

Catalina Rosa Terrasa Crespi (1 de 2)
Cap d'Àrea Urbanisme
Data Signatura: 23/02/2023
HASH: 269b784bd97510e384b314d321774a3

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

REVISIÓ DE LES NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT D'ANDRATX

NORMES URBANÍSTIQUES

ESMENA DE DEFICIÈNCIES A L'ACORD DE 30
DE JULIOL DE 2021 DE LA COMISSIÓ
INSULAR D'ORDENACIÓ DEL TERRITORI I
URBANISME DEL CONSELL DE MALLORCA

AJUNTAMENT D'ANDRATX



REVISIÓ NORMES SUBSIDIÀRIES D'ANDRATX

NORMATIVA URBANÍSTICA

ÍNDEX

TÍTOL I. NORMES GENERALS

Capítol I. Sobre les Normes Subsidiàries

- Article 1. Objectiu i àmbit d'aplicació
- Article 2. Efectes de les NS
- Article 3. Vigència, revisió i modificació
- Article 4. Planejament derivat
- Article 5. Desplegament de les NS
- Article 6. Interpretació

Capítol II. Intervenció administrativa en l'edificació i l'ús del sòl

- Article 7. Objecte
- Article 8. Formes d'intervenció

Secció 1a Llicències urbanístiques

- Article 9. Concepte de llicència urbanística. Actes subjectes a llicència urbanística municipal
- Article 10. Actes promoguts pels ajuntaments
- Article 11. Competència per a l'atorgament de les llicències urbanístiques
- Article 12. Procediment per a l'atorgament de llicències urbanístiques
- Article 13. Determinacions dels projectes tècnics
- Article 14. Efectes generals, vigència, caducitat i transmissió de les llicències
- Article 15. Supòsits especials de llicència urbanística
- Article 16. Final d'obra

Secció 2a. Comunicacions prèvies

- Article 17. Concepte de comunicació prèvia. Actes subjectes a comunicació prèvia
- Article 18. Potestats administratives i règim jurídic de les comunicacions prèvies

Secció 3a Disposicions comunes a les llicències urbanístiques i a les actuacions subjectes a comunicació prèvia

- Article 19. Disposicions comunes a les llicències urbanístiques i a les actuacions subjectes a comunicació prèvia

TÍTOL II. NORMES COMUNES D'EDIFICACIÓ

Capítol I. Paràmetres d'edificació

Secció 1a Definicions generals

- Article 20. Regulació de l'edificació
- Article 21. Tipus d'ordenació de l'edificació
- Article 22. Definicions dels paràmetres referits als sectors de desenvolupament
- Article 23. Definicions dels paràmetres referits a la parcel·lació

Secció 2a Definicions dels paràmetres referits a l'edificació



Article 24. Edificabilitat o aprofitament i superfície total edificada o edificable
Article 25. Superfície màxima d'ocupació per l'edificació
Article 26. Superfície màxima d'ocupació total en sòl rústic
Article 27. Volum
Article 28. Índex d'intensitat d'ús residencial i d'ús turístic
Article 29. Alineacions
Article 30. Profunditat edificable
Article 31. Separacions mínimes
Article 32. Sòl lliure d'edificació i superfície mínima enjardinada
Article 33. Altura reguladora màxima:
Article 34. Altura total màxima:
Article 35. Construccions permeses per sobre de l'altura reguladora màxima
Article 36. Planta baixa
Article 37. Planta soterrani
Article 38. Planta pis
Article 39. Coberta de l'edifici
Article 40. Cossos sortints
Article 41. Elements sortints
Article 42. Porxos
Article 43. Pèrgoles

Capítol II. Normes sobre condicions d'habitabilitat, accessibilitat, disseny, composició i estètica i dotació de serveis

Secció 1a Normes sobre les condicions de mesurament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i habitabilitat d'habitatges i locals

Article 44. Condicions mínimes. Compliment de la normativa vigent. Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques
Article 45. Escales comunes
Article 46. Dotació de bugaderia i estenedor
Article 47. Evacuació de fums, gasos i bafis

Secció 2a Normes sobre adequació a l'entorn i estètica

Article 48. Adaptació mig ambiental
Article 49. Composició arquitectònica i cromàtica
Article 50. Manteniment, conservació i neteja
Article 51. Anuncis, rètols i tanques publicitàries
Article 52. Ubicació d'antenes i d'aparells d'aire condicionat
Article 53. Soterrament i canalització de xarxes de serveis
Article 54. Protecció de l'arbratge
Article 55. Elements estèticament negatius

Secció 3a Normes sobre la dotació de serveis

Article 56. Exigència de dotació de serveis
Article 57. Instal·lació d'energia elèctrica
Article 58. Instal·lacions de telecomunicacions
Article 59. Instal·lacions energètiques alternatives per a la producció d'aigua calenta sanitària
Article 60. Instal·lació d'aigua potable
Article 61. Instal·lació d'aigües grises
Article 62. Recollida i tractament de les aigües pluvials
Article 63. Evacuació d'aigües residuals

Capítol III. Normes de protecció del medi ambient i de mesures bioclimàtiques en l'edificació



Article 64. Mesures en relació a la contaminació lumínica.
Article 65. Mesures contra la contaminació acústica
Article 66. Necessària disponibilitat de recursos hidràulics
Article 67. Mesures a incorporar en el disseny dels edificis
Article 68. Exigències sobre l'ús d'alguns materials

Capítol IV. Règim d'edificis i instal·lacions inadequats al nou planejament i fora d'ordenació

Article 69. Edificacions fora d'ordenació
Article 70. Edificis construïts a l'empara de la normativa anterior
Article 71. Condicions en relació als usos legalment existents

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS

Article 72. Estructura general dels usos

Capítol I. Definicions dels usos en sòl urbà o urbanitzable

Article 73. Usos residencials
Article 74. Usos del sector secundari
Article 75. Usos del sector terciari i turístic
Article 76. Usos d'equipament
Article 77. Usos d'infraestructures i serveis urbanístics
Article 78. Usos d'espais lliures

Capítol II. Normes específiques per a determinats usos i activitats en sòl urbà i urbanitzable

Article 79. Normes per a l'ús comercial
Article 80. Normes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges
Article 81. Àmbits per a l'ús turístic d'hotel de ciutat

Capítol III. Definicions dels usos en sòl rústic

Article 82. Usos i activitats al sòl rústic
Article 83. Activitats del sector primari
Article 84. Activitats del sector secundari
Article 85. Equipaments
Article 86. Infraestructures
Article 87. Protecció i educació ambiental
Article 88. Habitatge unifamiliar aïllat

Capítol IV. Normes específiques per a usos i activitats en sòl rústic

Secció 1a Règim d'usos del sector primari

Article 89. Règim d'usos de les activitats extensives
Article 90. Règim d'usos de les activitats intensives
Article 91. Règim d'usos de les activitats complementàries
Article 92. Règim d'usos de les activitats extractives

Secció 2a Règim d'usos del sector secundari

Article 93. Règim d'usos de la indústria de transformació agrària
Article 94. Règim d'usos de la indústria en general

Secció 3a Règim d'usos dels equipaments



Article 95. Règim d'usos dels equipaments sense construcció

Article 96. Règim d'usos de la resta d'equipaments

Secció 4a Règim d'usos d'infraestructures

Article 97. Règim d'usos de les infraestructures

Secció 5a Règim d'usos de protecció i educació ambiental

Article 98. Règim d'usos de la protecció o educació ambiental

Secció 6a Normes específiques per a l'ús d'habitatge

Article 99. Règim d'usos de l'habitatge rural

Article 100. Condicions de les edificacions d'habitatge rural

Article 101. Condicions de la parcel·la per a habitatge rural

TÍTOL IV. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES

Capítol I. Determinacions generals

Article 102. Definició dels sistemes. Sistemes generals i locals

Article 103. Regulació dels sistemes

Article 104. Titularitat i afectació del sòl per a sistemes

Capítol II. Tipus de sistemes

Article 105. Tipus

Secció 1a Sistema d'equipaments (E)

Article 106. Definició, règim i classes del sistema d'equipaments

Article 107. Condicions generals de les edificacions dels equipaments

Article 108. Equipament funerari

Secció 2a Sistema d'espais lliures

Article 109. Definició i règim

Article 110. Condicions de les edificacions dels espais lliures

Secció 3a Sistema de comunicacions

Article 111. Definició, règim i subsistemes de comunicacions

Article 112. Subsistema viari

Article 113. Subsistema de transports

Secció 4a Sistema d'instal·lacions, serveis i telecomunicacions

Article 114. Definició i règim del sistema d'instal·lacions, serveis telecomunicacions

Article 115. Subsistema d'infraestructures i serveis tècnics

Article 116. Subsistema de telecomunicacions

TÍTOL V. NORMES ESPECIALS EN MATÈRIA D'AIGÜES I COSTAS

Capítol I. Aigües

Article 117. Normativa aplicable en matèria d'aigües



Article 118. Zones de servitud i policia
Article 119. Aprofitament i prohibició d' abocaments

Capítol II. Costas

Article 120. Normativa aplicable en matèria de costes
Article 121. Protecció del domini públic marítim terrestre
Article 122. Normes de protecció. Servituds

TÍTOL VI. PATRIMONI HISTÒRIC. CATÀLEG

Article 123. Protecció del patrimoni arquitectònic i dels conjunts urbans
Article 124. Protecció dels centres històrics d'Andratx.
Article 125. Protecció d'elements integrants de les rutes d'interès cultural i paisatgístic

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

Capítol I. Disposicions generals per al sòl urbà

Secció 1a Determinacions generals

Article 126. Concepte de sòl urbà
Article 127. Drets i deures dels propietaris de sòl urbà
Article 128. Tipus d'ordenació
Article 129. Requisits per a l'edificació en el sòl urbà
Article 130. Actuacions de transformació urbanística en sòl urbà
Article 131. Drets i deures de la promoció de les actuacions de transformació urbanística en sòl urbà
Article 132. Execució d'unitats d'actuació
Article 133. Fitxa de característiques d'unitats d'actuació
Article 134. Parcel·les amb més d'una qualificació

Secció 2a Determinacions per a la urbanització de l'espai públic

Article 135. Desenvolupament i execució dels serveis d'infraestructura
Article 136. Condicions de la dotació de serveis urbans
Article 137. Condicions d'urbanització dels espais lliures públics
Article 138. Condicions de disseny per al nou viari rodat
Article 139. Criteris de traçat per al nou viari
Article 140. Construcció de voreres
Article 141. Paviment de voreres
Article 142. Passos per a l'entrada de vehicles

Secció 3a Ordenances específiques d'edificació en sòl urbà

Article 143. Edificació auxiliar
Article 144. Piscines
Article 145. Tanques de solar
Article 146. Parets mitgeres

Secció 4a Aparcaments

Article 147. Règim aplicable
Article 148. Dotació mínima d'aparcament. Nombre de places a reservar en els diferents casos
Article 149. Dimensió i ubicació dels aparcaments
Article 150. Aparcaments a l'aire lliure en solars no edificats
Article 151. Determinacions generals de disseny



Capítol II. Zonificació

Secció 1a Nucli d'Andratx

Article 152. Zones de la vila d'Andratx

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

Article 154. Andratx. Zona AN·U2 – Unifamiliar 2

Article 155. Andratx. Zona AN·P1 – Plurifamiliar 1

Article 156. Andratx. Zona AN·P2 – Plurifamiliar 2

Article 157. Andratx. Zona AN·P3 – Plurifamiliar 3

Article 158. Andratx. Zona AN·P4 – Plurifamiliar 4

Article 159. Andratx. Zona AN·P5 – Plurifamiliar 5

Article 160. Andratx. Zona AN·P6 – Plurifamiliar 6

Article 161. Andratx. Zona AN·P7 – Plurifamiliar 7

Article 162. Andratx. Zona AN·C – Comercial

Article 163. Andratx. Zona AN·E – Equipaments

Article 164. Andratx. Zona AN·IS1 – Petites infraestructures

Article 165. Andratx. Zona AN·IS2 – Infraestructures i serveis urbanístics

Article 166. Andratx. Zona A – Aparcaments

Article 167. Andratx. Zona ELP – Espai lliure públic

Secció 2a Nucli de Sa Coma

Article 168. Zonificació de Sa Coma

Article 169. Sa Coma. Zona SC·U1 – Unifamiliar 1 entre mitgeres

Article 170. Sa Coma. Zona SC·U2 – Unifamiliar 2 aïllada o semi aïllada

Article 171. Sa Coma. Zona SC·E – Equipaments

Article 172. Sa Coma. Zona SC·A – Aparcaments

Article 173. Sa Coma. Zona ELP – Espai lliure públic

Secció 3a Nucli de s'Arracó

Article 174. Zonificació de s'Arracó

Article 175. S'Arracó. Zona SA·U1 – Unifamiliar entre mitgeres

Article 176. S'Arracó. Zona SA·U2 – Unifamiliar entre mitgeres reculades

Article 177. S'Arracó. Zona SA·U3 – Unifamiliar aïllat o semi aïllat

Article 178. S'Arracó. Zona SA·E – Equipaments

Article 179. S'Arracó. Zona ELP – Espai lliure públic

Secció 4a Nucli de Sant Elm

Article 180. Zonificació de Sant Elm

Article 181. Sant Elm. Zona SE·U1 – Unifamiliar entre mitgeres

Article 182. Sant Elm. Zona SE·U2 – Unifamiliar aïllada

Article 183. Sant Elm. Zona SE·P1 – Plurifamiliar 1

Article 184. Sant Elm. Zona SE·P2 – Plurifamiliar 2

Article 185. Sant Elm. Zona SE·P3 – Plurifamiliar 3

Article 186. Sant Elm. Zona SE·P4 – Plurifamiliar 4

Article 187. Sant Elm. Zona SE·T – Turística

Article 188. Sant Elm. Zona SE·E – Equipaments

Article 189. Sant Elm. Zona SE·IS1 – Petites infraestructures

Article 190. Sant Elm. Zona SE·IS2 – Infraestructures i serveis urbanístics

Article 191. Sant Elm. Zona SE·A – Aparcaments

Article 192. Sant Elm. Zona ELP – Espai lliure públic

Article 193. Sant Elm. Zona ELPr – Espai lliure privat

Secció 5a Nucli de Port d'Andratx



Article 194 Zonificació de Port d'Andratx
Article 195. Port d'Andratx. Zona PA·U1 – Unifamiliar 1
Article 196. Port d'Andratx. Zona PA·U2 – Unifamiliar 2
Article 197. Port d'Andratx. Zona PA·U3 – Unifamiliar 3
Article 198. Port d'Andratx. Zona PA·P1 – Plurifamiliar 1
Article 199. Port d'Andratx. Zona PA·P2 – Plurifamiliar 2
Article 200. Port d'Andratx. Zona PA·P3 – Plurifamiliar 3
Article 201. Port d'Andratx. Zona PA·P4 – Plurifamiliar 4
Article 202. Port d'Andratx. Zona PA·T – Turística
Article 203. Port d'Andratx. Zona PA·D – Dotacional
Article 204. Port d'Andratx. Zona PA·E – Equipaments
Article 205. Port d'Andratx. Zona PA·IS1 – Petites Infraestructures
Article 206. Port d'Andratx. Zona PA·IS2 – Infraestructures i serveis urbanístics
Article 207. Port d'Andratx. Zona PA·A – Aparcaments
Article 208. Port d'Andratx. Zona ELP – Espai lliure públic
Article 209. Port d'Andratx. Zona ELPr – Espai lliure privat

Secció 6a Nucli de Camp de Mar

Article 210. Zonificació de Camp de Mar
Article 211. Camp de Mar. Zona CM·U1 – Unifamiliar 1
Article 212. Camp de Mar. Zona CM·U2 – Unifamiliar 2
Article 213. Camp de Mar. Zona CM·P1 – Plurifamiliar 1
Article 214. Camp de Mar. Zona CM·P2 – Plurifamiliar 2
Article 215. Camp de Mar. Zona CM·P3 – Plurifamiliar 3
Article 216. Camp de Mar. Zona CM·P4 – Plurifamiliar 4
Article 217. Camp de Mar. Zona CM·T – Turística
Article 218. Camp de Mar. Zona CM·C – Comercial
Article 219. Camp de Mar. Zona CM·D – Dotacional
Article 220. Camp de Mar. Zona CM·E – Equipaments
Article 221. Camp de Mar. Zona CM·EG – Esportiva golf
Article 222. Camp de Mar. Zona CM·IS1 – Petites Infraestructures
Article 223. Camp de Mar. Zona CM·IS2 – Infraestructures i serveis urbanístics
Article 224. Camp de Mar. Zona CM·A – Aparcaments
Article 225. Camp de Mar. Zona ELP – Espai lliure públic
Article 226. Camp de Mar. Zona ELPr – Espai lliure privat

TÍTOL VIII. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Capítol I. Disposicions generals per al sòl urbanitzable

Secció 1a Règim del sòl urbanitzable

Article 227. Definició i tipus
Article 228. Actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable
Article 229. Drets i deures de la promoció de les actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable
Article 230. Sistemes generals en sòl urbanitzable
Article 231. Sistemes d'actuació
Article 232. Condicions de les noves urbanitzacions
Article 233. Requisits per a l'edificació en el sòl urbanitzable
Article 234. Efectivitat de les cessions
Article 235. Recepció d'urbanitzacions per l'Ajuntament
Article 236. Entitats urbanístiques col·laboradores de conservació
Article 237. Protecció del medi ambient

TÍTOL IX. REGULACIÓ DEL SÒL RÚSTIC



Capítol I. Disposicions generals per al sòl rústic

Secció 1a Determinacions generals

- Article 238. Àmbit i funció del sòl rústic
- Article 239. Destinació
- Article 240. Vinculació a les parcel·les i als usos
- Article 241. Prestació compensatòria per usos i aprofitaments excepcionals en sòl rústic
- Article 242. Categories de sòl rústic
- Article 243. Facultats i deures en el sòl rústic
- Article 244. Facultats i deures en el sòl rústic comú i protegit
- Article 245. Compliment normativa agrària
- Article 246. Compliment dels plans d'ordenació dels recursos naturals
- Article 247. Xarxa natura 2000
- Article 248. Pla d'ordenació dels recursos naturals (PORN) de la Serra de Tramuntana
- Article 249. Estudi d'avaluació de l'impacte ambiental i paisatgístic

Secció 2a Altres disposicions

- Article 250. Vegetació
- Article 251. Parcel·les amb diverses categories
- Article 252. Segregacions en sòl rústic
- Article 253. Sistemes generals en sòl rústic
- Article 254. Adaptació de les construccions al medi
- Article 255. Condicions de posició i implantació de les noves construccions
- Article 256. Composició arquitectònica general
- Article 257. Condicions de la parcel·la a la part no ocupada per l'edificació
- Article 258. Piscines
- Article 259. Concepte d'activitat agrària i complementària
- Article 260. Règim de les edificacions, construccions i instal·lacions vinculades a l'activitat agrària i complementària
- Article 261. Règim dels habitatges existents a què es refereixen la norma 28 del Pla Territorial Insular de Mallorca i la disposició transitòria segona de la Llei del sòl rústic, implantats legalment a l'entrada en vigor de dita Llei
- Article 262. Règim d'edificis i construccions existents en sòl rústic
- Article 263. Camins rurals
- Article 264. Tancament de finques
- Article 265. Anuncis, rètols i tanques publicitàries
- Article 266. Caravanes
- Article 267. Zones pavimentades
- Article 268. Escolament d'aigües pluvials
- Article 269. Dotació de serveis
- Article 270. Instal·lacions captadores d'energies renovables
- Article 271. Infraestructures de telecomunicacions
- Article 272. Aigües residuals

Capítol II. Categories del sòl rústic

Secció 1a Categories del sòl rústic protegit

- Article 273. Àrea Natural d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP)
- Article 274. Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI)
- Article 275. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic Boscós (ARIP-B)
- Article 276. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP)
- Article 277. Àrea de Prevenció de Riscos (APR)
- Article 278. Àrea de Protecció Territorial (APT)



Secció 2a Categories del sòl rústic comú

Article 279. Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H)

Article 280. Sòl Rústic de Règim General (SRG)

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició addicional primera. Àrees a ordenar mitjançant un Pla Especial

Disposició addicional segona. Mesures d'autoprotecció en zones limítrofes o interiors a terreny forestal

Disposició addicional tercera. Plans d'autoprotecció

Disposició addicional quarta. Servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx

Disposició addicional cinquena. Referències al divers ordenament jurídic o normatiu

Disposició addicional sisena. Llei de canvi climàtic

Disposició addicional setena. Rutes cicloturístiques

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria primera. Aplicació del Pla hidrològic de les Illes Balears

Disposició transitòria segona. Aplicació del Pla director sectorial de carreteres

FITXES D'ORDENACIÓ DELS SISTEMES GENERALS



REVISIÓ NORMES SUBSIDIÀRIES D'ANDRATX

NORMATIVA URBANÍSTICA

TÍTOL I. NORMES GENERALS

Capítol I. Sobre les Normes Subsidiàries

Article 1. Objectiu i àmbit d'aplicació

L'objectiu d'aquestes Normes Subsidiàries (a partir d'ara, NS) és l'ordenació urbanística del territori del terme municipal d'Andratx, la definició dels elements bàsics de la seva estructura general, la classificació del sòl a efectes d'aplicar a cada classe de sòl el règim urbanístic corresponent, la qualificació del sòl, i la regulació detallada de les condicions d'edificació i ús, tot delimitant, ja sigui directament o a través dels instruments de planejament prevists per al seu desenvolupament, les facultats urbanístiques pròpies del dret de propietat del sòl i especificant els deures que condicionen l'efectivitat i l'exercici legítim de les facultats esmentades. Aquestes NS són d'aplicació a tot el terme municipal d'Andratx.

Article 2. Efectes de les NS

L'entrada en vigor de les NS confereix els efectes següents:

- a) Publicitat: això suposa el dret de qualsevol persona a consultar-les o a demanar informació escrita sobre el seu contingut i la seva aplicació, d'acord amb la manera que regulen aquestes NS.
- b) Executorietat: implica, per una part, la facultat per emprendre la realització dels projectes i les obres que es preveuen en aquestes NS, la declaració de la utilitat pública dels projectes i la necessitat d'ocupació dels terrenys i dels edificis corresponents als fins d'expropiació o d'imposició de servituds; i, per una altra part, i de manera general, l'habilitació per exercir, per part de l'Ajuntament, les funcions enunciades per la llei i per les pròpies normes en tot allò que sigui necessari per acomplir el que determinen.
- c) Obligatorietat: implica el deure, legalment exigible, d'acomplir de manera exacta totes i cadascuna de les seves determinacions, tant per part de l'Ajuntament i d'altres organismes de l'Administració pública com per part de la ciutadania.

Article 3. Vigència, revisió i modificació

Les NS entraran en vigor una vegada que es publiqui en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) l'acord de la seva aprovació definitiva i el text complet de les seves normes urbanístiques. La seva vigència serà indefinida, sense perjudici de la seva modificació o revisió, les quals hauran d'ajustar-se al procediment establert legalment.

Article 4. Planejament derivat

- 1. Amb l'objecte de complementar les determinacions de les NS, s'han d'elaborar, d'acord amb allò que preveu la legislació urbanística vigent, plans parcials, plans especials, estudis de detall i projectes d'urbanització, els quals s'han d'ajustar a les disposicions que preveu la normativa urbanística d'aquestes NS.
- 2. Tots els plans, projectes i qualsevol altre document urbanístic de desenvolupament de les previsions d'aquestes NS, hauran de garantir l'accessibilitat i la utilització, amb caràcter general, dels espais d'ús públic, i no s'han d'aprovar si no s'acompleixen les determinacions i els criteris establerts en la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears, i en els corresponents reglaments que la despleguen.

Article 5. Desplegament de les NS



1. El desenvolupament de les determinacions de les NS en sòl urbà s'ha de realitzar, generalment, per gestió directa o, quan sigui necessari, mitjançant unitats d'actuació (UA), la delimitació de les quals ve fixada en els plànols d'ordenació. Per a aquests àmbits, les NS determinen la xarxa viària bàsica, els espais lliures i els equipaments. Tanmateix, amb posterioritat a l'aprovació de les NS, es poden delimitar noves unitats d'actuació que facilitin l'execució de les NS i la modificació de delimitació de les que s'hi preveuen. A més, es poden formular plans especials, per millorar aspectes concrets del planejament d'un sector, i estudis de detall, per fixar alineacions de les edificacions o l'ordenació de la seva volumetria establerta a les NS.

2. En sòl urbanitzable, el planejament es desplega necessàriament mitjançant plans parcials.

3. Les determinacions de les NS que regulen el sòl rústic són d'aplicació directa i immediata. No obstant això, es poden formular plans especials que tinguin per objecte protegir el paisatge, les vies de comunicació, els espais forestals i millorar el medi rural.

4. Les previsions de les NS respecte als sistemes generals s'han de dur a terme mitjançant plans especials o projectes d'obres ordinaris.

Article 6. Interpretació

1. Aquestes normes urbanístiques s'han d'interpretar d'acord amb les regles d'interpretació de les normes jurídiques i atenent, principalment, als objectius i a les finalitats que s'expressen en la Memòria. En aquesta interpretació han de prevaler, com criteris, aquells que siguin més favorables a l'interès més general de la col·lectivitat; al millor equilibri entre l'aprofitament edificatori i equipaments urbans; a una major dotació d'espais lliures; a la millor conservació del patrimoni protegit, de les tipologies tradicionals, i de l'entorn urbà; a la protecció del medi rural, dels espais naturals i del paisatge.

2. En el supòsit que la documentació escrita i la documentació gràfica no coincideixin, ha de prevaler l'escrita.

3. En cas de discrepància entre documents gràfics, preval el que conté un major grau de definició, excepte que, del text, se'n desprengui una interpretació contrària.

4. Totes les remissions o referències expresses que es facin a diferents normatives, de rang estatal o autonòmic, s'han d'entendre substituïdes per les modificacions que aquestes normatives sofreixin, sens perjudici que les modificacions substancials del marc jurídic urbanístic impliquin, automàticament, la revisió del planejament municipal.

5. Les determinacions específiques contingudes en el Catàleg de protecció del patrimoni del municipi d'Andratx prevalen sobre el contingut d'aquestes NS, a raó de la seva especialitat i d'una major protecció del patrimoni.

6. Tota interpretació que susciti dubtes raonables requerirà un informe tècnic-jurídic sobre el tema, en el qual constin les possibles alternatives d'interpretació, definint-se la Corporació municipal sobre quin és la correcta i que s'incorporarà a partir de llavors com a circular aclaridora de les NS.

Capítol II. Intervenció administrativa en l'edificació i l'ús del sòl

Article 7. Objecte

La competència municipal en matèria d'intervenció en l'edificació i l'ús del sòl té per objecte controlar la conformitat de les distintes actuacions amb la legislació i el planejament aplicables; restituir, en el seu cas, l'ordenació legal infringida; i imposar les sancions corresponents.

Article 8. Formes d'intervenció

La intervenció municipal en l'edificació i l'ús del sòl s'ha d'exercir a través de:



- a) Llicències urbanístiques.
- b) Ordres d'execució, reparació, demolició o suspensió d'obres i altres usos.
- c) Inspecció urbanística.

Secció 1a. Llicències urbanístiques

Article 9. Concepte de llicència urbanística. Actes subjectes a llicència urbanística municipal

1. La llicència urbanística és l'acte administratiu mitjançant el qual la persona interessada adquireix la facultat de dur a terme els actes de transformació o d'utilització del sòl o del subsòl, de parcel·lació, d'edificació, de demolició de construccions, d'ocupació, d'aprofitament o d'ús relatiu a un terreny o a un immoble determinat, prèvia concreció i comprovació per l'administració competent, abans de la seva execució material, del que estableixen i possibiliten la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara endavant LUIB) i el Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març (d'ara endavant RLOUSM), els plans generals municipals i els de desenvolupament i la resta de legislació i de normativa d'aplicació. Quan la legislació sectorial ho prevegi expressament, a través de les llicències urbanístiques també se'n comprova l'adequació als requisits que s'hi estableixen.

2. Estan subjectes a prèvia llicència urbanística municipal, sens perjudici de la resta d'autoritzacions que siguin procedents d'acord amb la normativa sectorial aplicable, la realització dels actes relacionats a l'article 364 del RLOUSM.

3. No estan subjectes a llicència urbanística les obres i actes relacionats a l'article 365 del RLOUSM.

Article 10. Actes promoguts pels ajuntaments

1. Quan els ajuntaments promouen en el seu terme municipal els actes de construcció o d'edificació, d'instal·lació i d'ús del sòl, l'acord municipal que els autoritza o aprova està subjecte als mateixos requisits i produeix els mateixos efectes que la llicència urbanística, sens perjudici del que es disposa en la legislació de règim local.

2. A l'efecte del títol VIII del RLOUSM, que tracta de la protecció de la legalitat urbanística, l'acord municipal a què es fa referència en el punt 1 anterior es denomina aprovació, amb independència de la forma que revesteix.

Article 11. Competència per a l'atorgament de les llicències urbanístiques

1. L'òrgan competent per a l'atorgament de les llicències urbanístiques serà el que es determini en el marc de la normativa de règim local i d'acord, en el seu cas, amb el reglament orgànic de l'Ajuntament d'Andratx.

2. En el cas que l'actuació a realitzar s'ubiqui en una finca ubicada part en el municipi d'Andratx i part en altre municipi confrontant, la competència per atorgar les llicències urbanístiques correspon a l'òrgan del Consell de Mallorca que determini la seva normativa pròpia.

Article 12. Procediment per a l'atorgament de llicències urbanístiques

1. El procediment a seguir per a l'atorgament de les llicències urbanístiques és l'establert en els articles 369 a 373 del RLOUSM.

2. Serà necessari la presentació de projecte tècnic en els casos relacionats a l'article 375 del RLOUSM.

Article 13. Determinacions dels projectes tècnics

Les determinacions generals i el contingut dels projectes tècnics que s'han de presentar per sol·licitar les llicències urbanístiques en els casos requerits, són les establertes en els articles 374 i 376 del RLOUSM.

Article 14. Efectes generals, vigència, caducitat i transmissió de les llicències



Els efectes generals derivats de l'atorgament de les llicències urbanístiques, els seus terminis de vigència, la seva caducitat i la transmissió entre persones o societats són els regulats en els articles 377 a 380 del RLOUSM.

Article 15. Supòsits especials de llicència urbanística

1. Es consideren supòsits especials de llicències urbanístiques els següents:

- a) Llicència d'ocupació o de primera utilització
- b) Llicència d'edificació simultànies a les obres d'urbanització
- c) Llicència urbanística de legalització
- d) Llicència d'usos provisionals del sòl i d'obres de caràcter provisional

2. Els conceptes i definicions de les llicències relacionades en el punt anterior, i tot el es refereix a elles, s'estableixen en els articles 382 al 387 del RLOUSM.

Article 16. Final d'obra

A l'informe dels tècnics municipals que s'exigeix en el moment de verificar les condicions per a l'atorgament de la llicència de primera ocupació o utilització corresponents, s'ha d'acreditar que en els habitatges interiors o contigus a terreny forestal s'han realitzat les mesures preventives d'incendis forestals que estableix la normativa vigent – actualment l'article 11 del Decret 125/2007, el DB-SI del Codi Tècnic de l'Edificació i la Norma 20 del PTIM, en relació a les APR d'incendis – de manera que s'acrediti que l'obra s'adequa a allò que establia l'informe preceptiu d'APR d'incendis en el cas de que les obres estigueren afectades, encara que la normativa és d'aplicació tant si està afectada per APR d'incendis com si no.

Secció 2a. Comunicacions prèvies

Article 17. Concepte de comunicació prèvia. Actes subjectes a comunicació prèvia

1. La comunicació prèvia és una manifestació de voluntat que s'efectua en un document mitjançant el qual les persones interessades posen en coneixement de l'administració municipal les seves dades identificatives i la resta de requisits establerts per a l'exercici de les facultats a què es refereix l'apartat 2 de l'article 145 de la LUIB, en els supòsits prevists en el seu article 148 i que es concreten a l'article 389 del RLOUSM.

2. La realització de la comunicació prèvia permet a la persona que l'efectua l'inici de l'activitat de què es tracti, en les condicions que es fixen en aquest capítol, sempre que l'actuació comunicada sigui conforme amb la normativa aplicable i sens perjudici de les facultats de comprovació, de control i d'inspecció que corresponen a l'ajuntament o, si escau, al Consell Insular de Mallorca.

3. Queden subjectes al règim de comunicació prèvia la realització dels actes relacionats a l'article 389 del RLOUSM.

Article 18. Potestats administratives i règim jurídic de les comunicacions prèvies

1. Les facultats administratives de verificació de les dades que consten en la comunicació i en la documentació presentada per les persones interessades, així com la resta de potestats o d'actuacions de l'administració que es preveuen en aquesta secció, les exerceix l'òrgan municipal corresponent.

2. El procediment de comunicació prèvia i tot el que fa en relació al model de document de comunicació prèvia que ha de proporcionar l'Ajuntament a les persones interessades, antelació mínima de presentació en relació a l'inici de l'acte pretès, i documentació que ha d'acompanyar la sol·licitud, està establert a l'article 391 del RLOUSM.

Secció 3a. Disposicions comuns a les llicències urbanístiques i a les actuacions subjectes a comunicació prèvia



Article 19. Disposicions comuns a les llicències urbanístiques i a les actuacions subjectes a comunicació prèvia

1. Actes promoguts per administracions públiques.

Els actes especificats en aquest Capítol que els òrgans de qualsevol de les administracions públiques o les seves entitats instrumentals de dret públic promouen estan igualment subjectes a la llicència o a la comunicació prèvia, excepte aquelles previstes expressament en la legislació sectorial i en l'article 365 del RLOUSM.

2. Autorització de les modificacions durant l'execució de les obres.

Quan, una vegada concedida una llicència urbanística o efectuada una comunicació prèvia que legítimi l'execució de les obres, es vulgui modificar el seu contingut en el transcurs de la seva execució, s'estarà al que disposa l'article 394 del RLOUSM.

3. Informació en les obres.

Durant el temps d'execució de les obres, emparades en llicència o en comunicació prèvia, s'ha de disposar en el lloc de la documentació i en les condicions establertes en l'article 395 del RLOUSM.

4. Règim especial de les obres lligades a la instal·lació o l'adequació d'activitats permanents o a infraestructures comunes.

El règim de l'autorització o de la comunicació prèvia de les obres lligades a la instal·lació o l'adequació d'activitats permanents, a infraestructures comunes vinculades a aquestes i a activitats subjectes a autorització ambiental integrada, és el que preveu la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, modificada per la Llei 6/2019, de 8 de febrer, i la Llei 12/2012, de 26 de desembre, de mesures urgents de liberalització del comerç i de determinats serveis, o la normativa que les substitueixi; sens perjudici de l'aplicació supletòria de la LUIB i del RLOUSM en tot allò que hi sigui compatible.

La regulació del que correspon a aquestes obres és la establerta en l'article 396 del RLOUSM.

5. Obres en època de perill d'incendis.

Les obres que es realitzin en terreny forestal o àrees contigües de prevenció durant l'època de perill d'incendis hauran de complir amb allò indicat a l'article 8.2.c del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel que es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal.

TÍTOL II. NORMES COMUNS D'EDIFICACIÓ

Capítol I. Paràmetres d'edificació

Secció 1a. Definicions generals

Article 20. Regulació de l'edificació

L'edificació es regula a través de les disposicions d'aplicació general, les disposicions que depenen del tipus d'ordenació de l'edificació i les específiques de cada zona.

