Artículo 259. Concepto de actividad agraria y complementaria

De acuerdo con el artículo 5 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria, se establecen las siguientes definiciones:

a) Actividad agraria.

Conjunto de trabajos necesarios para las actuaciones siguientes:

- Mantenimiento del suelo, la vegetación y el ganado y la obtención de productos agrícolas, ganaderos o forestales, y las materias primas secundarias de estos.
- Almacenamiento, la separación, la clasificación y el envasado de la producción propia.
- Venta directa y degustación de la producción propia, sin transformación o con una primera transformación en la explotación, mercados municipales o lugares que no sean establecimientos comerciales permanentes. Siempre que el producto final esté incluido en el anexo I del artículo 38 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.
- Aprovechamiento y valoración como entrada agraria de las materias primas secundarias obtenidas en explotaciones agrícolas o ganaderas con enfoque de economía circular en lo que se refiere a recursos y nutrientes, siempre que sean para uso de la explotación propia.
- La gestión o la dirección y la gerencia de la explotación agraria.

b) Actividad agraria de ocio y de autoconsumo.

Conjunto de trabajos realizado en suelo rústico con la finalidad de obtener productos agrarios destinados principalmente al consumo del titular, o para el mantenimiento del paisaje agrario exclusivamente como actividad de ocio. Tienen también esta consideración las actividades colectivas de autoconsumo no lucrativas como los huertos sociales o comunitarios.

c) Actividades complementarias:

- Transformación de los productos de la explotación agraria.
- Venta directa de los productos transformados, siempre que no sea la primera transformación.
- Las relacionadas con la conservación del espacio natural y la protección del medio ambiente.
- Las agroturísticas y de agricultura de ocio, según lo previsto en dicha Ley.
- Las cinegéticas y artesanales.



- La ecuestre, según lo previsto en dicha Ley.
- La presencia de la persona titular, como consecuencia de elección pública, en instituciones de carácter representativo o en órganos de representación de carácter sindical, cooperativo o profesional, siempre que estén vinculados al sector agrario.

Artículo 260. Régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agraria y complementaria

El régimen de las edificaciones, construcciones e instalaciones vinculadas a la actividad agraria y complementaria es el que se regula en los artículos 110 y siguientes de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria, o norma que a modifique o sustituya.

Artículo 261. Régimen de las viviendas existentes a que se refieren la norma 28 del Plan territorial insular de Mallorca y la disposición transitoria segunda de la Ley del suelo rústico, implantados legalmente a la entrada en vigor de dicha Ley

1. Porque se pueda considerar que una vivienda existente en suelo rústico, de las referidas en la norma 28 del PTIM y en la disposición transitoria segunda de la Ley del suelo rústico, implantada legalmente a la entrada en vigor de esta Ley, es susceptible de ser objeto de reforma y/o ampliación, tendrá que cumplir los requisitos siguientes:

a) Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, así como una superficie mínima de 35 m2 útiles destinada a este uso, y suficiente capacidad para poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir.

La posibilidad de realizar obras de reforma o acondicionamiento para conseguir los requisitos de habitabilidad, en caso de que debido en su estado de conservación resulte necesario, tiene el límite expreso de que la edificación no esté en ninguno de los supuestos legales o reglamentarios que la incluyan en la situación de ruina técnica, económica o urbanística.

b) Que se hubiera construido al amparo de autorización. No será exigible la aportación de la licencia municipal en caso de viviendas existentes antes de la entrada en vigor de la Ley del suelo de 1956, lo cual se acreditará mediante un certificado municipal, emitido partiendo de la constancia de la mencionada vivienda en el catastro o en cualquier registro o documento público.

c) Que en la vivienda existente no sea necesaria la reconstrucción de elementos arquitectónicos estructurales básicos de la edificación, salvo que se trate de actuaciones parciales en cubiertas o forjados interiores o que se trate de viviendas catalogadas por el planeamiento vigente.

La demolición de la vivienda existente supondrá la pérdida de este uso y la sujeción al régimen de nueva construcción de edificaciones o cambio de uso regulado en las NN.SS.

2. La ampliación proyectada, en su caso, se tiene que integrar en la vivienda existente y no se podrán superar los parámetros vigentes para viviendas de nueva planta regulados en estas NN.SS. para cada categoría de suelo rústico en el momento del otorgamiento de la licencia de ampliación. La ampliación tiene que armonizar arquitectónica y paisajísticamente con el edificio original y, en ningún caso podrá dar lugar a cuerpos de edificación funcionalmente independientes destinados a usos residenciales.

3. No se permite la ampliación de la superficie edificada de las viviendas existentes o la construcción o ampliación de piscinas cuando estas se encuentran situadas en terrenos incluidos en una categoría de suelo rústico que no tenga el uso de vivienda cualquiera que sea la superficie de la parcela.

4. En todo caso, los titulares de explotaciones agrarias inscritas tendrán derecho a promover la reconstrucción, la rehabilitación, la reforma y el cambio de uso de las edificaciones, construcciones e instalaciones existentes vinculadas a la explotación agraria, siempre que el nuevo uso esté incluido entre los



usos agrarios y complementarios que prevé la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, o norma que la modifique o sustituya.

También, de acuerdo con los artículos 106 i 110 de esta Ley se debe priorizar la utilización de las edificaciones existentes para destinarlas a usos agrarios, frente a la construcción de edificaciones de nueva planta, sin perjuicio de las adaptaciones que deban hacerse para garantizar su funcionalidad.

Artículo 262. Régimen de los edificios y construcciones existentes en suelo rústico

1. Se tienen que conservar las construcciones rústicas tradicionales como las casas de posesión, de labrador, de “roters”, de carboneros, de nieve, molinos, puentes, aljibes, lavaderos, norias, pozos, canaletas, y otros elementos constructivos definitorios de las técnicas tradicionales, quedando prohibida su demolición. Las construcciones de estos tipos que estén incluidas en el Catálogo de Patrimonio Histórico se registrarán por las disposiciones que se establezcan en el propio Catálogo.

2. En las construcciones rústicas tradicionales mencionadas en el apartado anterior, que no estén incluidas en el Catálogo, se permitirán y fomentarán las obras de conservación y restauración para mantener tanto la construcción como su funcionalidad, siempre y cuando no se alteren sustancialmente las características tipológicas y estéticas.

3. Se permitirán obras de reforma de las edificaciones legalmente existentes y también las ampliaciones siempre que se cumplan los parámetros de la zona donde se ubique la parcela, incluida la superficie mínima de ésta. En caso de estar catalogadas, sólo cuando lo permitan las determinaciones que se establecen en el Catálogo.

Las ampliaciones tendrán que cumplir los parámetros exigibles para las nuevas construcciones y, en ningún caso, las ampliaciones podrán dar ocasión a cuerpos de edificación funcionalmente independientes destinados a usos residenciales.

4. Todas las referencias a edificaciones y construcciones existentes de esta norma se hacen condicionadas al hecho que estas no estén en situación de fuera de ordenación debido a determinaciones del planeamiento urbanístico o por determinación legal, según el artículo 69 de estas NN.SS.

Artículo 263. Caminos rurales

1. La apertura de nuevos caminos, o cualquier obra a realizar sobre caminos existentes, estarán sujetos a licencia municipal, incluidas las modificaciones de perfiles longitudinales o transversales de los caminos y su trazado. En ningún caso los caminos podrán tener características urbanas o que excedan de las necesidades agrarias de la finca a la cual sirven. Las modificaciones no podrán suponer en ningún caso alteraciones negativas del entorno natural de la zona afectada.