Article 21. Tipus d'ordenació de l'edificació

Els tipus d'ordenació de l'edificació de les zones establertes en aquestes NS són els següents:



a) Edificació entre mitgeres.

Correspon a una edificació alineada a vial, amb la façana coincident o, quan els plànols o la norma ho assenyalin expressament, també paral·lela a l'alineació del vial, en tota la seva longitud. Es regula per la profunditat màxima edificable o/i ocupació màxima de parcel·la, front mínim de parcel·la, nombre màxim de plantes i altura reguladora màxima, que va referida a la rasant del carrer. En solars en cantonada l'alineació de les façanes de l'edificació a vial haurà de complir-se en tota la seva longitud i en tots dos carrers.

En il·letes de tipologia tradicional, on les façanes no siguin contínues, es podrà complir la condició d'edificació entre mitgeres amb un tancament d'altura mínima 2,50 m.

b) Edificació aïllada.

Correspon a una edificació aïllada en relació a la forma i superfície de la parcel·la. Es regula fonamentalment per l'edificabilitat, ocupació màxima, nombre màxim de plantes, altura reguladora màxima i les distàncies de separació mínimes als límits de parcel·la.

Article 22. Definicions dels paràmetres referits als sectors de desenvolupament

1. Coeficient d'edificabilitat global.

Factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable d'un sector en relació a tota la seva superfície. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m^2/m^2).

2. Coeficient de volum edificable global.

Factor que relaciona el volum edificable d'un sector amb la seva superfície total. Es dona en metres cúbics edificables per metres quadrats de sòl (m^3/m^2).

3. Densitat màxima d'habitatges global.

Coeficient que fixa el nombre màxim d'habitatges d'un sector en relació a tota la seva superfície. Les unitats vénen donades en nombre d'habitatges per m^2 o hectàrea de sòl (hab/ m^2 o hab/Ha).

Article 23. Definicions dels paràmetres referits a la parcel·lació

1. Parcel·la.

Es defineix com a parcel·la aquella porció de terreny, rústic o urbà, que resulta d'una divisió prèvia i que pot donar lloc a la implantació dels usos o edificacions que permeti, en cada cas, el planejament.

La unitat de parcel·la resultant del planejament no ha de coincidir necessàriament amb la unitat de propietat, i es pot donar el cas que una unitat de parcel·la compregui diverses unitats de propietat o viceversa.

2. Superfície mínima de parcel·la.

Es defineix com la unitat de superfície indispensable per a determinats usos del sòl i que no pot ser objecte de divisió. Les parcel·les mínimes són indivisibles. Aquesta qualitat s'haurà de fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca. També són indivisibles aquelles que així ho estableixi la legislació urbanística a causa de les característiques que hi concorrin.

Quan en aquestes NS o en els plans parcials s'estableixi una parcel·la mínima o uns determinats paràmetres d'aquesta, és obligatori complir aquests mínims per poder edificar. S'exceptuen les parcel·les en sòl urbà que, tot i no complir els mínims corresponents a cada zona, ja estassin escripturades en document públic o ja comptessin amb acte administratiu aprovatori de la parcel·lació o segregació abans del 10 de maig de 2007, data de publicació en el BOIB de les anteriors NS d'Andratx.



3. Dimensions mínimes de parcel·la.

Són aquells paràmetres de longitud, de façana i de profunditat que s'estableixen com a condicions mínimes que ha de complir la parcel·la.

4. Longitud màxima de façana per agrupacions de parcel·les.

És la dimensió màxima de façana permesa que pot resultar de l'agrupació de diverses parcel·les edificables duta a terme amb posterioritat a la data de l'aprovació inicial d'aquestes NS.

Secció 2a. Definicions dels paràmetres referits a l'edificació

Article 24. Edificabilitat o aprofitament i superfície total edificada o edificable

1. Es defineix com a edificabilitat o aprofitament el factor que fixa la superfície màxima de sostre edificable en relació a la superfície de sòl d'una parcel·la. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable per metres quadrats de sòl (m²/m²) i es distingeix entre la que està sobre terreny, o plantes altes, i sota terreny, o plantes soterrani o semisoterrani.

2. La suma de les superfícies edificades de cada planta de l'edifici, amidades dins els límits definits per les línies perimetrals exteriors de façanes i, si escau, els eixos de les parets mitgeres determinen la superfície total edificada, o en cas de previsió, la superfície edificable. S'expressa en metres quadrats de sostre edificable (m²).

3. Formen part també de la superfície edificada o edificable els porxos i els cossos sortints tancats.

4. No es comptabilitzen com a superfície edificada o edificable els següents elements:

a) Les pèrgoles.

b) L'espai destinat a dipòsit de líquids o gasos, excepte l'aire, o instal·lacions de tractament d'aigües residuals al servei normal de l'edificació i dels usos permesos sempre que estiguin totalment enterrades o no sobresurtin més de 2 m del terreny natural.

c) La part de sota coberta amb una altura lliure igual o menor d'1,50 m.

5. Per al còmput de la superfície màxima edificada o edificable per edifici no es computaran les plantes permeses per sota del terreny a les respectives zones.

Article 25. Superfície màxima d'ocupació per l'edificació

1. La projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície inclosa dins les línies perimetrals exteriors de façanes i, si escau, els eixos de les parets mitgeres, de les diverses plantes de l'edificació, fins i tot enterrades, determina la superfície de la parcel·la ocupada o ocupable per l'edificació.

En edificació aïllada les plantes soterranis podran desplaçar-se fora de la projecció vertical del conjunt de les plantes sobre terreny, sense superar per elles mateixes l'ocupació màxima permesa.

En edificació contínua les plantes soterrani podran superar la profunditat edificable fins a esgotar el paràmetre d'ocupació màxim assignat.

En tot cas s'ha de complir amb el paràmetre de superfície mínima enjardinada.

2. A més de la superfície corresponent a les plantes d'edificació tancada, comptabilitzarà també com a superfície d'ocupació la corresponent a la totalitat dels porxos, la projecció vertical sobre la pròpia parcel·la de tots els cossos sortints tancats i dels oberts a partir de 1,50 m de volada. Les pèrgoles no comptabilitzen com a superfície d'ocupació per l'edificació.



3. El coeficient relatiu a la superfície d'ocupació màxima s'expressarà en un percentatge de la superfície de la parcel·la.

Article 26. Superfície màxima d'ocupació total en sòl rústic

1. La projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície ocupada per l'edificació, d'acord amb la definició de l'article anterior, més la projecció de la resta d'elements constructius existents i/o que es projecten a la parcel·la o solar determina la superfície d'ocupació total de la parcel·la.

2. Als efectes de computar la superfície màxima d'ocupació total s'han de considerar acumulativament:

a) La superfície ocupada per l'edificació, inclosos balcons, galeries, porxos i escales estiguin o no coberts per altres elements.

b) La superfície ocupada per la resta d'elements constructius, tal com piscines, pèrgoles, terrasses i similars, però no els murs de tancament o interiors de parcel·les, i els que formen les marjades o els enjardinaments.

c) Els camins privats realitzats amb materials no permeables.

3. La superfície màxima d'ocupació total s'expressarà en un percentatge de la superfície de la parcel·la.

Article 27. Volum

El volum total d'un edifici és el que resulta de definir una envolupant que deixa dins tota l'edificació exclòs el forjat de planta baixa i de coberta, així com les plantes soterrani i els patis de llums.

Article 28. Índex d'intensitat d'ús residencial i d'ús turístic

1. L'índex d'intensitat d'ús, residencial o turístic, aplicat a la superfície de solar que es tracti, determinarà el nombre màxim d'habitatges o places turístiques que s'hi puguin construir. Els índexs queden definits a les ordenances específiques de les zones homogènies dels nuclis urbans.

2. Els índexs s'expressaran en forma de fracció, en la qual el numerador serà sempre la unitat d'habitatge o plaça turística, segons que es tracti, i el denominador la superfície de parcel·la necessària per a la construcció d'aquesta unitat.

3. L'arrodoniment del quocient es farà a l'alça si el decimal és major de 5 i es farà a la baixa si el decimal és igual o menor de 5.

4. A qualsevol solar constituït legalment en el qual estigui admès l'ús residencial, qualsevol que sigui la seva superfície, es podrà edificar al menys un habitatge.

Article 29. Alineacions

1. Alineació de carrer o vial.

Pla vertical que delimita els vials, places o espais lliures amb les parcel·les o solars d'edificació pública o privada.

2. Alineació de façana.

Assenyalat el límit a partir del qual s'hauran d'aixecar les construccions. L'alineació de façanes podrà o no coincidir amb la de vies i àrees públiques, segons els casos.

En el tipus d'edificació entre mitgeres, els edificis de nova construcció i les ampliacions dels existents, que no estiguin catalogats, han de respectar les alineacions fixades en els plànols. No està permès que les façanes



dels edificis de nova planta es reculin de l'alineació oficial de la via pública, excepte en el supòsit del paràgraf 2n de l'apartat a) de l'article 21.

Si fos difícil apreciar l'alineació en els plànols, s'ha d'adoptar com a alineació la determinada per la majoria, en longitud, de les façanes dels edificis existents a l'illa corresponent.

En qualsevol cas, i per evitar possibles errors, s'ha de fixar pels serveis tècnics municipals, prèvia sol·licitud de l'interessat, en el moment que sigui necessari.

3. Rasant del carrer o vial.

Línia que fixa l'altimetria de l'eix del carrer en tot el seu recorregut.

Article 30. Profunditat edificable

1. La profunditat edificable màxima només s'estableix per a zones de tipologia edificatòria entre mitgeres, sens perjudici de l'obligat compliment de l'ocupació màxima de la parcel·la.

2. Es denomina profunditat edificable la distància màxima perpendicular a la línia de façana que limita l'alineació interior que no podrà sobrepassar l'edificació.

La profunditat edificable establerta tampoc no podrà ser sobrepassada amb cossos sortints, elements sortints, voladissos, conduccions, ni cap altre tipus d'instal·lacions o obres d'edificació, excepte les volades de la coberta que es permetin.

Article 31. Separacions mínimes

1. Les separacions mínimes són distàncies que s'han de respectar entre les edificacions i els límits de la parcel·la. Aquestes separacions també les han de complir els cossos sortints, pèrgoles i els soterranis. S'exceptuen els armaris destinats a instal·lacions energètiques o comptadors de subministres i rampes d'accés a garatges.

2. A les zones de reculada de les parcel·les unifamiliars podran situar-se aparcaments exteriors coberts per pèrgoles lleugeres i elements vegetals.

Els garatges tancats, sempre que el pendent del terreny natural superi el 25% o el desnivell entre la cota de la vorera i el de la parcel·la, en una mateixa vertical i en tots els punts de l'alineació, sigui superior a 4 m, es podran situar a les àrees de reculada a vial públic.

En aquest cas, quan el terreny estigui per sobre de la cota del vial hauran de quedar encastats totalment en el massís de terres i enjardinar-se la seva coberta segons les característiques del terreny propi circumdant. En el cas de contrari, el garatge podrà situar-se per sota o al mateix nivell de la cota del carrer sempre que l'altura del seu paviment no sobrepassi els 2 m mesurats des del terreny natural en qualsevol punt del seu perímetre.

3. Els edificis aïllats la connexió dels quals entre si estigui totalment enterrada o tinguin les plantes soterrani o semisoterranis unides entre si, es comptabilitzarà el nombre de plantes independentment en cada edifici.

Article 32. Sòl lliure d'edificació i superfície mínima enjardinada

1. Els terrenys lliures d'edificació per aplicació de la regla sobre ocupació màxima de parcel·la i separacions mínimes, no podran ser objecte de cap altre aprofitament més que el corresponent a espais lliures al servei de l'edificació de la parcel·la.

2. El nivell d'acabat dels elements constructius situats al sòl lliure d'edificació, com poden ser terrasses o piscines, murs o similars, així com el resultant de la modificació del terreny, no podrà elevar-se respecte del nivell del terreny natural sense modificar per damunt de 2 m en sòl urbà i 1,50 m en sòl rústic.



En les franges no edificables, en aplicació del paràmetre de reculada mínima, aquella dimensió no pot ser superior a 0,50 m,

3. En sòl urbà l'espai lliure de parcel·la es podrà abancalar sempre que els mateixos no sobrepassin en cap punt una altura de 2 m sobre o sota el nivell del terreny natural. A més, hauran de separar-se entre sí un distància no inferior als 3 m, excepte en terrenys amb un pendent igual o superior al 30% on aquesta distància podrà reduir-se fins a 1 m.

4. La superfície mínima enjardinada és aquell percentatge aplicat sobre la superfície total de la parcel·la que ha de tenir la característica de ser permeable.

Article 33. Altura reguladora màxima

1. És la dimensió vertical, mesurada en cada punt, que fixa l'altura màxima permesa des del nivell d'acabat de la planta baixa fins a la cara inferior de l'element estructural superior de l'edifici, en el cas que aquell sigui horitzontal, o fins el seu punt més baix en el cas que sigui inclinat i vist des de l'interior de l'edifici.

2. En el supòsit d'existir dos o més cossos independents d'edificació, s'estarà a el que s'estableix en l'article 31.3

Article 34. Altura total màxima

1. És la mesura vertical, en cada punt, que fixa l'altura límit des del nivell d'acabat de la planta baixa fins al punt més alt de coronament de coberta.

2. En el cas que dos o més cossos independents d'edificació, constituïts per plantes baixes i/o plantes baixes i plantes pis, estiguin units per una o més plantes soterrani, pel còmput de la seva altura reguladora es consideraran també com a edificis independents.

Article 35. Construccions permeses per damunt de l'altura reguladora i per davall de la total màximes

1. Per damunt de l'altura reguladora, i sempre per sota de l'altura total màxima, només es permetran:

a) El forjat i la formació de la coberta, ja sigui plana o inclinada.

b) Els ampits i les baranes, amb una altura màxima de 1,20 m per sobre el paviment.

c) Un cos d'edificació que pot comprendre la caixa d'escala, maquinària d'ascensors i instal·lacions. La superfície màxima construïda d'aquest cos no pot ser superior a 20 m² si hi ha maquinària d'ascensor. En cas contrari la superfície màxima construïda serà de 12 m².

Aquest cos d'edificació no computarà com a superfície edificable de parcel·la i sempre haurà d'estar separat de l'alineació de façana un mínim de 3 m.

d) Els elements captadors actius d'energia solar.

e) Els dipòsits d'aigua o de combustible amb una altura total que no sobresurti de l'altura màxima permesa per a la barana. Quan estiguin separades 3 m de l'alineació a vial o, en cas d'edificació aïllada, de totes les façanes, també es permetran les piscines o jacuzzis i, en aquest cas, sobre aquesta altura es podrà situar una barana d'altura màxima 1 m, sempre que no siguin massisses.

f) Armaris d'instal·lacions i torres de refrigeració amb les dimensions tècniques mínimes.

g) Pèrgoles, tendals i altres elements ornamentals que no superin el 20% de la superfície útil de la terrassa.

h) Estenedors de roba



2. Els dipòsits i les maquinàries no s'han de veure des de la via pública i tots els paraments verticals visibles des de l'exterior s'han d'acabar d'acord amb les pautes estètiques de l'edifici.

3. Per sobre de l'altura total màxima podran sobresortir elements de ventilació, fumerals, antenes i parallamps. Aquests elements no han de superar l'altura estrictament necessària, sense perjudici de les condicions d'estètica, de seguretat, d'higiene i d'habitabilitat exigibles.

Article 36. Planta baixa

1. És la planta de l'edifici a nivell del sòl o dintre dels límits que assenyalen aquestes NS. No es permet el desdoblament de la planta baixa en dues plantes, segons les modalitats de semisoterrani i altell.

Si la planta té desnivells, la màxima diferència de cota que hi pot haver entre el paviment més baix i el més alt no pot ser superior a 1,50 m.

2. El nivell d'altura de la planta baixa va en funció de la tipologia edificatòria:

a) En edificació contínua o entre mitgeres.

En aquest tipus d'edificació la planta baixa ve referida a la rasant del carrer: és aquella en la qual el paviment està situat entre 1,00 m per damunt i 0,60 m per sota en cadascun dels punts de la rasant del carrer o vorera en la qual dóna façana.

En qualsevol cas, la façana es podrà dividir en els trams necessaris, de longitud no inferior a l'amplària mínima de la façana del solar, i, en cada tram, l'altura màxima es mesurarà, com si fossin façanes independents, d'acord amb la regla abans esmentada.

Els edificis amb façana a dues o més vies que facin cantonada es regularan operant amb el conjunt de les façanes desenvolupades com si fossin una de sola.

Els edificis amb façana a dues o més vies que no facin cantonada es regularan com si es tractés d'edificis independents.

Si el desnivell de la rasant del vial enfront de la façana de la parcel·la fos igual o superior a un 10%, el paviment de la planta baixa es podrà situar fins a 1,50 m per sobre del punt més desfavorable i, en tot cas, també podrà estar situat fins a 0,60 m per sota d'aquesta rasant. A aquest efecte es podrà descompondre la façana o, en el cas de cantonada, desenvolupar les façanes de la parcel·la, en trams.

b) En edificació aïllada.

En aquest tipus d'edificació es denomina planta baixa a aquella planta o part de planta el paviment de la qual es trobi situat com a màxim a 1 metre per sobre de les cotes del terreny natural en el perímetre d'aquella, ja sigui en superfície tancada o en terrasses o porxos, si el terreny és pla i, si el terreny és inclinat, aquesta diferència de cotes serà com a màxim de 1,50.

Es considerarà que un terreny és pla quan la línia recta imaginària que uneix dos punts qualsevol del terreny natural situats en la projecció de l'edifici o terrassa disposi d'un pendent inferior al deu per cent (10%) respecte a un pla horitzontal.

Quan com a conseqüència d'excavacions anteriors a l'aprovació inicial d'aquestes Normes, terraplenats o a l'existència d'edificacions antigues, no sigui possible conèixer les cotes del terreny natural, es prendran com a cotes de mesurament les dels plànols municipals i, en cas de dubte, aquelles vindran determinades per l'Ajuntament.

3. La planta baixa tindrà una altura lliure interior mínima d'acord amb el Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i



l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, o la nova normativa que el substitueixi.

Article 37. Planta soterrani

1. La planta soterrani és la situada en el nivell inferior a la de la planta baixa existent, projectada o possible, enterrada o semi enterrada. La diferència de cota entre el terreny natural i el paviment d'aquesta planta baixa no sigui superior a l'assenyalada en l'article anterior.

L'altura lliure màxima de les plantes soterranis és de 2,50 m.

En cap cas en les plantes soterrani s'hi permeten els usos residencials, excepte les dependències d'instal·lacions, bugaderia, piscina, gimnàs, un bany, sauna i similars, sempre que estiguin al servei de l'ús principal.

Quan les normes permetin més d'una planta soterrani, aquesta segona planta només podrà destinar-se a aparcaments, instal·lacions o serveis propis de l'edificació o passadissos de comunicació entre diferents cossos dels edificis.

2. En els edificis unifamiliars l'accés de vehicles des de l'exterior als soterranis destinats a aparcament propi no podran tenir un ample superior a 4 m. L'ample màxim per a l'altre accés no podran ser superior a 2,50 m.

En tots els casos el nombre d'accessos haurà de ser el mínim imprescindible per a l'ús a que es destinin.

En sòl rústic, la planta soterrani, per ser considerada com a tal, no pot tenir accés de vehicles des de l'exterior.

3. Les plantes soterrani destinades a aparcament col·lectiu, públic o privat, podran tenir els accessos necessaris per a la funcionalitat requerida.

4. Si la planta té desnivells, la màxima diferència de cota que hi pot haver entre el paviment més baix i el més alt no pot ser superior a 1,50 m.

Article 38. Planta pis

1. Es considera planta pis tota planta de l'edificació que estigui per sobre de la planta baixa. Les plantes pis tindran una altura lliure interior mínima d'acord amb el Decret 145/1997, de 21 de novembre pel qual es regulen les condicions d'amidament d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, o la normativa que la substitueixi.

2. Si la planta té desnivells, la màxima diferència de cota que hi pot haver entre el paviment més baix i el més alt no pot ser superior a 1,50 m.

Article 39. Coberta de l'edifici

1. La coberta de l'edifici és l'element que se situa immediatament per sobre dels elements resistents del darrer forjat, formant, aquest element, un terrat o una teulada. El punt d'arrencada de la coberta no superarà l'altura reguladora màxima.

2. Per a aquells edificis acabats amb teulada, la coberta comença a comptar des del pla inferior del ràfec. El pendent de la teulada no podrà ser superior del 25%. Per a edificis acabats en coberta plana es considerarà el pla d'arrencada de la coberta, el pla inferior de l'element resistent superior de la darrera planta pis.

Article 40. Cossos sortints

1. Són els que sobresurten de la línia de façana a vial o posterior i tenen el caràcter d'habitables, ocupables o utilitzables, siguin tancats, semitancats o oberts.



Són cossos sortints tancats els que tenguin tots els seus costats amb tancaments rígids, no desmontables i ancorats. Són cossos sortints semitancats aquells que tenen tancat un o més dels seus contorns laterals amb tancaments rígids, no desmontables o ancorats. Són cossos sortints oberts aquells que no tenen cap dels cantons volats tancats.

2. Els cossos sortints es regularan d'acord amb les condicions següents:

a) L'alçària lliure mínima entre la vorera i els cossos sortints és de 3 m sobre la rasant de la voravia i de 3,50 m sobre la rasant de la via pública quan aquesta no tengui voravies.

b) La seva volada es limita per la menor de les dimensions següents:

- El 10% de l'amplària del vial.
- L'amplària de la vorera menys 20 cm.
- Una longitud de vol de 1,20 m.

c) Els cossos sortints s'han de separar de les mitgeres en una distància igual, com a mínim, del seu vol.

3. Sobre la via pública només poden volar els cossos sortints oberts.

Article 41. Elements sortints

1. Són elements sortints aquells que sobresurten del pla de façana i que comprenen tant aquelles parts integrants de l'edificació no habitables ni ocupables, de caràcter fix, com aquells altres elements o instal·lacions adossades o unides de forma permanent a l'edificació tal com anuncis, rètols, persianes, elements de senyalització, pilars, ràfecs, gàrgoles, marquesines, tendals o para-sols.

2. S'exceptuen d'aquesta regulació aquells elements que no són pròpiament de l'edificació si no que formen part dels serveis públics tal com l'enllumenat públic, esteses i conduccions de serveis públics o senyals de trànsit.

3. Els elements sortints es regiran per les següents condicions:

a) Cap cos o element d'un edifici, tant si forma part d'aquest com si es tracta d'una instal·lació adossada a la seva façana, pot volar sobre el vial o l'espai lliure públic a una altura inferior a 3 m per sobre de la rasant de la voravia, i a 3,50 m per sobre de la rasant de la via pública quan aquesta manqui de voravia.

b) Les persianes, les portes, les reixes i tota classe d'elements de tancament, s'han de disposar de tal manera que, en cap de les seves posicions, no incompleixin amb el que es disposa en l'apartat anterior. En planta baixa no es poden obrir cap a l'exterior.

c) Es prohibeix la instal·lació de qualsevol element sortint que sobresurti del pla vertical que es defineix pels cossos sortints permesos.

d) Les baixades d'aigües, tant pluvials com residuals, encara que siguin de recollida de les que procedeixen de terrasses i balcons, s'han de col·locar en l'interior de l'edifici o s'han d'encastar en la paret de la façana en el tram que correspon a la planta baixa, de manera que no ressaltin ni siguin visibles des de la via pública. Només poden veure's a partir de la primera planta i dels pisos superiors, excepte en les zones en què les façanes estiguin reculades respecte de l'alineació de vial.

e) Els mostradors i marquesines, siguin desmontables o no, no poden sobresortir de l'alineació oficial.

f) Els elements sortints han de separar-se de les mitgeres una distància igual o superior a la volada màxima que es permet sobre l'espai públic i, en tot cas, no inferior a 1 m, excepte les cornises de vol inferior a 60 cm.

Article 42. Porxos



Els porxos són edificacions o part d'elles cobertes i obertes, total o parcialment, el tancament dels quals són els elements verticals de suport estructural o altres.

Com s'ha dit en articles anteriors, els porxos computen com a superfície edificada, volum i ocupació, i s'han de situar respectant les distàncies mínimes a les partions establertes per a cada zona.

Article 43. Pèrgoles

1. Es defineixen com a pèrgola aquell element estructural horitzontal o inclinat, permeable a la llum i a l'aigua, sense elements massissos de coberta amb independència de l'addició d'elements vegetals, vius o secs. Els tancaments laterals no podran ocupar més d'un 50% del seu perímetre.
2. Les pèrgoles podran disposar-se en forma de barra, llistó, bigueta, varetes i peces similars, de qualsevol dels materials permesos, sent la proporció màxima d'elements massissos d'un 20% de la total superfície d'aquesta. La separació mínima entre aquests elements no serà inferior a quinze centímetres.
3. Les pèrgoles no computaran com a superfície màxima d'ocupació per l'edificació, com a superfície edificada ni com a volum, però en el sòl rústic computaran al 100% com a superfície d'ocupació com la resta d'elements constructius.
4. Les pèrgoles, de qualsevol tipus, s'han de situar respectant les distàncies mínimes a les partions establerts a cada zona, excepte quan s'utilitzin en zona d'aparcament a l'aire lliure o en superfície. En tots els casos, la seva altura total no podrà superar l'alçada mínima de planta baixa.

Capítol II. Normes sobre condicions d'habitabilitat, accessibilitat, disseny, composició i estètica i dotació de serveis

Secció 1a. Normes sobre les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i habitabilitat d'habitatges i locals

Article 44. Condicions mínimes. Compliment de la normativa vigent. Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques

1. A més de les condicions mínimes que estableix la normativa aplicable, en especial el Decret 145/1997 de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat, i el DB SUA del CTE, a més d'aquelles condicions que disposin els organismes superiors competents, i mentre no s'hi oposin, són d'obligatori compliment les que estan contingudes en aquest capítol.
2. Els projectes d'habitatges i locals hauran de complir obligatòriament les disposicions contingudes a la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears, i a la normativa vigent en cada moment sobre aquesta matèria.
3. S'han de dotar de cambres higièniques adaptades els establiments destinats als usos i amb la grandària següents:

Comercial, de més de 200 m².
Oficines i serveis, de més de 200 m².
Restauració, de qualsevol superfície.
Equipaments de qualsevol superfície.

Les superfícies expressades es refereixen a la superfície útil de les zones públiques d'accés al públic, exclosa la de la mateixa cambra higiènica.

3. Sempre que es compleixi amb l'expressat en els punts anteriors, en tot solar legalment parcel·lat i ubicat en zona d'edificació entre mitgeres o adossada a una sola, qualsevol que sigui la seva superfície, es podrà



construir com a mínim una edificació de 45 m² construïts de planta, i amb el nombre de plantes permès a la zona a la que pertany.

4. Tots els espais públics urbanitzats i els elements que els conformen hauran de complir amb el que disposa l'Ordre d'àmbit estatal VIV/561/2010, d'1 de febrer per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

Article 45. Escales comuns

1. Condicions d'amplària i altura.

a) L'amplària mínima de l'escala haurà de ser d'1 metre, excepte en escales corbes que serà de 1,20 m. L'altura, mesurada verticalment en cada punt, no serà inferior a 2,20 m.

b) Els replans que donin accés a locals i habitatges tindran una amplària mínima de 1,20, excepte en edificis existents en els quals aquesta amplària serà almenys igual a la de l'escala. No s'admetran replans partits i la seva longitud i amplària mínima haurà de ser d'1 metre.

c) Entre replans existiran, almenys, 2 altures de graó, però mai més de 16 i l'altura màxima a salvar serà de 3,20 m.

d) En edificis de més de 30 habitatges, es disposaran almenys dues escales o bé una sola d'una amplària mínima d'un 1,30 m.

2. Graons.

Els graons de qualsevol escala, l'ús de la qual no sigui estrictament privat, compliran les següents condicions:

a) La suma de la longitud d'una petjada més el doble de l'altura de la contrapetja estarà compresa entre 54 i 70 cm.

b) La petjada mínima serà de 28 cm, excepte en escales corbes que tindran com a mínim una línia de petjada de 28 cm mesurada a 50 cm de la línia interior útil i a 44 cm com a màxim de l'exterior útil. La contrapetja màxima haurà d'estar entre 13 i 18,50 cm.

c) En cada tram tots els graons tindran la mateixa dimensió de petjada i contrapetja.

3. Distància i altura mínima de barana.

a) La distància mínima des de qualsevol esglaó de l'escala a portes de locals, habitatges o ascensors serà de 40 cm.

b) L'altura mínima de les baranes de protecció serà d'1 m, mesurada en l'aresta exterior de la petjada i de 1,10 m quan protegeixin una altura de caiguda superior a 6 m.

4. Il·luminació i ventilació.

a) Les escales tindran necessàriament il·luminació i ventilació ja sigui directament o a través d'un porxo, des de la via pública, espai lliure públic o privat, pati de il·leta o pati de, almenys, 6 m² de superfície.

b) En cada planta, excepte en planta baixa, existirà un buit d'il·luminació i ventilació d'una superfície no inferior a 1 m².



c) En cas de ventilar-se a través d'un porxo i destinar-se aquest a bugaderia estenedor, el costat inferior del buit d'il·luminació i ventilació s'haurà de situar almenys a una altura de 1,50 m sobre la cota del paviment de l'esmentat porxo.

d) En edificis d'altura igual o inferior a 3 plantes es permetrà la il·luminació i ventilació de l'escala per mitjà d'un buit d'escala no inferior a 50 cm i amb ventilació i il·luminació zenital.

Article 46. Dotació de bugaderia i estenedor

1. Tots els habitatges han de disposar, en alguna o en algunes de les seves dependències, de les instal·lacions i els espais necessaris per a poder col·locar i utilitzar, almenys, una rentadora i una assecadora elèctrica.

2. Si es preveu la ubicació dels elements anteriors agrupats en una dependència pròpia i independent, anomenada bugaderia, ha de ser coberta i oberta i la seva superfície útil ha de ser de al menys 3 m².

3. Així mateix, tots els habitatges han de disposar d'un espai per estendre i eixugar la roba de forma natural. Tan si aquest espai és la bugaderia com si és qualsevol sistema o solució constructiva d'estenedor, la roba estesa no ha de ser visible des de cap via o espai públic, bé per la seva situació o bé per la col·locació d'elements que permetin la ventilació però que impedeixin la seva visió. En tot cas, ha de ser possible disposar com a mínim de 6 m lineals de fils d'estendre.

4. L'espai que es crea davall de les cobertes inclinades amb el pendent permès podrà aprofitar-se com a bugaderia i estenedor sempre que aquest espai tenguí una altura lliure mínima d'1,50 m. Aquest espai no computarà com a superfície edificada.

Article 47. Evacuació de fums, gasos i bafis

1. Tots els locals en edificis de nova construcció han de disposar d'un conducte per a extracció de fums de 30x30 cm de secció, o de secció equivalent, per cada 100 m² de superfície útil del local, que discorri per l'interior de l'edifici i amb sortida per sobre de la seva coberta.

2. Només en els edificis existents que no disposin d'aquest conducte es permetrà que l'evacuació de fums es produeixi per conductes exteriors adossats a les façanes, sempre que la seva presència no desmereixi de la composició de la façana sobre la qual s'instal·li.

3. Es prohibeix la sortida lliure de fums i gasos per façanes, patis comuns, balcons i finestres, encara que aquesta sortida tenguí caràcter provisional.

4. Els tubs o fumerals estaran proveïts d'aïllament i revestiment suficients per evitar que la radiació del calor, el renou o les vibracions es transmeti a les propietats contigües, i per evitar que el pas i sortida de fums causi molèsties o perjudicis a tercers.

5. En aquest aspecte s'ha de complir amb tot el que disposa el DB HS del CTE, pel que fa a la qualitat de l'aire interior.

6. L'Ajuntament imposarà les mesures correctores que siguin pertinents quan l'informe tècnic previ acreditat que una sortida de fums causa molèsties o perjudicis.

Secció 2a. Normes sobre adequació a l'entorn i estètica

Article 48. Adaptació medi ambiental

1. Segons disposa l'article 68 de la LUIB, les instal·lacions, les construccions i les edificacions s'hauran d'adaptar, en el bàsic, a l'ambient on s'hagin de situar, i per això:



a) Les construccions en llocs immediats o que formin part d'un grup d'edificis de caràcter artístic, històric, arqueològic, típic o tradicional harmonitzaran amb aquests, o quan, sense existir conjunts d'edificis, hi hagués algun de gran importància o qualitat de les característiques indicades.

b) En els llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques historicoartístiques, típics o tradicionals i en els voltants de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no es permetrà que la situació, la massa, l'altura dels edificis, els murs i els tancaments o la instal·lació d'altres elements, limitin el camp visual per contemplar les bel·leses naturals, trencar l'harmonia del paisatge o desfigurar la perspectiva pròpia del mateix.

2. L'adaptació mediambiental implica complir amb les determinacions sobre disseny arquitectònic, d'instal·lació de dotació de serveis, de qualitat de la construcció, etc., que es contenen en aquestes NS.

3. Excepcionalment, l'Ajuntament podrà exonerar de les condicions generals que s'han establert els edificis d'equipaments públics que hagin de presentar unes característiques arquitectòniques singulars a causa de la funció que han de desenvolupar o per considerar-se una fita en el paisatge urbà.

Article 49. Composició arquitectònica i cromàtica

1. Seran d'aplicació les condicions particulars d'estètica imposades per la normativa específica.

2. Excepcionalment, els edificis d'equipament públic i els de caràcter singular poden ser exonerats per l'Ajuntament de l'acompliment de les normatives generals per a la zona on s'hi ubiquin.

3. La composició de les façanes dels edificis és lliure en el marc de les condicions particulars que estableixen les normes específiques per a zones determinades.

4. Als edificis existents no es permet la modificació d'un element de la façana si no es garanteix la simultània modificació de tots els elements similars de l'edifici, de manera que no s'alteri la homogeneïtat del conjunt i la unitat arquitectònica. Aquesta modificació ha de ser objecte de projecte tècnic i ha d'estar emparada per la pertinent llicència.

5. La composició cromàtica de les façanes, fusteries i acabats haurà d'harmonitzar amb l'entorn on s'ubiqui, prioritzant la integració sobre el contrast. En qualsevol cas, s'hauran de respectar les normes específiques que es disposin per a cada zona, amb especial esment a la protecció cromàtica de determinades zones.

Article 50. Manteniment, conservació i neteja

1. Els propietaris de tota classe de terrenys, instal·lacions, construccions i edificacions tenen l'obligació de fer front als deures i càrregues establertes a l'article 15 del TRLS/2015, de 30 d'octubre, i per tant conservar-los en condicions de seguretat, salubritat i ornament públic, especialment pel que fa a la façana dels edificis, les mitgeres i parts visibles des de la via pública.

2. Els espais de reculada respecte la via pública, mitgeres, terrasses, galeries, cobertes i tot element visible des de l'exterior han de mantenir-se en perfecte estat de neteja.

3. Especialment els espais de reculada citats que siguin visibles des de la via pública o edificis veïns, no poden destinar-se a emmagatzemar objectes o mercaderies que puguin redundar en perjudici de l'ornament públic.

4. Quan sigui necessari, previ informe dels serveis tècnics municipals, l'Ajuntament podrà dictar ordres d'execució de reparacions o condicionament als propietaris de les construccions que ho requereixin. En cas d'incompliment, l'Ajuntament podrà portar-les a terme, a costa dels propietaris, en els termes prevists a l'article 123 de la LUIB, i aquests hauran de suportar i facilitar la seva execució.