2. El proyecto para la solicitud de apertura de nuevos caminos o de modificación del trazado de los existentes, tendrá que incluir un estudio comparativo de las posibles alternativas, para garantizar el menor impacto ambiental y la preservación de los elementos que dan carácter especial al paisaje.

3. Queda prohibida la apertura de nuevos caminos de titularidad privada, excepto aquellos que transcurran íntegramente por el interior de una finca y sirvan a las necesidades de ésta, o transcurran íntegramente por dentro de varias fincas a título de servidumbre de paso para uno o varios predios dominantes.

4. Las anchuras de los nuevos caminos serán las siguientes:

- Camino público: máximo de 6 m.
- Camino privado: máximo de 4 m.

No se establece franja de protección para los caminos rurales. Sin embargo, los caminos públicos tienen que tener cunetas laterales de 50 cm de anchura a cada lado.



5. Los caminos se construirán de forma que los movimientos de tierras sean mínimos y se dará a los terraplenados y desmontes un tratamiento adecuado al ambiente que lo rodea.
6. Las entradas a fincas u otras conexiones con la red viaria que interrumpen la cuneta lateral, tienen que tener una anchura máxima de 4 m y se tiene que colocar una conducción de drenaje de 20 cm de diámetro, que dé continuidad a la cuneta y discurra por debajo del acceso a la finca.
7. A los caminos públicos se permitirán los pavimentados asfálticos a excepción de aquellos caminos situados en AANP, ANEI y ARIP-B, y se permitirá el mantenimiento de aquellos ya asfaltados, sin perjuicio que se intente siempre corregir el impacto ambiental.
8. En los caminos privados se prohíben los pavimentados asfálticos. Se recomiendan los acabados permeables; en caso de que no ser permeables la superficie del camino computará como superficie de ocupación total de acuerdo con el artículo 26 de estas NN.SS. El acabado del camino tendrá el color parecido a las tierras colindantes.
9. En las carreteras, caminos públicos y otras vías de comunicación, cuando estas trabaran terrenos forestales, se tiene que establecer una franja de prevención de incendios forestales, sin perjuicio del resto de normativa sectorial que esté de aplicación. Estas franjas tienen que ser de al menos el 10% de la anchura de la vía, y tienen que tener como mínimo 1 metro, contador desde cada uno de los límites exteriores. Durante la época de peligro de incendio forestal, las franjas de prevención se tienen que mantener permanentemente entregadas de matorral, vegetación herbácea y cualquier tipo de residuo que pueda favorecer la propagación del fuego.
10. En el ámbito del PORN de la Sierra de Tramuntana, por todo lo hace en la red viaria y movilidad se de aplicación el que dispone el artículo 96 de su normativa de ordenación.

Artículo 264. Cerramiento de fincas

1. Tanto a los deslindes como el interior de la finca se permitirán los cerramientos necesarios para su explotación racional.
2. El cerramiento de fincas está sujeto a licencia. Con la solicitud de la licencia se tendrá que adjuntar un croquis acotado en el cual se refleje el ancho del camino y la situación de los cerramientos de las fincas colindantes.
3. En todo caso, los cerramientos deberán cumplir las condiciones del artículo 119 de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, o norma que la sustituya o modifique.
4. El plano exterior de los cerramientos de nueva creación que den en la red viaria tendrán que retranquearse, como mínimo las siguientes distancias:
 - Red primaria y secundaria: el establecido por la legislación vigente
 - Red local: De 0,50 m a 1 m de la acera del camino, según indica el Catálogo de Caminos del municipio de Andratx. La variación será en base a la orografía del terreno y de las características del camino.
5. Los cerramientos deberán dejar una separación o las aperturas necesarias para permitir el paso de la fauna silvestre. En ningún caso se pueden cerrar “xaragalls” o acequias de aguas superficiales y se debe dejar unas aperturas a nivel del terreno de al menos 15 x 15 cm como mínimo cada 50 m para el paso del agua y la fauna. Se exceptúan los huertos en los que, justificadamente, se quiera impedir el paso de la fauna.
6. Las obras de reparación, de recrecimiento, de ampliación, etc., de los cerramientos que ya existen, siempre que estos cumplan con los requisitos de los puntos anteriores, deben hacerse con materiales idénticos a los del cerramiento original.
7. Los muros de piedra seca que estén catalogados sólo se podrán eliminar por motivos de utilidad pública y, en este caso, tendrán que ser reconstruidos después con el necesario retranqueo.



8. Los muros de piedra seca que no estén catalogados y que se usen para separar fincas no se podrán demoler, excepto en los casos de deterioro o agrupación de fincas que impliquen la pérdida de esta función. En estos casos y también en los otros que procedan de la segregación, división o fragmentación de fincas cerradas de este modo, la separación de las fincas resultantes de la división se tendrá que hacer necesariamente con muro de piedra seca del mismo tipo del que existía en el momento de las actuaciones mencionadas y cumpliendo las condiciones de los apartados anteriores.

9. En el ámbito del PORN de la Sierra de Tramuntana se tendrá, además, que cumplir con las condiciones establecidas en su artículo 91.

Artículo 265. Anuncios, letreros y vallas publicitarias

En el suelo rústico queda prohibida la publicidad fija mediante vallas o carteles, así como la que se produce por medios acústicos, exceptuando los letreros de carácter informativo ubicados a la misma finca donde se desarrolla la actividad anunciada, que no superen el 0,20 m² de dimensión y que estén integrados al entorno, los carteles que señalen lugares de interés público, no comerciales, y las indicaciones de orden general

Artículo 266. Caravanas

Fuera de las zonas concretas expresamente habilitadas para esta actividad (campings autorizados), se prohíbe expresamente la disposición sobre los terrenos de suelo rústico de caravanas u otros elementos móviles que puedan resultar habitables.

Artículo 267. Zonas pavimentadas

Las zonas que se tengan que pavimentar, excepto las que se destinan a la recogida de aguas pluviales, se tienen que hacer con materiales permeables y utilizar las técnicas tradicionales propias del emplazamiento correspondiente.

En caso de utilizar asfaltos u hormigones, se tendrá que justificar su conveniencia, y la superficie ocupada por estos tipos de acabados, contabilizará a todos los efectos en la ocupación total máxima permitida a la parcela.

Artículo 268. Escorrentía de aguas pluviales

En la realización de cualquier de las actividades reguladas por estas Normas o en la ejecución de las edificaciones o instalaciones autorizadas, se tienen que tomar las medidas oportunas porque la escorrentía de las aguas pluviales no arrastre tierras, para evitar el deterioro de los terrenos.

Artículo 269. Dotación de servicios

1. Las edificaciones y las instalaciones tienen que resolver las dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras existentes. Las dimensiones y las características de estas dotaciones tienen que ser las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no pueden dar servicio a actividades diferentes de la vinculada.

2. Las obras correspondientes a las dotaciones de servicios se podrán autorizar junto con la actividad a la cual sirvan. En este caso, se tendrán que definir a la documentación técnica de acuerdo con la cual se solicita la autorización.

3. Cuando las obras correspondientes a las dotaciones de servicios se tengan que autorizar con posterioridad a la actividad a la cual sirven, cuando no se vinculen a una única actividad o cuando no se ajusten a las limitaciones establecidas en el punto 1 anterior, tendrán que ser declaradas de interés general y no podrán ser nunca apoyo de actuaciones ilegales.