5. Segons estableix l'article 127 de la LUIB, quan una construcció o part d'ella estigui en estat ruïnós, l'Ajuntament, d'ofici o a instància de qualsevol interessat, declararà i acordarà la demolició total o parcial, prèvia audiència del propietari o els habitants, excepte que un imminent perill ho impedis.

Article 51. Anuncis, rètols i tanques publicitàries

1. Els anuncis o els rètols s'hauran d'integrar a la composició de la façana i al seu entorn urbà i hauran de complir les ordenances municipals sobre publicitat exterior. Estan prohibits els anuncis o els rètols adossats a baranes, balcons o parets mitgeres.

2. L'Ajuntament pot denegar qualsevol sol·licitud de llicència per instal·lar un rètol o un anunci quan el seu contingut, la forma, la dimensió, els colors o la lluminositat, puguin causar molèsties o quan desentonin clarament amb l'entorn on es vol situar. Tot això sense perjudici de l'aplicació directa de la normativa, dels diferents instruments d'ordenació territorial o del planejament urbanístic en aquelles disposicions que prevegin sobre aquesta matèria.

3. Per instal·lar anuncis, rètols i tanques publicitàries en el sòl rústic, es seguiran les determinacions establertes en aquestes normes, especialment el que es regula a l'article 264.

4. D'acord amb l'article 36 de la Llei 5/1990 de carreteres, es prohibeix la publicitat que sigui visible des de la zona de domini públic de les carreteres, excepte en les travesseres de població, en les quals s'haurà de situar fora de la zona de domini públic i no podrà afectar la senyalització, l'enllumenat i les balises de la carretera. En tot cas caldrà atendre les disposicions de l'esmentada Llei 5/1990, de la resta de normativa aplicable i les ordenances municipals.

Article 52. Ubicació d'antenes i d'aparells de condicionament d'aire

1. Els elements per condicionament d'aire, calefacció o refrigeració, les antenes de recepció o emissió de senyals radioelèctriques, de televisió, radio, telefonia i, en general, qualsevol element tecnològic similar, s'han d'emplaçar obligatòriament en el punt de l'edifici o parcel·la en el que suposin el menor impacte visual per a l'entorn i on siguin menys visibles des dels espais públics. Per això, serà un lloc preferent la coberta de l'edifici, a no ser que es demostrï la impossibilitat física d'ubicar-los. En cap cas no s'autoritzarà la instal·lació d'aquests aparells a les balconades o finestres, ni a les façanes dels edificis, ni quan no s'integrin visualment en el pla de la façana.

2. Els elements per condicionament d'aire, calefacció o refrigeració, o de qualsevol altre classe, no poden ser visibles des de la via pública, ni poden ocupar l'espai de les terrasses i balcons exteriors. Els desguassos d'aquestes instal·lacions s'han de conduir a l'interior de l'edifici. Els aparells de condicionament o d'extracció d'aire no el poden tirar a la via pública a una altura inferior a 3 m sobre el nivell de la voravia o calçada.

Article 53. Soterrament i canalització de xarxes de serveis

1. Amb caràcter general, les noves instal·lacions i les ampliacions de xarxes de serveis, com xarxa d'energia elèctrica i de telecomunicacions, s'han de fer mitjançant una canalització subterrània.

2. Excepcionalment, l'Ajuntament podrà autoritzar la seva instal·lació aèria quan estigui plenament justificada per raons derivades de les seves característiques tècniques o relacionades amb el seu impacte paisatgístic i sempre que la normativa sectorial aplicable ho permeti.

3. En el àmbit de cada una de les zones delimitades en el PORN de la Serra de Tramuntana s'haurà de complir amb les respectives condicions establertes en el seu article 95.

Article 54. Protecció de l'arbrat

1. Les noves edificacions han de respectar al màxim l'arbrat existent.



2. Quan es sol·liciti llicència d'obra major, és obligatori assenyalar l'arbrat existent sobre el plànol topogràfic; així mateix, als plànols del projecte s'haurà d'assenyalar l'arbrat que es conserva i el que es reposa per tal de mantenir, al menys, el mateix nombre d'unitats.

Article 55. Elements estèticament negatius

Es prohibeix la instal·lació d'elements que, per les seves característiques o ubicació, perjudiquin clarament l'estètica i bona imatge dels edificis i el seu entorn.

Secció 3a. Normes sobre la dotació de serveis

Article 56. Exigència de dotació de serveis

1. Les condicions que s'assenyalen per a les dotacions de serveis en els edificis s'han d'aplicar tant en els habitatges i locals de nova planta com en els que resultin de les obres d'ampliació o reforma, incloses aquelles que es facin perquè són necessàries, des d'un punt de vista estructural, o perquè s'han d'adequar a les condicions d'ús que estableixen uns requeriments legals nous, o a condicionaments higiènic-sanitaris que impliquin la reforma.

2. A més dels serveis esmentats en els articles següents, si en un futur existeixin xarxes de distribució de nous serveis, com per exemple el gas natural, i la respectiva companyia responsable hagi dictat les condicions d'instal·lació, també serà obligatòria la previsió de la seva instal·lació en els edificis, públics o privats.

Article 57. Instal·lació d'energia elèctrica

1. Tots els edificis han de comptar amb una instal·lació interior d'energia elèctrica de baixa tensió, la qual ha d'estar connectada a la xarxa general o a un sistema adequat de generació pròpia.

2. La instal·lació d'energia elèctrica s'ha de dissenyar de manera que pugui proporcionar il·luminació artificial a tots els habitatges i locals i que permeti les preses de corrent per a les instal·lacions de què es vulgui disposar.

3. Les instal·lacions de baixa tensió d'un edifici s'han de definir segons la potència elèctrica que es necessita, la qual cosa s'ha de considerar en el càlcul de les previsions de consum d'energia elèctrica per als serveis (enllumenat, aparells elevadors, calefacció, etc.), i segons la necessitat per als usos prevists, d'acord amb les condicions de dotació marcades en les instruccions i els reglaments específics.

4. Tots els edificis amb més d'un consumidor han de disposar d'una cambra o armari amb les característiques tècniques adequades per allotjar els comptadors individualitzats.

Article 58. Instal·lacions de telecomunicacions

Tots els habitatges i locals hauran de complir la normativa vigent pel que fa a instal·lacions de telecomunicacions com són les comunicacions telefòniques i la transmissió de dades, captació de senyals de radiodifusió sonora i de televisió digital terrestre o per satèl·lit.

Article 59. Instal·lacions energètiques alternatives per a la producció d'aigua calenta sanitària

En el cas de noves edificacions, canvis de ús i reformes integrals de les edificacions existents s'haurà de preveure la instal·lació de captadors solars per a producció d'aigua calenta sanitària dimensionada per cobrir els requisits que s'estableixen en el CTE i en la resta de normativa vigent en cada moment.

Article 60. Instal·lació d'aigua potable



1. Tot habitatge, local o allotjament turístic haurà d'estar dotat de subministrament d'aigua potable amb la dotació suficient per a les necessitats pròpies de l'ús o la que determini la normativa específica vigent en cada moment.
2. Tots els habitatges, instal·lacions turístiques i altres instal·lacions urbanes de nova construcció que requereixin subministrament d'aigua, així com les modificacions de les existents que tinguin la consideració d'obra major hauran d'incloure comptadors individuals d'aigua així com la instal·lació de fontaneria de baix consum i dispositius estalviadors d'aigua.
3. La instal·lació d'aigua potable ha d'abastar tots els banys, lavabos, cuines i altres dependències on es necessiti per a l'activitat a realitzar. En tots els edificis dotats d'aparells sanitaris destinats a la higiene de les persones i a la neteja domèstica s'ha de preveure la instal·lació d'aigua calenta corresponent.
4. A les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions i construccions existents, s'ha de preveure obligatòriament la instal·lació de limitadors de cabal a aixetes.
5. En el sòl urbà i urbanitzable no es poden atorgar llicències per construir cap tipus d'edifici, autorització de reformes integrals o canvis d'ús fins que no es garanteixi el cabal d'aigua necessari per desenvolupar la seva activitat, mitjançant la xarxa de subministrament municipal o una altra xarxa de subministrament degudament autoritzada.

Article 61. Instal·lació d'aigües grises

1. Les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions existents han de disposar d'una instal·lació per aprofitar les pròpies aigües grises filtrades i desinfectades per a les cisternes dels wàters i per a les instal·lacions de reg. S'ha de preveure obligatòriament la instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua a les cisternes de wàters.
2. Els habitatges han de disposar d'un dipòsit d'acumulació de les aigües grises produïdes, amb una capacitat de 500 litres per cada habitatge i amb les instal·lacions de bombeig, de filtració i de desinfecció corresponents. Aquest dipòsit pot ser conjunt amb el de les aigües pluvials.
3. En el disseny de la instal·lació d'aigües grises o regenerades s'ha de garantir la impossibilitat de confondre-la amb la d'aigua potable, així com la impossibilitat de contaminar el subministrament d'aquesta. Per això, ambdues xarxes han de ser totalment independents.
4. Les aigües provinents del buidatge de piscines han d'anar preferentment al circuit d'aigües grises per tal de reutilitzar-la. En cas de no existir aquest circuit, es tractaran com a aigües pluvials.

Article 62. Recollida i tractament de les aigües pluvials

1. A les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions existents és obligatori recollir l'aigua de pluja amb conducció a aljub de capacitat adequada a la superfície de recollida, a raó de 1 m3 per cada 10 m2 de coberta de l'edificació, amb un mínim de 10 m3.
2. L'emmagatzematge de l'aigua de pluja ha de ser independent de l'aigua potable de la xarxa municipal o d'una altra procedència sense que puguin comunicar-se, però pot ser conjunt amb el de les aigües grises regenerades i amb el de les aigües procedents de la depuració de les piscines.
3. En qualsevol cas, els aljubs d'aigua potable i els d'aigua pluvial han de respectar, com a mínim, les distàncies següents:
 - a) A fosses sèptiques: 10 m.
 - b) A una xarxa soterrada d'evacuació d'aigües fecals i grises: 1,50 m.



En tot cas es complirà amb el Decret 53/2012, de 6 de juliol, sobre vigilància sanitària de les aigües de consum humà, o normativa que ho modifiqui o substitueixi.

4. Caldrà la instal·lació d'un circuit per a la reutilització d'aquestes aigües pluvials, que pot ser el mateix circuit d'aigües grises regenerades, per als vàters i, en el seu cas, per a les instal·lacions de reg.

5. El romanent de les aigües pluvials recollides es conduirà al clavegueram urbà de pluvials, destinat a recollir únicament aquesta classe d'aigua si existeix, o al carrer, i complirà les condicions següents:

a) Les aigües pluvials no poden connectar-se a la xarxa general de sanejament.

b) El desguàs d'aigua pluvial, que no es condueixi a l'aljub, es farà mitjançant conduccions adients a la xarxa de pluvials, si n'hi ha.

c) Si no hi ha xarxa de pluvials davant l'immoble de què es tracti, haurà de conduir-se per davall de la vorera o les ha d'abocar, lliurement, en la pròpia parcel·la si es tracta d'una edificació aïllada.

d) Es prohibeix expressament el desguàs per damunt de la vorera i empalmar a aquests conductes qualsevol classe d'aigües residuals, incloent-hi les procedents de piques d'escurar i rentar roba.

També és prohibeix entroncar-lo al clavegueram sanitari i el vessament a fosses sèptiques.

6. En tipologia d'edificació extensiva es garantirà que almenys un 20% del sòl de la parcel·la no ocupat per l'edificació sigui permeable.

Article 63. Evacuació d'aigües residuals

1. Les instal·lacions d'evacuació d'aigües residuals han de definir-se per la seva capacitat d'evacuació, la qual cosa s'ha de fer sobre la base de criteris que s'indiquen en la norma tecnològica corresponent, i han d'acomplir, si n'és el cas, la normativa relativa als abocaments industrials.

2. En sòl urbà han d'escometre, necessàriament, a la xarxa general, mitjançant pous de bloqueig i pous de registre, a l'encontre entre la xarxa horitzontal de sanejament i la xarxa general municipal.

3. Quan la instal·lació rebí aigües procedents d'un ús d'aparcament o d'altres similars, hi ha d'haver una arqueta separadora de fangs o greixos abans del pou de bloqueig.

4. Per a les aigües residuals de procedència no residencial, el sistema de depuració ha d'estar aprovat, prèviament, pels organismes competents.

5. En cap cas, no es poden vessar aigües residuals no depurades en llits de torrents o al mar.

6. En sòl rústic les aigües residuals generades no es podran abocar en pous o rases filtrants negres.

Capítol III. Normes de protecció del medi ambient i de mesures bioclimàtiques en l'edificació

Article 64. Mesures en relació a la contaminació lumínica.

Com a mesures en relació a la contaminació lumínica, s'estableixen les següents determinacions:

1. Projectes d'urbanització i dotació de serveis.

1.1. No es pot autoritzar cap projecte d'urbanització ni de dotació de serveis que inclogui l'ús de lluminàries tipus globus. S'ha d'usar sempre pantalles en les quals la bombeta no sobresurti de l'interior, no es poden utilitzar reflectors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària ha de ser paral·lela a l'horitzó.



1.2. En qualsevol projecte d'urbanització, de dotació de serveis o de reforma d'instal·lacions d'enllumenat existents, el disseny del sistema d'enllumenat s'ha de basar fonamentalment en el criteri d'eficiència energètica i de consecució dels nivells luminotècnics establerts en els apartats 2 i 3 següents i s'ha de complir el següent:

- a) En l'enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.), s'han d'instal·lar projectors asimètrics sense inclinació o bé instal·lar projectors simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluernament.
- b) S'han de substituir les bombetes de vapor de mercuri per altres de, com a mínim, vapor de sodi d'alta pressió, i també la implantació d'altres de vapor de sodi de baixa pressió a les àrees on l'ús d'aquest tipus de llum sigui indiscutible per raons de seguretat (aparcaments i vials de circulació ràpida, per exemple).
- c) S'ha de modificar (en els casos que tècnicament això sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació) la inclinació de les lluminàries fins a situar-les paral·leles a l'horitzó.
- d) L'enfosquiment intern, al 50%, de l'hemisferi superior de les lluminàries que tenguin globus de plàstic o similars.
- e) La instal·lació de bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.

2. Per a l'aplicació d'aquestes normes, s'estableixen dues zones en el terme municipal, de entre les quatre definides a la Norma 44 del PTIM, en funció del criteri de classificació següent:

Zona E1. Àrees amb entorns obscurs. Correspon a les zones delimitades dins les categories de sòl rústic protegit AANP, ANEI i ARIP.

Zona E2. Àrees de baixa brillantor. Correspon a una franja de 5 km amidada des del límit de les zones E1, així com totes les zones ubicades dins les restants categories de sòl rústic. En aquesta zona queden incloses totes les demés àrees del sòl rústic del terme i tot el sòl urbà i l'urbanitzable.

3. Limitacions del flux hemisfèric superior.

Considerant que el flux hemisfèric superior instal·lat FHSinst% es defineix com la proporció en % del flux d'una lluminària que s'emet sobre el pla horitzontal respecte del flux total que surt de la lluminària quan aquesta està muntada en la posició d'instal·lació, el flux hemisfèric superior instal·lat FHSinst% en les lluminàries que s'han d'implantar a cada zona en què s'ha classificat el territori municipal no poden superar els límits següents:

E1: FHSinst = 0%

E2: FHSinst ≤ 5%

4. Els projectes tècnics d'enllumenats exteriors s'han d'ajustar a les disposicions de la Llei 3/2005, de protecció del medi nocturn.

Article 65. Mesures contra la contaminació acústica

Tant la construcció de les noves edificacions com la implantació de nous usos hauran de complir amb el que es disposa en la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica a les Illes Balears, i el Reial decret 1367/2007, de 19 d'octubre, pel qual es desenvolupa la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renov, quant a zonificació acústica, o normativa que el modifiqui o substitueixi.

D'acord amb l'article 2 de la Llei 1/2007, de 16 de març, els edificis hauran d'aïllar-se d'acord amb el que es disposa en el DB-HR del CTE i l'Ajuntament podrà denegar la llicència d'instal·lació de les activitats que causin molèsties per contaminació acústica o vibracions.



Quant als sòls urbanitzables, aquests hauran:

- a) Incorporar els plànols que reflecteixin amb detall suficient els nivells de renou en l'ambient exterior, tant en la situació actual com en la previsible una vegada escomesa la urbanització.
- b) Els criteris de zonificació d'usos adoptats per a prevenir l'impacte acústic.
- c) La proposta de qualificació d'àrees de sensibilitat acústica en l'àmbit espacial d'ordenació, d'acord amb els usos previstos i les prescripcions de la Llei 1/2007, de 16 de març.
- d) Les mesures generals previstes en l'ordenació per a minimitzar l'impacte acústic.
- e) Les limitacions en l'edificació i en la ubicació d'activitats contaminants per renou i per vibracions que cal incorporar a les ordenances urbanístiques.
- f) Els requisits generals d'aïllament acústic dels edificis en funció dels usos.

Quant a la incorporació de la zonificació prevista en l'article 5 del Reial decret 1367/2007, de 19 d'octubre, d'acord amb l'apartat 5, les àrees acústiques estan delimitades per l'ús característics de la zona d'acord amb la següent classificació:

1. En sòl urbà i urbanitzable:

- a) Sectors amb predomini de sòl d'ús residencial.
- b) Sectors amb predomini de sòl d'ús industrial.
- c) Sectors amb predomini de sòl d'ús recreatiu i d'espectacles.
- d) Sectors amb predomini de sòl d'ús terciari diferent de l'apartat anterior.
- e) Sectors amb predomini de sòl d'ús sanitari, docent i cultural.

2. En sòl rústic:

- a) Sectors afectats a sistemes generals d'infraestructures de transport, o altres equipaments públics.
- b) Espais naturals.

Article 66. Necessària disponibilitat de recursos hidràulics

Per establir urbanitzacions i polígons industrials nous és preceptiu i vinculant l'informe previ de l'Administració Hidràulica sobre la disponibilitat dels recursos hídrics que siguin necessaris en els termes que disposa el PHIB.

Article 67. Mesures a incorporar en el disseny dels edificis

Per tal de millorar el medi ambient, les noves edificacions, els canvis d'ús, les reformes integrals de les edificacions i construccions existents, així com les modificacions o substitucions dels seus elements que tenguin a veure amb cada una de les qüestions, hauran de complir les condicions següents:

- 1. Justificar que, en el disseny de les edificacions, s'ha previst el màxim nivell de condicionament tèrmic passiu possible, mitjançant la combinació adequada d'una orientació solar idònia i uns buits de façana adequats com a captadors solars passius.



2. Col·locar en tots els buits a espai lliure directe un envidrament doble amb cambra d'aire interior, els quals hauran d'estar protegits amb persianes, parasols o un altre sistema de protecció exterior incorporat que puguin evitar l'entrada directa de sol, excepte en nucli antic.
3. Els tancaments de l'edifici en conjunt han de garantir un coeficient de transmissió tèrmica inferior a 2,8 kcal/h m² °C.
4. L'accés des de l'exterior als locals de més de 100 m² de superfície útil d'accés públic s'ha de fer a través de vestíbuls d'independència o tallavents de doble porta (batiport o cancell, en l'arquitectura tradicional). Quan es tracti d'accessos d'ús públic o col·lectiu, aquests han d'acomplir les determinacions que preveu la Llei 8/2017, de 3 d'agost.
5. S'ha de garantir espai suficient per a recipients separadors de residus, d'accés còmode, a la cuina dels habitatges o al lloc d'emmagatzematge de residus en la resta d'usos, complint el que disposa el DB HS del CTE.
6. Els edificis hauran de complir amb les exigències d'eficàcia energètica i seguretat establertes en el RITE i en el CTE.

Article 68. Exigències sobre l'ús d'alguns materials

No es permet, en edificis residencials, la utilització de fibrociment a les cobertes, façanes, canals i a qualsevol altre element constructiu.

Tampoc es permet la utilització del fibrociment en aquells elements d'urbanització que hagin de quedar a la vista.

Capítol IV. Règim d'edificis i instal·lacions inadequats al nou planejament i fora d'ordenació

Article 69. Edificis fora d'ordenació

Es consideraran exclusivament fora d'ordenació les edificacions i construccions definides en l'article 129 la LUIB i el seu règim serà el determinat en aquest article o legislació que ho modifiqui o substitueixi.

Article 70. Edificis construïts a l'empara de la normativa anterior

1. Construccions i edificacions en situació d'inadequació.

Als edificis existents disconformes amb aquestes NS, construïts a l'empara de l'anterior normativa i sempre que no es trobin en situació de fora d'ordenació, es podran realitzar les obres següents segons la seva situació urbanística:

1.1. Situació primera.

Edificis la superfície edificada dels quals excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incomplissin alguna o diverses de les restants limitacions. En aquests edificis es permetran els següents tipus d'obres:

- a) Obres de reforma i canvi d'ús d'entre els permesos a les ordenances particulars de cada zona i, en tot cas, les assenyalades en l'apartat 1 de l'article 129 de la LUIB.
- b) En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un deu per cent (10 %) de la superfície edificada compensant aquesta ampliació amb la demolició de una superfície igual a l'ampliada i sempre que l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona. Els soterranis també es podran ampliar fins a esgotar l'ocupació permesa quan estiguin destinats a l'ús d'aparcaments o instal·lacions i serveis propis de l'edificació.



c) També s'autoritzaran les obres que permetin adequar l'edificació a la situació següent.

1.2. Situació segona.

Els edificis, la superfície edificada dels quals no excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona, encara que incomplisquin algun altre paràmetre de zona o bé a l'edificació no existesqui, si escau, el xamfrà preceptiu, es permetran les obres referides a l'apartat corresponent a la regulació de la situació primera, les que permetin esmenar els incompliments de paràmetres de zona i, així mateix, les següents:

a) Reformes i canvi d'ús, dins els permessos a la zona, i ampliacions fins exhaurir l'edificabilitat permesa a la zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona.

b) La falta de xamfrà, quan aquest estigui previst, no es considerarà incompliment de paràmetres de zona, a l'efecte de les obres contemplades en aquest article.

1.3. En els edificis existents, situats en zones d'ús principal residencial i destinats actualment a usos distints a aquest ús, quan es realitzin obres de reforma per destinar-los a aquell, el número màxim d'habitatges permès serà el que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial a la superfície de la parcel·la on estiguin construïts, havent-se de destinar, si s'escau, la superfície edificable romanent a la resta d'usos compatibles amb les ordenances.

En edificis actualment destinats a habitatges que superin el número màxim que resulti de l'aplicació de l'índex d'intensitat d'ús residencial, es podrà mantenir o reduir el nombre d'habitatges existent, però en cap cas es podrà augmentar. En edificis que no el superin, es podrà esgotar aquell nombre màxim.

1.4. Als edificis inclosos dins un pla especial o catàleg no les seran d'aplicació les normes anteriors i es regularan per les determinacions de la seva fitxa particularitzada.

2. El règim de les edificacions i construccions existents en situació d'inadequació en sòl rústic serà l'establert en els articles 261 i 262 d'aquestes normes urbanístiques.

Article 71. Condicions en relació als usos legalment existents

1. Els usos que es trobin legalment implantats a l'entrada en vigor d'aquestes NS, o del seu planejament de desplegament, es poden mantenir sempre que es procedeixi a adaptar-los als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill establert per a la zona on s'ubiquin, segons la nova normativa urbanística i la legislació sectorial d'aplicació.

2. En aquells locals existents a l'entrada en vigor d'aquestes NS es podran autoritzar els usos permessos al planejament vigent en el moment de l'atorgament de la llicència d'obres per a la seva construcció, sempre que es compleixin els límits esmentats en el punt anterior.

TÍTOL III. REGULACIÓ DELS USOS

Article 72. Estructura general dels usos

1. Segons la seva assignació urbanística es distingeixen les següents classes d'usos:

1.1. Ús global: és l'establert per les NS per a definir el destí genèric de cada zona. Aquesta categorització d'ús només té efectes en relació amb l'estructura orgànica del territori.

Els usos globals poden ser:

a) Usos globals lucratiu, és a dir, susceptibles de trànsit jurídic privat.

b) Usos globals no lucratiu, la característica bàsica dels quals és la de ser usos públics imposats per les necessitats de serveis i d'equipaments per a la comunitat.



1.2. Ús detallat: és el contemplat de forma més detallada per les NS per a la regulació del règim de compatibilitat amb els corresponents usos globals a cada zona.

2. Segons la seva utilització es distingeixen les següents classes d'usos:

- a) Ús públic: és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat pública o de titularitat privada gestionat, en aquest cas, en benefici de la comunitat per mitjà dels mecanismes que a l'efecte estableix la llei.
- b) Ús col·lectiu: és el que es desenvolupa sobre un bé de titularitat privada i al qual s'accedeix per a pertinença a una associació, club o organització similar, o per l'abonament d'una quota, entrada, preu o contraprestació anàloga.
- c) Ús privat: és el que es desenvolupa per particulars en béns de titularitat privada i que no té les característiques d'un ús col·lectiu.

3. Segons la seva titularitat es distingeixen les següents classes d'usos:

- a) Ús de domini públic.

Les NS determinen la titularitat pública del domini assignat als usos públics o col·lectius previstos, l'existència dels quals es consideri d'interès públic i social.

Els béns i recursos que integren el patrimoni públic de sòl, d'acord amb l'article 308 del RLOUSM, hauran, entre altres finalitats que es determinen en l'article 313 d'aquest Reglament, de constituir l'instrument principal per al desenvolupament de les polítiques públiques d'intervenció al mercat de sòl i de la política d'habitatge. A aquests efectes, l'ajuntament crearà i gestionarà un registre públic de patrimoni públic de sòl.

- b) Ús de domini privat.

Les NS proposen la titularitat privada o patrimonial de la resta dels usos assignats no inclosos a l'anterior apartat.

4. Segons la seva permissibilitat es distingeixen les següents classes d'usos:

- a) Ús admès (A).

És aquell ús que el planejament autoritza, sense perjudici del compliment de la normativa específica.

- b) Ús condicionat (C).

És aquell que necessita requisits addicionals per ser autoritzat, en cada cas, mitjançant el procediment de declaració d'interès general o d'autorització d'activitats relacionades amb l'ús de l'habitatge unifamiliar establerts en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

- c) Ús prohibit (P).

És aquell ús la implantació del qual no està permesa pel planejament. Així mateix s'han de considerar prohibits els usos que així es considerin per les disposicions estatals o autonòmiques, especialment pel que fa a matèria de seguretat, salut, molèsties o perillositat.

Tots els usos no inclosos com a admesos o condicionats a cada règim d'usos es consideraran prohibits.

Capítol I. Definicions dels usos en sòl urbà o urbanitzable

Article 73. Usos residencials



Habitatge és aquella edificació destinada a l'allotjament o residència familiar. Es poden ubicar en dos tipus d'edificis:

a) Unifamiliar: és l'edifici destinat a un sol habitatge, per a l'allotjament o la residència d'una sola família, o d'una unitat de convivència, que constitueix una unitat registral, assentada en una parcel·la, sola o amb altres del mateix tipus, la qual té el seu accés des d'un vial o espai lliure d'ús i de domini públics, des de espais lliures comuns amb els altres edificis unifamiliars o amb espais d'ús exclusiu de l'habitatge.

b) Plurifamiliar: és l'edifici constituït per més d'un habitatge familiar, agrupats de forma contigua, lateralment i/o de manera superposada verticalment, que formen una edificació contínua i que constitueixen un conjunt d'unitats registrals sobre la parcel·la en la qual s'assenta. Per accedir a cada unitat d'habitatge, s'han d'usar elements d'edificació privats comuns (caixes d'escals, jardins comunitaris, vies o carrers privats, etc.) i s'han de sotmetre al règim jurídic de propietat horitzontal.

Article 74. Usos del sector secundari

1. Indústria: correspon a establiments que estan destinats a obtenir o elaborar matèries primeres i d'altres productes mitjançant la utilització d'energia pel seu ús immediat o la seva transformació posterior, però no per a la seva venda directa al públic. També s'inclouen en aquest ús, els tallers de reparació i totes aquelles activitats que, pels materials utilitzats o els elements tècnics emprats, puguin ocasionar molèsties, perills o incomoditats a les persones o danys als béns. Queden exclosos els tallers que es consideren ús comercial a la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, d'ordenació de l'activitat comercial en les Illes Balears.

D'acord amb les seves característiques, s'estableixen les categories següents:

a) Primera categoria: comprèn aquelles activitats de caràcter individual o familiar que utilitzin màquines o aparells moguts a mà o amb motor de baixa potència, compatibles amb l'habitatge, que per les seves característiques no puguin ser ni molestes, ni nocives, ni insalubres ni perilloses per al veïnat.

Han de complir, a més, els requisits d'estar situades en planta baixa, associada o no a la planta soterrani, i la superfície útil màxima destinada a l'activitat serà de 150 m².

La limitació de superfície no és d'aplicació en el cas de locals, recintes o instal·lacions ja existents on es duguï a terme l'activitat a l'entrada en vigor d'aquestes Normes.

b) Segona categoria: comprèn les indústries en general. S'haurà de complir, en tots els casos, amb l'establert a l'article 4 del Decret 20/1987, de 26 de març, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per a l'emissió de renous i vibracions així com amb l'indicat a l'article 6 que estableix la taula de nivells sonors màxims.

2. Magatzem: comprèn els locals destinats a dipòsit de mercaderies. S'inclou dins aquest ús els magatzems destinats al comerç a l'engròs, que té com a destinatari altres comerciants, industrials, empreses, entitats i institucions que no siguin consumidors finals.

Article 75. Usos del sector terciari i turístic

1. Sector terciari.

a) Comercial: és aquell que es considera com a activitat de comerç, d'acord amb la Llei 11/2014, de 15 d'octubre, d'ordenació de l'activitat comercial en les Illes Balears, i la normativa sectorial aplicable.

b) Oficines i serveis: comprèn les activitats administratives de caràcter públic o privat que incorporen les institucions financeres, assegurances, despatxos professionals, agències de viatges, serveis prestats a les empreses i altres serveis. S'hi inclouen els serveis mèdics de qualsevol tipus, inclosos els laboratoris, que es presten en despatxos professionals, fora dels centres sanitaris.

c) Restauració: és el definit en l'article 53 de la Llei 8/2012, del turisme, que es presta en els establiments que, oberts al públic, es dediquen a subministrar de manera professional i habitual, menjars o begudes per consumir en el mateix local. Inclou, en els termes establerts a l'article 54 de la mateixa Llei 8/2012, els



restaurants i els bars-cafeteries, empreses de servei directe a l'usuari de serveis turístics. S'exclouen expressament els que incorporin algun tipus d'espectacle i sales de festa que es consideren adscrits a l'ús recreatiu.

2. Sector turístic.

Allotjament turístic: és aquell dut a terme per empreses turístiques d'allotjament que són les que, de manera professional i habitual, ofereixen allotjament en un establiment obert al públic amb o sense serveis complementaris que estiguin destinats als usuaris de l'establiment turístic. Els usos admesos són els establerts en la Llei 8/2012 del turisme.

Article 76. Usos d'equipament

1. Sociocultural: comprèn les activitats culturals i de relació social, les que tenen relació amb la creació personal i l'artística, i les de caràcter religiós. S'hi inclouen per tant, cases de cultura, centres socials, biblioteques, sales d'art i d'exposició, etc., així com també les esglésies, temples, capelles, centres parroquials, convents i similars.

2. Docent: les activitats que formen aquest ús són les que es destinen a la formació humana i intel·lectual de les persones en els diferents nivells. S'hi inclouen, per exemple, els centres d'educació infantil, de primària i de secundària, de batxillerat, de formació professional, d'ensenyança universitària, d'educació especial, d'educació per a adults, les acadèmies, els tallers ocupacionals, les escoles d'educació musical i conservatoris, les escoles d'arts i oficis, els centres d'investigació científica i tècnica vinculats a la docència, etc.

3. Assistència social: comprèn les activitats destinades a la cobertura de les necessitats socials de la població i que en general no estan incloses en altres usos. Inclou també l'allotjament assistit, amb tots els serveis complementaris necessaris per a fer-hi estades llargues o permanents. S'especialitzen segons el col·lectiu a qui van dirigits: gent gran, estudiants, religiosos, albergs de transeünts, etc.

4. Administratiu institucional: comprèn els centres o edificis destinats a l'administració pública exclusivament per a desenvolupar-hi les funcions i serveis de les seves competències. S'hi inclouen, per exemple, les seus de l'Ajuntament, les delegacions de l'Administració autonòmica o estatal, etc.

5. Esportiu: les activitats que formen part d'aquest ús són les que s'adrecen a la pràctica, l'ensenyança d'especialitats esportives o de cultura física. S'hi poden incloure, per exemple, les instal·lacions esportives a l'aire lliure i les cobertes, gimnasos, poliesportius, etc.

6. Seguretat: aquest ús es correspon a les activitats de servei públic que fan cossos i institucions de l'administració i que s'adrecen a la defensa de l'Estat, a la preservació de l'ordre públic, a la protecció dels individus o dels béns i les activitats que es desprenen de les anteriors. S'hi inclouen, per exemple, les casernes de l'exèrcit o de les forces de seguretat locals, autonòmiques i estatals, les comissaries, les instal·lacions militars, protecció civil, etc.

7. Sanitari: el formen les activitats d'ús públic o col·lectiu que es destinen a l'orientació, la prevenció, la informació, l'administració i la prestació de serveis metges o quirúrgics i hospitalaris. Dins l'ús sanitari, s'han d'incloure, per exemple, els hospitals, les clíniques, les residències de persones malaltes, els ambulatoris, els dispensaris, els centres de salut d'atenció primària i preventiva, els PAC, clíniques psiquiàtriques, els laboratoris relacionats amb l'activitat sanitària i, en general, qualsevol tipus de centre d'assistència sanitària

8. Recreatiu i espectacles: aquest ús es relaciona amb les activitats vinculades amb l'oci, la vida de relació, el temps lliure i l'esbarjo en general, i amb les similars que no s'inclouen en altres usos.

Aquestes activitats es relacionen en l'annex del Reglament general de policia i espectacles públics i activitats recreatives, com, per exemple, les sales de cinema, els teatres, els cafè concerts, les sales de concerts, les sales de jocs, els casinos, els parcs d'atraccions, aquàtics, els jardins botànics, els aquaris, les places de toros, els cirques, les discoteques, les sales de ball, etc.



9.Funerari: comprèn les activitats que es destinen a serveis funeraris en general, es a dir, els cementiris, tanatoris, etc. No s'admeten els cementiris en sòl urbà. Els tanatoris s'admeten només annexes a instal·lacions sanitàries i assistencials.

10.Proveïment: compren aquelles activitats ordenades o regulades per una administració pública consistents en el proveïment d'aliments o productes de primera necessitat i destinats a la generalitat de la població. S'inclouen especialment els mercats municipals.

Article 77. Usos d'infraestructures i serveis urbanístics

1. Xarxa viària: l'ús de les xarxes viàries és el trànsit de persones i vehicles i l'estacionament d'aquests darrers a les àrees regulades a l'efecte. El règim d'usos vendrà determinat pel que disposa la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i els seus desenvolupaments reglamentaris, per Pla director sectorial de carreteres (Decret 87/1998, de 16 d'octubre i les seves successives modificacions), per les disposicions del Consell Insular de Mallorca, en les vies de la seva competència, i per les pròpies NS, i quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments siguin d'aplicació (reglaments d'activitats a la via pública, servituds per infraestructures, normatives sobre estacions de servei, etc.)

2. Instal·lacions i serveis: correspon a les activitats destinades a les infraestructures de serveis urbanístics del municipi, tal com grans xarxes de serveis, xarxes de reg d'aigua depurada, xarxes d'abastament, col·lectors de sanejament, col·lectors de pluvials i llits de torrents, centres de producció, emmagatzematge i "feeders" de distribució de gas, dipòsits d'abastament d'aigua, estacions de depuració d'aigües residuals, centres de recollida i transferència de residus, xarxes elèctriques, estacions i subestacions elèctriques i els semblants a tots els esmentats anteriorment. L'ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els quadres d'usos de cada zonificació.

L'execució en domini públic de les xarxes de servei i les condicions d'ús d'aquestes es regirà pel que disposen les ordenances municipals, per les normes sobre serveis dels ens locals, pels plecs de condicions de la concessió i el corresponent contracte administratiu i pels reglaments sectorials que les regulen.

Les servituds de les línies elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i altra normativa aplicable.

3. Transports: comprèn les activitats que es desenvolupen a les àrees destinades al trànsit i estança de persones i/o de mercaderies, tant de transport públic, privat o col·lectiu, tal com parades i estacions de bus i de tren. L'ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els quadres d'usos de cada zonificació.

4. Comunicacions i telecomunicacions: compren les activitats que es desenvolupen a les àrees i instal·lacions bàsiques destinades als serveis de comunicacions (correus, telègrafs i telèfons) i telecomunicacions (ràdio, televisió i transmissió de dades). Corresponen, així mateix, a l'ús detallat de telecomunicacions les xarxes i instal·lacions radioelèctriques per a les que regiran les determinacions establertes en el Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears.

5. Aparcament de vehicles: compren els espais d'ús públic, col·lectiu o privat, destinats a l'estacionament de vehicles de transport de persones per carretera i de les embarcacions per hivernar – espais anomenats marines seques – ja siguin subterranis, en superfície o en edificis construïts a l'efecte. L'ús corresponent al dipòsit o guarda de grans vehicles automòbils tal com autobusos i/o camions, només es permeten a les zones industrials i de serveis.

6. Estacions de servei: s'entén com a estació de servei de combustibles i/o carburants els espais destinats a estacions, parades o establiments amb dipòsits d'emmagatzematge i un o varis sortidors per a l'expansió dels combustibles i/o carburants, destinats bàsicament als vehicles automòbils. Aquest ús haurà de trobar-se expressament assenyalat en els quadres d'usos de cada zonificació.

Article 78. Usos d'espais lliures



1. Ús d'espai lliure públic: és l'ús públic que es destina a l'esplai i l'esbarjo de la població, en general, en sòls no edificables d'ús i de domini públic, que es qualifiquen així en aquestes NS.
2. Ús d'espai lliure privat: aquest ús està format per les activitats relacionades amb l'esplai i l'esbarjo de les persones en àrees no edificables de domini privat, les quals es qualifiquen així segons les normes, o en àrees que resulten de complir les determinacions sobre ocupació del sòl de cada ordenança d'edificació.

Capítol II. Normes específiques per a determinats usos i activitats en sòl urbà i urbanitzable

Article 79. Normes per a l'ús comercial

1. L'ús comercial estarà regulat per les disposicions legals i reglamentàries sectorials vigents.
2. La instal·lació d'establiments comercials que tinguin una superfície útil per a l'exposició i venda superior a 700 m² requereix expressament la llicència autonòmica de gran establiment comercial, amb caràcter previ a la sol·licitud del permís municipal d'instal·lació corresponent.

Article 80. Normes per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges.

Per a la comercialització d'estades turístiques en habitatges s'haurà de complir amb l'establert en el PIAT i articles 49 al 52 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del turisme de les Illes Balears, o la normativa que estigui vigent en cada moment.

Article 81. Àmbits per a l'ús turístic d'hotel de ciutat

De conformitat amb l'article 39.1 de la Llei 8/2012 del turisme i de l'article 75.3 d'aquestes normes, els àmbits on es permet l'ús turístic d'hotel de ciutat són els delimitats i assenyalats en els respectius plànols d'ordenació dels diferents nuclis urbans.

Capítol III. Definicions dels usos en sòl rústic

Article 82. Usos i activitats al sòl rústic

1. La regulació dels usos i activitats al sòl rústic, els quals vénen definits a continuació, es regirà per la normativa sectorial aplicable, sens perjudici de la regulació específica que es conté a les normes següents.
2. El règim d'usos en sòl rústic s'estableix d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, sense perjudici de les especialitats introduïdes per la legislació sectorial.

No obstant, les àrees de prevenció de risc d'incendi, que es destinin a usos o activitats d'habitatge, hauran d'incorporar mesures de seguretat viària per a garantir l'accés de dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergències, així com actuacions en la vegetació al voltant de les edificacions per a reduir la càrrega combustible en els termes i els radis que estableixi la normativa d'aplicació.

A més, al voltant d'aquestes parcel·les s'haurà d'establir una franja de 30 m d'ample que haurà d'estar lliure d'acumulació de combustible vegetal per a impedir o dificultar el pas del foc. Les característiques d'aquestes mesures de seguretat dins de la franja són les següents:

- Arbres: distància mínima entre copes: 3 m i distància mínima de les copes als habitatges: 3 m: Poda de peus arboris adults a una altura mínima de terra.
- Matolls: cobertura arbustiva inferior al 30% i no hi haurà peus arbustius a menys de 3 m dels habitatges.
- Restes vegetals: s'haurà de retirar o tractar les restes vegetals en un termini màxim de 20 dies des de la seva generació i com a tractament s'afavorirà la trituració de les restes vegetals per a la seva crema.
- Es prioritzarà l'eliminació de les espècies inflamables.



La ubicació dels habitatges de nova construcció serà sempre que sigui possible fora d'aquesta franja de protecció i, en tot cas, s'haurà d'assegurar que l'emplaçament de l'habitatge permeti l'adequació d'aquesta.

Article 83. Activitats del sector primari

Seràn les activitats extensives, intensives i complementàries definides en la disposició final primera de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, de modificació de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de Mesures Tributàries, o norma que la substitueixi o modifiqui.

Article 84. Activitats del sector secundari

1. Indústria de transformació agrària:

Són les definides en l'article 136 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la substitueixi o modifiqui.

2. Indústria en general:

Són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primeres segons determina la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la substitueixi o modifiqui.

Article 85. Equipaments

1. Equipaments sense construcció: es refereix a equipaments situats en terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen a l'article 83 d'activitats del sector primari.

Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i esplai de distint tipus, de caràcter concentrat o no, com són: àrees recreatives, embarcadors, varadors, ancoratges, activitats de temporada lligades a la platja.

S'hi inclouran les instal·lacions de taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nins, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a feines de manteniment, serveis i vigilància.

2. Resta d'equipaments: consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per tal de permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i d'emmagatzemament, educacionals, socioassistencials, i al turisme de certa dimensió que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic.

S'hi inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i la seva oferta complementària segons la seva legislació específica, càmpings, parcs zoològics o circuits esportius.

Article 86. Infraestructures

Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o aèries, de caràcter local o supramunicipal amb alternatives de localització restringides, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol.

1. Petites infraestructures: torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i d'altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m².

2. Vies de transport: inclouen autopistes, autovies, carreteres i les seves instal·lacions complementàries.



3. Conduccions i esteses: són el conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament, gas i similars, i altres línies d'estesa aèria o enterrada, junt amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

4. Ports i ports esportius: s'hi inclouen les instal·lacions destinades a l'atraca d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, emmagatzemament i tractament de mercaderies, àrees de reparació i moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'esplai i de pesca, i les seves superfícies annexes.

5. Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal: com grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m², i qualsevol altra instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

Article 87. Protecció i educació ambiental

1. Protecció i educació ambiental: són les activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental. Comprèn les instal·lacions necessàries per dur-les a terme: habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de la natura, granges escola, passos sobre rierols o torrents, miradors i similars.

2. Els albergs, cases de colònies, refugis o similars que no tinguin la consideració d'activitat complementària de l'activitat agrària, participen de la consideració d'altres equipaments i d'activitats d'educació ambiental, per la qual cosa tindran la consideració d'ús condicionat en tota mena de sòl rústic.

L'autorització de l'ús condicionat no podrà implicar la construcció de noves edificacions ni l'ampliació de les existents, ni la legalització d'edificis fora d'ordenació. Tot això sense perjudici que el planejament territorial o ambiental el declari ús admès en llocs concrets i reguli les seves condicions d'edificació.

Aquests equipaments hauran de ser de titularitat pública o gestionats per associacions sense ànim de lucre. En el cas de les associacions, hauran de comptar amb el reconeixement d'una administració pública amb competències en matèria d'infància, joventut, serveis socials o medi ambient, per a dur a terme el servei d'allotjament i educació ambiental; aquesta administració haurà de constar i ser consultada en la tramitació de l'autorització de l'ús condicionat, i, sense perjudici d'altres competències concurrents, es farà responsable de regular i vetllar les condicions d'exercici

Article 88. Habitatge en edifici unifamiliar aïllat

Es tracta de la construcció d'edificis unifamiliars destinats a habitatge de nova planta en el sòl rústic, vinculats o no a l'explotació agrària.

Capítol IV. Normes específiques per a usos i activitats en sòl rústic

Secció 1a. Règim d'usos del sector primari

Article 89. Règim d'usos de les activitats extensives

1. Ús admès a totes les categories de sòl rústic, sense perjudici del compliment de la normativa específica. A les AANP quan el desenvolupament d'aquesta activitat requereixi l'ús d'edificacions només es permetrà la utilització de les existents, sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seva construcció.

2. En el àmbit del PORN de la Serra de Tramuntana, se estarà al que disposa el seu article 48.

Article 90. Règim d'usos de les activitats intensives



El règim d'usos de les activitats intensives és l'establert en la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I de la Llei de les DOT, sense perjudici de les especialitats introduïdes per la legislació sectorial, definides en la disposició final primera de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la substitueixi o modifiqui.

No obstant això, en l'àmbit del PORN de la Serra de Tramuntana s'hauran de complir les condicions establertes en el seu article 49.

Article 91. Règim d'usos de les activitats complementàries

Les activitats complementàries a l'activitat agrària es defineixen en l'article 5.c de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears. El seu règim d'usos és l'establert en la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I de la Llei de les DOT, sense perjudici de les especialitats introduïdes per la legislació sectorial.

Article 92. Règim d'usos de les activitats extractives

1. Ús prohibit a les AANP i AT-H.
2. Ús prohibit a les ANEI, ARIP-B, ARIP i ARIP-C, llevat que es tracti de pedreres ja existents a l'entrada en vigor de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i que estiguin autoritzades o s'autoritzin segons el Pla director sectorial de pedreres.
3. Ús prohibit a les APR, APT i SRG, llevat que estiguin ja autoritzades o s'autoritzin segons el Pla Director Sectorial de Pedreres. A les APR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

En el cas d'inclusió d'una pedrera a la llista de pedreres incorporada al PDS dins el Catàleg de pedreres, i mentre no es produeixi la nova adaptació d'aquest planejament municipal, s'haurà d'obtenir la declaració d'interès general, la qual comportarà la qualificació de la parcel·la per a l'activitat extractiva.

Secció 2a. Règim d'usos del sector secundari

Article 93. Règim d'usos de la indústria de transformació agrària

Les indústries de transformació agrària venen definides en els articles 136 a 138 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que els modifiqui o substitueixi, i el règim d'usos en la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I de la Llei de les DOT, sense perjudici de les especialitats introduïdes per la legislació sectorial.

Article 94. Règim d'usos de la indústria en general

1. Ús prohibit, sense excepció, a les AANP, ANEI, ARIP-B, ARIP, ARIP-C, APR, APT, i AT-H.
2. Ús prohibit a les SRG i, llevat d'aquelles indústries, anteriors a dia 1 de gener de 1996, existents a l'entrada en vigor d'aquest Pla, que siguin autoritzades d'acord amb els requisits, procediment i altres condicions que s'estableixen en la Disposició addicional segona del PTIM.

Secció 3a. Règim d'usos dels equipaments

Article 95. Règim d'usos dels equipaments sense construcció

1. Ús prohibit a les AANP, amb l'excepció que es tracti d'activitats derivades de les concessions de temporada en el litoral, incloent els aparcaments lligats a aquesta activitat, que s'autoritzin segons la normativa sectorial en matèria de costes i litoral que sigui d'aplicació.
2. Ús condicionat a les ANEI, ARIP-B, ARIP, ARIP-C, APR, APT, AT-H i SRG.



A les APR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

Article 96. Règim d'usos de la resta d'equipaments

1. Ús prohibit a les AANP, ANEI i APT.

2. Ús condicionat a les ARIP-B, ARIP, ARIP-C, APR, AT-H i SRG, amb els requisits addicionals següents:

a) Ser camp de golf que, a més de la normativa específica, compleixi les condicions següents:

- Que el conjunt dels moviments de terres i la ubicació temporal, tant d'aquestes com d'estructures, es facin només en l'àmbit esportiu del camp de golf, amb l'excepció que es tracti d'aportacions de terres per tal de recuperar el nivell del terreny original i que provenguin d'extraccions autoritzades exteriors a l'actuació.
- En tot cas, les construccions, vinculades o no a l'esport del golf, només podran ser les que siguin autoritzables per la normativa específica de camps de golf.
- Que ni el camp de golf ni la seva oferta complementària associada ocupi ARIP-B.
- L'aigua per regar-lo procedirà de la depuració d'aigües residuals o d'altres mitjans expressament admesos per la normativa específica dels camps de golf i comptarà amb sistemes automatitzats d'optimització del consum d'aigua mitjançant una estació meteorològica pròpia. Les zones d'embassament d'aigua tindran cinturons de vegetació terrestre que actuïn com a filtres naturals. Les canalitzacions que drenen l'aigua de la massa embassada disposaran d'arquetes de recollida de residus fins.
- Que es faci un estudi d'impacte ambiental tant del camp mateix com de les obres de construcció.

b) Només a les AT-H es podran ubicar usos docents, educatiu, socioassistencial o sanitari.

c) Ser d'ús científic, cultural o esportiu, excepte en ARIP-B on està prohibit.

d) Ser d'ús d'oci o recreatiu en pedreres inactives o a edificis existents a l'1 de gener de 2005, excepte en ARIP-B que està prohibit.

e) Ser d'ús comercial, sempre a edificis existents a l'1 de gener de 2005, excepte a ARIP-B on està prohibit, i només en els casos següents:

- Quan es tracti d'establiments o activitats directament vinculats a explotacions agrícoles, ramaderes o forestals que hagin de ser emplaçades necessàriament en el medi rural.
- En la resta de casos que es prevegin expressament en la legislació urbanística general.

f) Ser d'ús d'emmagatzematge, excepte en ARIP-B on està prohibit, sempre a edificis existents a l'1 de gener de 2005.

g) A les APR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

3. En el àmbit del PORN de la Serra de Tramuntana s'haurà de complir amb les condicions establertes en el seus articles 37.3, 60.5, 64.2 i 93.

Secció 4a. Règim d'usos d'infraestructures

Article 97. Règim d'usos de les infraestructures

1. Ús prohibit a les AANP amb l'excepció de:

a) Les petites infraestructures destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.

b) Les vies de transport recollides en el PDS de carreteres.



c) Les conduccions, les esteses i les instal·lacions de telecomunicacions sempre que es justifiqui la necessitat que passin o s'ubiquin en aquestes àrees i que obtinguin la declaració d'interès general.

d) Les grans instal·lacions tècniques destinades a tractament de residus, sempre que es justifiqui la impossibilitat d'ubicar-les en sols de menor protecció i s'obtingui la declaració d'interès general.

2. Ús condicionat a les ANEI, ARIP-B, ARIP, ARIP-C i APR al fet que es justifiqui la necessitat que s'ubiquin en aquestes àrees i es compleixin les condicions següents:

a) Ser petites infraestructures.

b) Ser vies de transport, que estiguin recollides en el PDS de carreteres i noves línies fèrries recollides en el PDS de transports. En el cas d'obertura de nous camins només s'autoritzaran quan siguin d'ús i domini públics.

c) Ser conduccions i esteses.

d) No ser ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.

e) Ser grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, sempre que siguin grans superfícies d'estacionament de vehicles a l'aire lliure de titularitat pública, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus.

f) A les APR serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

3. Ús condicionat a les APT, AT-H i SRG al fet que compleixin les condicions següents:

a) Ser petites infraestructures.

b) Ser vies de transport, que estiguin recollides en el PTIM o en els Plans directors sectorials corresponents i de camins.

c) Ser conduccions i esteses.

d) No ser ports i ports esportius, mentre no hi hagi una regulació sectorial específica.

e) Ser grans infraestructures tècniques de caràcter no lineal. En el cas de marines seques o superfícies d'hivernatge d'embarcacions només es permetran a AT-H.

4. En el àmbit de cada una de les zones delimitades en el PORN de la Serra de Tramuntana s'haurà de complir amb les respectives condicions establertes en els seus articles 92, 95, 96 i 97.

Secció 5a. Règim d'usos de protecció i educació ambiental

Article 98. Règim d'usos de la protecció o educació ambiental

El règim d'usos de la protecció o educació ambiental és l'establert en la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I de la Llei de les DOT, sense perjudici de les especialitats introduïdes per la legislació sectorial.

Secció 6a. Normes específiques per a l'ús d'habitatge

Article 99. Règim d'usos de l'habitatge rural

1. Per tal de poder autoritzar un nou habitatge en sòl rústic sempre s'haurà de seguir el procediment establert en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.



2. L'ús d'habitatge rural, en les categories de sòl rústic on aquest ús es permeti i en els termes que es defineixen al títol IX d'aquestes NS, haurà de complir les següents condicions generals:

a) D'acord amb l'article 25 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, només es podrà autoritzar un habitatge per parcel·la.

b) Quan suposi una nova construcció d'edificacions o un canvi d'ús d'altres ja existents, la parcel·la haurà de comptar amb la superfície mínima assenyalada per a aquest ús.

c) A efectes d'autorització de nous habitatges a les APR la parcel·la mínima serà la corresponent a la qualificació del sòl rústic subjacent, i si no fos coneguda, la corresponent al sòl rústic confrontant. Si fossin varies les qualificacions dels sòls rústics confrontants, s'aplicarà la més restrictiva.

d) A les APR d'incendi i en els terrenys forestals en general, sense perjudici d'allò regulat anteriorment, quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatge s'hauran d'incorporar mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com també actuacions a la vegetació en un radi de 30m. al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible.

3. En el àmbit de cada una de les zones delimitades en el PORN de la Serra de Tramuntana s'haurà de complir amb les respectives condicions establertes en el seu article 89.

Article 100. Condicions de les edificacions d'habitatge rural

Quan la implantació de l'ús d'habitatge unifamiliar suposi la construcció d'una nova edificació o un canvi d'ús d'altres ja existents, aquesta ha de complir amb les determinacions següents:

1. El programa i distribució del conjunt de les dependències incloses seran els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar, no podent, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seva reiteració o pel seu excessiu nombre, el caràcter unifamiliar de l'habitatge.

2. Les dependències que conformin l'habitatge, destinades a morada de les persones, es desenvoluparan en un únic edifici i tindran accés totes elles des de l'interior del mateix.

3. Exclusivament les dependències que no siguin obligatòries en la composició de l'habitatge i que tinguin usos de servei o complementaris a aquest es podran desenvolupar en edificacions separades de la principal, sempre que la seva superfície edificada resulti coherent amb el programa plantejat per a l'habitatge i que el seu volum, altura i aparença no emmascarin els de l'edifici principal. La superfície màxima de les dependències auxiliars no podrà superar el 20% de la superfície total edificada.

4. El conjunt de l'edificació o edificacions hauran de complir amb les disposicions generals per al sòl rústic contingudes a la Secció 2a del Capítol I del Títol IX d'aquestes NS.

Article 101. Condicions de la parcel·la per a habitatge rural

1. Només es podrà implantar l'ús d'habitatge rural, ja sigui de nova construcció o per canvi d'ús d'edificacions existents, en aquelles parcel·les que compleixin algun dels supòsits següents:

a) Que la parcel·la on es pretengui implantar l'ús d'habitatge unifamiliar procedeixi d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans de dia 16 de juliol de 1997.

b) En cas de parcel·les segregades entre el dia 16 de juliol de 1997 i el 13 d'octubre de 1999, només es podrà autoritzar l'ús d'habitatge unifamiliar quan aquesta divisió, segregació o fragmentació no hagi donat lloc, simultàniament o successiva, a més de cinc unitats registrals independents, exclosa la finca matriu, llevat que amb posterioritat s'hagin tornat a agrupar per davall d'aquest límit o que es tracti d'actuacions emparades en



el punt c. següent i es compleixi amb el requisit de parcel·la mínima d'aquestes normes per a cada categoria de sòl rústic.

c) A les parcel·les segregades des del dia 13 d'octubre de 1999, queda prohibit l'ús habitatge unifamiliar excepte en aquelles que provinguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills —o a fills de fills premorts— o a causa d'herència entre pares i fills —inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació—, limitada l'excepció, en ambdós supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop, per la qual cosa aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

2. Juntament amb la sol·licitud inicial de llicència, s'haurà de presentar un certificat expedit pel Registre de la Propietat acreditatiu de l'historial continuat de la parcel·la, que indiqui si ha estat objecte de cap divisió, segregació o fragmentació i, si n'és el cas, si ho ha estat per donació, herència o qualsevol altra causa que consti en el Registre.

3. En el àmbit de cada una de les zones delimitades en el PORN de la Serra de Tramuntana s'haurà de complir amb les respectives condicions establertes en el seu article 95.

TÍTOL IV. REGULACIÓ I DESENVOLUPAMENT DELS SISTEMES

Capítol I. Determinacions generals

Article 102. Definició dels Sistemes. Sistemes generals i locals

1. Els Sistemes són aquells elements d'ordenació urbana fonamentals per assegurar el desenvolupament i funcionament urbà atès que contribueixen als objectius del planejament referents a les infraestructures de comunicacions, equipaments, serveis tècnics i espais lliures.

2. Son Sistemes generals aquells que configuren l'estructura general i orgànica del territori i determinen el model de desenvolupament urbà que adopta el municipi. S'inclouen els d'àmbit supramunicipal.

3. Son Sistemes locals aquells que es reserven a infraestructures de comunicacions, equipaments, serveis tècnics i espais lliures, l'àmbit funcional dels quals es limita principalment a una determinada i concreta àrea, unitat d'execució, sector o polígon, tot completant, des d'aquesta perspectiva local, l'estructura general i orgànica del territori.

Article 103. Regulació dels Sistemes

Les NS estableixen les determinacions dels Sistemes que preveuen sense perjudici d'allò que s'estableixi de forma més específica a la legislació sectorial vigent en cada una de les respectives matèries que afectin a cada sistema.

La inclusió de terrenys i edificacions com a Sistema implica un règim especial de protecció i/o unes especials condicions d'us i edificació, coherents amb la importància que tenen en la trama urbana.

Els Plans Especials i els corresponents projectes tècnics i de urbanització que, per a l'execució dels elements dels Sistemes, puguin desenvolupar-se hauran de respectar en la seva execució la regulació particular de cada un dels usos a que es vinculen aquest elements.

Article 104. Titularitat i afectació del sòl per a sistemes

1. Els sòls reservats per a sistemes han de ser, amb caràcter general, de titularitat pública, encara que poden ser de titularitat privada en aquells supòsits en que així es determini per aquestes NS o pel planejament derivat que les desenvolupi.



2. La titularitat pública dels Sistemes no exclourà la possibilitat de la gestió privada del domini i ús públic en règim de concessió administrativa, o un altre règim equivalent, sempre que aquesta forma de gestió sigui compatible amb la naturalesa del bé i amb els objectius urbanístics del planejament.

3. La qualificació de sistemes, amb les excepcions que es prevegin, implicarà la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys que estiguin així considerats, sense perjudici del deure de la seva cessió gratuïta quan formin part de sectors o unitats d'actuació en sòl urbà i urbanitzable.

4. Dins l'àmbit de les seves respectives competències o atribucions, correspondrà a les diferents administracions, organismes autònoms o empreses públiques adscrites als mateixos, el desenvolupament dels Sistemes per tal d'executar les infraestructures, serveis i equipaments.

5. Les modalitats d'obtenció del sòl o transmissió al domini públic poden ser:

a) Els terrenys de titularitat privada afectats per un sistema general podran aconseguir-se per expropiació mitjançant una actuació aïllada.

b) Els terrenys destinats a sistemes generals i a sistemes locals integrats en una unitat d'actuació o polígon s'executaran juntament amb ells i pel respectiu sistema d'actuació assignat per aquestes NS. En conseqüència s'aconseguiran gratuïtament a través de les oportunes actes administratives de cessió o títol de reparcel·lació o compensació.

6. En el subsòl dels sòls destinats a sistemes d'equipaments, viari i d'espais lliures, urbans i de titularitat pública, podran aprovar-se concessions administratives per a la construcció i explotació d'aparcaments, en les condicions i procediment legalment establerts.

Capítol II. Tipus de sistemes

Article 105. Tipus

Aquestes NS estableixen els següents tipus de Sistemes:

- a) Sistema d'equipaments
- b) Sistema d'espais lliures
- c) Sistema de comunicacions: inclou els subsistemes de la xarxa viària i de transports.
- d) Sistema d'instal·lacions, serveis i telecomunicacions.

Els Sistemes definits per les NS es delimiten en els plànols d'ordenació amb una trama específica per a cada un dels tipus enunciats a l'apartat anterior, si bé s'inclouen en diferents classes de sòl a efectes de la seva obtenció i valoració.

Secció 1a. Sistema d'equipaments (E)

Article 106. Definició, règim i classes del sistema d'equipaments

1. Els Sistemes d'equipament comprenen aquells sòls destinats a usos dotacionals públics o col·lectius al servei del municipi i que així queden qualificats als corresponents plànols d'ordenació d'aquestes NS i aquells que sorgeixin del desenvolupament del planejament diferit.

La titularitat dels equipaments podrà ser pública o privada. Els solars destinats a equipament podran ser objecte d'expropiació si els titulars no els dediquen als usos prevists en aquest article.

A part dels equipaments prevists a les NS, la iniciativa particular podrà instal·lar en les diferents zones d'edificació aquells serveis privats que siguin del seu interès, sempre que aconsegueixin la normativa pròpia de cada zona.

2. Els equipaments, segons la seva funció, poden ser dels següents tipus:



- Religiós
- Sociocultural
- Docent
- Assistència social
- Administratiu – institucional
- Esportiu
- Seguretat
- Sanitari
- Recreatiu i espectacles
- Funerari
- Proveïment

El règim d'usos del sistema d'equipament serà l'enunciat a l'article 76 d'aquesta normativa.

La indicació dels diferents tipus d'equipaments als plànols d'ordenació, si és el cas, és correspon a l'ús existent actualment o el previst, sense perjudici que es pugui canviar, de manera justificada, aquest tipus d'ús, sempre i quan conservi l'element en qüestió la seva consideració com a Sistema.

Article 107. Condicions generals de les edificacions dels equipaments

1. L'edificació a les àrees d'equipament s'ajustarà a les necessitats funcionals dels diversos equipaments, al paisatge i a l'organització general del teixit urbà en que es situï.

2. En els casos assenyalats en els plànols d'ordenació com a zones E, en cada uns dels nuclis, seran d'aplicació els corresponents paràmetres de parcel·lació i d'edificació establerts en aquesta normativa.

En els altres casos s'estarà al que es disposa en el apartat següent.

3. Depenent del tipus d'ordenació de l'edificació on s'implantin o s'ampliïn els equipaments s'estableixen els diferents paràmetres aplicables per a les edificacions:

a) Per a zones d'edificació contínua els paràmetres aplicables seran els corresponents a la zona on es situa o s'ha de situar l'equipament.

b) Per a zones d'edificació aïllada s'estableixen els següents paràmetres d'edificació:

Ocupació màxima: 50%

Aprofitament o edificabilitat màxima: 1 m²/m²

Altura reguladora màxima: 8 m

Altura total màxima: 11 m

Número màxim de plantes: 2 (PB + 1P)

Reculades mínimes de l'edificació als límits: 3 m

Percentatge mínim de zona arbrada o enjardinada: 30%

Article 108. Equipament funerari

Comprèn les activitats que es destinen a serveis funeraris en general, es a dir, els cementiris, tanatoris, etc.

Només s'admet l'ampliació dels cementiris existents. Els tanatoris s'admeten annexes a cementiris i a centres sanitaris o assistencials.

Es preveu una zona dotacional de 25 metres al voltant dels cementiris i les seves possibles ampliacions que haurà d'estar enjardinada i lliure de tota classe de construccions.

Secció 2a. Sistema d'espais lliures



Article 109. Definició i règim

1. Compren els sòls destinats a parcs, jardins i zones verdes, així com a zones esportives, d'esbarjo i d'oci a l'aire lliure, que així quedin qualificades al corresponents plànols d'ordenació d'aquestes NS i aquelles que sorgeixin del desenvolupament del planejament diferit.
2. Únicament s'admeten els usos d'esbarjo i lleure a l'aire lliure, eventualment l'ús esportiu i cultural sense limitació d'accés i la realització d'activitats de caràcter públic que siguin absolutament compatibles amb la utilització general d'aquests sòls, així com les eventuales concessions per a serveis i pas d'instal·lacions urbanes. S'admetrà l'ocupació temporal per a festes, espectacles i fires, sempre que no s'hi causin perjudicis i d'acord amb les condicions que dicti l'Ajuntament. El règim d'usos queda detallat en els articles corresponents de cada nucli.
3. En general, no s'admetran aprofitaments privats de subsòl, sòl i vol d'aquests espais. No obstant això, al subsòl d'aquests sistemes s'hi podran realitzar les construccions i o instal·lacions de serveis públics o d'aparcaments que s'autoritzin sota qualsevol règim de concessió administrativa.
4. S'admetrà que les finques veïnes tinguin llums i vistes sobre els parcs i jardins públics, però no l'accés des d'aquests als edificis, excepte en el cas d'habitatges unifamiliars aïllats quan no sigui possible disposar d'accés per vial.

Article 110. Condicions de les edificacions dels espais lliures

Sobre el terreny s'admeten les edificacions complementàries destinades al servei dels usos permesos. Aquestes edificacions no poden superar una ocupació del 5% del total de l'espai lliure i seran únicament en planta baixa amb un màxim 5 m d'altura total màxima, com queda recollit en els articles corresponents.

Secció 3a. Sistema de comunicacions

Article 111. Definició, règim i subsistemes de comunicacions

1. El Sistema de comunicacions compren el conjunt de terrenys, instal·lacions, edificacions i reserves de sòl per a la xarxa viària, xarxa ferroviària i transports.
2. El règim d'usos serà l'enunciat a l'article 77 de la normativa.
3. Per la seva funció es poden distingir els següents subsistemes:
 - Subsistema viari.
 - Subsistema de transports.

Article 112. Subsistema viari

1. El subsistema viari comprèn les instal·lacions i els espais reservats al traçat de la xarxa viària dedicats als usos de vialitat rodada o de vianants i aparcament.

Les determinacions de les NS, pel que fa a la xarxa viària es podran completar mitjançant la redacció dels plans especials o parcials, segons correspongui, i s'ajustaran mitjançant estudis de detall d'alineacions i rasants en el sòl urbà.

Per a totes les categories establertes es defineix una franja de domini públic que es la que quedarà pròpiament qualificada com a sistema viari, i una franja de protecció del sistema que mantindrà la qualificació que li correspongui segons els plànols d'aquestes NS, i que quedarà afectada per la prohibició d'edificar d'acord amb la legislació vigent relativa a les carreteres.

A més, segons l'article 33 de la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres, o norma que la substitueixi o modifiqui, en les zones de reserva, contingudes en estudis i projectes aprovats, estarà prohibida qualsevol



obra que pugui encarrir la seva expropiació, excepte les de cultiu agrícola i les de mera conservació de les edificacions i instal·lacions existents

2. Es distingeixen diferents categories de vies tot definint l'amplitud de les franges de qualificació (domini públic) i de protecció per als diversos tipus de viari d'acord amb els següents subapartats:

a) Carreteres de la xarxa viària primària.

Carreteres, autovies i autopistes incloses en el PDS de carreteres en la xarxa primària bàsica i complementària, subjectes a la seva legislació específica i amb les següents condicions:

- Franja de zona de domini públic: 8 m des de l'aresta exterior de l'explanació per a vies de 4 o més carrils i 3 m per a vies de 2 carrils.
- Franja de protecció (APT): 25 m des de l'aresta exterior de l'explanació per a vies de 4 carrils o més i 18 m per a vies de 2 carrils.

b) Carreteres de la xarxa viària secundària

Carreteres, incloses pel PDS de carreteres en la xarxa secundària, subjectes a la seva legislació específica i amb les següents condicions:

- Franja de zona de domini públic: 8 m des de l'aresta exterior de l'explanació per a vies de 4 o més carrils i 3 m per a vies de 2 carrils.
- Franja de protecció (APT): 25 m des de l'aresta exterior de l'explanació per a vies de 4 carrils o més i 18 m per a vies de 2 carrils.

c) Carreteres de la xarxa local

Inclou la resta de carreteres que es limiten a l'àmbit local, amb les següents condicions:

- Franja de zona de domini públic: 1 m des de l'aresta exterior de l'explanació.
- Franja de protecció (APT): 8 m des de l'aresta exterior de l'explanació.

d) Carrers de la xarxa urbana primària

Són els carrers que es consideren necessaris per a l'estructuració bàsica del tràfic rodat urbà, amb les següents condicions:

- El domini públic correspon a la calçada dels carrers més la voravia quan aquesta existeixi.
- Els nous carrers de la xarxa urbana primària hauran de complir les condicions de disseny per al nou viari que estableix l'article 141 i següents d'aquestes NS.
- Franja de protecció: no hi ha franja de protecció.

e) Carrers de la xarxa urbana secundària

És la xarxa general de carrers urbans de caràcter rodat llevat dels que corresponen a la xarxa bàsica urbana i les àrees específicament destinades a l'aparcament de vehicles a l'aire lliure, amb les següents condicions:

- El domini públic correspon a la calçada dels carrers més la voravia quan aquesta existeixi.
- Els nous carrers de la xarxa urbana secundària hauran de complir les condicions de disseny per al nou viari que estableix l'article 141 i següents d'aquestes NS.
- Franja de protecció: no hi ha franja de protecció.

f) Carrers urbans d'ús exclusiu o preferent per a vianants.

Són els carrers que es consideren necessaris per a l'estructuració bàsica del tràfic de vianants. Poden ser d'ús exclusiu per a vianants o d'ús preferent, en aquests darrers es donarà prioritat a l'ús per part dels vianants



limitant-se el trànsit rodat a situacions especials com poden ser els dels vehicles de residents, vehicles de servei públic o d'abastament de certes mercaderies, amb les següents condicions:

- El domini públic correspon a la totalitat de l'amplada del carrer, incloent, si estan delimitades, la calçada i les voravies.
- Els nous carrers de preferència per a vianants hauran de complir les condicions de disseny per al nou viari que estableix l'article 141 i següents d'aquestes NS.
- Franja de protecció: no hi ha franja de protecció.

g) Camins rurals

Són camins rurals aquells que no estan inclosos en cap de les categories anteriors i estan situats en sòl rústic tot permetent la comunicació i accés a les parcel·les rústiques.