4. No necesitarán de la previa declaración de interés general las obras correspondientes a dotaciones de servicios destinadas a edificios e instalaciones de una explotación agraria o de una industria de transformación agraria que, para proceder a su construcción, ya obtuvieron la oportuna declaración de interés general y la licencia urbanística municipal de obras.

5. En todo caso, la dotación de servicios se tiene que hacer mediante redes enterradas.

Artículo 270. Instalaciones captadoras de energías renovables

1. Se permite y se recomienda la instalación de elementos captadores de energías renovables, solares y eólicas, destinadas al consumo propio, siempre que esto no suponga grandes impactos visuales y/o acústicos desproporcionados, que en todo caso se tienen que minimizar al máximo.

2. Estas instalaciones se tienen que situar de forma que, por proximidad, formen parte de la edificación a la cual sirvan, y se alejen el máximo posible de los linderos de la finca.

3. Todas las instalaciones energéticas alternativas tienen que cumplir los parámetros de edificación de cada una de las zonas donde se ubican, y tener cuidado en armonizar con todo el edificio.

4. Se pueden exonerar del cumplimiento del parámetro de altura máxima los molinos de viento, siempre de forma justificada y aceptada por los órganos que los tienen que autorizar.

Artículo 271. Infraestructuras de telecomunicaciones

1. De acuerdo con el que establece el PDS de telecomunicaciones de las Illes Balears, aprobado por el Decreto 22/2006, de 10 de marzo, la licencia para el despliegue de redes de telecomunicaciones en suelo rústico o de cualquier otra red de comunicaciones por cable sólo se otorgará cuando los tendidos proyectados sean subterráneos.

2. Las estaciones radioeléctricas de telefonía móvil no se podrán situar en suelo rústico común y protegido a menos de 500 m y 1000 m, respectivamente, de la distancia longitudinal de otra estación radioeléctrica de telefonía móvil situada en suelo rústico, salvo que esta estación se encuentre en régimen de uso compartido. Para la toma en consideración de estas distancias se atenderá a los datos registradas de conformidad con el que se establece en el PDS de telecomunicaciones.

3. El paso a través de ANEI, ARIP-B, ARIP y ARIP-C de tendidos aéreos telefónicos o correspondientes a otras redes de comunicaciones por cable se autorizará sólo si la conselleria competente en materia de telecomunicaciones acredita la necesidad de este paso.

4. Dentro de ANEI, ARIP-B, ARIP y ARIP-C, las infraestructuras de telecomunicaciones se tienen que sujetar a las reglas siguientes:

- No se pueden situar sobre acantilados, rocas o prominencias del terreno. El emplazamiento se tiene que escoger de forma que se minimice el impacto de la instalación y del acceso.
- En la medida que se pueda, las infraestructuras se tienen que llevar a cabo de acuerdo con la tipología edificatoria y los materiales característicos del medio rural de la zona donde se sitúen.
- Las instalaciones no pueden tener más de dos plantas ni sobrepasar la altura máxima de 7 m.

5. En el ámbito del PORN de la Sierra de Tramuntana se tendrá que cumplir con las condiciones establecidas en sus artículos 95.4 y 95.5

Artículo 272. Aguas residuales

1. Las aguas residuales generadas no se podrán abocar en pozos negros o zanjas filtrantes negras. Se tienen que usar fundiciones sépticas estancas con filtro biológico y el afluyente se utilizará para regar la finca, siempre que las condiciones edafológicas o geológicas, sanitarias y técnicas, lo permitan.



2. Los proyectos técnicos a partir de los cuales se solicite la licencia de construcción contendrán el sistema de evacuación que garantice el cumplimiento de la condición anterior.
3. La reutilización de las aguas depuradas se tiene que ajustar a los planes de la Conselleria de Agricultura, de Medio Ambiente u otros organismos que puedan regular su uso.

Capítulo II. Categorías del suelo rústico

Sección 1ª. Categorías del suelo rústico protegido

Artículo 273. Área Natural de Especial Interés de Alto Nivel de Protección (AANP)

1. Los parámetros de parcelación y de edificación son los que figuran en la siguiente tabla:

Parámetros			Observaciones
Parcela mínima edificable		200.000 m ²	
Diámetro círculo inscrito		200 m	
Superficie máxima de ocupación	Para las edificaciones	0,5%	
	Para las edificaciones y el resto de elementos constructivos	1%	
Aprovechamiento máximo	Sobre el terreno	0,005 m ² /m ²	
	Bajo el terreno	0,005 m ² /m ²	La planta sótano no puede tener acceso desde el exterior del edificio.
Superficie máxima por edificio		200 m ²	
Volumen máximo por edificio		600 m ³	
Alturas máximas	Reguladora	3 m	
	Total	5 m	
Número máximo de plantas sobre el terreno		1 (PB)	
Retranqueos mínimos	A vial	20 m	
	A otros linderos de propiedad	20 m	Los retranqueos de las ampliaciones de edificios existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación pueden ser los mismos que los del edificio que se amplía.
Separación mínima entre edificios para poder considerarlos independientes.		40 m	
En todo caso se debe tener en cuenta lo que establece la Disposición adicional cuarta, en su apartado 8, en relación a las servidumbres aeronáuticas correspondientes a la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx.			

2. La regulación de los usos se expresa a la siguiente tabla.

Usos		Regulación	Observaciones
Sector primario	Actividades de carácter extensivo	Admitido	Ver el artículo 89
	Actividades de carácter intensivo	Prohibido	Ver el artículo 90
	Actividades complementarias	Prohibido	Ver el artículo 91
	Actividades extractivas	Prohibido	Ver el artículo 92
Sector secundario	Industria de transformación agraria	Prohibido	Ver el artículo 93
	Industria en general	Prohibido	Ver el artículo 94
Equipamientos	Sin construcción	Prohibido	Ver el artículo 95
	Resto de equipamientos	Prohibido	Ver el artículo 96
Infraestructuras	Pequeñas infraestructuras	Prohibido	Ver el artículo 97
	Vías de transporte	Prohibido	
	Conducciones y tendidos	Prohibido	
	Grandes instalaciones técnicas	Prohibido	
Protección y educación ambiental		Condicionado	Ver el artículo 98
Vivienda en edificio unifamiliar aislado		Prohibido	



3. En todo caso, de acuerdo de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, o norma que la modifique o sustituya, serán aplicable las condiciones urbanísticas previstas en el artículo 114 de esta Ley.

Artículo 274. Área Natural de Especial Interés (ANEI)

1. Los parámetros de parcelación y de edificación son los que figuran en la siguiente tabla.

Parámetros			Observaciones
Parcela mínima edificable		100.000 m ²	
Diámetro círculo inscrito		100 m	
Superficie máxima de ocupación	Para las edificaciones	1%	
	Para las edificaciones y el resto de elementos constructivos	2%	
Aprovechamiento máximo	Sobre el terreno	0,01 m ² /m ²	
	Bajo el terreno	0,01 m ² /m ²	La planta sótano no puede tener acceso desde el exterior del edificio.
Superficie máxima por edificio		300 m ²	
Volumen máximo por edificio		900 m ³	
Alturas máximas	Reguladora	3 m	
	Total	5 m	
Número máximo de plantas sobre el terreno		1 (PB)	
Retranqueos mínimos	A vial	20 m	
	A otros linderos de propiedad	20 m	Los retranqueos de las ampliaciones de edificios existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación pueden ser los mismos que los del edificio que se amplía.
Separación mínima entre edificios para poder considerarlos independientes.		40 m	
En todo caso se debe tener en cuenta lo que establece la Disposición adicional cuarta, en su apartado 8, en relación a las servidumbres aeronáuticas correspondientes a la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx.			