S'haurà de seguir allò que estableix l'article 273 d'aquestes NS pel que fa a la regulació dels nous camins rurals.

3. A més dels usos propis del sistema viari, circulació de vianants i rodada, s'admet la utilització del subsòl per al pas de les línies d'infraestructures i serveis tècnics, i l'ús del sòl per il·luminació, senyalització i altres elements propis del vial al qual donin servei. En l'execució de noves carreteres i carrers serà obligatori que tots els serveis siguin soterrats.

4. Els terrenys destinats a sistema viari i les seves franges de protecció no són edificables ni amb caràcter provisional.

5. D'acord amb les DOT i el PTIM, les àrees de protecció territorial de carreteres (APT) definides com la franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació de les carreteres i a una distància d'aquestes de 25 m a les carreteres de 4 o més carrils, de 18 m a les carreteres de 2 carrils de la xarxa primària i secundària i de 8 m a les carreteres de 2 carrils de les xarxes local o rural, tindran la consideració de sòl rústic protegit.

En conseqüència, a més de les restriccions degudes a les prescripcions d'aquest article i de les que es deriven de la qualificació específica aplicable en cada cas, seran d'aplicació les restriccions d'ús establertes en la matriu d'ordenació del sòl rústic del PTIM.

6. En el àmbit del PORN de la Serra de Tramuntana, per tot el que fa a la xarxa viària i mobilitat es d'aplicació el que disposa l'article 96 de la seva normativa d'ordenació.

Article 113. Subsistema de transports

1. Compren els terrenys, edificacions i instal·lacions destinats al transport de persones i mercaderies de caràcter municipal o extramunicipal tal com estacions d'autobusos.
2. Les noves edificacions vinculades a aquest subsistema hauran de complir les mateixes condicions que les assenyalades a l'article 107 d'aquestes NS.

Secció 4a. Sistema d'instal·lacions, serveis i telecomunicacions

Article 114. Definició i règim del Sistema d'instal·lacions, serveis telecomunicacions

1. El Sistema d'instal·lacions, serveis i telecomunicacions compren un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o aèries, de caràcter local o supramunicipal necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol.
2. El règim d'usos serà l'enunciat a l'article 77 de la normativa.



3. Per la seva funció es poden distingir els diferents subsistemes: el d'infraestructures i serveis tècnics i el de telecomunicacions.

Article 115. Subsistema d'infraestructures i serveis tècnics

1. Comprèn els terrenys, edificacions i instal·lacions destinats a la dotació d'infraestructures i serveis tècnics, de titularitat o servei públic encara que siguin gestionats en règim de concessió per empreses privades, d'abastament d'aigües, serveis d'evacuació d'aigües residuals, centrals receptores i distribuïdores d'energia elèctrica i la seva xarxa d'abastament, plantes incineradores, estacions de transferència de residus, abocadors de deixalles i altres possibles serveis de caràcter afí.

2. Les edificacions necessàries per al desenvolupament del subsistema d'infraestructures i serveis tècnics s'ajustaran estrictament a les funcions que aquest precisi, tenint especial cura en adaptar-se al paisatge que les envolta o a l'organització general del teixit urbà en que se situen. Els espais lliures d'edificacions o instal·lacions que constitueixen l'entorn d'aquests subsistemes mantindran el caràcter d'espais enjardinats, en general, tenint cura de l'arbrat i la vegetació existent.

3. Les servituds de les esteses elèctriques es regularan pels reglaments elèctrics d'alta i baixa tensió i la resta de la normativa aplicable. A efectes de servituds serà preceptiu l'informe de l'empresa subministradora d'energia elèctrica previ a la petició de qualsevol llicència d'edificació o activitat o les seves modificacions en terrenys situats a la zona compresa entre dues línies longitudinals paral·leles, situades una a cada costat de l'eix de les esteses elèctriques aèries d'alta tensió i a una distància de 30 m d'aquest.

En els sectors de nova urbanització les línies de distribució de mitjana tensió (inferiors a 30 kV.) hauran de ser soterrades.

4. A les canalitzacions de gas i aigua existents i a les noves que s'autoritzin, caldrà respectar les servituds de pas, o d'altres que poguessin existir, oficialment establertes. No es podran dur a terme actuacions (edificacions o d'altres) a les proximitats de les canalitzacions esmentades a distàncies inferiors a les establertes reglamentàriament en la normativa tècnica vigent.

Quan l'actuació a realitzar pugui produir una afectació de les canalitzacions esmentades, es podrà sol·licitar un informe a l'empresa que en sigui propietària.

5. En l'execució de noves carreteres i carrers serà obligatori que tots els serveis siguin soterrats.

Article 116. Subsistema de telecomunicacions

1. Comprèn els terrenys i les instal·lacions bàsics dels serveis de correus, telègrafs, telèfons, radio, televisió i transmissió de dades.

2. Les noves línies de telecomunicacions o les ampliacions de les existents en sòl urbà i urbanitzable seran soterrades. En tot cas es prohibeix el pas aeri per sobre els espais públics, havent-se de soterrar la línia. Excepcionalment les ampliacions a línies per escomeses a usuaris individuals es podran passar per façana.

3. D'acord amb l'article 10 del PDS de telecomunicacions de les Illes Balears, l'operador que vulgui instal·lar la seva xarxa de telecomunicacions utilitzant béns de domini públic s'ha d'adreçar a l'administració que en sigui titular i ha de presentar informació sobre la xarxa i el projecte tècnic concret relatiu als elements de la xarxa la instal·lació de la qual hagi d'afectar aquests béns demaniaus.

4. L'operador ha de presentar, també, l'administració titular dels béns de domini públic la certificació que acrediti que està inscrit en el Registre d'operadors a que es refereix l'article 31.2 de la Llei 32/2003, de 3 de novembre, general de telecomunicacions i també, si cal, el projecte d'implantació aprovat prèviament per la conselleria competentment en matèria de telecomunicacions.

5. La sol·licitud d'ocupació de domini públic ha de fer-se amb caràcter previ a la sol·licitud de la llicència d'obres a que es refereix el capítol II del Títol III del PDS de telecomunicacions.



6. Tot això sense perjudici del compliment d'allò que disposa el PDS de telecomunicacions de les Illes Balears, aprovat pel Decret 22/2006 de 10 de març, i les altres disposicions legals o reglamentàries vigents en cada moment.

TÍTOL V. NORMES ESPECIALS EN MATÈRIA D'AIGÜES I COSTES

Capítol I. Aigües

Article 117. Normativa aplicable en matèria d'aigües

En tot allò que constitueix el domini públic hidrogràfic, format pels torrents, fonts naturals, zones humides i el subsòl de les diverses capes freàtiques, així com les seves zones de servitud, serà d'aplicació la normativa sectorial en matèria d'aigües i, en especial, el Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'aigües, el reglament del domini públic hidràulic (RDPH) aprovat pel Reial decret 849/1986, modificat per Reial decret 9/2008, d'11 de gener, i el Pla hidrològic de les Illes Balears (PHIB) aprovat pel Reial decret 684/2013, de 6 de setembre.

Article 118. Zones de servitud i policia

1. D'acord amb la normativa esmentada a l'article anterior, la zona de servitud per a ús públic tindrà una amplada de 5 m, mesurats des dels marges, i la zona de policia tindrà una amplada de 100 m, també mesurats des d'aquests marges.

2. A la zona de servitud per a ús públic és d'aplicació el que estableix l'article 7 del RDPH, el punt 3 del qual determina que, amb caràcter general, no es podrà realitzar cap tipus de construcció en aquesta zona tret que resulti convenient o necessària per a l'ús del domini públic hidràulic o per a la seva conservació i restauració. Solament es podran autoritzar edificacions en zona de servitud en casos molt justificats.

Així mateix, les edificacions que s'autoritzin s'executaran en les condicions menys desfavorables per a la pròpia servitud i amb la mínima ocupació de la mateixa, tant en el seu sòl com en el seu vol. També s'haurà de garantir l'efectivitat de la servitud, procurant la seva continuïtat o la seva ubicació alternativa i la comunicació entre les àrees del seu traçat que quedin limitades o interrompudes per aquella.

En qualsevol cas no es podrà realitzar cap tipus de nova construcció sense obtenir l'autorització pertinent, per part de l'administració hidràulica competent, la qual només s'atorgarà en casos molt justificats o per a l'ús del DPH, conservació o restauració.

3. A la zona de policia qualsevol ús, modificació del terreny natural, plantació o obra es sotmetrà a les prohibicions o condicions que estableix el Reglament del domini públic hidràulic o la normativa vigent en cada moment. Serà necessària l'autorització, prèvia a la llicència, de l'administració hidràulica competent.

4. No obstant l'anterior, d'acord amb l'article 78 del Reglament del domini públic hidràulic, des de l'aprovació definitiva d'aquestes NS, a les zones de policia situades en sòl urbà no es requerirà l'autorització prèvia de l'administració hidràulica competent.

5. El concepte de lleres, que constitueixen el domini públic hidràulic (DPH), riberes i marges són els definits en els articles 4 i 6 del RDPH.

L'atermenament del DPH correspon a l'Administració Hidràulic i s'ha de dur a terme segons el que estableix el RDPH en els articles 240 a 242, sense lo qual no es pot determinar en els plànols d'ordenació ni sobre el terreny la zona de servitud per a ús públic ni la zona de policia.

Article 119. Aprofitament i prohibició d'abocaments

1. D'acord amb l'establert a l'article 70 del Reglament del domini públic hidràulic, la utilització o aprofitament per part dels particulars dels llits de torrents o dels béns situats en ells, requereix la prèvia



concessió o autorització administrativa. A tal efecte, les obres destinades a la canalització, tall o cobertura de qualsevol llit requereix la prèvia presentació del projecte subscrit per tècnic competent, d'acord amb l'article 126 del Reglament, en el qual es justificarà la no afecció de les obres projectades al règim hidràulic normal, així com incloure l'encreuament d'esteses elèctriques i de qualsevol tipus de pas per damunt o per davall del llit. El compliment d'aquestes prescripcions s'inclourà i justificarà en l'esmentat projecte específic.

2. Queda prohibit, d'acord amb l'article 100 Text refós de la Llei d'aigües, l'abocament directe o indirecte d'aigües i de productes residuals susceptibles de contaminar les aigües continentals o qualsevol altre element del domini públic hidràulic, excepte que s'hagi obtingut la prèvia autorització administrativa. En aquesta prohibició s'hi inclou l'abocament d'aigües pluvials, excepte que es garanteixi que la qualitat de l'abocament no afectarà al llit de l'element.

Capítol II. Costes

Article 120. Normativa aplicable en matèria de costes

1. En tot allò que constitueix el domini públic marítim terrestre així com a les zones de domini privat afectades per les servituds d'influència, protecció, trànsit i accés, serà d'aplicació la normativa sectorial en matèria de costes i, en especial, la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, i el Reglament de Costes aprovat pel Reial Decret 1471/1989 d'1 de desembre.

2. A més, s'hauran de tenir en compte aquelles disposicions que incideixen en el seu règim urbanístic, en especial les de la Llei 6/1999 de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears, la Llei 6/1997 del Sòl Rústic i la Llei 10/2005 de Ports.

Article 121. Protecció del domini públic marítim terrestre

1. La protecció del domini públic marítim terrestre (DPMT) compren la defensa de la seva integritat i dels fins d'ús general a que està destinat, la preservació de les seves característiques i elements naturals i la prevenció de les perjudicials conseqüències d'obres i instal·lacions en el termes de la legislació sectorial aplicable.

2. Es defineix una franja de domini públic i dues franges de protecció corresponents a l'afectació de 20 metres en sòl urbà i 100 metres en sòl rústic per aplicació de la Llei de Costes, i l'Àrea de Protecció Territorial (APT) de 500 metres per aplicació de les DOT (Llei 6/1999). Aquestes franges mantindran la qualificació que li correspongui segons els plànols d'aquestes NS però quedaran afectades per les prohibicions especificades per la normativa esmentada.

3. Als efectes anteriorment esmentats, els terrenys confrontants amb el DPMT estaran subjectes a les limitacions i servituds que es determinen a la Llei de Costes i el seu Reglament.

Article 122. Normes de protecció. Servituds

1. Les obres a realitzar en les zones de servitud de protecció i trànsit, hauran de complir les determinacions dels articles 23, 24, 25, 26 i 27 de la Llei de Costes, així com respectar les servituds d'accés al mar previstes a l'article 28 i en el Títol III de l'esmentada llei i en els articles 43 al 55 del seu Reglament, en relació amb la utilització del DPMT. Amb aquesta finalitat, a la documentació gràfica d'aquestes NS s'assenyalen les zones de servitud, a partir de les delimitacions aprovades, així com els passos d'accés a la mar.

2. En els termes que preveu la Llei de Costes, en sòl urbà, per a la realització de determinades actuacions en la zona de servitud de protecció s'haurà de redactar prèviament un estudi de detall o altre instrument de planejament adient.

3. Els usos permesos a la zona de servitud de protecció i les obres o instal·lacions a realitzar en domini públic o zona de trànsit requeriran, amb caràcter previ a l'atorgament de la llicència, l'autorització o concessió per part de l'administració competent.



4. A la zona d'influència s'haurà de complir l'article 30 de la Llei de Costes.

5. Segons la Disposició transitòria quarta de la Llei de Costes, s'han d'enderrocar les obres i les instal·lacions que s'haguessin construït, abans de la seva entrada en vigor, sense l'autorització o la concessió exigible d'acord amb la legislació de costes aleshores vigent, excepte quan, per raons d'interès públic, l'administració competent les legalitzi. S'han d'enderrocar, també, les obres i les instal·lacions que ocupen terrenys de DPMT quan s'extingeixi la concessió i quan es doni el supòsit que preveu en l'apartat 2 de la disposició esmentada.

6. Les instal·lacions de tractament d'aigües residuals i col·lectors paral·lels a la costa, estaran fora dels primers 20 m de la servitud de protecció, tal com disposa l'article 44.6 de la Llei de costes.

TÍTOL VI. PATRIMONI HISTÒRIC. CATÀLEG

Article 123. Protecció del patrimoni arquitectònic i dels conjunts urbans

1. La protecció del patrimoni arquitectònic d'Andratx i dels seus conjunts urbans es farà efectiva mitjançant el compliment de les disposicions contingudes en el Catàleg de Patrimoni d'Andratx i de les ordenances contingudes en aquestes NS.

2. A més de l'anterior, s'ha de complir tota la normativa aplicable en matèria de protecció del patrimoni històric tant en general com, molt especialment, pel que fa als béns declarats com a béns d'interès cultural o béns catalogats, i tots aquells que formen part del patrimoni arqueològic, paleontològic, etnològic, històric industrial o qualsevol altra figura legal de protecció aplicable als béns situats en el terme d'Andratx.

3. A les àrees declarades històric ambientals s'hauran de complir les determinacions dels articles 38, 39 i 40 del PDS de telecomunicacions pel que fa a les infraestructures de telecomunicacions existents en aquestes àrees, als plans especials de reforma de les xarxes d'instal·lacions i a l'autorització d'infraestructures en àrees històric ambientals mancades d'aquest pla especial.

Article 124. Protecció del centres històrics d'Andratx

Seguint les determinacions de la Norma 46 del PTIM, es delimita l'àmbit dels dos nuclis històrics de la vila d'Andratx, els quals s'han d'ordenar mitjançant els respectius Plans especials de reforma interior (PERI), amb les condicions de la Disposició Addicional Primera d'aquestes normes.

D'altra banda, s'han delimitat els nuclis tradicionals de s'Arracó, Port d'Andratx, sa Coma, Sant Elm i Camp de Mar. En aquestes àrees els projectes de sol·licitud de llicència d'enderrocament, obra nova o reforma de les façanes a carrer dels edificis existents, hauran d'incorporar un estudi dels elements tradicionals existents i d'integració i harmonització de la proposta en el conjunt de l'entorn.

Article 125. Protecció d'elements integrants de les Rutes d'interès cultural i paisatgístic

1. D'acord amb les determinacions de les normes 49 i 50 del PTIM, en els plànols d'ordenació s'assenyala el traçat de la Ruta de Pedra en Sec, assenyalat en el Pla Especial que la defineix i la regula, que discorre des del Port d'Andratx cap el nord, es divideix per seguir cap a s'Arracó i cap a Sant Elm i tornar coincidir prop del Cap Fabioler.

2. Aquell Pla Especial estableix una franja de protecció paral·lela a la ruta, des de l'eix d'aquesta, amb una amplària de 15 metres a cada costat dels camins que conformen la ruta a partir de l'eix central de l'itinerari, en la qual es prohibeixen les actuacions que puguin malmetre o perjudicar el patrimoni catalogat, les visuals, l'entorn o la qualitat paisatgística de la ruta.

L'autorització de qualsevol tipus d'intervenció dins aquesta franja de protecció estarà sotmesa a la presentació d'un estudi que justifiqui el compliment del requisits de protecció esmentats.



3. Els trams de la Ruta de Pedra en Sec s'han de mantenir en condicions de ser transitada i oberta al públic i no es pot autoritzar cap intervenció que limiti aquestes condicions.

TÍTOL VII. REGULACIÓ DEL SÒL URBÀ

Capítol I. Disposicions generals per al sòl urbà

Secció 1a. Determinacions generals

Article 126. Concepte de sòl urbà

Constitueixen el sòl urbà els terrenys que es troben en situació de sòl urbanitzat i que les NS, en compliment de la legislació urbanística, inclouen en aquesta classe de sòl.

Article 127. Drets i deures dels propietaris de sòl urbà

Els drets i deures dels propietaris de sòl urbà s'estableixen en els articles 46 a 49 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

Article 128. Tipus d'ordenació

El planejament urbanístic, en funció de l'ordenació detallada, estableix diferents tipus d'ordenació urbanística per a cada zona de sòl urbà i regula el seu aprofitament urbanístic i els usos permesos.

Article 129. Requisits per a l'edificació en el sòl urbà

El sòl urbà està subjecte a les limitacions específiques que li imposen aquestes NS i, si escau, el planejament que ho desenvolupi, així com a la condició de no poder ser edificat fins que la parcel·la aconsegueixi la condició de solar segons el previst en l'article 25 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre (LUIB) i article 42 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl. No obstant això, les obres d'edificació i les de completar la urbanització, d'acord amb l'article 46 d'aquest Reglament, podran, excepcional i motivadament, simultanejar-se complint les condicions de l'article 384.

1. Limitar amb espai públic i disposar efectivament, a peu de l'alineació de la façana de la parcel·la, almenys els serveis assenyalats a l'apartat 4. Quan la parcel·la limiti amb més d'un espai públic, el servei de subministrament i evacuació només serà exigible en un d'ells.

2. Tenir assenyalades les alineacions i rasants segons defineixi el planejament.

3. No estar subjecte a actuacions urbanístiques pendents de desenvolupament i haver cedit, si escau, els terrenys exigits pel planejament per destinar-los a espais públics per regularitzar alineacions o completar la xarxa viària.

4. A més de la xarxa viària, degudament pavimentada i, si escau, amb les voreres encintades i un grau de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica, comptar amb els serveis següents:

a) Xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals.

El dimensionament de les xarxes d'aigua potable i d'aigües residuals haurà de garantir el subministrament i l'evacuació dels habitants als quals donin servei.

b) Xarxa de distribució d'energia elèctrica.

Aquesta es desenvoluparà pel límit del vial o espai lliure públics als quals dona front la parcel·la, amb capacitat suficient per als usos existents o que puguin ser necessaris, en tota la línia de subministrament, segons el Reglament electrotècnic de baixa tensió i instruccions complementàries. Les xarxes d'energia



elèctrica i telecomunicacions hauran d'enterrar-se.

c) Enllumenat públic.

La instal·lació d'enllumenat públic o la substitució de l'existent hauran de complir amb el que estableix la Llei 3/2005, de 20 d'abril.

Article 130. Actuacions de transformació urbanística en sòl urbà

Són les definides en l'article 23 de la LUIB, és a dir:

- Actuacions de nova urbanització.
- Actuacions de renovació urbana.
- Actuacions de dotació.
- Actuacions de reforma interior.

Article 131. Drets i deures de la promoció de les actuacions de transformació urbanística en sòl urbà

Són els definits en l'article 29 de la LUIB.

Article 132. Execució d'unitats d'actuació

1. S'han de redactar figures de planejament per desenvolupar les determinacions de les NS en tots els casos en què estiguin establertes de forma específica.
2. Les normes estableixen per a les unitats d'actuació delimitades el sistema d'actuació preferent.
3. En els casos d'edificis que s'hagin d'adequar a les noves alineacions establertes per aquestes normes en zones consolidades, es podran delimitar unitats d'actuació amb la finalitat d'obtenir la superfície corresponent de vial mitjançant cessió gratuïta o expropiació, si n'és el cas.
4. En les unitats d'actuació, les normes estableixen determinacions específiques d'ordenació i aprofitament, i les remet a la regulació recollida en cada una de les corresponents fitxes de característiques.
5. Els límits establerts en els plànols seran la referència per a les obligacions de cessió gratuïta, equidistribució o urbanització pendents de compliment, així com per a la determinació detallada, en aquelles unitats d'actuació que correspongui, del percentatge de la reserva mínima de l'edificabilitat d'ús residencial per a habitatges subjectes a un règim de protecció pública que determini la legislació aplicable a cada moment.

Article 133. Fitxa de característiques d'unitats d'actuació

1. Les dades numèriques d'aprofitament i condicions d'edificació, així com els criteris particularitzats d'ordenació per a cada àmbit d'unitat d'actuació es recullen a la corresponent fitxa de característiques, les determinacions de les quals són d'obligat compliment per a cada actuació, juntament amb la resta de condicions urbanístiques recollides en aquestes normes. Els plànols d'ordenació complementen aquestes determinacions. Les esmentades fitxes es recullen a l'Annex 1 d'aquesta normativa.
2. Sense perjudici del que estableix l'apartat anterior, en el disseny i regulació de l'ordenació s'han d'aplicar les ordenances establertes per a aquestes normes per al sòl urbà.
3. A les fitxes s'assenyala el planejament de desenvolupament que, en cada cas, és necessari redactar. Mitjançant la redacció d'estudis de detall, es podrà definir i concretar l'ordenació de volums específica de les unitats d'actuació que així ho requereixin.

Article 134. Parcel·les amb més d'una qualificació



Quan, en sòl urbà, una parcel·la estigui afectada per més d'una qualificació o zonificació, només seran d'aplicació les condicions de cada una d'elles sobre el seu àmbit respectiu. La superfície de cada àmbit tindrà, a aquests efectes, la consideració d'una parcel·la independent.

Secció 2a. Determinacions per a la urbanització de l'espai públic

Article 135. Desenvolupament i execució dels serveis d'infraestructura

1. Tant el planejament derivat que desenvolupi aquestes NS com qualsevol projecte que es redacti per dur-les a terme i que afecti a les instal·lacions d'infraestructura, ha de ser elaborat amb la màxima coordinació entre l'entitat redactora i les institucions gestores o companyies concessionàries, si n'és el cas. La col·laboració s'ha d'instrumentar des de les primeres fases d'elaboració i s'ha de produir de forma integral i al llarg de tot el procés. Entre la documentació ha de figurar la corresponent als acords necessaris per a la realització coordinada entre les entitats implicades.

2. Quan per a l'execució de les infraestructures no sigui necessari l'expropiació del domini, es podrà establir sobre els terrenys afectats per les instal·lacions la constitució d'alguna servitud prevista en el dret privat o administratiu, amb les condicions establertes legalment. Per això, les determinacions gràfiques de les NS sobre instal·lacions d'infraestructura, duen implícites la declaració d'utilitat pública de les obres i la necessitat d'ocupació dels terrenys i instal·lacions corresponents.

3. Als efectes de la regulació de les instal·lacions d'infraestructura, s'ha de complir el que disposa la legislació sectorial d'aplicació en cada cas.

Article 136. Condicions de la dotació de serveis urbans

1. La dotació de serveis urbans que s'han d'ubicar en els vials i espais lliures d'ús públic, tant pels de nova creació com per a la renovació o ampliació dels existents, serà, com a mínim, la següent:

- Pavimentació de calçades, voravies i, si escau, aparcaments i itineraris per als vianants.
- Xarxes de subministrament d'aigua potable.
- Xarxes d'evacuació d'aigües negres.
- Xarxes d'aigües pluvials, o previsió d'evacuació per escorrentia superficial, en el casos que aquelles no siguin possibles ni recomanables, a criteri municipal.
- Xarxa de subministrament d'energia elèctrica en baixa tensió.
- Xarxes de telecomunicacions o, si escau, la seva previsió.
- Xarxa d'enllumenat públic.

2. La nova instal·lació, la substitució o l'ampliació de xarxes de serveis urbans s'ha d'efectuar sempre mitjançant canalització subterrània. Això afecta, en particular, a la xarxa d'energia elèctrica i de telecomunicacions, encara que siguin de mitja o alta tensió, o de servei supramunicipal.

3. S'han de preveure les canalitzacions i galeries necessàries per a xarxes de telecomunicacions. Aquestes canalitzacions s'hauran d'integrar dins el domini públic municipal. Sempre que sigui possible, l'obra civil corresponent a aqueixes canalitzacions o galeries de domini públic s'ha de planificar de manera que pugui utilitzar-se també per als restants serveis urbanístics que s'hagin de proveir, i també, si escau, per al soterrament d'esteses aèries de cables que puguin existir a la zona corresponent a l'actuació urbanística de què es tracti.

4. Qualsevol projecte d'urbanització o de dotació de serveis ha de procurar la concentració dels traçats d'instal·lacions i serveis bàsics, configurant una franja de sòl que, a ser possible, ha de passar per espais lliures no rodats i no pavimentats.

Article 137. Condicions d'urbanització dels espais lliures públics



1. Els projectes d'urbanització o de dotació de serveis dels espais lliures d'ús i domini públic han de definir les obres de jardineria, ornament i arbrat, així com també les edificacions auxiliars, les pavimentacions i les xarxes d'infraestructura al servei de la zona considerada.

2. S'han d'adoptar, en caràcter general, els següents criteris de disseny i d'ordenació:

a) Tractament diferenciats del sòl destinat a àrees d'estança, repòs i trànsit d'aquells altres destinats a la plantació.

b) Les espècies plantades han de ser autòctones, adequades al clima de Mallorca.

c) L'ordenació s'ha d'adaptar a la configuració primitiva del terreny. Les pendents acusades s'han d'ordenar mitjançant rebaixos i abancalaments que permetin la utilització de l'espai com a àrees d'estança i passeig degudament integrades.

d) S'han d'incloure en el projecte, si n'és el cas, les instal·lacions pròpies d'aquests espais, tal com quioscs, fonts, jocs infantils, bancs, etc.

e) S'han de determinar les àrees dedicades expressament a la instal·lació d'estructures mòbils, edificacions provisionals, esteses d'infraestructures, d'instal·lacions o de dotacions públiques compatibles amb el caràcter de zona verda.

f) S'han de projectar les infraestructures necessàries a l'espai lliure, com és l'enllumenat, la xarxes de reg, hidrants i drenatge, tenint en compte les servituds que pugui crear el traçat d'aquestes infraestructures, per tal de tractar-les i dissenyar-les adequadament.

g) S'ha de tenir en compte la necessària adequació medi ambiental, així com la disminució al màxim de les càrregues de conservació de les zones enjardinades i de les seves instal·lacions.

3. Com a criteris tècnics d'instal·lacions i construcció, s'han de tenir en compte els següents aspectes:

a) S'han de situar suficients punts de reg, per tal de permetre un servei adequat a la totalitat de les zones enjardinades. Totes les escomeses per la xarxa de reg connectades a la xarxa municipal han d'estar dotades del corresponent comptador als efectes de control de consums i pèrdues. El reg ha de ser amb aigües depurades (aigües regenerades) especialment tractades quan el volum d'aigua necessari total determinat en el projecte sigui superior a 2 m³ diaris.

b) S'ha de disposar d'il·luminació adequada a la totalitat de les zones pavimentades i, opcionalment, a les zones enjardinades. Dins de cada zona hi podrà haver distints nivells d'il·luminació i sempre amb la màxima eficiència lumínica. Es recomana la utilització de lluminàries alimentades per plaques fotovoltaiques.

c) S'ha de resoldre l'evacuació d'aigües pluvials i el drenatge de les diferents àrees, a fi d'evitar la formació de basses i l'acumulació de fang.

d) S'ha de disposar del mobiliari urbà adient: bancs, papereres, aparcaments de bicicletes, etc., amb propietats antivandàliques suficients.

4. L'Ajuntament, com a receptor dels espais lliures públics executats pels particulars en compliment de les obligacions urbanístiques, supervisarà les condicions de qualitat dels projectes d'urbanització o de dotació de serveis, i podrà introduir les modificacions oportunes, tant de disseny com de qualitat de les instal·lacions, amb la finalitat de complir el que estableix aquest article.

5. Totes les obres d'urbanització sobre espais d'ús i de domini públic, han de reunir, a més del que es diu explícitament en aquestes normes, allò que estableix la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears, així com el que disposa l'Ordre d'àmbit estatal VIV/561/2010, d'1 de febrer per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.



Article 138. Condicions de disseny per al nou viari rodar

Serà segons les seccions establertes en els plànols d'ordenació i en el cas de nous vials en sòl urbanitzable s'haurà de complir amb el que s'estableix en l'article 62 del RLOUSM o norma que el modifiqui o substitueixi.

Article 139. Criteris de traçat per al nou viari

1. La xarxa urbana de nova creació no podrà tenir pendents superiors al 12%, excepte la que ja apareix en els plànols d'ordenació d'aquestes NS.
2. El radi mínim a l'eix de la calçada ha de ser, en caràcter general, de:
 - 8 m en angles superiors a 90°.
 - 15 m en angles inferiors a 90°.
3. Els projectes d'urbanització o de dotació de serveis han de distingir, als efectes de tractament i pavimentació, entre la calçada i les àrees d'estacionament. També han de diferenciar les voravies i la resta d'espais per vianants.

Aquests projectes hauran de complir amb l'establert en l'article 62 del RLOUSM.

4. Els elements de la urbanització (materials, jardins, mobiliari urbà, senyalització i enllumenat) han d'estar en consonància amb l'ús i el caràcter del carrer, així com amb les condicions ambientals de l'entorn urbà.

Article 140. Construcció de voreres

1. És obligació de la propietat la construcció de la vorera adjacent a la façana d'un immoble sempre que confronti amb una via pública on les voreres existeixin o estigui prevista la seva construcció.
2. Aquesta obligació comprèn la col·locació de la vorada i la completa execució del paviment.
3. Per a la construcció de la vorera és preceptiva l'obtenció de la corresponent llicència municipal i serà assenyalada la rasant pels serveis tècnics municipals.
4. L'atorgament de la llicència d'edificació d'obra nova, ampliació o reforma compren també la llicència per a la construcció de la vorera corresponent.
5. No es pot atorgar llicència d'ocupació d'un immoble sense que abans no s'hagi construït la vorera corresponent a la façana de l'edifici de què es tracti si així està prevista en aquestes normes.

Article 141. Paviment de voreres

1. En general, les rajoles seran quadrades de 20 cm. de costat, excepte en aquells casos en que hi hagi una ordenança o projecte específics.
2. Les vorades o encintats de voreres seran de pedra calcària dura buixardada a les zones més antigues on ja sigui majoritari el seu ús; i del mateix material o de peces prefabricades de formigó o similars, de model autoritzat, a la resta de zones.

Article 142. Passos per a l'entrada de vehicles

1. Els passos per a l'entrada de vehicles als edificis o solars que es prevegin construir, es faran rebaixant la vorada i la vorera amb un pendent màxim del 15% en el sentit longitudinal de la vorera i donant-li la forma del qual convenient.



2. Està prohibit expressament reomplir, de manera permanent, de formigó o d'un altre material, la calçada en forma de pla inclinat que salvi el desnivell existent entre la vorada i la calçada, encara que es prevegi la circulació d'aigües pluvials mitjançant canonades o altres sistemes.

3. Els passos per a l'entrada de vehicles hauran de complir aquest article i la normativa de supressió de barreres arquitectòniques vigent.

Secció 3a. Ordenances específiques d'edificació en sòl urbà

Article 143. Edificació auxiliar

1. En les zones de tipologia entre mitgeres es podrà construir una edificació auxiliar, que pot ser adossada o no a les parets mitgeres, sense haver de complir amb la profunditat edificable permesa definida per a cada zona.

2. L'edificació auxiliar s'ha de separar de l'edificació principal un mínim de 3 m i ha de ser només de planta baixa amb una Altura total màxima de 3 m. La seva superfície màxima no pot superar la del 5% de la del solar.

3. L'edificació auxiliar no computarà com a superfície d'ocupació ni com a superfície edificada.

4. Els usos que pot contenir són els complementaris i auxiliars a l'ús principal, que únicament poden ser el de magatzem, llenyer, cambres d'instal·lacions, porxo complementari per a piscines o jardí, etc. .

Article 144. Piscines

1. En les àrees de desenvolupament urbà i urbanitzable amb tipologia d'edificació aïllada, les piscines s'han de situar de tal forma que el mirall d'aigua s'ha de separar dels límits de la propietat on s'ubiquin un mínim d'1 m.

2. Així mateix han de comptar amb un dipòsit per emmagatzemar l'aigua resultant de la neteja de filtres, amb una capacitat de un 10% del volum d'aigua de la piscina, amb un mínim de 1,50 m³. L'aigua acumulada en aquest dipòsit s'ha d'utilitzar per regar, per addicionar-se al circuit d'aigües grises o coincidir amb el dipòsit de recollida d'aigua de pluja.

Article 145. Tanques de solar

1. En les zones de tipologia entre mitgeres les tanques del solar a via pública s'hauran de construir, seguint l'alineació de façana, amb un mur o paret d'un mínim de 2,50 m d'altura. Les tanques entre partions tendran una altura màxima de 1,80 m.

2. En les zones de tipologia d'edificació aïllada les tanques de solar al carrer o entre partions tendran una altura màxima de 2 m i es podran fer amb tancament cec fins una cota màxima de 1 m per damunt de la vorera o del terreny, podent-se complementar amb tancaments o proteccions diàfans, reixats o pantalla vegetal.

3. A les zones industrials les tanques de separació de la parcel·la amb l'espai lliure públic o vial seran de tancament cec amb una Altura màxima de 1,50 m i, entre parcel·les, la tanca tendrà una altura màxima d'1,80 m. En ambdós casos les tanques es podran completar fins a una altura de 2,40 m amb tancaments o proteccions diàfans, reixats o pantalla vegetal.

4. En solars amb desnivell, s'admetrà l'escalonament dels tancaments sempre i quan en cap punt es sobrepassi en més de 0,50 m l'altura màxima permesa d'acord amb els apartats anteriors.

5. Pel que fa a l'acabat de les tanques, aquests s'han d'acabar d'acord amb les pautes estètiques de l'edifici, no poden quedar sense referir o pintar, i no poden quedar vistes les peces prefabricades de formigó o de materials ceràmics.



6. Els propietaris de solars i parcel·les no edificats en sòl urbà, tenen l'obligació de mantenir-los en condicions de seguretat, salubritat i convenientment tancats amb paret d'obra tot el seu perímetre. S'ha de fer l'acabat d'aquestes tanques mitjançant arrebossat de morter de ciment o revestiment de pedra natural. Els portals d'accés disposaran d'un tancament adequat.