2. La regulación de los usos se expresa a la siguiente tabla.

Usos		Regulación	Observaciones
Sector primario	Actividades de carácter extensivo	Admitido	Ver el artículo 89
	Actividades de carácter intensivo	Condicionado	Ver el artículo 90
	Actividades complementarias	Condicionado	Ver el artículo 91
	Actividades extractivas	Prohibido	Ver el artículo 92
Sector secundario	Industria de transformación agraria	Prohibido	Ver el artículo 93
	Industria en general	Prohibido	Ver el artículo 94
Equipamientos	Sin construcción	Condicionado	Ver el artículo 95
	Resto de equipamientos	Prohibido	Ver el artículo 96
Infraestructuras	Pequeñas infraestructuras	Condicionado	Ver el artículo 97
	Vías de transporte	Condicionado	
	Conducciones y tendidos	Condicionado	
	Grandes instalaciones técnicas	Condicionado	
Protección y educación ambiental			Ver el artículo 98
Vivienda en edificio unifamiliar aislado			

3. En todo caso, de acuerdo de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, o norma que la modifique o sustituya, serán aplicable las condiciones urbanísticas previstas en el artículo 114 de esta Ley.

Artículo 275. Área Rural de Interés Paisajístico Boscosa (ARIP-B)

1. Los parámetros de parcelación y de edificación son los que figuran en la siguiente tabla.

Parámetros	Observaciones
------------	---------------



Parcela mínima edificable		50.000 m2	
Diámetro círculo inscrito		50 m	
Superficie máxima de ocupación	Para las edificaciones	2%	
	Para las edificaciones y el resto de elementos constructivos	3%	
Aprovechamiento máximo	Sobre el terreno	0,02 m2/m2	
	Bajo el terreno	0,02 m2/m2	La planta sótano no puede tener acceso desde el exterior del edificio.
Superficie máxima por edificio		400 m2	
Volumen máximo por edificio		1.200 m3	
Alturas máximas	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
Número máximo de plantas sobre el terreno		2 (PB+1PP)	
Retranqueos mínimos	A vial	10 m	
	A otros linderos de propiedad	10 m	Los retranqueos de las ampliaciones de edificios existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación pueden ser los mismos que los del edificio que se amplía.
Separación mínima entre edificios para poder considerarlos independientes.		20 m	
En todo caso se debe tener en cuenta lo que establece la Disposición adicional cuarta, en su apartado 8, en relación a las servidumbres aeronáuticas correspondientes a la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx.			

2. La regulación de los usos se expresa a la siguiente tabla.

Usos		Regulación	Observaciones
Sector primario	Actividades de carácter extensivo	Admitido	Ver el artículo 89
	Actividades de carácter intensivo	Condicionado	Ver el artículo 90
	Actividades complementarias	Condicionado	Ver el artículo 91
	Actividades extractivas	Prohibido	Ver el artículo 92
Sector secundario	Industria de transformación agraria	Condicionado	Ver el artículo 93
	Industria en general	Prohibido	Ver el artículo 94
Equipamientos	Sin construcción	Condicionado	Ver el artículo 95
	Resto de equipamientos	Condicionado	Ver el artículo 96
Infraestructuras	Pequeñas infraestructuras	Condicionado	Ver el artículo 97
	Vías de transporte	Condicionado	
	Conducciones y tendidos	Condicionado	
	Grandes instalaciones técnicas	Condicionado	
Protección y educación ambiental			Ver el artículo 98
Vivienda en edificio unifamiliar aislado			

3. En todo caso, de acuerdo de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, o norma que la modifique o sustituya, serán aplicable las condiciones urbanísticas previstas en el artículo 114 de esta Ley.

Artículo 276. Área Rural de Interés Paisajístico (ARIP) y ARIP Costera (ARIP-C)

1. Los parámetros de parcelación y de edificación son los que figuran en la siguiente tabla.

Parámetros			Observaciones
Parcela mínima edificable		50.000 m2	
Diámetro círculo inscrito		50 m	
Superficie máxima de ocupación	Para las edificaciones	2%	
	Para las edificaciones y el resto de elementos constructivos	3%	
Aprovechamiento máximo	Sobre el terreno	0,02 m2/m2	
	Bajo el terreno	0,02 m2/m2	La planta sótano no puede tener acceso desde el exterior del edificio.
Superficie máxima por edificio		400 m2	



Volumen máximo por edificio		1.200 m3	
Alturas máximas	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
Número máximo de plantas sobre el terreno		2 (PB+1PP)	
Retranqueos mínimos	A vial	10 m	
	A otros linderos de propiedad	10 m	Los retranqueos de las ampliaciones de edificios existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación pueden ser los mismos que los del edificio que se amplía.
Separación mínima entre edificios para poder considerarlos independientes.		20 m	
En todo caso se debe tener en cuenta lo que establece la Disposición adicional cuarta, en su apartado 8, en relación a las servidumbres aeronáuticas correspondientes a la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx.			

2. La regulación de los usos se expresa a la siguiente tabla.

Usos		Regulación	Observaciones
Sector primario	Actividades de carácter extensivo	Admitido	Ver el artículo 89
	Actividades de carácter intensivo	Condicionado	Ver el artículo 90
	Actividades complementarias	Condicionado	Ver el artículo 91
	Actividades extractivas	Prohibido	Ver el artículo 92
Sector secundario	Industria de transformación agraria	Condicionado	Ver el artículo 93
	Industria en general	Prohibido	Ver el artículo 94
Equipamientos	Sin construcción	Condicionado	Ver el artículo 95
	Resto de equipamientos	Condicionado	Ver el artículo 96
Infraestructuras	Pequeñas infraestructuras	Condicionado	Ver el artículo 97
	Vías de transporte	Condicionado	
	Conducciones y tendidos	Condicionado	
	Grandes instalaciones técnicas	Condicionado	
Protección y educación ambiental			Ver el artículo 98
Vivienda en edificio unifamiliar aislado			Ver los artículos 99, 100 y 101

3. En todo caso, de acuerdo de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, o norma que la modifique o sustituya, serán aplicable las condiciones urbanísticas previstas en el artículo 114 de esta Ley.

Artículo 277. Área de Prevención de Riesgos (APR)

1. Parámetros de parcelación y edificación

A los efectos de nuevas edificaciones o ampliaciones de las existentes los parámetros aplicables a todas las Áreas de prevención de riesgos serán los correspondientes a la calificación del suelo rústico subyacente.

2. La regulación de los usos se expresa a la siguiente tabla.

Usos		Regulación	Observaciones
Sector primario	Actividades de carácter extensivo	Admitido	Ver el artículo 89
	Actividades de carácter intensivo	Condicionado	Ver el artículo 90
	Actividades complementarias	Condicionado	Ver el artículo 91
	Actividades extractivas	Prohibido	Ver el artículo 92
Sector secundario	Industria de transformación agraria	Condicionado	Ver el artículo 93
	Industria en general	Prohibido	Ver el artículo 94
Equipamientos	Sin construcción	Condicionado	Ver el artículo 95
	Resto de equipamientos	Condicionado	Ver el artículo 96
Infraestructuras	Pequeñas infraestructuras	Condicionado	Ver el artículo 97
	Vías de transporte	Condicionado	
	Conducciones y tendidos	Condicionado	
	Grandes instalaciones técnicas	Condicionado	
Protección y educación ambiental			Ver el artículo 98



Vivienda en edificio unifamiliar aislado		Ver los artículos 99, 100 y 101
--	--	---------------------------------

3. En todo caso, de acuerdo de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, o norma que la modifique o sustituya, serán aplicable las condiciones urbanísticas previstas en el artículo 114 de esta Ley.