7. En el cas que la cota d'altura dels terrenys sigui superior a la del vial amb el qual confronta i això obligui a construir murs de contenció de terres d'Altura superior a 3 m, aquest mur i el tancament de coronació han de regular al menys 3 m, deixant un espai destinat a aparcament o similar, a tot el llarg de la façana del solar.

8. Els propietaris de parcel·les en zones urbanitzades interiors i contigus amb terreny forestal, han de mantenir-los en condicions silvícoles adequades per disminuir el risc d'incendis forestals de la zona.

9. Aquest article no és aplicable als espais lliures públics de titularitat municipal.

Article 146. Parets mitgeres

1. Les parets mitgeres han de tenir com a mínim un gruix de 20 cm.

2. Les parets pròpies adossades a eixos de paret mitgera, que siguin de càrrega o tancament, han de tenir un gruix com a mínim de 15 cm.

3. Els murs, siguin de càrrega, de tancament o de contenció, i els fonaments se situaran sempre en terreny propi, a l'eix de la mitgera i al límit de la via pública com a màxim.

4. Les parets mitgeres que quedin al descobert i els patis interiors s'han d'arrebossar de morter de ciment o pintar. Si no es compleixen aquests requisits no es podran donar per acabades les obres.

Secció 4a. Aparcaments

Article 147. Règim aplicable

1. En aquesta secció es regula la reserva d'espais destinats a aparcaments de vehicles automòbils tipus turisme no oberts a l'ús públic, d'aplicació a totes les zones o qualificacions urbanístiques. Les seves determinacions són d'obligat compliment i tenen el caràcter de mínimes per a les possibles normatives pròpies dels instruments urbanístics de desenvolupament de les NS.

2. Les places d'aparcament no estaran vinculades necessàriament als seus corresponents mòduls, als efectes de les transmissions de propietat dels quals siguin objecte aquests.

Article 148. Dotació mínima d'aparcament Nombre de places a reservar en els diferents casos

1. En aquelles edificacions de nova planta o en activitats de nova instal·lació, en zones de tipologia entre mitgeres, la dotació d'aparcament per vehicles automòbils de tipus turisme, serà obligatòria quan el solar en qüestió tenguí accés rodat prou ample per circular automòbils, una superfície d'almenys 300 m² i s'hi pugui inscriure un cercle de 15 m de diàmetre, tot seguint l'establert en els punts següents.

En les zones de tipologia aïllada serà sempre obligatòria la dotació d'aparcament per vehicles automòbils de tipus turisme.

2. Quan sigui obligatòria la dotació d'aparcaments, el nombre mínim de places a reservar vendrà determinat pels següents mòduls segons els usos de l'edifici a construir.

a) Habitatge: 1a plaça per cada habitatge.

b) Turístic: regirà el que preveu la legislació específica.



c) Altres usos: 1 plaça per cada cent metres quadrats (100 m²) o fracció d'edificació, o el major nombre entre el que resulti d'aquest mòdul i el següent:

- Espectacles: 1 plaça per cada cinquanta (50) localitats.
- Sales de reunió d'ús públic: 1 plaça per cada cinquanta metres quadrats (50 m²) d'edificació.
- Assistencial o sanitari: 1 plaça per cada quinze (15) llits.
- Esportiu: el 10 % de la superfície de la parcel·la, exceptuant que es justifiqui la seva disminució en funció dels aparcaments públics circumdants.

3. En el cas que en un mateix edifici existeixin distints usos, per a calcular el nombre mínim de places a reservar se sumaran, inclosos els respectius decimals, el nombre mínim de places que resultin de cada ús.

4. En les obres d'ampliació d'edificis existents o en les ampliacions d'activitats, serà obligatòria la reserva d'espai destinat a aparcament quan la superfície d'ampliació sigui superior al vint per cent (20 %) de l'existent i el solar compleixi amb les condicions d'obligatorietat d'aquest article.

El nombre mínim de places resultarà de l'aplicació del l'establert en els punts anteriors a la superfície d'ampliació.

5. Quan es produeixi un canvi d'ús total o parcial en un edifici o activitat existent només seran d'aplicació els mòduls establerts en el present article si resulta obligat reservar més de deu (10) places d'aparcament .

6. Els edificis que es mantinguin, així com els edificis catalogats, estan exonerats de dotar-se d'aparcaments.

Article 149. Dimensió i ubicació dels aparcaments

1. Les dimensions màximes dels espais destinats a aparcament seran les contingudes en el règim d'usos de cada zona per a aquest ús i inclouen els aparcaments d'ús públic o privat, tant els obligatoris com els voluntaris.

2. Els aparcaments es podran ubicar a l'interior de l'edifici, en les plantes permeses en cada zona, o a l'àrea no edificable del solar, sempre que es protegeixin de l'assolellament mitjançant pèrgoles lleugeres cobertes amb vegetació, viva o seca, d'alçària total no superior a dos metres i setanta centímetres (2,70).

Article 150. Aparcaments a l'aire lliure en solars no edificats

A les parcel·les no edificades a les quals l'ús d'aparcament estigui permès, es podran instal·lar provisionalment aparcaments a l'aire lliure, complint les següents condicions:

a) Les places d'aparcament hauran d'estar protegides de l'assolellament mitjançant arbrat – un arbre cada dues places – o altres mitjans permesos per la normativa vigent.

b) La superfície destinada a l'aparcament s'haurà de dotar de paviment amb condicions adequades de resistència i antilliscament, així com d'adequades instal·lacions per a recollida i evacuació d'aigües de pluja, de forma que quedi garantit que no es produiran embassaments.

c) El recinte d'aparcament s'haurà de dotar d'instal·lacions d'enllumenat normal que proporcioni una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre dels quinze (15) luxs, amb una uniformitat de l'ordre de 0,3 i d'un enllumenat guia o de senyalització que proporcioni, en els eixos dels carrils, una intensitat mitjana d'il·luminació de l'ordre de cinc (5) luxs.

d) Serà també d'obligat compliment, en tot allò que sigui d'aplicació, el Document Bàsic de Seguretat contra Incendis (DB-SI) del Codi Tècnic de l'Edificació (CTE) i la reglamentació concordant amb aquesta o norma que el substitueixi o modifiqui.

e) Les parcel·les, de conformitat amb el previst en les presents NS, hauran d'estar degudament tancats.



f) El fet que un solar no edificat es destini a l'activitat d'aparcaments no l'eximeix de l'obligatorietat del pagament de les taxes, arbitris i impostos que li corresponguin com a solar sense edificar i, a més, per l'activitat d'aparcaments.

Article 151. Determinacions generals de disseny

1. Les determinacions d'aquest article són d'aplicació tan als aparcaments de caràcter obligatori com als de caràcter voluntari.

Els garatges de superfície útil inferior a cent metres quadrats (100 m²) i capacitat d'aparcament igual o inferior a tres (3) places només estaran obligats a respectar les dimensions de les places i estaran exonerats del compliment de la resta dels punts següents.

2. Places d'aparcament.

a) Es denomina plaça d'aparcament a l'espai rectangular destinat a aparcament d'un cotxe. La seva longitud o fons mínim serà de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50 m) i la seva amplària mínima de dos metres i quaranta centímetres (2,40 m).

b) Els vehicles a situar en cada plaça no podran sobresortir dels límits de l'esmentat rectangle. Al rectangle de cada plaça no s'admetran minves de la seva superfície.

3. Disposicions de les places.

a) El disseny del garatge es realitzarà de tal forma que permeti evacuar qualsevol vehicle aparcat amb un màxim de tres maniobres o moviments.

b) Es considerarà que una plaça està dissenyada en bateria quan l'angle que forma el seu eix amb el carril de maniobra és igual o superior a seixanta (60°) graus sexagesimals.

c) Es considerarà que una plaça està dissenyada en diagonal quan l'angle que forma el seu eix amb el del carril de maniobra està comprès entre seixanta (60°) i trenta (30°) graus sexagesimals.

d) Es considerarà que una plaça està dissenyada en cordó quan l'angle que forma el seu eix amb el del carril de maniobra és inferior a trenta (30°) graus sexagesimals.

e) Si l'accés a la plaça d'aparcament no és pel seu costat menor, les places s'hauran de distanciar en el sentit del seu eix longitudinal cinquanta (50) centímetres entre si o respecte a elements constructius.

4. Portes d'accés de vehicles

a) La porta del garatge se situarà a una distància igual o superior a quatre metres (4 m) de l'alineació oficial, excepte als aparcaments de menys d'onze (11) places la porta dels quals compti amb procediment d'obertura mecànica i comandament a distància.

b) Si els aparcaments s'instal·lessin en edificis amb façana a més d'una via pública, els seus accessos, tant d'entrada com de sortida, s'hauran de projectar de forma que resulti la solució més adequada atesa la circulació rodada existent a cadascuna de les esmentades vies públiques. La solució que es proposi haurà de contenir un estudi raonable basat en la naturalesa i la intensitat del trànsit en aquelles.

5. Rampes

a) El pendent màxim serà del vint per cent (20 %) i entre plans de diferent pendent s'hauran de realitzar corbes d'acord amb les generatrius constituïdes per plans reglats, la directriu dels quals sigui un segment circular de longitud igual o superior a quatre metres (4 m).



b) A l'accés de vehicles, els tres metres (3 m) continguts en l'alineació oficial hauran de ser horitzontals i a partir d'ells es podrà iniciar la corba d'acord que enllaci amb la rampa. En el cas d'aparcaments de menys d'onze (11) places la corba d'acord es podrà iniciar a partir de l'alineació oficial.

c) Quan l'activitat principal de l'edifici sigui l'explotació de les places d'aparcament, es podran substituir les rampes de connexió interior entre plantes per algun sistema mecànic d'elevació de vehicles. En aquest cas, s'haurà de justificar i garantir degudament el seu ús, manteniment i compliment de la normativa vigent i, quan no existeixi cap rampa, almenys s'hauran d'instal·lar dos mecanismes d'elevació que cobreixin tot el recorregut de l'edifici.

6. Carrils de circulació

Són aquells espais destinats únicament a la circulació, sense que des d'ells s'accedeixi a cap plaça. La seua amplada mínima haurà de ser de tres metres (3 m) per a sentit únic i cinc metres i cinquanta centímetres (5,50) per doble sentit. Es permetran carrils de circulació per a doble sentit amb l'amplària mínima corresponent a un sol sentit, sempre i quan la longitud de l'esmentat carril no excedeixi de vint-i-cinc metres (25 m), si aquests estan regulats mitjançant semàfors.

7. Carrils de maniobra

Són aquells espais que, a més de permetre la circulació, donen accés a una o diverses places d'aparcament i, per tant, hauran de complir amb les limitacions corresponents als carrils de circulació i amb les següents:

a) L'amplària mínima, quan siguin de doble sentit de circulació, o donin accés a places d'aparcament en bateria no podrà ser inferior a cinc metres i cinquanta centímetres (5,50 m).

b) L'amplària mínima quan donin accés únicament a places d'aparcament en diagonal o en cordó serà de tres metres (3 m)

c) Quan els carrils de maniobra finalitzin en fons de sac serà obligatori deixar en aquest fons l'espai suficient per a realitzar les maniobres d'aparcament i de canvi de sentit.

c) En cap cas existiran places encaixonades entre parets amb una separació inferior a tres metres (3 m).

e) Les dimensions mínimes de l'espai d'aparcament als garatges d'una única plaça seran de 2,50x5 metres, i hauran de tenir la seua via d'accés i el seu forat de la porta una amplària útil mínima de dos metres i cinquanta centímetres (2,50 m).

8. Corbes

Tant els carrils de circulació com els de maniobres tindran en els trams corbs un ràdio interior mínim de quatre metres (4 m).

9. Compatibilitat entre espai i elements constructius

a) Els espais destinats a places d'aparcament no es podran superposar amb els destinats a carrils de circulació i maniobra. No es permet la ubicació de cap element constructiu, tal com pilars, baixants, murs, etc., en l'espai mínim dels carrils de circulació i maniobra.

b) A fi de no entorpir el fàcil accés del vehicle a la plaça, en cap de les tres disposicions es podran situar elements fixos entre la plaça d'aparcament i el carril de maniobra. Conseqüentment, els elements constructius verticals es col·locaran entre les places.

10. Altura lliure

a) L'altura lliure mínima entre paviments i sostres horitzontals serà de dos metres i vint centímetres (2,20 m) i no es podrà reduir, en cap punt, a menys de dos (2) metres com a conseqüència de canalitzacions, elements



estructurals o qualsevol altre element fix, excepte al fons de les places i amb una amplària màxima de seixanta centímetres (60 cm) on l'alçària es podrà reduir a un metre i setanta-cinc centímetres (1,75 m).

b) A les rampes l'alçària lliure vertical serà com a mínim de dos metres i vint centímetres (2.20) en tots els seus punts.

11. Senyalització

a) L'entrada i sortida d'un aparcament estarà senyalitzada amb un llum ambre intermitent que haurà de ser visible des d'ambdós costats de la calçada i voravia pròxima. Aquest llum haurà de funcionar sempre que estigui oberta la porta de l'aparcament. Quan un carril de circulació serveixi d'entrada i sortida i tenguin menys de quatre metres i cinquanta centímetres (4,50 m) d'amplada, s'hauran de situar semàfors en ambdós extrems per a la seua correcta utilització alternativa.

b) Els locals estaran dotats d'enllumenat de senyalització per a indicar la situació de les sortides. Aquests enllumenats, en cada cas, s'hauran d'instal·lar també a les escales i als vestíbuls d'independència.

c) S'hauran de col·locar en llocs ben visibles rètols llegibles com a mínim a deu metres (10 m) de distància, indicant: "Perill d'incendi, prohibit fumar i fer foc" i "és obligatori aparcar en sentit de la sortida més ràpida".

d) A la porta d'entrada exterior s'indicarà l'alçària màxima dels vehicles que hi pugin penetrar i aquesta indicarà una xifra inferior a trenta centímetres (30 cm) a l'alçària lliure més petita del local.

e) Els límits dels carrils i de les places s'hauran de senyalitzar en el paviment.

12. Accessos dels vehicles a les parcel·les

a) L'amplària mínima dels accessos per a un sol sentit de circulació, que donin a carrers de menys de vuit metres (8 m) d'amplada, serà de quatre metres (4 m) i de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85 m) en vials d'amplada superior.

b) Els locals de capacitat superior a cinquanta vehicles o mil cinc-cents metres quadrats (1.500 m²) de superfície total o bé aquells en què el tram d'accés a la zona d'estacionament sigui d'una longitud superior a quaranta metres (40 m), hauran de tenir com a mínim dos accessos. Cadascun haurà de ser de dos metres i vuitanta-cinc centímetres (2,85 m) d'amplària mínima, senyalitzats o abalisats de forma que s'estableixi un sentit únic de circulació. Es podran substituir per un sol accés d'una amplada no inferior a cinc metres (5 m).

c) En tots els casos, l'amplada mínima s'haurà de complir en una profunditat de quatre metres (4 m) a partir de l'alineació oficial i es procurarà que siguin compatibles, en el que sigui possible, amb l'arbrat, parterres i jardins existents a les voravies.

13. Sistema de ventilació

a) Els sistemes de ventilació estaran projectats i es realitzaran amb l'amplitud suficient per impedir l'acumulació de gasos nocius en proporció capaç de produir accidents, complint en tot cas amb les determinacions del CTE.

b) Als efectes del dimensionat de buits, els patis o patiats tendran la mateixa consideració de façana. La secció d'aquests haurà d'ésser igual o superior a la dels buits que hi ventilin.

c) En cas de no ser possible la ventilació natural, s'haurà d'instal·lar un sistema de ventilació forçada, amb sortida per sobre de la coberta de l'edifici, que haurà d'assegurar una renovació mínima d'aire de quinze (15) m³ per hora i per m² de superfície del local.

14. Evacuació de fums



a) Els garatges, així mateix, hauran de disposar d'un conducte independent per a cada planta o local a raó de cinquanta (50) cm² per cada dos-cents cinquanta (250) m² de superfície d'aparcament en planta, llevat d'una major exigència per norma de rang superior.

b) Aquests conductes han d'estar proveïts de comportes i altres dispositius especials de tancament i d'un sistema que, manual o automàticament, provoqui la seva obertura en cas d'incendi.

c) Aquest conducte s'entendrà, en principi, independent del sistema de ventilació forçada o directa que pugui tenir la planta o local en qüestió. Si el local hagués d'estar dotat de sistema de ventilació forçada per a la descàrrega d'aire a l'atmosfera, es podrà utilitzar el mateix conducte a què es refereix l'apartat anterior, però en tal cas s'haurà de projectar els mecanismes adequats perquè aquest sistema d'evacuació natural de fums i gasos funcioni com a tal en cas d'incendi.

d) En tot cas, tant els conductes d'evacuació d'aire de ventilació forçada com el de fums i gasos hauran d'efectuar la descàrrega a l'atmosfera a un (1) metre per damunt de la part superior de qualsevol buit de ventilació d'una habitació situada a una distància inferior a vuit (8) metres, ja sigui del mateix edifici o d'un altre veí.

15. Evacuació de líquids.

En cada local o planta d'aparcament s'haurà de preveure un sistema que permeti i garanteixi l'evacuació d'aigua i líquids fins a la xarxa corresponent.

16. Il·luminació

Els accessos, carrils i qualsevol punt del local per a aparcaments hauran de disposar d'un adequat nivell d'intensitat d'il·luminació mitjana i hauran de complir els valors mínims que s'estableixen en la normativa en vigor.

La il·luminació mínima haurà de ser de 15 lux en els carrils de circulació i passos per a vianants i de 50 lux en il·luminació intensiva.

17. Protecció contra incendis

Serà d'obligat compliment el DB-SI del CTE i la reglamentació concordant amb aquesta o norma que el substitueixi o modifiqui.

18. Accessibilitat

S'haurà de complir amb el que disposa la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears, així com el que disposa l'Ordre d'àmbit estatal VIV/561/2010, d'1 de febrer per la qual es desenvolupa el document tècnic de condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació per a l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats.

19. Es permetran els sistemes mecànics munta cotxes com a solució única d'accés de vehicles. En aquest cas, com en els altres, la porta d'accés a aquest també s'haurà de situar a més de quatre (4) metres de l'alineació oficial i les dimensions del mecanisme munta cotxes, excepte justificació tècnica, hauran de ser iguals o superiors a dos metres i vuitanta centímetres (2,80 m) per cinc metres i seixanta centímetres (5,60 m). En tot cas ha d'existir un itinerari per a persones que comuniqui, de forma autònoma i no mecànica, totes les plantes amb l'exterior de l'edifici.

Capítol II. Zonificació

Secció 1a. Nucli d'Andratx

Article 152. Zones de la vila d'Andratx



A la vila d'Andratx, s'estableixen les següents zones:

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 – Equipament
Zona IS – Petites infraestructures
Zona AN·IS – Infraestructures i Serveis Urbanístics
Zona AN·A – Aparcaments
Zona ELP – Espai Lliure Públic

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

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 600 m²
- b) Façana mínima: 15 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m²/m²
- f) Altura reguladora màxima: 7,50 m
- g) Altura total màxima: 10,50 m
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- k) Reculades mínimes
A vial i a ELP: 3 m
Als límits laterals: 3 m
Al límit del fons: 3 m
- l) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/600, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 600 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	Només en edificis unifamiliars, separats com a mínim entre ells 6 m. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	



	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipament	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 154. Andratx. Zona AN·U2 – Unifamiliar 2

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 500 m2
- b) Façana mínima: 15 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m2/m2
- f) Altura reguladora màxima: 7,50 m
- g) Altura total màxima: 10,50 m
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació(*):

Aïllada: --

Entre mitgeres: --

Adossada només a una mitgera: --

k) Reculades:

A vial i a ELP: 2 m mínim o, si escau, la mateixa que l'edificació del solar confrontant si aquesta no està reculada del límit entre ambdós solars.

Als límits laterals: 2 m mínim, o sense recular, si l'edificació del solar confrontant no està reculada del límit corresponent.

Al límit del fons: --

l) Àrea enjardinada mínima: 50%

(*) L'edificació s'haurà d'adossar a les edificacions veïnes, si escau, i s'alinearà amb el carrer, sempre que un dels solars confrontant estigui edificat en aquestes condicions.

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és: 1/parcel·la.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.



La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBSALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 155. Andratx. Zona AN·P1 – Plurifamiliar 1

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 200 m2
- b) Façana mínima: 10 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions:
Soterranis: 80%
Semisoterranis: 80%
Planta baixa: 80%
Plantes pis: 60%
Profunditat edificable planta baixa: 25 m. Veure el que disposa l'article 30
Profunditat edificable plantes pis: 12 m. Veure el que disposa l'article 30
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 2 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1,60 m2/m2
- f) Altura reguladora màxima: 10,50 m.
- g) Altura total màxima: 13,50 m.
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 2
- j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: no
Entre mitgeres: sí
- k) Reculades
A vial i a ELP: 0 m
Als altres límits: 0 m
- l) Àrea enjardinada mínima: 20 %



2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/60, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 60 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBAIS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	
	Plurifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només en planta baixa, associada o no a les seves plantes inferior o superior i amb una superfície màxima de 150 m ² .
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Al allotjament turístic	Admès	Només s'admet a les àrees delimitades en els plànols d'ordenació com a aptes per a hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Admès	Sense molèsties per als usos residencials.
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	Només amb una superfície màxima de 300 m ² .
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m ² .
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 156. Andratx. Zona AN·P2 – Plurifamiliar 2

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

a) Parcel·la mínima: 200 m²

b) Façana mínima: 10 m

c) Coeficient d'ocupació per les edificacions:

Soterrani i semisoterrani: 80%

Plantes baixa i pis: 60%

Profunditat edificable planta baixa: 25 m. Veure el que disposa l'article 30

Profunditat edificable plantes pis: 12 m. Veure el que disposa l'article 30

d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1,20 m²/m²

e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1,60 m²/m²

f) Altura reguladora màxima: 7,50 m

g) Altura total màxima: 10,50 m



- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 2
j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: no
Entre mitgeres: sí
k) Reculades:
A vial i a ELP: 0 m
Als altres límits: 0 m
l) Àrea enjardinada mínima: 20 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/80, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 80 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Admès	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	Només en planta baixa, associada o no a les seves plantes inferior o superior i amb una superfície màxima de 150 m ² .
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Admès	Només s'admet a les àrees delimitades en els plànols d'ordenació com a aptes per a hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes
	Restauració	Admès	
	Religió	Prohibit	
Equipaments	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Admès	Sense molèsties per als usos residencials.
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	Només amb una superfície màxima de 300 m ² .
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m ² .
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 157. Andratx. Zona AN·P3 – Plurifamiliar 3

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 200 m²



- b) Façana mínima: 10 m
c) Coeficient d'ocupació per les edificacions:
Soterrani i semisoterrani: 80%
Plantes baixa i pis: 60%
d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 2,40 m2/m2
e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1,60 m2/m2
f) Altura reguladora màxima: 13,50 m.
g) Altura total màxima: 16,50 m.
h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 4 (PB+3PP)
i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 2
j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: no
Entre mitgeres: sí
k) Reculades:
A vial i a ELP: 0 m
A paret mitgera: 0 m
l) Àrea enjardinada mínima : 20%

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/60, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 60 m2 de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	
	Plurifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només en planta baixa, associada o no a les seves plantes inferior o superior i amb una superfície màxima de 150 m2.
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Admès	Sense molèsties per als usos residencials.
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	Només amb una superfície màxima de 300 m2.
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m2.
	Funerari	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
Espais lliures	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 158. Andratx. Zona AN·P4 – Plurifamiliar 4



1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 200 m²
- b) Façana mínima: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 60%
- Profunditat edificable planta baixa 25 m. Veure el que disposa l'article 30
- Profunditat edificable plantes pis: 12 m. Veure el que disposa l'article 30
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1,20 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1,20 m²/m²
- f) Altura reguladora màxima: 7,50 m
- g) Altura total màxima: 10,50 m
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 2
- j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: no
Entre mitgeres: sí
- k) Reculades:
A vial i a ELP: 0 m
A paret mitgera: 0 m
- l) Àrea enjardinada mínima: 25 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/140, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 140 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	
	Plurifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només en planta baixa, associada o no a les seves plantes inferior o superior i amb una superfície màxima de 150 m ² .
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Admès	Sense molèsties per als usos residencials.
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	Només amb una superfície màxima de 300 m ² .
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m ² .
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	



	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 159. Andratx. Zona AN·P5 – Plurifamiliar 5

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 200 m²
- b) Façana mínima: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 60%
- Profunditat edificable planta baixa: 25 m. Veure el que disposa l'article 30
- Profunditat edificable plantes pis: 12 m. Veure el que disposa l'article 30
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1,80 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1,20 m²/m²
- f) Altura reguladora màxima: 10,50 m.
- g) Altura total màxima: 13,50 m.
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 2
- j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: no
Entre mitgeres: sí
- k) Reculades
A vial i a ELP: 0 m
A paret mitgera: 0 m
- l) Àrea enjardinada mínima: 25 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/140, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 140 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	
	Plurifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només en planta baixa, associada o no a les seves plantes inferior o superior i amb una superfície màxima de 150 m ² .
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Admès	Sense molèsties per als usos residencials.
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	Només amb una superfície màxima de 300 m ² .
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m ² .
	Funerari	Prohibit	
Infraestructures i	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	



serveis urbanístics	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 160. Andratx. Zona AN·P6 – Plurifamiliar 6

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 200 m2
- b) Façana mínima: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 60%
- Profunditat edificable planta baixa: 25 m. Veure el que disposa l'article 30
- Profunditat edificable plantes pis: 12 m. Veure el que disposa l'article 30
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1,20 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1,20 m2/m2
- f) Altura reguladora màxima: 7,50 m
- g) Altura total màxima: 10,50 m
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 2
- j) Tipus d'ordenació:
- Aïllada: no
- Entre mitgeres: sí
- i) Reculades:
- A vial i a ELP: 0 m
- A paret mitgera: 0 m
- j) Àrea enjardinada mínima: 25 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/80, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 80 m2 de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Admès	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	Només en planta baixa, associada o no a les seves plantes inferior o superior i amb una superfície màxima de 150 m2.
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	Sense molèsties per als usos residencials.
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Admès	
	Seguretat	Prohibit	



	Sanitari	Admès	Només amb una superfície màxima de 300 m2.
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m2.
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 161. Andratx. Zona AN·P7 – Plurifamiliar 7

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 200 m2
- b) Façana mínima: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 60%
Profunditat edificable planta baixa: 25 m. Veure el que disposa l'article 30
Profunditat edificable plantes pis: 12 m. Veure el que disposa l'article 30
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1,80 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1,20 m2/m2
- f) Altura reguladora màxima: 10,50 m.
- g) Altura total màxima: 13,50 m.
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 2
- j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: no
Entre mitgeres: sí
- k) Reculades
A vial i a ELP: 0 m
A paret mitgera: 0 m
- l) Àrea enjardinada mínima: 25 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/70, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 70 m2 de superfície del solar.
No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	
	Plurifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només en planta baixa, associada o no a les seves plantes inferior o superior i amb una superfície màxima de 150 m2.
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	



	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Admès	Sense molèsties per als usos residencials.
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	Només amb una superfície màxima de 300 m2.
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m2.
	Funerari	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
Espais lliures	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 162. Andratx. Zona AN·C – Comercial

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 600 m2
- b) Façana mínima: 10 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 60%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1,20 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1,20 m2/m2
- f) Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- g) Altura total màxima: 10,50 m.
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 2
- j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: no
Entre mitgeres: sí
- k) Reculades
A vial i a ELP: 0 m
A paret mitgera: 0 m
- l) Àrea enjardinada mínima: --

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBAIS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només un habitatge annex als altres usos, de 150 m2 com a màxim
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	



	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	Només amb una superfície màxima de 300 m2.
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m2.
	Funerari	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
Espais lliures	Estacions de serveis	Admès	Només les ja existents.
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 163. Andratx. Zona AN·E – Equipament

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 600 m2
- b) Façana mínima: 10 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 70%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 2,10 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1,40 m2/m2
- f) Altura reguladora màxima: 10,50 m, excepte la torre del Castell de Son Mas
- g) Altura total màxima: 13,50 m, excepte la torre del Castell de Son Mas
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 2
- j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: sí
- k) Reculades:
A vial i a ELP: --
A paret mitgera: --
- l) Àrea enjardinada mínima: 20 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només un habitatge annex als altres usos de 150 m2 com a màxim
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	Només s'admet com a ús complementari als altres usos admesos
Equipaments	Religiós	Admès	Només a la subzona AN·E·RL
	Soci cultural	Admès	Només a la subzona AN·E·SC
	Docent	Admès	Només a la subzona AN·E·D



	Assistència social	Admès	Només a la subzona AN·E·AS
	Administratiu-Institucional	Admès	Només a la subzona AN·E·AI
	Esportiu	Admès	Només a la subzona AN·E·E
	Seguretat	Admès	Només a la subzona AN·E·Se
	Sanitari	Admès	Només a la subzona AN·E·Sa
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només a la subzona AN·E·RE
	Funerari	Admès	Només a la subzona AN·E·C
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Admès	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 164. Andratx. Zona AN·IS1 – Petites infraestructures

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: --
- b) Façana mínima: --
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 100%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1 m2/m2
- f) Altura reguladora màxima: 4 m
- g) Altura total màxima: 6 m
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: sí
- k) Reculades mínimes
A vial i a ELP: --
A paret mitgera: --
- l) Àrea enjardinada mínima: --

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBAIS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiosos	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	



	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Prohibit	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 165. Andratx. Zona AN-IS2 – Infraestructures i serveis urbanístics

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 200
- b) Façana mínima: 10
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 70%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,7 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,7 m2/m2
- f) Altura reguladora màxima: 4 m
- g) Altura total màxima: 6 m
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: sí
- k) Reculades mínimes
A vial i a ELP: --
A paret mitgera: --
- l) Àrea enjardinada mínima: 20 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	



	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
Espais lliures	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 166. Andratx. Zona A – Aparcaments

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 400 m²
- b) Façana mínima: 20 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 5%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,05 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0 m²/m²
- f) Altura reguladora màxima: 3 m
- g) Altura total màxima: 5 m
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 0
- j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: sí
- k) Reculades:
A vial i a ELP: --
A paret mitgera: --
- l) Àrea enjardinada mínima: 20% amb cobertura vegetal del 50%

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	



	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 167. Andratx. Zona ELP – Espai lliure públic

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: --
- b) Façana mínima: --
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions:
Soterrani i semisoterrani: 100%
Plantes baixa i pis: 1%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,01 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1 m2/m2
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 150 m2
- g) Altura reguladora màxima: 3 m
- h) Altura total màxima: 5 m
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: sí
- l) Reculades mínimes:
A vial i a ELP: --
A paret mitgera: --
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 150 m2: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 50 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Les edificacions permeses en diversos ELP, per aplicació d'aquests paràmetres, separats únicament per vials, es poden ubicar en un d'ells, agrupades o separades entre si.

4. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Només sobre terreny i per a la venda d'articles propis d'aquests espais



	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	Només sobre terreny i amb característiques pròpies d'aquests espais
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	Només sobre terreny i entès com a jocs lúdics, sense molèsties per a la resta dels usuaris i veïns de la zona
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només sobre terreny i en ocasions esporàdiques
	Funerari	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús del propi espai i fins a 20 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	Només en plantes sota terreny
Espais lliures	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Prohibit	

Secció 2a. Nucli de Sa Coma

Article 168. Zonificació de Sa Coma

En el nucli de Sa Coma s'estableixen les següents zones:

Zona SC·U1 – Unifamiliar entremitgeres
Zona SC·U2 – Unifamiliar aïllada o semi aïllada
Zona SC·E – Equipaments
Zona SC·A – Aparcaments
Zona ELP – Espai lliure públic

Article 169. Sa Coma. Zona SC·U1 – Unifamiliar entre mitgeres

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- Parcel·la mínima : 200 m2
- Façana mínima: 10 m
- Coefficient d'ocupació per les edificacions: 30%
- Coefficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m2/m2
- Coefficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m2/m2
- Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- Altura total màxima: 10,50 m.
- Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- Tipus d'ordenació:
Aïllada: no
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: no
- Reculades:
A vial i a ELP: 0 m
Als límits laterals: 0 m
Al límit del fons: --
- Àrea enjardinada mínima: 20 %



2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/200, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 200 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	Només en edificis unifamiliars. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m ²
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Admès	S'admeten els hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes
	Restauració	Admès	
	Religió	Prohibit	
Equipaments	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	Només amb una superfície màxima de 300 m ² .
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m ² .
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 170. Sa Coma. Zona SC·U2 – Unifamiliar 2 aïllada o semi aïllada

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 500 m²
 - b) Façana mínima: 20 m
 - c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%
 - d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m²/m²
 - e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m²/m²
 - f) Altura reguladora màxima: 7,50 m.
 - g) Altura total màxima: 10,50 m.
 - h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
 - i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
 - j) Tipus d'ordenació:
- Aïllada: sí
- Entre mitgeres: no



Adossada només a una mitgera: sí

k) Reculades mínimes:

A vial i a ELP: 3 m

Als límits laterals: 3 m

Al límit del fons: 3 m

En relació al tipus d'ordenació, les edificacions hauran d'adossar-se a una mitjanera o alinear-se amb el carrer, sempre que un dels solars confrontants estigui edificat en aquestes condicions.

l) Àrea enjardinada mínima: 50 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/500, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 500 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	Només en edificis unifamiliars, separats com a mínim entre ells 6 m. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Admès	S'admeten els hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
Espais lliures	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 171. Sa Coma. Zona SC·E – Equipament

1. Equipament esportiu SC·E·E

1.1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

a) Parcel·la mínima: 5.000 m²



- b) Façana mínima: 20 m
c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 10%
d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,20 m²/m²
e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,10 m²/m²
f) Altura reguladora màxima: 7,50 m.
g) Altura total màxima: 10,50 m.
h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
k) Reculades mínimes
A vial i a ELP: 10 m
Als límits laterals: 10 m
Al límit del fons: 10 m
l) Àrea enjardinada mínima: 25 %

1.2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

1.3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBAIS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només un habitatge annex als altres usos, de 150 m ² com a màxim
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	Només s'admet com a ús complementari als altres usos admesos
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
Espais lliures	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

2. Equipament soci cultural SC·E·SC



2.1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 5.000 m²
- b) Façana mínima: 20 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 25%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,50 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,25 m²/m²
- f) Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- g) Altura total màxima: 10,50 m.
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- k) Reculades mínimes:
A vial i a ELP: 10 m
Als límits laterals: 10 m
Al límit del fons: 10 m
- l) Àrea enjardinada mínima: 25 %

2.2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

2.3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	Només s'admet com a ús complementari als altres usos admesos
Equipament	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	Es permeten vuit unitats d'habitació d'acord amb l'establert en el seu dia a la Declaració d'Interès Social de la Comissió Insular de Urbanisme de Mallorca. Aquestes unitats d'habitació són per al servei de l'Equipament, no podran tenir ús propi d'habitatge i no podran ser objecte de venda o segregació.
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i	Prohibit	



Espais lliures	telecomunicacions		
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 172. Sa Coma. Zona SC·A – Aparcaments

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 750 m²
- b) Façana mínima: 20 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions:
Soterrani i semisoterrani: 100%
Planta baixa: 80%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,80 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 2 m²/m²
- f) Altura reguladora màxima: 3 m
- g) Altura total màxima: 4,50 m
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 2
- j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: sí
- i) Reculades:
A vial i a ELP: 0 m o 3 m
A paret mitgera: 0 m o 3 m
- j) Àrea enjardinada mínima: 20% amb cobertura vegetal del 50%

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia



			parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
Espais lliures	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 173. Sa Coma. Zona ELP – Espai lliure públic

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima : --
- b) Façana mínima: --
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions:
Soterrani i semisoterrani: 100%
Plantes baixa i pis: 1%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,01 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1 m2/m2
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 150 m2
- g) Altura reguladora màxima: 4 m
- h) Altura total màxima: 6 m
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: sí
- l) Reculades:
A vial i a ELP: --
A paret mitgera: --
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 150 m2: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 50 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

4. Les edificacions permeses en diversos ELP, per aplicació d'aquests paràmetres, separats únicament per vials, es poden ubicar en un d'ells, agrupades o separades entre si.

5. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Només sobre terreny i per a la venda d'articles propis d'aquests espais
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	Només sobre terreny i amb característiques pròpies d'aquests espais
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	



	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	Només sobre terreny i entès com a jocs lúdics, sense molèsties per a la resta dels usuaris i veïns de la zona
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només sobre terreny i en ocasions esporàdiques
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús del propi espai i fins a 20 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	Només en plantes sota terreny
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Prohibit	

Secció 3a. Nucli de S'Arracó

Article 174. Zonificació de s'Arracó

A s'Arracó s'estableixen les següents zones:

Zona SA·U1 – Unifamiliar entre mitgeres

Zona SA·U2 – Unifamiliar entre mitgeres reculades

Zona SA·U3 – Unifamiliar aïllat o semi aïllat

Zona SA·E – Equipaments

Zona ELP – Espai lliure públic

Article 175. S'Arracó. Zona SA·U1 – Unifamiliar entre mitgeres

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- Parcel·la mínima: 200 m2
- Façana mínima: 10 m
- Coefficient d'ocupació per les edificacions: 60%
- Coefficient d'aprofitament sobre terreny: 1,20 m2/m2
- Coefficient d'aprofitament sota terreny: 0,60 m2/m2
- Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- Altura total màxima: 10,50 m.
- Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- Tipus d'ordenació:
Aïllada: no
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: no
- Reculades:
A vial i a ELP: 0 m
Als límits laterals: 0 m
Al límit del fons: --
- Àrea enjardinada mínima: 20 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/200, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 200 m2 de superfície del solar.



No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	Només en edificis unifamiliars. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IUU.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Amb una superfície màxima de 150 m2
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Admès	Només s'admet a les àrees delimitades en els plànols d'ordenació on es permeten els hotels de ciutat i l'allotjament de turisme d'interior, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	Només amb una superfície màxima de 300 m2.
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m2.
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 176. S'Arracó. Zona SA·U2 – Unifamiliar entre mitgeres reculades

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- Parcel·la mínima: 200 m2
- Façana mínima: 10 m
- Coefficient d'ocupació per les edificacions: 60%
- Coefficient d'aprofitament sobre terreny: 1,20 m2/m2
- Coefficient d'aprofitament sota terreny: 0,60 m2/m2
- Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- Altura total màxima: 10,50 m.
- Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- Tipus d'ordenació:
Aïllada: no
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: no
- Reculades:
A vial i a ELP 3 m Possibilitat de porxo en zona de reculada



Als límits laterals: 0 m

Al límit del fons: --

l) Àrea enjardinada mínima: 20 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/200, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 200 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBAIS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	Només en edificis unifamiliars. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Amb una superfície màxima de 150 m ²
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	Només amb una superfície màxima de 300 m ² .
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m ² .
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 177. S'Arracó. Zona SA·U3 – Unifamiliar aïllat o semi aïllat

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

a) Parcel·la mínima: 500 m²

b) Façana mínima: 15 m

c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%

d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m²/m²

e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m²/m²

f) Altura reguladora màxima: 7,50 m. El paviment de la planta baixa podrà elevar-se un màxim d'1 m en el cas d'edificació aïllada.

g) Altura total màxima: 10,50 m

h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)

i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1

j) Tipus d'ordenació:



Aïllada: sí

Entre mitgeres: no

Adossada només a una mitgera: sí

k) Reculades:

A vial i a ELP: 0 m o mínim 2 m

Als límits laterals: 0 m o mínim 2 m

Al límit del fons: 0 m o mínim 2 m

En relació al tipus d'ordenació, les edificacions hauran d'adossar-se a una mitgera o alinear-se amb el carrer, sempre que un dels solars confrontants estigui edificat en aquestes condicions.

l) Àrea enjardinada mínima: 50 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/500, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 500 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	Només en edificis unifamiliars, separats com a mínim entre ells 4 m. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m ²
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Admès	Només s'admet a les àrees delimitades en els plànols d'ordenació com a aptes per a hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 178. S'Arracó. Zona SA·E1 – Equipaments

1. Equipaments: sanitari SA·E·Sa, soci cultural i religió SA·E·SC·RL i administratiu institucional SA·E·AI



1.1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 200 m²
- b) Façana mínima: 10 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 60%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1,20 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,60 m²/m²
- f) Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- g) Altura total màxima: 10,50 m.
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: no
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: no
- k) Reculades:
A vial i a ELP: 0 m
Als límits laterals: 0 m
Al límit del fons: -
- l) Àrea enjardinada mínima: 20 %

1.2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

1.3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només un habitatge annex als altres usos, de 150 m ² com a màxim
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	Només s'admet com a ús complementari als altres usos admesos
Equipaments	Religió	Admès	Només a la subzona SA·E·RL
	Soci cultural	Admès	Només a la subzona SA·E·SC
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Admès	Només a la subzona SA·E·AI
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	Només a la subzona SA·E·Sa
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
Espais lliures	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	



2. Equipament docent SA·E·D

2.1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 1.200 m²
- b) Façana mínima: 10 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m²/m²
- f) Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- g) Altura total màxima: 10,50 m.
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació:
 - Aïllada: sí
 - Entre mitgeres: no
 - Adossada només a una mitgera: no
- k) Reculades mínimes:
 - A vial i a ELP: 5 m
 - Als límits laterals: 5 m
 - Al límit del fons: 5 m
- l) Àrea enjardinada mínima: 50 %

2.2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

2.3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només un habitatge annex als altres usos, de 150 m ² com a màxim
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	Només s'admet com a ús complementari als altres usos admesos
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Admès	
	Seguretat	Admès	
	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Admès	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Admès	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	



Espais lliures	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 179. S'Arracó. Zona ELP – Espai lliure públic

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: --
- b) Façana mínima: --
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions:
Soterrani i semisoterrani: 100%
Plantes baixa i pis: 1%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,01 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1 m2/m2
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 150 m2
- g) Altura reguladora màxima: 4 m
- h) Altura total màxima: 6 m
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: sí
- l) Reculades:
A vial i a ELP: --
A paret mitgera: --
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 150 m2: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 50 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Les edificacions permeses en diversos ELP, per aplicació d'aquests paràmetres, separats únicament per vials, es poden ubicar en un d'ells, agrupades o separades entre si.

4. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBAIS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Només sobre terreny i per a la venda d'articles propis d'aquests espais
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	Només sobre terreny i amb característiques pròpies d'aquests espais
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	Només sobre terreny i entès com a jocs lúdics, sense



			molèsties per a la resta dels usuaris i veïns de la zona
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només sobre terreny i en ocasions esporàdiques
	Funerari	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús del propi espai i fins a 20 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	Només en plantes sota terreny
Espais lliures	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Prohibit	

Secció 4a. Nucli de Sant Elm

Article 180. Zonificació de Sant Elm

A Sant Elm s'estableixen les següents zones:

Zona SE·U1 – Unifamiliar entre mitgeres
Zona SE·U2 – Unifamiliar aïllada
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 – Equipaments
Zona IS – Petites infraestructures
Zona SE·IS – Infraestructures i serveis urbanístics
Zona SE·A – Aparcaments
Zona ELP – Espai lliure públic
Zona ELPr – Espai lliure privat

Article 181. Sant Elm. Zona SE·U1 – Unifamiliar entre mitgeres

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- Parcel·la mínima: 200 m²
- Façana mínima: 10 m
- Coefficient d'ocupació per les edificacions: 60%
- Coefficient d'aprofitament sobre terreny: 1,20 m²/m²
- Coefficient d'aprofitament sota terreny: 0,60 m²/m²
- Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- Altura total màxima: 10,50 m.
- Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- Tipus d'ordenació:
Aïllada: no
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: no
- Reculades:
A vial i a ELP: 0 m o 2 m
Als límits laterals: 0 m
Al límit del fons: --
- Àrea enjardinada mínima: 20 %



2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/200, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 200 m2 de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	Només en edificis unifamiliars. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Amb una superfície màxima de 150 m2
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m2.
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 182. Sant Elm. Zona SE·U2 – Unifamiliar aïllada

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- Parcel·la mínima: 800 m2
- Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- Coefficient d'ocupació per les edificacions: 30%
- Coefficient d'aprofitament sobre terreny: 0,33 m2/m2 en parcel·les de 800 o més m2 i 0,40 m2/m2 en parcel·les de menys de 800 m2
- Coefficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m2/m2
- Superfície màxima sobre terreny per edifici: 700 m2
- Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- Altura total màxima: 10,50 m.
- Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no



Adossada només a una mitgera: no

l) Reculades:

A vial i a ELP: 4 m.

Als límits laterals: 3 m, excepte per a parcel·les amb façana inferior al 50% de la mínima permesa que serà de 2 m.

Al límit del fons: 3 m.

m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 700 m²: 6 m.

n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/800, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 800 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	Només en edificis unifamiliars, separats com a mínim entre ells 6 m. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Només en l'àmbit del nucli antic.
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Admès	Només s'admet a les àrees delimitades en els plànols d'ordenació com a aptes per a hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes
	Restauració	Admès	Només en l'àmbit del nucli antic.
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
Espais lliures	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 183. Sant Elm. Zona SE·P1 – Plurifamiliar 1

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

a) Parcel·la mínima: 1.200 m²

b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m



- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 40%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m²/m²
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.350 m²
- g) Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- h) Altura total màxima: 10,50 m.
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
 Aïllada: si
 Entre mitgeres: no
 Adossada només a una mitgera: no
- l) Reculades:
 A vial i a ELP: 4 m
 Als límits laterals: 3 m
 Al límit del fons: 3 m
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.350 m²: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/180, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 180 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	
	Plurifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m ²
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m ² .
	Funerari	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i servei	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
Espais lliures	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 184. Sant Elm. Zona SE·P2 – Plurifamiliar 2



1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 1.500 m²
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 40%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m²/m²
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.200 m²
- g) Altura reguladora màxima: 10,50 m.
- h) Altura total màxima: 13,50 m.
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- l) Reculades:
A vial i a ELP: 4 m
Als límits laterals: 4 m
Al límit del fons: 4 m
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.200 m²: 5 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/180, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 180 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBAIS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	
	Plurifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m ²
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m ² .
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	



	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 185. Sant Elm. Zona SE·P3 – Plurifamiliar 3

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 200 m²
- b) Façana mínima: 8 m²
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 60%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1,20 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,60 m²/m²
- f) Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- g) Altura total màxima: 10,50 m.
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: no
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: no
- k) Reculades:
A vial i a ELP: 0 m
Als límits laterals: 0 m
Al límit del fons: --
- l) Àrea enjardinada mínima: --

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/120, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 120 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	
	Plurifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m ²
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Admès	Només s'admet a les àrees delimitades en els plànols d'ordenació com a aptes per a hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m ² .
	Funerari	Prohibit	



	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 186. Sant Elm. Zona SE·P4 – Plurifamiliar 4

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 200 m2
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 60%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,60 m2/m2
- f) Altura reguladora màxima: 10,50 m.
- g) Altura total màxima: 13,50 m.
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: no
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: no
- k) Reculades:
A vial i a ELP: 0 m
Als límits laterals: 0 m
Al límit del fons: --
- l) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/60, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 60 m2 de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	
	Plurifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m2
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Admès	Només s'admet a les àrees delimitades en els plànols d'ordenació com a aptes per a hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	



	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m2.
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 187. Sant Elm. Zona SE·T – Turística

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 12.000 m2
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 40%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,67 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m2/m2
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 8.500 m2
- g) Altura reguladora màxima: 10,50 m.
- h) Altura total màxima: 13,50 m.
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- l) Reculades:
A vial i a ELP: 3 m
Als límits laterals: 3 m
Al límit del fons: 3 m
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 8.500 m2: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixa índex d'intensitat d'ús residencial.

L'índex d'intensitat d'ús turístic és 1/60, la qual cosa suposa que hi pot obtenir una plaça turística per cada 60 m2 de superfície del solar.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només annex a l'ús principal.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2



	Oficines i serveis	Prohibit	Amb les condicions expressades en el punt 4 següent.
	Allotjament turístic	Admès	
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Admès	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

En tot cas, els usos secundaris a l'ús turístic hauran de complir amb el que s'estableix en l'article 32 de la Llei del Turisme o norma que la modifiqui o substitueixi.

Article 188. Sant Elm. Zona SE·E – Equipaments

Equipaments: soci cultural i religió SE·E·SC·RL i esportiu SE·E·E

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- Parcel·la mínima: 800 m2
- Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- Coefficient d'ocupació per les edificacions: 30%
- Coefficient d'aprofitament sobre terreny: 0,33 m2/m2 en parcel·les de 800 o més m2 i 0,40 m2/m2 en parcel·les de menys de 800 m2
- Coefficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m2/m2
- Superfície màxima sobre terreny per edifici: 700 m2
- Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- Altura total màxima: 10,50 m.
- Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- Reculades:
A vial i a ELP: 4 m
Als límits laterals: 3 m
Al límit del fons: 3 m
- Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 700 m2: 6 m
- Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índex d'intensitat d'ús.



3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només un habitatge annex als altres usos, de 150 m2 com a màxim
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	Només s'admet com a ús complementari als altres usos admesos
Equipaments	Religiós	Admès	Només a la subzona SE·E·RL
	Soci cultural	Admès	Només a la subzona SE·E·SC
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	Només a la subzona SE·E·E
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 189. Sant Elm. Zona SE·IS1 – Petites infraestructures

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: --
- b) Façana mínima: --
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 100%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1 m2/m2
- f) Altura reguladora màxima: 4 m
- g) Altura total màxima: 6 m
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: sí
- i) Reculades:
A vial i a ELP: --
A paret mitgera: --
- j) Àrea enjardinada mínima: --

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).



No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 190. Sant Elm. Zona SE-IS2 – Infraestructures i serveis urbanístics

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 2.000 m²
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 40%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,80 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m²/m²
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 3.500 m²
- g) Altura reguladora màxima: 7 m
- h) Altura total màxima: 10 m
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- l) Reculades:
A vial i a ELP: 5 m
Als límits laterals: 3 m
Al límit del fons: 3 m
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 8.500 m²: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 20 %



2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBAIS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Amb una superfície màxima de 150 m2
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 191. Sant Elm. Zona SE·A – Aparcaments

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 200 m2
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 5%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,05 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,05 m2/m2
- f) Altura reguladora màxima: 3 m
- g) Altura total màxima: 5 m
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació:
 - Aïllada: sí
 - Entre mitgeres: sí
 - Adossada només a una mitgera: sí
- k) Reculades:
 - A vial i a ELP: --
 - Als límits laterals: --
 - Al límit del fons: --
- l) Àrea enjardinada mínima: 20 %. Cobertura arbòria: 50%



2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Prohibit	
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 192. Sant Elm. Zona ELP – Espai lliure públic

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: --
- b) Façana mínima: --
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions:
Soterrani i semisoterrani: 100%
Plantes baixa i pis: 1%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,01 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1 m²/m²
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 150 m²
- g) Altura reguladora màxima: 4 m
- h) Altura total màxima: 6 m
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: sí
- l) Reculades:
A vial i a ELP: --
A paret mitgera: --



- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 150 m²: 6 m
n) Àrea enjardinada mínima: 50 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Les edificacions permeses en diversos ELP, per aplicació d'aquests paràmetres, separats únicament per vials, es poden ubicar en un d'ells, agrupades o separades entre si.

4. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Només sobre terreny i per a la venda d'articles propis d'aquests espais
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	Només sobre terreny i amb característiques pròpies d'aquests espais
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	Només sobre terreny i entès com a jocs lúdics, sense molèsties per a la resta dels usuaris i veïns de la zona
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només sobre terreny i en ocasions esporàdiques
	Funerari	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús del propi espai i fins a 20 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	Només en plantes sota terreny
Espais lliures	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Prohibit	

Article 193. Sant Elm. Zona ELPr – Espai lliure privat

Són aquelles àrees de domini privat no edificables, la superfície de les quals compta als efectes de l'aplicació dels paràmetres de parcel·lació i d'edificació corresponents a la zona urbanística a la qual correspon, en les quals es permeten les activitats admeses en ella, desenvolupades a l'aire lliure.

No obstant això, les zones expressament qualificades com ELPr en els plànols no seran edificables i manquen d'aprofitament urbanístic. En elles només es permetrà la situació de terrasses, piscines i instal·lacions esportives, complint les reculades de la zona on se situen.

La superfície mínima enjardinada ha de ser el 50%

Secció 5a. Nucli de Port d'Andratx



Article 194. Zonificació de Port d'Andratx

Al Port d'Andratx s'estableixen les següents zones:

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 – Equipaments
Zona IS – Petites infraestructures
Zona PA·IS – Infraestructures i serveis urbanístics
Zona PA·A - Aparcament
Zona ELP – Espai lliure públic
Zona ELPr – Espai lliure privat

Article 195. Port d'Andratx. Zona PA·U1 – Unifamiliar 1

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 1.000 m². S'admeten parcel·les de superfície inferior anteriors a l'aprovació d'aquestes NS o que figurin en un projecte de parcel·lació aprovat abans del 10 de maig de 2007.
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,33 m²/m² en parcel·les de 1.000 o més m² i 0,40 m²/m² en parcel·les de menys de 1.000 m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,33 m²/m²
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 700 m²
- g) Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- h) Altura total màxima: 10,50 m. Només 8,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- l) Reculades:
A vial i a ELP: 4 m
Als límits laterals: 3 m
Al límit del fons: 3 m
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 700 m²: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/1.000, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 1.000 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.



3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	Només en edificis unifamiliars, separats com a mínim entre ells 6 m. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 196. Port d'Andratx. Zona PA·U2 – Unifamiliar 2

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- Parcel·la mínima: 1.500 m2. S'admeten parcel·les de superfície inferior anteriors a l'aprovació d'aquestes NS o que figurin en un projecte de parcel·lació aprovat abans del 10 de maig de 2007.
- Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- Coefficient d'ocupació per les edificacions: 30%
- Coefficient d'aprofitament sobre terreny: 0,33 m2/m2
- Coefficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m2/m2
- Superfície màxima sobre terreny per edifici: 700 m2
- Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- Altura total màxima: 10,50 m. Només 8,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.
- Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- Reculades:
A vial i a ELP: 4 m
Als límits laterals: 4 m



Al límit del fons: 4 m

m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 700 m²: 8 m

n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/1.500, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 1.500 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBAIS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 197. Port d'Andratx. Zona PA·U3 – Unifamiliar 3

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

a) Parcel·la mínima: 500 m². S'admeten parcel·les de superfície inferior anteriors a l'aprovació d'aquestes NS o que figurin en un projecte de parcel·lació aprovat abans del 10 de maig de 2007.

b) Façana mínima: 15 m

c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%

d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m²/m²

e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m²/m²

f) Altura reguladora màxima: 7,50 m. El paviment de la planta baixa podrà elevar-se un màxim d'1 m en el cas d'edificació aïllada.

g) Altura total màxima: 10,50 m. Només 8,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.

h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)

i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1



j) Tipus d'ordenació:

Aïllada: sí

Entre mitgeres: no

Adossada només a una mitgera: sí

k) Reculades:

A vial i a ELP: 0 m o mínim 2 m

Als límits laterals: 0 m o mínim 2 m

Al límit del fons: 0 m o mínim 2 m

En relació al tipus d'ordenació, les edificacions hauran d'adossar-se a una mitgera o alinear-se amb el carrer, sempre que un dels solars confrontants estigui edificat en aquestes condicions.

l) Àrea enjardinada mínima: 50 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/500, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 500 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	Només en edificis unifamiliars, separats com a mínim entre ells 4 m. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m ²
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
Espais lliures	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 198. Port d'Andratx. Zona PA·P1 – Plurifamiliar 1

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

a) Parcel·la mínima: 1.200 m²

b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m



- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 40%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m²/m²
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.350 m²
- g) Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- h) Altura total màxima: 10,50 m. Només 8,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
 Aïllada: si
 Entre mitgeres: no
 Adossada només a una mitgera: no
- l) Reculades:
 A vial i a ELP: 4 m
 Als límits laterals: 3 m
 Al límit del fons: 3 m
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.350 m²: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/180, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 180 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	
	Plurifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m ²
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Admès	Només s'admet a les àrees delimitades en els plànols d'ordenació com a aptes per a hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	



Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 199. Port d'Andratx. Zona PA·P2 – Plurifamiliar 2

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 1.500 m²
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 40%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m²/m²
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.200 m²
- g) Altura reguladora màxima: 10,50 m.
- h) Altura total màxima: 13,50 m. Només 10,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- l) Reculades:
A vial i a ELP: 4 m
Als límits laterals: 4 m
Al límit del fons: 4 m
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.200 m²: 8 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/180, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 180 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	
	Plurifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m ²
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m ² .
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	



Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Instal·lacions i serveis	Admès	
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 200. Port d'Andratx. Zona PA·P3 – Plurifamiliar 3

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- Parcel·la mínima: 1.200 m2
- Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- Coefficient d'ocupació per les edificacions: 40%
- Coefficient d'aprofitament sobre terreny: 0,50 m2/m2
- Coefficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m2/m2
- Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.500 m2
- Altura reguladora màxima: 10,50 m.
- Altura total màxima: 13,50 m. Només 10,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.
- Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- Reculades:
A vial i a ELP: 4 m
Als límits laterals: 3 m
Al límit del fons: 3 m
- Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.500 m2: 6 m
- Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/240, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 240 m2 de superfície del solar.
No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBAIS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Admès	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m2
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	



	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 201. Port d'Andratx. Zona PA·P4 – Plurifamiliar 4

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 200 m2
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 60%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1,80 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,60 m2/m2
- f) Altura reguladora màxima: 10,50 m.
- g) Altura total màxima: 13,50 m. Només 10,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: no
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: no
- k) Reculades:
A vial i a ELP: 0 m
Als límits laterals: 0 m
Al límit del fons: --
- l) Àrea enjardinada mínima: 20 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/60, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 60 m2 de superfície del solar.
No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	
	Plurifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m2
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Admès	Només s'admet a les àrees delimitades en els plànols



			d'ordenació com a aptes per a hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m2.
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 202. Port d'Andratx. Zona PA·T – Turística

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- Parcel·la mínima: 12.000 m²
- Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- Coefficient d'ocupació per les edificacions: 40%
- Coefficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m²/m²
- Coefficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m²/m²
- Superfície màxima sobre terreny per edifici: 8.500 m²
- Altura reguladora màxima: 10,50 m.
- Altura total màxima: 13,50 m. Només 11,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.
- Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- Reculades:
A vial i a ELP: 3 m
Als límits laterals: 3 m
Al límit del fons: 3 m
- Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 8.500 m²: 6 m
- Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixa índex d'intensitat d'ús residencial.

L'índex d'intensitat d'ús turístic és 1/60, la qual cosa suposa que hi pot obtenir una plaça turística per cada 60 m² de superfície del solar.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.



USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només annex a l'ús principal.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Admès	Amb les condicions expressades en el punt 4 següent.
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Admès	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

En tot cas, els usos secundaris a l'ús turístic hauran de complir amb el que s'estableix en l'article 32 de la Llei del Turisme o norma que la modifiqui o substitueixi.

Article 203. Port d'Andratx. Zona PA·D – Dotacional

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- Parcel·la mínima: 1.200 m2
- Façana mínima: 20 m
- Coefficient d'ocupació per les edificacions: 40%
- Coefficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m2/m2
- Coefficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m2/m2
- Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.200 m2
- Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- Altura total màxima: 10,50 m. Només 8,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.
- Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- Reculades:
A vial i a ELP: 4 m
Als límits laterals: 4 m
Al límit del fons: 4 m
- Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.200 m2: 5 m
- Àrea enjardinada mínima: 40 %



2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només un habitatge annex al conjunt d'activitats de cada parcel·la, amb una superfície màxima del 40% de la destinada als altres usos.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacle	Admès	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 204. Port d'Andratx. Zona PA·E – Equipaments

Equipaments: religiós, PA·E·RL, soci cultural PA·E·SC, docent PA·E·D, administratiu institucional PA·E·AI, esportiu PA·E·E i sanitari PA·E·Sa.

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- Parcel·la mínima: 1.000 m2
 - Façana mínima: 20 m
 - Coefficient d'ocupació per les edificacions: 40%
 - Coefficient d'aprofitament sobre terreny: 0,80 m2/m2
 - Coefficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m2/m2
 - Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.500 m2
 - Altura reguladora màxima: 8,50 m.
 - Altura total màxima: 11,50 m.
 - Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
 - Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
 - Tipus d'ordenació:
- Aïllada: si



Entre mitgeres: no

Adossada només a una mitgera: no

l) Reculades:

A vial i a ELP: 4 m

Als límits laterals: 3 m

Al límit del fons: 3 m

m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.500 m²: 3 m

n) Àrea enjardinada mínima: 25 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només annex a l'ús principal.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	Només s'admet com a ús complementari als altres usos admesos
Equipaments	Religiós	Admès	Només a la subzona PA·E·RL
	Soci cultural	Admès	Només a la subzona PA·E·SC
	Docent	Admès	Només a la subzona PA·E·D
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Admès	Només a la subzona PA·E·AI
	Esportiu	Admès	Només a la subzona PA·E·E
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	Només a la subzona PA·E·Sa
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 205. Port d'Andratx. Zona PA·IS1 – Petites Infraestructures

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

a) Parcel·la mínima: --

b) Façana mínima: --

c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 100%

d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1 m²/m²

e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1 m²/m²

f) Altura reguladora màxima: 4 m

g) Altura total màxima: 6 m

h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)



i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1

j) Tipus d'ordenació:

Aïllada: sí

Entre mitgeres: sí

Adossada només a una mitgera: sí

i) Reculades:

A vial i a ELP: --

A paret mitgera: --

j) Àrea enjardinada mínima: --

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
Espais lliures	Estacions de serveis	Admès	Només les ja existents.
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 206. Port d'Andratx. Zona PA·IS2 – Infraestructures i serveis urbanístics

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

a) Parcel·la mínima: 2.000 m²

b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m

c) Coeficient d'ocupació per les edificacions:

Soterrani: 60%

Semisoterrani: 60%

Plantes baixa i pis: 40%

d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,80 m²/m²

e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,60 m²/m²

f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 3.500 m²



- g) Altura reguladora màxima: 7 m
h) Altura total màxima: 10 m Només 8,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx
i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
l) Reculades:
A vial i a ELP: 5 m
Als límits laterals: 3 m
Al límit del fons: 3 m
m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 8.500 m²: 6 m
n) Àrea enjardinada mínima: 20 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Admès	
	Magatzem	Admès	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
Espais lliures	Estacions de serveis	Admès	Només les ja existents.
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 207. Port d'Andratx. Zona PA·A – Aparcaments

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 200 m²
b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m



- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 80%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 2,40 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1,60 m²/m²
- f) Altura reguladora màxima: 10 m
- g) Altura total màxima: 13 m
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 2
- j) Tipus d'ordenació:
- Aïllada: sí
- Entre mitgeres: sí
- Adossada només a una mitgera: sí
- k) Reculades:
- A vial i a ELP: --
- Als límits laterals: --
- Al límit del fons: --
- l) Àrea enjardinada mínima: 20 %, amb el seu 50% de cobertura arbòria

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Prohibit	
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 208. Port d'Andratx. Zona ELP – Espai lliure públic

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: --
- b) Façana mínima: --



- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions:
Soterrani i semisoterrani: 100%
Plantes baixa i pis: 1%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,01 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1 m²/m²
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 150 m²
- g) Altura reguladora màxima: 4 m
- h) Altura total màxima: 6 m
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: sí
- l) Reculades:
A vial i a ELP: --
A paret mitgera: --
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 150 m²: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 50 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Les edificacions permeses en diversos ELP, per aplicació d'aquests paràmetres, separats únicament per vials, es poden ubicar en un d'ells, agrupades o separades entre si.

4. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Només sobre terreny i per a la venda d'articles propis d'aquests espais
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	Només sobre terreny i amb característiques pròpies d'aquests espais
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	Només sobre terreny i entès com a jocs lúdics, sense molèsties per a la resta dels usuaris i veïns de la zona
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només sobre terreny i en ocasions esporàdiques
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús del propi espai i fins a 20 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	Només en plantes sota terreny



	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Prohibit	

Article 209. Port d'Andratx. Zona ELPr – Espai lliure privat

Són aquelles àrees de domini privat no edificables, la superfície de les quals compta als efectes de l'aplicació dels paràmetres de parcel·lació i d'edificació corresponents a la zona urbanística a la qual correspon, en les quals es permeten les activitats admeses en ella, desenvolupades a l'aire lliure.

No obstant això, les zones expressament qualificades com ELPr en els plànols no seran edificables i manquen d'aprofitament urbanístic. En elles només es permetrà la situació de terrasses, piscines i instal·lacions esportives, complint les reculades de la zona on se situïn.

La superfície mínima enjardinada ha de ser el 50%

Secció 6a. Nucli de Camp de Mar

Article 210. Zonificació de Camp de Mar

A Camp de Mar s'estableixen les següents zones:

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 – Equipaments
Zona CM·G – Esportiva Golf
Zona IS – Petites infraestructures
Zona CM·IS – Infraestructures i serveis urbanístics
Zona CM·A – Aparcaments
Zona ELP – Espai lliure públic
Zona ELPr – Espai lliure privat

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

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- Parcel·la mínima: 1.000 m²
- Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- Coefficient d'ocupació per les edificacions: 30%
- Coefficient d'aprofitament sobre terreny: 0,33 m²/m² en parcel·les de 1.000 o més m² i 0,40 m²/m² en parcel·les de menys de 1.000 m²
- Coefficient d'aprofitament sota terreny: 0,33 m²/m²
- Superfície màxima sobre terreny per edifici: 700 m²
- Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- Altura total màxima: 10,50 m. Només 8,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.
- Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- Nombre màxim de plantes sota terreny: 1



k) Tipus d'ordenació:

Aïllada: si

Entre mitgeres: no

Adossada només a una mitgera: no

l) Reculades:

A vial i a ELP: 4 m

Als límits laterals: 3 m

Al límit del fons: 3 m

m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 700 m²: 6 m

n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/1.000, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 1.000 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	Només en edificis unifamiliars, separats com a mínim entre ells 6 m. El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Admès	Només s'admet a les àrees delimitades en els plànols d'ordenació com a aptes per a hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 212. Camp de Mar. Zona CM·U2 – Unifamiliar 2

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.



- a) Parcel·la mínima: 20.000 m²
b) Façana mínima: 100 m
c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 25%
d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,25 m²/m²
e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,25 m²/m²
f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 700 m²
g) Altura reguladora màxima: 7,50 m.
h) Altura total màxima: 10,50 m. Només 8,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.
i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
l) Reculades:
A vial i a ELP: 3 m
Als límits laterals: 3 m
Al límit del fons: 3 m
m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.700 m²: 6 m
n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/20.000, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 20.000 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBAIS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	



Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

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

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 1.200 m²
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 40%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m²/m²
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m²/m²
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.350 m²
- g) Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- h) Altura total màxima: 10,50 m.
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- l) Reculades:
A vial i a ELP: 4 m
Als límits laterals: 3 m
Al límit del fons: 3 m
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.350 m²: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/180, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 180 m² de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	
	Plurifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m ²
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i	Xarxa viària	Prohibit	



serveis urbanístics	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

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

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 1.500 m2
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 40%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m2/m2
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.200 m2
- g) Altura reguladora màxima: 10,50 m.
- h) Altura total màxima: 13,50 m.
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- l) Reculades:
A vial i a ELP: 4 m
Als límits laterals: 4 m
Al límit del fons: 4 m
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.200 m2: 5 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/180, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 180 m2 de superfície del solar.
No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	
	Plurifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m2
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Admès	Només s'admet a les àrees delimitades en els plànols d'ordenació com a aptes per a hotels de ciutat, segons es defineixen en l'article 39 de la Llei 8/2012 del turisme i en l'article 75.3 d'aquestes normes
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	



	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m2.
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

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

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 1.200 m2
- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 40%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,50 m2/m2
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m2/m2
- f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.500 m2
- g) Altura reguladora màxima: 10,50 m.
- h) Altura total màxima: 13,50 m.
- i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- l) Reculades:
A vial i a ELP: 4 m
Als límits laterals: 3 m
Al límit del fons: 3 m
- m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.200 m2: 6 m
- n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/240, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 240 m2 de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	
	Plurifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Admès	Només amb una superfície màxima de 150 m2
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2



	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Admès	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 216. Camp de Mar. Zona CM·P4 – Plurifamiliar 4

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- Parcel·la mínima: 2.000 m2
- Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- Coefficient d'ocupació per les edificacions: 25%
- Coefficient d'aprofitament sobre terreny: 0,40 m2/m2
- Coefficient d'aprofitament sota terreny: 0,25 m2/m2
- Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.700 m2
- Altura reguladora màxima: 9,50 m
- Altura total màxima: 12,50 m. Només 11 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.
- Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP) La superfície màxima de la segona planta pis és el 15% de la superfície de la planta baixa
- Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- Reculades:
A vial i a ELP: 3 m
Als límits laterals: 3 m
Al límit del fons: 3 m
- Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.700 m2: 6 m
- Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

L'índex d'intensitat d'ús residencial és 1/280, la qual cosa suposa que es pot edificar un habitatge per cada 280 m2 de superfície del solar.

No es fixa índex d'intensitat d'ús turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.



USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Admès	
	Plurifamiliar	Admès	El seu nombre resulta de l'aplicació de l'IIU.
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

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

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- Parcel·la mínima: 12.000 m2
- Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- Coefficient d'ocupació per les edificacions: 40%
- Coefficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m2/m2
- Coefficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m2/m2
- Superfície màxima sobre terreny per edifici: 8.500 m2
- Altura reguladora màxima: 10,50 m.
- Altura total màxima: 13,50 m. Només 10,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx.
- Nombre màxim de plantes sobre terreny: 3 (PB+2PP)
- Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- Reculades:
A vial i a ELP: 3 m
Als límits laterals: 3 m
Al límit del fons: 3 m
- Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 8.500 m2: 6 m
- Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixa índex d'intensitat d'ús residencial.



L'índex d'intensitat d'ús turístic és 1/60, la qual cosa suposa que hi pot obtenir una plaça turística per cada 60 m2 de superfície del solar.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només annex a l'ús principal.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Admès	Amb les condicions expressades en el punt 4 següent.
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Admès	
	Esportiu	Admès	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Admès	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

En tot cas, els usos secundaris a l'ús turístic hauran de complir amb el que s'estableix en l'article 32 de la Llei del Turisme o norma que la modifiqui o substitueixi.