Artículo 278. Área de Protección Territorial (APT)

1. Parámetros de parcelación y edificación

A los efectos de nuevas edificaciones o ampliaciones de las existentes los parámetros aplicables a todas las Áreas de protección territorial serán los correspondientes a la calificación del suelo rústico subyacente.

2. La regulación de los usos se expresa a la siguiente tabla.

Usos		Regulación	Observaciones
Sector primario	Actividades de carácter extensivo	Admitido	Ver el artículo 89
	Actividades de carácter intensivo	Condicionado	Ver el artículo 90
	Actividades complementarias	Condicionado	Ver el artículo 91
	Actividades extractivas	Prohibido	Ver el artículo 92
Sector secundario	Industria de transformación agraria	Condicionado	Ver el artículo 93
	Industria en general	Prohibido	Ver el artículo 94
Equipamientos	Sin construcción	Condicionado	Ver el artículo 95
	Resto de equipamientos	Prohibido	Ver el artículo 96
Infraestructuras	Pequeñas infraestructuras	Condicionado	Ver el artículo 97
	Vías de transporte	Condicionado	
	Conducciones y tendidos	Condicionado	
	Grandes instalaciones técnicas	Condicionado	
Protección y educación ambiental			Ver el artículo 98
Vivienda en edificio unifamiliar aislado			Ver los artículos 99, 100 y 101

3. En todo caso, de acuerdo de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, o norma que la modifique o sustituya, serán aplicable las condiciones urbanísticas previstas en el artículo 114 de esta Ley.

Sección 2.ª Categorías del suelo rústico común

Artículo 279. Área de Transición de Armonización (AT-H)

1. Los parámetros de parcelación y de edificación son los que figuran en la siguiente tabla.

Parámetros			Observaciones
Parcela mínima edificable		14.000 m2	
Diámetro círculo inscrito		100 m	
Superficie máxima de ocupación	Para las edificaciones	2%	
	Para las edificaciones y el resto de elementos constructivos	3%	
Aprovechamiento máximo	Sobre el terreno	0,02 m2/m2	
	Bajo el terreno	0,02 m2/m2	La planta sótano no puede tener acceso desde el exterior del edificio.
Superficie máxima por edificio		500 m2	
Volumen máximo por edificio		1.500 m3	
Alturas máximas	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
Número máximo de plantas sobre el terreno		2 (PB+1PP)	
Retranqueos mínimos	A vial	8 m	
	A otros linderos de propiedad	4 m	Los retranqueos de las ampliaciones de edificios existentes que no se encuentren en situación de fuera de ordenación pueden ser los mismos que los del edificio que se amplía.



Separación mínima entre edificios para poder considerarlos independientes.	8 m	
En todo caso se debe tener en cuenta lo que establece la Disposición adicional cuarta, en su apartado 8, en relación a las servidumbres aeronáuticas correspondientes a la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx.		

2. La regulación de los usos se expresa a la siguiente tabla.

Usos	Regulación	Observaciones
Sector primario	Actividades de carácter extensivo	Admitido
	Actividades de carácter intensivo	Admitido
	Actividades complementarias	Condicionado
	Actividades extractivas	Prohibido
Sector secundario	Industria de transformación agraria	Condicionado
	Industria en general	Prohibido
Equipamientos	Sin construcción	Condicionado
	Resto de equipamientos	Condicionado
Infraestructuras	Pequeñas infraestructuras	Condicionado
	Vías de transporte	Condicionado
	Conducciones y tendidos	Condicionado
	Grandes instalaciones técnicas	Condicionado
Protección y educación ambiental		Ver el artículo 98
Vivienda en edificio unifamiliar aislado		Ver los artículos 99, 100 y 101

3. En todo caso, de acuerdo de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, o norma que la modifique o sustituya, serán aplicable las condiciones urbanísticas previstas en el artículo 114 de esta Ley.

Artículo 280. Suelo Rústico de Régimen General (SRG)

1. Los parámetros de parcelación y de edificación son los que figuran en la siguiente tabla.

Parámetros	Observaciones
Parcela mínima edificable	14.000 m ²
Diámetro círculo inscrito	100 m
Superficie máxima de ocupación	Para las edificaciones
	Para las edificaciones y el resto de elementos constructivos
Aprovechamiento máximo	Sobre el terreno
	Bajo el terreno
Superficie máxima por edificio	500 m ²
Volumen máximo por edificio	1.500 m ³
Alturas máximas	Reguladora
	Total
Número máximo de plantas sobre el terreno	2 (PB+1PP)
Retranqueos mínimos	A vial
	A otros linderos de propiedad
Separación mínima entre edificios para poder considerarlos independientes.	8 m
En todo caso se debe tener en cuenta lo que establece la Disposición adicional cuarta, en su apartado 8, en relación a las servidumbres aeronáuticas correspondientes a la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx.	

2. La regulación de los usos se expresa a la siguiente tabla.

Usos	Regulación	Observaciones
------	------------	---------------



Sector primario	Actividades de carácter extensivo	Admitido	Ver el artículo 89
	Actividades de carácter intensivo	Admitido	Ver el artículo 90
	Actividades complementarias	Condicionado	Ver el artículo 91
	Actividades extractivas	Prohibido	Ver el artículo 92
Sector secundario	Industria de transformación agraria	Condicionado	Ver el artículo 93
	Industria en general	Prohibido	Ver el artículo 94
Equipamientos	Sin construcción	Condicionado	Ver el artículo 95
	Resto de equipamientos	Condicionado	Ver el artículo 96
Infraestructuras	Pequeñas infraestructuras	Condicionado	Ver el artículo 97
	Vías de transporte	Condicionado	
	Conducciones y tendidos	Condicionado	
	Grandes instalaciones técnicas	Condicionado	
Protección y educación ambiental			Ver el artículo 98
Vivienda en edificio unifamiliar aislado			Ver los artículos 99, 100 y 101

3. En todo caso, de acuerdo de la Ley 3/2019, de 31 de enero, agraria de las Illes Balears, o norma que la modifique o sustituya, serán aplicable las condiciones urbanísticas previstas en el artículo 114 de esta Ley.

Disposiciones adicionales

Disposición adicional primera. Áreas a ordenar mediante un Plan Especial.

1. Plan especial de reforma interior de es Pantaleu, Son Maó y Son Corso.

En el suelo urbano del núcleo de Andratx se han delimitado dos áreas la ordenación de las cuales se tiene que llevar a cabo mediante la redacción y aprobación de sus respectivos PERI. Estas áreas incluyen los núcleos iniciales y más antiguos de la villa de Andratx: El barrio de es Pantaleu y el de Son Maó y Son Corso.

Los objetivos de PERI tienen que ser:

- Integrar su estructura viaria con el entorno.
- Mantener, en el posible, las características formales del espacio viario público existente en la actualidad.
- Proteger el patrimonio edificado, potenciando -así mismo- la rehabilitación de las edificaciones existentes.
- Potenciar el uso residencial actual de la zona, junto con otros compatibles entre los cuales se pueden contar el de hotel de ciudad.
- Obtener los Espacios Libres Públicos y de Equipamientos necesarios por el conjunto de la zona, con las reservas mínimas establecidas en relación a su superficie.
- Completar la ejecución de los diferentes servicios urbanísticos, favoreciendo que de forma gradual se consiga eliminar los servicios aéreos de GESA, telefonía y alumbrado público y sustituirlos por enterrados.
- Cumplir con lo establecido en el artículo 34.5 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, general de telecomunicaciones.

1.1. Los parámetros mínimos a los cuales se tiene que ajustar el PERI, en relación a cada una de las superficies de los ámbitos respectivos, son los siguientes:

a) PERI de es Pantaleu:

- Superficie mínima destinada a suelo público (zonas verdes, viales y plazas): 20%
- Superficie mínima destinada a suelo público (equipamientos): 5%
- Coeficiente global máximo de edificabilidad: 0,66 m²/m²
- Densidad global máxima: 100 hab/Ha.
- Condiciones y parámetros de las edificaciones: según determine justificadamente el PERI.

b) PERI de Son Maó y Son Corso:

- Superficie mínima destinada a suelo público (zonas verdes, viales y plazas): 30%
- Superficie mínima destinada a suelo público (equipamientos): 5%
- Coeficiente global máximo de edificabilidad: 0,66 m²/m²



- Densidad global máxima: 100 hab/Ha.
- Condiciones y parámetros de las edificaciones: según determine justificadamente el PERI.

1.2. En las áreas territoriales afectadas por los futuros PERI, transitoriamente y hasta su aprobación definitiva, sólo se podrán realizar obras de reforma que no supongan incrementar el número de viviendas existentes. Hasta entonces no se permitirá ninguna nueva edificación, ni la ampliación o el aumento de volumen de las existentes.

1.3. Programación.

La aprobación inicial de los PERI deberá tener lugar en el plazo máximo de 2 años desde la aprobación definitiva de esta revisión de planeamiento y su aprobación definitiva antes de los 2 años de la aprobación inicial. De llevarse a cabo una segunda aprobación inicial este plazo se podrá prorrogar, aunque la aprobación definitiva no será superior a los 6 años desde la aprobación de esta revisión.

2. Plan especial de los núcleos rurales NR/1·A y NR/2·A.

El planeamiento ha delimitado los núcleos rurales de cas Vidals (NR/1·A) y del entorno de la calle Tarragona (NR/2·A), comprendido por las parcelas edificadas con anterioridad a 1956 y que se encuentran agrupadas formando una estructura de barrio.

2.1. Objetivos.

Conservación de las características fundamentales de la zona y mantenimiento de la estructura urbana y de la tipología arquitectónica. Con este fin, las construcciones existentes podrán ser objeto de rehabilitación, reforma o restauración, con la finalidad de mejorar sus condiciones higiénico-sanitarias, o ser consolidadas, siendo obligatoria la conservación de las características tipológicas en fachadas y elementos constructivos fundamentales.

2.2. Condiciones para el desarrollo del plan especial.

El ámbito del núcleo rural NR/1·A es de: 5.018 m² i del NR/2·A de: 4.000 m². No obstante, podrán realizarse pequeños ajustes respecto de la delimitación cartográfica del planeamiento debido a los elementos físicos que resulten del levantamiento topográfico detallado (viales, edificaciones existentes o límites catastrales de las parcelas).

Las edificaciones existentes deberán mantener la volumetría básica existente permitiéndose las pequeñas ampliaciones para dotarlas de condiciones de habitabilidad que no superen un 10% de la ocupación, edificabilidad i volumen existentes.

La tipología de las edificaciones es aislada, aunque el plan especial regulará los retranqueos de la edificación respecto de los linderos de la parcela pudiendo suprimirlos con la finalidad de conservar la estructura actual del barrio. A este efecto, el plan especial fijará las alineaciones de los viales y preverá, en su caso, las zonas de aparcamiento público, así mismo la supresión de los añadidos en las edificaciones existentes que sean discordes con la tipología tradicional. En todo caso deberá prever también el soterramiento del cableado aéreo existente.

La altura máxima se corresponderá a planta baja y 1 planta piso.

2.3. Programación y sistema de gestión.

El plan especial deberá redactarse y aprobarse inicialmente en el plazo no superior a 4 años y contendrá los plazos de ejecución y financiación de las actuaciones que se prevean. Su aprobación definitiva no podrá superar los 8 años desde la aprobación definitiva de estas Normas.

Hasta la aprobación del plan especial sólo se permitirán las obras de consolidación, rehabilitación y reforma de las edificaciones existentes.



El sistema de gestión previsto será por cooperación.

Disposición adicional segunda. Medidas de autoprotección en zonas limítrofes o interiores a terreno forestal.

En cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, DB-SI, Seguridad en caso de incendio, y del Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal, en zonas edificadas contiguas o interiores a terreno forestal, se tienen que cumplir las siguientes medidas de autoprotección, las cuales tendrán que ser certificadas en el final de obra si se trata de nuevas viviendas:

- Se tiene que mantener la franja de 30 m de anchura que separe la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que puedan propagar un incendio del área forestal y un camino perimetral de 5 m, que puede estar incluido en la franja.
- La zona edificada o urbanizada tiene que disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas. Cuando no se disponga de dos vías, el acceso único tiene que finalizar en un fondo de saco circular de 12,50 m de radio.
- En zonas de alto riesgo de incendio forestal, las zonas edificadas tienen que contar con al menos un hidrante exterior normalizado.

Antes de realizar una apertura o mantenimiento de una franja de protección, se solicitará autorización al órgano competente en materia forestal. Con el objetivo de romper la continuidad horizontal y vertical de la vegetación, las características de ejecución de esta franja (distancia mínima entre ejemplares arbóreos, matorrales, etc.) se establecerán en esta autorización. Los restos vegetales producidos por la apertura o mantenimiento de la franja tendrán que ser eliminados o retirados en un plazo máximo de 30 días.

Disposición adicional tercera. Planes de autoprotección.

1. Las empresas, los núcleos de población aislada, las urbanizaciones, las áreas recreativas, los campings, etc. que estén situados en zonas de riesgo, como también las empresas con finalidades de explotación forestal, tienen que redactar planes de actuación que hay que desarrollar con los medios propios de que disponen para los casos de emergencia por incendios forestales que puedan afectarlos.

2. El Ayuntamiento, en colaboración con la DG de Emergències y la DG de Biodiversitat, tiene que fomentar la redacción y la ejecución de estos planes de autoprotección y exigirá la redacción y la implantación de las actuaciones previstas en su desarrollo, que tienen que estar convenientemente integradas en el Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales, aprobado por Decreto 41/2005, de 22 de abril.

3. Son funciones básicas de los planes de autoprotección ante emergencias por el riesgo de incendios forestales las siguientes:

- Complementar las tareas de vigilancia y detección previstas en los planes de ámbito superior.
- Organizar los medios humanos y materiales disponibles, para la actuación en emergencias por incendios forestales hasta la llegada y la intervención de los servicios operativos previstos en los planes de ámbito superior.
- Preparar la intervención de ayudas exteriores en caso de emergencia y garantizar la posible evacuación.

4. La redacción de estos planes se considera prioritaria para los ámbitos con acusada vulnerabilidad y en que la gravedad potencial de los incendios lo exige. Los planes parciales que pretendan ampliar o crear nuevos asentamientos urbanos sobre zonas o entornos forestales tienen que contener las medidas de autoprotección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y los bienes que se tengan que establecer.

5. Corresponde a las autoridades locales la competencia para exigir la redacción, otorgar la aprobación (con el informe previo de la DG de Emergències) y verificar el cumplimiento, los cuales tienen que incluir en los contenidos como mínimo los aspectos siguientes:



- Las medidas necesarias para complementar las tareas de vigilancia y detección previstas en los planes de ámbito superior.
- La organización de los medios humanos y materiales disponibles, para la actuación en emergencias por incendios forestales hasta la llegada y la intervención de los servicios operativos previstos en los planes de ámbito superior.
- La preparación de la intervención de ayudas exteriores en caso de emergencias y garantizar la posible evacuación.
- La implementación de medidas preventivas e infraestructuras de defensa contra incendios forestales.

Disposición adicional cuarta: Servidumbres aeronáuticas correspondientes a la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx

1. Parte del término municipal de Andratx se encuentra incluido en las zonas de servidumbre aeronáuticas Legales y se encuentra afectado por la superficie de limitación de alturas y la zona de seguridad de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx.

La normativa sectorial de aplicación, debut a su existencia, es la siguiente:

- Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre navegación aérea (BOE nº 176, de 23 de julio), modificada por la Ley 55/1999, de 29 de diciembre, sobre medidas fiscales, administrativas y de orden social (BOE nº 312, de 30 de diciembre)
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de seguridad aérea (BOE nº 162, de 8 de julio)
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas (BOE nº 69, de 21 de marzo), modificado por el Real decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE nº 204, de 25 de agosto) y por el Real decreto 297/2013, de 26 de abril (BOE nº 118, de 17 de mayo)
- Real decreto 369/2011, de 11 de marzo, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del NDB de Andratx (BOE nº 77, de 31 de marzo de 2011)

2. En los planos de ordenación de la serie O-TM-1, O-TM-5, O-PA-1 y O-CM-1, con el respectivo detalle, se representan las líneas de nivel de la superficie limitadora de la mencionada servidumbre aeronáutica, las cuales determinan las alturas respecto del nivel del mar que no pueden sobrepasar las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en las zonas afectadas en el término municipal de Andratx, incluidos todos sus elementos (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos), así como cualquiera otro añadido sobre tales construcciones, así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o de vía férrea, a no ser que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni quede afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/1972, en su actual redacción.

En los mismos planos mencionados se señalan las zonas en las cuales el propio terreno vulnera las dichas servidumbres.

3. En los ámbitos solapados con la Zona de Seguridad del NDB de Andratx se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente de la constitución del terreno, de su superficie o de los elementos existentes en ella, sin previo consentimiento de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), de acuerdo con el artículo 15.b del Decreto 584/1972, de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.

4. Cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aunque no vulneren las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá de la correspondiente autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, conforme el previsto en el artículo 16 del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas. Dado que las Servidumbres Aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacuara no generará ningún derecho a indemnización, excepto cuando afecte a derechos ya patrimonializados.



5. Según el artículo 10 del Decreto 584/1972 de servidumbres aeronáuticas modificado por el Real decreto 297/2013, la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de servidumbres aeronáuticas queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en virtud de las cuales la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se sitúen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Esta posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de estas actividades, y alcanzará, entre otras:

- Las actividades que supongan o traigan emparejada la construcción de obstáculos del tal índole que puedan inducir turbulencias.
- El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- Las actividades que faciliten o traigan emparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquiera otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.
- El uso de medios de propulsión o sostén aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

6. En relación con la instalación de aerogeneradores, debido a su gran altura, en la que se tiene que incluir la longitud de sus palas, las líneas de transporte de energía eléctrica, las infraestructuras de telecomunicaciones, tales como antenas de telefonía y enlaces de microondas, y demás estructuras que por su funcionamiento precisen ser ubicadas en plataformas elevadas, en ningún caso pueden incumplir la normativa relativa a las servidumbres aeronáuticas.

7. En todo el ámbito del término municipal que no se encuentre situado bajo la superficie limitadora de las servidumbres aeronáuticas establecidas por el NDB de Andratx, la ejecución de cualquier edificación, construcción o estructura y la instalación de los medios necesarios para realizarla, que se eleven a una altura superior a cien metros sobre el terreno o sobre el nivel del mar dentro de las aguas jurisdiccionales requerirá el pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación a su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas, conforme al que dispone el artículo 8 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

8. En los ámbitos del suelo rústico en los cuales el terreno vulnera la superficie limitadora de la servidumbre aeronáutica, o se encuentra próxima en ella, no se permiten nuevas construcciones, instalaciones, modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores, etc.) ni aumentar la altura de las ya existentes si esto puede producir vulneración de la dicha servidumbre, a no ser que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de manera significativa la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con el que se establece al artículo 33 del Decreto 584/1972, en su actual redacción. A tal efecto, los promotores de nuevas actuaciones podrán presentar un estudio aeronáutico de seguridad.

9. En el supuesto de que las limitaciones y requisitos impuestos por las servidumbres aeronáuticas no permitan que se lleven a cabo las construcciones o instalaciones previstas, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

10. Las propuestas de nuevos planeamientos urbanísticos o planes de desarrollo, de su revisión o modificación, en aquellos ámbitos del término municipal de Andratx que se encuentren afectados por las Servidumbres Aeronáuticas del NDB de Andratx, tendrán que ser informadas por la Dirección general de Aviación Civil, conforme al artículo 29 del Decreto 584/1972, en su actual redacción, para lo cual se solicitará informe antes de la aprobación inicial del planeamiento. A falta de solicitud del informe preceptivo



así como en el supuesto de disconformidad, no se podrá aprobar definitivamente el planeamiento en aquello que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

11. El aprovechamiento susceptible de materialización será lo definido por el planeamiento general de acuerdo con la legislación urbanística, una vez que se le apliquen las condiciones que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización por parte del Ministerio de Fomento, ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

12. En las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, medios necesarios para la construcción. Incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 modificado por el Real decreto 297/2013.

13. En caso de contradicción en la propia normativa urbanística de la Revisión de las Normas Subsidiarias, o entre la normativa urbanística y los planos recogidos en el planeamiento, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

Disposición adicional quinta. Referencias al diverso ordenamiento jurídico o normativo.

Todas las referencias al cumplimiento de leyes, reglamentos, planes, normas y otro ordenamiento se tienen que entender referidos a los que figuran a los correspondientes artículos de estas Normas Urbanísticas, mientras sean vigentes, o a los que los deroguen y sustituyan, en su caso.

Disposición adicional sexta. Ley de cambio climático.

De acuerdo con la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático, los edificios de nueva construcción y las reformas o rehabilitaciones de los existentes, según definición del CTE, deberán cumplir las medidas de ahorro de eficacia energética establecidas en el artículo 30 y siguientes de dicha ley. Para obtener licencia de primera ocupación de las nuevas edificaciones deberá aportarse el certificado de eficacia energética debidamente inscrito, según el artículo 33 de dicha ley.

A partir del 1 de enero de 2.020, todos los edificios que dispongan de instalaciones con una potencia térmica nominal superior a 70 kW o una potencia contratada superior a 100 kW, deben disponer de planes de gestión energética.

A partir del 1 de enero de 2.020, los espacios destinados a nuevos aparcamientos privados en suelo urbano, que ocupen más de 1.000 m² de superficie, deberán cubrirse con placas de generación solar fotovoltaica destinadas al autoconsumo de las instalaciones asociadas al aparcamiento. También deberán cumplir lo anterior los aparcamientos privados existentes que ocupen un área de 1.500 m² y una potencia de consumo de 50 kW o más, así como los públicos de superficie superior a 1.000 m².

En suelo urbano, los nuevos edificios o la reforma de los existentes, de superficie total construida superior a 5.000 m² o 1.000 m² en planta, deberán incorporar generación solar fotovoltaica para autoconsumo en las cubiertas.

Las anteriores instalaciones no computan urbanísticamente como ocupación ni edificabilidad, ni están sujetas a la separación mínima a linderos o a la altura máxima.

Disposición adicional séptima. Rutas cicloturísticas.

La planimetría de estas Normas recoge las rutas cicloturísticas previstas en el Plan de vías ciclistas para la Isla de Mallorca que se corresponden con las rutas C1, C2 y C4. De acuerdo con la disposición transitoria quinta del PIAT y hasta que se despliegan las previsiones del artículo 33 de ese Plan, estas rutas son vinculantes sobre las actuaciones viarias que se realicen.



En su consecuencia, las obras que afecten a los viales incorporados a estas Normas y afectados por de estas rutas, deberán incorporar dicha previsión o, en su caso, adaptación y mejora de las existentes.

Disposición transitoria primera. Aplicación del Plan hidrológico de las Illes Balears.

De acuerdo con las determinaciones contenidas en el Plan Hidrológico de las Illes Balears, aprobado por el Real decreto 701/2015, de 17 de julio, publicadas las determinaciones del contenido normativo en el BOIB n. 96, de 29 de julio de 2016, por resolución del director general de Recursos Hídricos, se establecen, con carácter transitorio, las regulaciones que figuran a continuación.

1. Perímetros de protección de pozos de abastecimiento.

Actualmente, el abastecimiento de agua potable a las redes generales no proviene de pozos existentes en el término municipal sino de la red de ABAQUA. En el supuesto de que esta situación pueda cambiar en un futuro, se deberá tener en cuenta lo que dispone el Títol IV, Capítulo II de la normativa del PHIB en todo lo que sea de aplicación y especialmente las zonas de protección y limitación de usos que se establecen.

2. Zonas inundables.

De forma provisional y hasta su delimitación y ordenación definitiva por parte de la DGRH, se establecen como zonas inundables las áreas delimitadas como Planes de Inundación por la Conselleria de Medi Ambient en su Atlas de Delimitación Geomorfológica de Redes de Drenaje y Llanuras de Inundación de las Illes Balears, el objetivo del cual consiste al identificar aquellas zonas del territorio balear susceptibles de ser inundadas.

Según el mismo documento, esta identificación no es realmente una delimitación de zonas inundables, puesto que esta es un instrumento más preciso y no una aproximación cómo es el Atlas, que sólo discierne los ámbitos territoriales en el que, de manera más urgente, se tienen que desarrollar los estudios de delimitación de zonas inundables por parte de la DGRH, que es la Administración competente, siguiendo el establecido en el artículo 105 del PHIB. En cuanto a las actuaciones en las zonas inundables y en las zonas potencialmente inundables se estará al que dispone el artículo 106 del PHIB.

Estas zonas potencialmente inundables, o llanuras de inundación, se han señalado en los diferentes planos de ordenación, tanto en el suelo urbano como en el suelo rústico, que en el caso de este último se superponen con las APR–Inundación delimitadas en el PTIM, para coincidir con ellas, tal como se expresa en el apartado 2.2.4.1 de la Memoria del mismo PTIM.

Corresponden a las subzonas relacionadas en el artículo 18.3 del Decreto 40/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de inundaciones, que son:

S'Arracó, tipo A3 (3)
Puerto de Andratx, tipo A3 (3)
Sant Elm. Torrente d'en Marcó, tipo B (2)
Sant Elm Playa, tipo B (2)
Torrente de Sa Font des Bosc - Torrent de Na Rosa, tipo B (2)
Torrente de Sa Coma - Torrent de Sa Font de la Vila, tipo B (2)
Torrente de es Saluet, tipo C (1)
Torrente de s'Aguait, tipo B (2)

El tipo A3 (3) corresponde en zonas de riesgo alto excepcional, peligro de vidas humanas y daños a bienes alto.

El tipo B (2) corresponde en zonas de riesgo mediano, peligro de vidas humanas y daños a bienes no alto.

El tipo C (1) corresponde en zonas de riesgo bajo, peligro de vidas humanas y daños a bienes muy bajo.

Su concreta zonificación, distinguiendo las zonas de inundación potencial (frecuente, ocasional o excepcional) y las zonas de riesgo (alto, significativo o bajo)–, según los grados definidos en el artículo 77



del PHIB, se concretará a partir de la mencionada delimitación y ordenación definitiva por parte de la DGRH.

En las zonas inundables y potencialmente inundables, según los artículos 103 y 104 del PHIB o, en su caso, norma que lo sustituya o modifique, se deberán cumplir las limitaciones de usos establecidas en el artículo 105 del dicho PHIB.

3. Conexiones al saneamiento.

El Ayuntamiento se tendrá que velar que las conexiones al saneamiento en baja, o red de alcantarillado, se realicen de forma que no perjudiquen el funcionamiento del sistema de saneamiento y depuración en alta, en en cuanto a caudal y cargas contaminantes.

Disposición transitoria segunda. Aplicación del Plan director sectorial de carreteras

La revisión del Plan director sectorial de carreteras, aprobada el 3 de noviembre de 2009, incorpora la previsión de la variante d'Andratx Est (Codi: 2.VAR.06) por lo que, de acuerdo con la norma 4 de este PDS, cualquier licencia de obras, dentro la franja de reserva viaria de dicha carretera, requerirá informe favorable de la Dirección insular de carreteras.

FICHAS DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

Ver anexo 1 a las Normas urbanísticas.

FICHAS DE ORDENACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Ver anexo 2 a las Normas urbanísticas.

Andratx, juny de 2022



José Ma Mayol Comas
Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTES



Normes urbanístiques. Versió castellana - SEFYCU 3168113

Puede acceder a este documento en formato PDF - PAdES y comprobar su autenticidad en la Sede Electrónica usando el código CSV siguiente:



URL (dirección en Internet) de la Sede Electrónica: <https://cim.secimallorca.net/>

Código Seguro de Verificación (CSV): K7AA UE9H V3MQ V3YV HHNN

En dicha dirección puede obtener más información técnica sobre el proceso de firma, así como descargar las firmas y sellos en formato XAdES correspondientes.

Resumen de firmas y/o sellos electrónicos de este documento

Huella del documento para el firmante	Texto de la firma	Datos adicionales de la firma
	CATALINA ROSA TERRASSA CRESPI	Firma electrónica - ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA - 23/02/2023 13:30 (según el firmante) CATALINA ROSA TERRASSA CRESPI
	JOSE MANUEL BARRERO GARCÍA	Firma electrónica - ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA - 23/02/2023 13:33 (según el firmante) JOSE MANUEL BARRERO GARCÍA
	Francisca Serra Mas Aprovat definitivament amb prescripcions per la CIOTU en sessió de 5-05-2023. La secretària	Firma electrónica - FNMT-RCM - 09/05/2023 14:14 FRANCISCA SERRA MAS