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

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- Parcel·la mínima: 1.000 m2
- Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
- Coefficient d'ocupació per les edificacions: 40%
- Coefficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m2/m2
- Coefficient d'aprofitament sota terreny: 0,40 m2/m2
- Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.500 m2
- Altura reguladora màxima: 7,50 m.
- Altura total màxima: 10,50 m.
- Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
- Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
- Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
- Reculades:



A vial i a ELP: 4 m

Als límits laterals: 3 m

Al límit del fons: 3 m

m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.500 m²: 6 m

n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només annex a l'ús principal.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Admès	Només amb una superfície màxima de 300 m ² .
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només amb una superfície màxima de 200 m ² .
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

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

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

a) Parcel·la mínima: 5.000 m²

b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m

c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 35%

d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,66 m²/m²

e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,35 m²/m²

f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 1.400 m²

g) Altura reguladora màxima: 7,50 m.

h) Altura total màxima: 10,50 m.

i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)

j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1

k) Tipus d'ordenació:

Aïllada: si



Entre mitgeres: no

Adossada només a una mitgera: no

l) Reculades:

A vial i a ELP: 4 m

Als límits laterals: 3 m

Al límit del fons: 3 m

m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 1.400 m²: 6 m

n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només un habitatge annex al conjunt d'activitats de cada parcel·la, amb una superfície màxima del 40% de la destinada als altres usos.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Admès	
	Allotjament turístic	Prohibit	S'admeten els usos complementaris i vinculats als establiments turístics.
	Restauració	Admès	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Admès	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Admès	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Admès	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 220. Camp de Mar. Zona CM·E – Equipaments

Equipaments: religiós CM·E·RL, soci cultural CM·E·SC, docent CM·E·D i esportiu CM·E·E

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

a) Parcel·la mínima: 1.500 m²

b) Façana mínima: 30 m

c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 30%

d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,60 m²/m²



- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,30 m²/m²
f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 3.500 m²
g) Altura reguladora màxima: 8,50 m.
h) Altura total màxima: 10,50 m.
i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP)
j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
l) Reculades:
A vial i a ELP: 4 m
Als límits laterals: 3 m
Al límit del fons: 3 m
m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 3.500 m²: 6 m
n) Àrea enjardinada mínima: 40 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar annex	Admès	Només annex a l'ús principal.
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	Només s'admet com a ús complementari als altres usos admesos
Equipaments	Religió	Admès	Només a la subzona CM·E·RL
	Soci cultural	Admès	Només a la subzona CM·E·SC
	Docent	Admès	Només a la subzona CM·E·D
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	Només a la subzona CM·E·E
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús de la pròpia parcel·la i fins a 50 m ² per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Admès	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 221. Camp de Mar. Zona CM·EG – Esportiva Golf

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.



- a) Parcel·la mínima: --
- b) Façana mínima: --
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: --
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: --
- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: --
- f) Altura reguladora màxima: --
- g) Altura total màxima: --
- h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: --
- i) Nombre màxim de plantes sota terreny: --
- j) Tipus d'ordenació: --
- k) Reculades: --
- l) Àrea enjardinada mínima: --

Només es permetran edificacions auxiliars a l'àrea esportiva golf, d'acord amb la Llei de Camps de Golf.

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Veure el que disposa l'article 79.2
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Prohibit	
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
Espais lliures	Estacions de serveis	Prohibit	
	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 222. Camp de Mar. Zona CM-IS1 – Petites Infraestructures

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: --
- b) Façana mínima: --
- c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 100%
- d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 1 m2/m2



- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1 m²/m²
f) Altura reguladora màxima: 4 m
g) Altura total màxima: 6 m
h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)
i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: sí
i) Reculades:
A vial i a ELP: --
A paret mitgera: --
j) Àrea enjardinada mínima: --

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBAIS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 223. Camp de Mar. Zona CM-IS2 – Infraestructures i serveis urbanístics

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 2.000 m²
b) Façana mínima: 40 m
c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 50%
d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 2 m²/m² per a dessaladores i potabilitzadores 1,20 m²/m² per a la resta



- e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,5 m²/m²
f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 700 m²
g) Altura reguladora màxima: 8 m per a dessaladores i potabilitzadores i 4 m per a la resta
h) Altura total màxima: 11 m per a dessaladores i potabilitzadores i 7 m per a la resta
i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 2 (PB+1PP) per a dessaladores i potabilitzadores i 1 (PB) per a la resta
j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: si
Entre mitgeres: no
Adossada només a una mitgera: no
l) Reculades:
A alineació a vial: 8 m
Als límits laterals: 5 m
Al límit del fons: 5 m
m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 700 m²: 6 m
n) Àrea enjardinada mínima: --

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Admès	
	Indústria 2a categoria	Admès	
	Magatzem	Admès	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 224. Camp de Mar. Zona CM·A – Aparcaments

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: 200 m²



- b) Façana mínima: 20 m. En cul de sac: 8 m
c) Coeficient d'ocupació per les edificacions: 5%
d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,05 m²/m²
e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 0,05 m²/m²
f) Altura reguladora màxima: 3 m
g) Altura total màxima: 5 m
h) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)
i) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
j) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: sí
k) Reculades:
A vial i a ELP: --
Als límits laterals: --
Al límit del fons: --
l) Àrea enjardinada mínima: 20 %. Cobertura arbòria: 50%

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús residencial ni turístic.

3. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Prohibit	
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Prohibit	
Equipaments	Religiós	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Prohibit	
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Prohibit	
	Funerari	Prohibit	
	Proveïment	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Prohibit	
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i telecomunicacions	Prohibit	
	Aparcaments de vehicles	Admès	
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Admès	

Article 225. Camp de Mar. Zona ELP – Espai lliure públic

1. Paràmetres de parcel·lació i d'edificació.

- a) Parcel·la mínima: --



- b) Façana mínima: --
c) Coeficient d'ocupació per les edificacions:
Soterrani i semisoterrani: 100%
Plantes baixa i pis: 1%
d) Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,01 m2/m2
e) Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1 m2/m2
f) Superfície màxima sobre terreny per edifici: 150 m2
g) Altura reguladora màxima: 4 m
h) Altura total màxima: 6 m
i) Nombre màxim de plantes sobre terreny: 1 (PB)
j) Nombre màxim de plantes sota terreny: 1
k) Tipus d'ordenació:
Aïllada: sí
Entre mitgeres: sí
Adossada només a una mitgera: sí
l) Reculades mínimes:
A vial i a ELP: --
A paret mitgera: --
m) Separació mínima entre edificis si la suma de les seves superfícies és superior a 150 m2: 6 m
n) Àrea enjardinada mínima: 50 %

2. Índex d'intensitat d'ús residencial i turístic (IIU).

No es fixen índexs d'intensitat d'ús.

4. Les edificacions permeses en diversos ELP, per aplicació d'aquests paràmetres, separats únicament per vials, es poden ubicar en un d'ells, agrupades o separades entre si.

5. Condicions d'ús.

La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

USOS GLOBALS	USOS DETALLATS	REGULACIÓ	OBSERVACIONS
Residencial	Unifamiliar	Prohibit	
	Plurifamiliar	Prohibit	
Sector secundari	Indústria 1a categoria	Prohibit	
	Indústria 2a categoria	Prohibit	
	Magatzem	Prohibit	
Sector terciari	Comercial	Admès	Només sobre terreny i per a la venda d'articles propis d'aquests espais
	Oficines i serveis	Prohibit	
	Allotjament turístic	Prohibit	
	Restauració	Admès	Només sobre terreny i amb característiques pròpies d'aquests espais
Equipaments	Religió	Prohibit	
	Soci cultural	Prohibit	
	Docent	Prohibit	
	Assistència social	Prohibit	
	Administratiu-Institucional	Prohibit	
	Esportiu	Admès	Només sobre terreny i entès com a jocs lúdics, sense molèsties per a la resta dels usuaris i veïns de la zona
	Seguretat	Prohibit	
	Sanitari	Prohibit	
	Recreatiu i espectacles	Admès	Només sobre terreny i en ocasions esporàdiques
	Funerari	Prohibit	
Infraestructures i serveis urbanístics	Proveïment	Prohibit	
	Xarxa viària	Prohibit	
	Instal·lacions i serveis	Admès	Només s'admet per a l'ús del propi espai i fins a 20 m2 per a l'ús comunitari.
	Transports	Prohibit	
	Comunicacions i	Prohibit	



	telecomunicacions		
	Aparcaments de vehicles	Admès	Només en plantes sota terreny
	Estacions de serveis	Prohibit	
Espais lliures	Espais lliures públics	Admès	
	Espais lliures privats	Prohibit	

Article 226. Camp de Mar. Zona ELPr – Espai lliure privat

Són aquelles àrees de domini privat no edificables, la superfície de les quals compta als efectes de l'aplicació dels paràmetres de parcel·lació i d'edificació corresponents a la zona urbanística a la qual correspon, en les quals es permeten les activitats admeses en ella, desenvolupades a l'aire lliure.

No obstant això, les zones expressament qualificades com ELPr en els plànols no seran edificables i manquen d'aprofitament urbanístic. En elles només es permetrà la situació de terrasses, piscines i instal·lacions esportives, complint les reculades de la zona on se situïn.

La superfície mínima enjardinada ha de ser el 50%

TÍTOL VIII. REGULACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE

Capítol I. Disposicions generals per al sòl urbanitzable

Secció 1a. Règim del sòl urbanitzable

Article 227. Definició i tipus

1. Constitueixen el sòl urbanitzable aquells terrenys així classificats d'acord amb les determinacions d'aquestes NS, per considerar-los adequats per garantir el creixement i les necessitats de la població i de l'activitat econòmica.

El seu àmbit queda definit en els plànols d'ordenació corresponents. A més de concretar els àmbits de sòl urbanitzable, les NS en descriuen els objectius del seu desenvolupament i en determinen les condicions d'ordenació, edificació, ús i gestió.

2. Les NS preveuen una única tipologia de sòl urbanitzable, el directament ordenat, si bé es distingeix amb la clau SUO aquell que es correspon amb els sectors ja existents i que compten amb el planejament parcial ja aprovat, i la clau SUDO, que es correspon amb els sectors així classificats per aquestes NS per incorporar aquest planejament general la seva ordenació de detall i tenir assignada una superfície de sòl de cessió superior al 50% del seu àmbit. En el segon cas, per al desenvolupament del sector no es requerirà l'aprovació de planejament parcial.”

3. Així mateix, als efectes de determinar els deures de la promoció de les actuacions de transformació urbanístiques, entre els sectors de sòl urbanitzable ordenat s'han diferenciat entre els que compten amb pla parcial aprovat i els que han estat classificat així en aquestes NS.

Article 228. Actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable

Segons es defineix en l'article 23.2 de la LUIB, tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable les actuacions de nova urbanització mitjançant les quals els terrenys passen de la situació de sòl rural a la sòl urbanitzat.

Article 229. Drets i deures de la promoció de les actuacions de transformació urbanística en sòl urbanitzable

Els drets i deures dels propietaris de sòl urbanitzable s'estableixen en els articles 50 i 51 del Reglament de general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl.

Article 230. Sistemes generals en sòl urbanitzable



Aquestes NS assenyalen, si és el cas, la reserva de sistemes generals que formen part de l'estructura general i orgànica del territori inclosos o adscrits als diferents sectors. La seva destinació, posició i mida és vinculant. La superfície d'aquests terrenys és computable als efectes de les cessions mínimes establertes en la normativa urbanística vigent.

Article 231. Sistemes d'actuació

1. El sistema d'actuació per desenvolupar cada sector de sòl urbanitzable és l'assignat en la seva respectiva fitxa. L'Ajuntament, no obstant, podrà substituir-lo si ho considera convenient, seguint la tramitació establerta en l'article 75 de la LUIB que remet al 73 d'aquesta llei.
2. El sistema de compensació adoptat en el desenvolupament d'un pla parcial podrà modificar-se com a conseqüència de l'incompliment del seu pla d'etapes.

Article 232. Condicions de les noves urbanitzacions

Les condicions per a les noves urbanitzacions han de seguir els mínims, tant en dimensions com en continguts de xarxes de serveis, prevists a l'article 137 d'aquestes NS sobre condicions de la dotació de serveis urbans.

Article 233. Requisits per a l'edificació en el sòl urbanitzable

Per poder atorgar llicències i poder edificar en parcel·les de sòl urbanitzable s'haurà de complir amb el que estableix l'article 46 del RLOUSM, és a dir que podran, excepcional i motivadament, simultanejar-se complint les condicions de l'article 384.

Article 234. Efectivitat de les cessions

1. No podrà donar-se per conclosa l'execució de cada etapa fixada en els plans parcials sense que abans se n'hagi realitzat la transmissió de les cessions que corresponguin.
2. Les cessions corresponents a cada etapa han de ser les necessàries per garantir-ne el funcionament autònom, sense necessitat d'esperar l'execució de les etapes següents.
3. En el cas d'execució per etapes, a cada una d'aquestes etapes s'ha de fer efectiva la cessió del 15% de l'aprofitament mig o el que estigui establert per la normativa vigent, corresponent a aquesta mateixa etapa.

Article 235. Recepció d'urbanitzacions per l'Ajuntament

1. S'entén per recepció de la urbanització l'acte formal d'acceptació per part de l'Ajuntament de les obres, béns i serveis de cessió obligatòria i gratuïta determinats en el planejament corresponent i executats conforme a les prescripcions d'un projecte d'urbanització o d'un projecte de dotació de serveis.
2. Per dur a terme la recepció de la urbanització per l'Ajuntament s'ha de complir amb la tramitació que disposa la vigent legislació urbanística autonòmica.

Article 236. Entitats urbanístiques col·laboradores de conservació

1. L'Ajuntament podrà exigir en els plans parcials la determinació dels compromisos que consideri necessaris relatius al manteniment i conservació, a càrrec dels propietaris, de les obres d'urbanització amb posterioritat a la seva finalització i una vegada cedida la seva titularitat.
2. Amb aquesta finalitat, els propietaris hauran d'integrar-se en una entitat urbanística col·laboradora de conservació, regulada en els articles 262 i següents del RLOUSM.

Article 237. Protecció del medi ambient



En el planejament, gestió i execució d'obres d'urbanització caldrà complir les obligacions que es preveuen al Capítol III del Títol II d'aquestes NS, sobretot pel que fa a mesures contra la contaminació lumínica, acústica i la disponibilitat de recursos hidràulics.

A més, caldrà complir totes les exigències que, pel que fa a l'avaluació de l'impacte ambiental, s'estableixen a la Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears o la legislació i reglaments vigents en cada moment, a més de qualsevol altra normativa de protecció del medi ambient.

TÍTOL IX. REGULACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

Capítol I. Disposicions generals per al sòl rústic

Secció 1a. Determinacions generals

Article 238. Àmbit i funció del sòl rústic

1. Les normes d'aquest títol són d'aplicació als terrenys classificats com a sòl rústic, assenyalats com a tal als plànols d'ordenació corresponents.
2. Constitueixen el sòl rústic els terrenys la funció dels quals determina que es preservin dels processos de desenvolupament urbanístic i que es protegeixin els elements d'identitat que els caracteritzen.
3. La funció d'aquests terrenys podrà tenir relació amb:
 - a) Els valors agrícoles, forestals, pecuaris, cinegètics, naturals, paisatgístics o culturals.
 - b) L'aportació a la defensa de la fauna, la flora i el manteniment de l'equilibri ecològic.
 - c) El caràcter d'elements bàsics per al manteniment de l'estructura del territori.
 - d) La condició de suport de funcions que, encara que s'hagin originat en el medi urbà, s'han de desenvolupar en el medi rural.
4. En qualsevol cas, d'acord amb l'article 29.2 de la LECO, els plans rectors d'ús i gestió, així com el que s'estableix en el PORN i PRUG, són vinculants i prevalen sobre el planejament urbanístic.

Article 239. Destinació

1. El sòl rústic no es podrà destinar a altres activitats que les relacionades amb l'ús i l'explotació racional dels recursos naturals i amb l'execució, l'ús i el manteniment d'infraestructures públiques.
2. No obstant això es podran autoritzar, en determinades condicions, activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar o declarades d'interès general, que s'han de desenvolupar en edificacions existents o en edificis o instal·lacions de caràcter aïllat.

Article 240. Vinculació a les parcel·les i als usos

1. L'autorització d'una activitat de les permeses en sòl rústic comportarà la vinculació legal a aquesta activitat de la superfície total de la parcel·la en que s'efectuï, que no podrà ser objecte de segregació mentre subsisteixi l'activitat. Això no serà d'aplicació en els casos en què, per excedir la parcel·la vinculada la superfície mínima exigida, s'acrediti, mitjançant la tramitació de l'expedient escaient, que l'activitat continuarà complint els requisits de parcel·la mínima exigits per l'autorització, sens perjudici del necessari compliment de les condicions o limitacions establertes per a la implantació de l'ús d'habitatge o altres usos a les parcel·les segregades.



2. La documentació i les autoritzacions necessàries per a la inscripció registral de la vinculació, s'hauran d'aportar de manera prèvia a l'autorització. Posteriorment, es donarà trasllat de la vinculació esmentada al Registre de la propietat per a la seva constància a la inscripció de la finca.

3. L'autorització d'una activitat de les permeses en sòl rústic es referirà exclusivament a l'ús al qual es vinculi, per la qual cosa la tipologia, la distribució i el programa dels edificis i de les instal·lacions que s'hi relacionin hauran de ser els apropiats a aquest ús i estar-ne subordinats.

En qualsevol cas, quan l'activitat afecti la Xarxa Natura 2000 o al seu entorn, serà necessari l'informe preceptiu previst en l'article 39 de la LECO.

Article 241. Prestació compensatòria per usos i aprofitaments excepcionals en sòl rústic

L'autorització d'activitats en sòl rústic relacionades amb usos extractius o les declarades d'interès general, excepte protecció i educació ambiental, les del sector primari no extractives i les indústries de transformació agrària, d'acord amb l'article 17 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic, modificat per l'article 18 de la Llei 7/2012, de 13 de juny, comporten un ús i aprofitament atípic en sòl rústic. Per això, al moment de la concessió de la llicència, estaran obligats al lliurament del deu per cent (10%) de l'import dels costos d'inversió de la implantació efectiva, deduïts els corresponents a maquinària i equips, d'aquesta activitat. En el cas de regular-se aquestes activitats mitjançant una Ordenança, aquesta quantia podrà reduir-se segons el tipus d'activitat i les condicions d'implantació o preveure's excepcions per a les activitats benèfiques o assistencials sense ànim de lucre.

Article 242. Categories de sòl rústic

1. El sòl rústic es qualifica en dues grans categories: sòl rústic protegit i sòl rústic comú.
2. Constitueixen el sòl rústic protegit aquells terrenys per als quals, en raó dels seus valors excepcionals, la funció territorial o la defensa de la fauna, de la flora i l'equilibri ecològic, s'estableix un règim especial de protecció diferent del general per a aquesta classe de sòl.
3. Constitueixen el sòl rústic comú la resta dels terrenys no inclosos dins la categoria de sòl rústic protegit.
4. En cada una de les dues categories de sòl rústic s'hi delimiten diferents àrees on s'hi apliquen normatives diferenciades segons les característiques i qualitats dels terrenys respectius.

Article 243. Facultats i deures en el sòl rústic

D'acord amb el que disposa l'article 31 de la LUIB, per als terrenys qualificats com a sòl rústic comú, el contingut del dret de propietat integrarà les facultats següents:

- a) Realitzar les activitats necessàries per a l'explotació agrícola, forestal, cinegètica i pecuària mitjançant l'ús dels mitjans tècnics i instal·lacions adequades, d'acord amb la normativa específica, i sense que impliquin, en cap cas, la transformació de la seva condició o característiques essencials.
- b) Desenvolupar les activitats que s'autoritzen en virtut d'allò que es disposa tant en la legislació aplicable com en aquestes NS.

Article 244. Facultats i deures en el sòl rústic comú i protegit

1. En sòl rústic comú.

D'acord amb el que disposa l'article 31 de la LUIB, per als terrenys qualificats com a sòl rústic comú, el contingut del dret de propietat comportarà els deures següents:



- a) Conservar, mantenir i, si s'escau, reposar el sòl i la vegetació en les condicions necessàries per evitar riscos d'erosió, d'incendi o pertorbació de la seguretat i de la salut públiques o del medi ambient i l'equilibri ecològic i paisatgístic.
- b) Abstenir-se d'efectuar qualsevol activitat no controlada que pugui tenir com a efecte la contaminació de la terra, l'aigua o l'aire.
- c) Executar els plans i programes que els resultin de compliment obligat, d'acord amb la legislació reguladora de les activitats.
- d) Complir les obligacions i suportar, si s'escau, les càrregues que, per a l'exercici de les facultats a què es refereix el punt b de l'article anterior, s'imposin en virtut d'allò que disposa tant la legislació aplicable com aquestes NS.
- e) Permetre a les administracions públiques competents, sense dret a indemnització quan no afectin activitats rendibles legalment desenvolupades, la realització de treballs de plantació i conservació de la vegetació dirigits a prevenir l'erosió o els desastres naturals.

2. En sòl rústic protegit.

D'acord amb el que disposa l'article 31.3 de la LUIB, els terrenys qualificats com a sòl rústic protegit, a més de les limitacions del dret de la propietat pròpies dels terrenys assignats al sòl rústic comú, tindran les que es derivin del seu especial règim de protecció.

Article 245. Compliment normativa agrària

En qualsevol cas, s'haurà de complir la normativa agrària que resulti d'aplicació. En concret s'haurà de complir allò que disposa la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que els modifiqui o substitueixi.

Article 246. Compliment dels plans d'ordenació dels recursos naturals

D'acord amb allò que estableix la Llei 42/2007, de 13 de desembre, del patrimoni natural i biodiversitat, en el seu àmbit d'aplicació, els plans d'ordenació dels recursos naturals vigents en cada moment s'aplicaran, en tot cas, prevalent sobre les determinacions que aquestes NS preveuen, en general, per a cada una de les categories de sòl rústic.

Article 247. Xarxa natura 2000

1. A l'àmbit de la Xarxa natura 2000, integrada pels LIC (llocs d'importància comunitària) i les ZEPA (zones d'especial protecció per a les aus), hauran de complir-se totes les prescripcions aplicables d'acord amb la normativa europea, estatal o autonòmica que regulen aquests espais amb la finalitat de la seva protecció.
2. Qualsevol pla o projecte que, sense tenir relació directa amb la gestió del lloc o sense ser necessari per a la mateixa, pugui afectar de forma apreciable als esmentats llocs, ja sigui individualment o en combinació amb altres plans o projectes, es sotmetrà a una adequada avaluació de les seves repercussions en el lloc. Aquesta avaluació es realitzarà d'acord amb les normes que siguin d'aplicació, d'acord amb l'establert a la legislació bàsica estatal i a les normes addicionals de protecció dictades per la comunitat autònoma de les Illes Balears, tenint en compte els objectius de conservació de l'esmentat lloc.
3. Els projectes o plans d'iniciativa pública o privada que s'hagin de desenvolupar dins una àrea inclosa dins de la Xarxa natura 2000 s'hauran de sotmetre a un informe d'afecció, per part de l'administració competent, que ha de determinar si el projecte afecta significativament l'hàbitat o espècie d'interès comunitari. Amb aquesta finalitat l'Ajuntament remetrà els projectes o plans a la Direcció general de biodiversitat, o organisme que la pugui substituir. El projecte o pla es podrà executar si l'informe determina que no afecta l'hàbitat o espècie de forma apreciable. En cas contrari es traslladarà a la Comissió balear de medi ambient



per a la seva avaluació i posterior autorització o no amb els condicionants, modificacions o mesures preventives que pugui disposar.

Article 248. Pla d'ordenació dels recursos naturals (PORN) de la Serra de Tramuntana

1. S'ha de complir, en el seu àmbit, amb el que disposa el Decret 19/2007 de 16 de març, pel que s'aprova el pla d'ordenació de recursos naturals de la Serra de Tramuntana, o el que el substitueixi.
2. D'acord amb que estableix l'article 21.2 de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO), dins de l'àmbit del PORN de la Serra de Tramuntana l'autorització, la llicència o la concessió d'usos i activitats correspon als òrgans competents en raó de la matèria, els quals han de sol·licitar amb caràcter preceptiu, abans de resoldre, informe a l'òrgan competent en matèria d'espais naturals protegits.
3. D'acord amb el que estableix l'article 29.2 de la Llei 5/2005, els plans rectors d'ús i gestió tenen caràcter vinculant per a les administracions i els particulars i prevalen sobre el planejament territorial i urbanístic. Quan les seves determinacions són incompatibles amb la normativa territorial i urbanística en vigor, aquesta última s'ha de revisar d'ofici per adaptar-la a les prescripcions del Pla d'ús i gestió.

Article 249. Estudi d'avaluació de l'impacte ambiental i paisatgístic

S'ha de complir allò que disposa Llei 12/2016, de 17 d'agost, d'avaluació ambiental de les Illes Balears, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient, així com la legislació i reglaments, en aquesta matèria, que estiguin vigent en cada moment.

S'haurà de realitzar un estudi d'avaluació de l'impacte ambiental en tots els casos que estableixi la normativa esmentada.

Secció 2a. Altres disposicions

Article 250. Vegetació

1. A més del compliment d'allò que disposa, amb caràcter general, l'article 54 d'aquestes NS, les noves edificacions hauran de respectar al màxim la massa forestal, però la protecció de l'arbrat ha de ser compatible amb les accions silvícoles de prevenció al voltant de les edificacions en zona forestal, de manera que en aquest perímetre preventiu – establert per normativa i per criteris tècnics justificats – prevaldrà l'actuació silvícola preventiva per sobre la conservació de l'arbrat llevat dels casos d'espècies protegides o singulars.
2. Serà necessària l'obtenció de les autoritzacions que siguin pertinents per tal de realitzar qualsevol intervenció en masses forestals o que puguin afectar a espècies protegides. Està prohibit introduir espècies no autòctones en les masses forestals.

Article 251. Parcel·les amb diverses categories

1. Quan una parcel·la forma part de diverses categories de sòl rústic, en cada un dels seus àmbits s'haurà de complir amb el règim d'usos i amb els paràmetres d'edificació i de parcel·lació corresponent a la respectiva categoria.
2. Una parcel·la afectada per diverses qualificacions o categories compleix el requisit de parcel·la mínima, als efectes d'edificació, si la suma dels quocients entre la superfície de cada una de les parts en les quals es permet l'ús que es vol implantar i la respectiva superfície mínima exigible en elles és igual o superior a la unitat. No es poden comptabilitzar, per assolir la superfície mínima, les àrees incloses en zones que no admetin l'ús que es pretengui, llevat que es tractin d'Àrees de Protecció Territorial (APT) superposades sobre altres categories de sòl rústic que sí permetin aquest ús.



3. L'edificabilitat o aprofitament de cada un dels àmbits de la parcel·la resultarà d'aplicar a la seva superfície els paràmetres d'edificació corresponents a la respectiva categoria en la qual estigui inclosa.

Es podrà concentrar l'edificabilitat total resultant de l'anterior en aquell àmbit que tenguí uns paràmetres de superfície mínima de parcel·la i d'edificació que suposin el menor grau de protecció d'entre ells.

4. Superfície mínima de parcel·la afectada per diverses qualificacions o categories.

Si una parcel·la és afectada per diverses qualificacions, per determinar si compleix amb l'exigència de parcel·la mínima, es verificarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte de la superfície exigible per a cadascuna d'elles és igual o superior a cent (100). No es podrà comptabilitzar, per aconseguir la superfície mínima, les àrees incloses a zones de major protecció que no admetin l'ús que es pretén, exceptuant que es trobi inclosa a una àrea de protecció territorial (APT), superposades sobre altres categories de sòl rústic que sí permetin aquest ús.

L'edificació haurà, en tot cas, de situar-se a la zona de terreny la categoria del qual tenguí menor protecció.

Article 252. Segregacions en sòl rústic

1. Règim dels actes de divisió en terrenys classificats com a sòl rústic.

a) Tots els actes que tinguin per objecte o conseqüència la parcel·lació, segregació o divisió de terrenys o finques classificats com a sòl rústic, quedaran subjectes, independentment de la seva finalitat, a prèvia llicència municipal.

En tot cas, es requerirà la conformitat de l'acte de divisió amb la legislació urbanística i agrària en funció de la finalitat de la segregació.

b) D'acord amb l'article 159 de la LUIB o norma que el modifiqui o substitueixi, les parcel·lacions urbanístiques en sòl rústic i les contràries al planejament en sòl urbà i urbanitzable, seran il·legals a efectes urbanístics.

c) L'existència d'una parcel·lació il·legal en sòl rústic, d'acord amb l'article 163 de la LUIB, donarà lloc a una infracció molt greu amb les conseqüències urbanístiques assenyalades en aquest article.

2. En tot cas es complirà amb la unitat mínima de cultiu que estableix l'article 107 de la Llei agrària, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que el modifiqui o substitueixi.

3. Segregacions als efectes de l'ús d'habitatge unifamiliar.

En sòl rústic, quan les ordenances particulars de les zones ho permetin, podrà implantar-se l'ús d'habitatge unifamiliar només quan la parcel·la, a més de complir amb la superfície mínima fixada en aquestes normes, d'acord amb el que estableix el Pla territorial insular de Mallorca, procedesqui d'una divisió, segregació o fragmentació practicada abans del 16 de juliol de 1997 o que, si ho ha estat entre aquesta data i el 13 d'octubre de 1999, no hagi donat lloc, simultània o successivament a més de cinc (5) unitats registrals independents, exclosa la finca matriu i excepte que s'hagin reagrupat per sota d'aquest límit. En parcel·les que procedesquin d'una divisió, segregació o fragmentació practicada després del 13 d'octubre de 1999 només quan les parcel·les provinguin d'una primera divisió, segregació o fragmentació practicada en document públic en virtut de donació de pares a fills o a fills de fills premorts o a causa d'herència entre pares i fills (inclosa la substitució per al cas de premoriència i la successió per dret de representació), limitada l'excepció, en ambdós supòsits, a un màxim d'una parcel·la per fill i un sol cop. Aquesta excepció ja no es podrà aplicar a les noves fragmentacions que es puguin fer de les parcel·les resultants d'aquesta primera.

Juntament amb la sol·licitud inicial de llicència, s'haurà de presentar un certificat expedit pel Registre de la Propietat acreditatiu de l'historial continuat de la parcel·la, que indiqui si ha estat objecte de cap divisió, segregació o fragmentació i, si és el cas, si ho ha estat per donació, herència o qualsevol altra causa.



Article 253. Sistemes generals en sòl rústic

1. El sòl rústic ocupat per equipaments o infraestructures qualificades com a sistemes generals es regula específicament mitjançant les fitxes particularitzades de sistemes que s'incorporen a aquestes normes.
2. En el cas del desmantellament de les instal·lacions d'un sistema general, transitòriament i fins que aquest sistema general se suprimeixi o requalifiqui mitjançant una revisió o modificació de les NS, els terrenys passaran a considerar-se, amb caràcter general, similars en l'àrea de major grau de protecció en contacte amb elles.
3. En el sistema general viari només es consideren instal·lacions al servei de l'usuari les estacions de serveis i llocs de socors, i queden expressament prohibits els tallers i els restaurants.

Article 254. Adaptació de les construccions al medi

1. Les construccions i les edificacions que s'han d'ubicar en sòl rústic s'han d'adaptar i harmonitzar amb l'ambient i s'han d'haver projectat amb aquest criteri.
2. Totes les edificacions han de tenir una composició arquitectònica conforme amb l'estètica local i s'hi han d'emprar els elements característics de la construcció rural els quals es poden combinar o millorar de manera que el resultat obtingut s'integri en el paisatge.
3. Es recomanen els elements naturals de pedreres del país en qualsevol de les seves fàbriques i acabats. Les pedres d'importació s'han d'utilitzar de manera restrictiva. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists, com ara el maó, el bloc de formigó i similars.
4. S'ha de tenir cura, especialment, dels colors dels acabats que no siguin de pedra. L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès, o dels ocres terra. Qualsevol altra coloració s'ha d'estudiar segons el conjunt paisatgístic i s'ha de cercar la concordança més que no el contrast, és a dir, ha d'estar en harmonia. Els elements de fusteria, de fusta o metàl·lics, han de seguir la pauta anterior.

Article 255. Condicions de posició i implantació de les noves construccions

1. Els edificis s'ubicaran, dins la parcel·la, tenint en compte:
 - La salvaguarda de la condició rústica dels terrenys.
 - Les possibilitats d'explotació agrícola, si s'escau.
 - La protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual.
2. Amb aquesta finalitat, les condicions de posició són les següents:
 - L'edificació no pot situar-se en aquelles zones amb un pendent igual o superior al 20%.
 - L'edificació a les parcel·les amb un pendent mitjà superior al 10% s'haurà de situar a les àrees de menys desnivell de manera que s'evitin grans anivellaments i rebaixos.
 - Els bancals o marjades s'acabaran en pedra vista o amb un talús natural.
3. Els anivellaments exteriors del terrenys produïts per l'edificació i la resta d'elements constructius no es podran situar a més d' 1,50 m per sobre i de 2,20 m per davall del terreny natural.
4. Amb el projecte d'edificació es presentarà un plànol topogràfic de tota la finca, a escala 1/2000, com a mínim, i s'especificarà on vol ubicar-se l'edificació, justificant que l'emplaçament escollit és el que menys impacte genera. Per tal de demostrar-ho es presentaran les seccions necessàries, a escala 1/200, que reforcin l'elecció de l'emplaçament de l'edificació dins la finca.

Article 256. Composició arquitectònica general



1. Els edificis s'han de formar per un cos de planta rectangular amb un o dos aiguavessos. Al cos principal s'hi poden afegir altres volums menors i secundaris, sense emmascarar el volum principal tot disposant-se, preferentment, en forma de clastra, oberta o tancada, per adaptar-se millor a l'arquitectura tradicional.
2. La coberta serà inclinada de teula àrab; només es permetrà un altre tipus de cobertes tradicionals als cossos i elements complementaris, sempre que aquests no superin el 10% de la superfície ocupada total de l'edificació. A la coberta, hauran de quedar integrats tots els elements que s'hagin d'instal·lar a la part superior de l'edifici, de manera que no siguin visibles a llarga distància.
3. Es prohibeixen, expressament, els elements constructius que fingeixen una destinació o un origen en desacord amb el de l'edificació, com els merlets i els baluards.
4. Les parets cegues seran un element compositiu preponderant. La superfície dels buits ha de ser, sempre, molt inferior a la dels massissos, la seva distribució en les façanes han de respondre a criteris d'ordenació regular i s'han de respectar les condicions següents:
 - Les finestres han de ser rectangulars, més altes que amples, excepte els finestrans i els respiralls.
 - La superfície total dels porxos no podrà superar el 20% de la superfície ocupada per l'edificació tancada. En cap cas, els buits dels porxos no poden emmascarar el volum principal.
 - L'ús d'arcs es restringeix a portes i porxos en planta baixa, i no es permet la successió reiterativa d'arcs que aguantin porxos, terrasses o altres buits oberts en les façanes.
5. La fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional.
6. Les baranes de terrat han de ser massisses o de ferro, i no es poden usar les d'alumini ni de materials semblants, i tampoc els balustres de qualsevol tipus de material.
7. Malgrat l'anterior, es poden proposar solucions arquitectòniques alternatives als models tipològics, estètics i compositius generalment acceptats, qualsevol que sigui l'ús de l'edifici, que poden autoritzar-se, en cada cas i de forma justificada, per l'Ajuntament i per la Comissió Insular d'Urbanisme, d'acord amb les previsions de l'article 27.2.b de la Llei del sòl rústic.

Article 257. Condicions de la parcel·la a la part no ocupada per l'edificació

1. La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal. No s'hi faran moviments de terres ni cap altra actuació que n'alteri la naturalesa rústica o el perfil natural del terreny.
2. L'acabat de les marjades serà de pedra. Els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i la resta d'elements constructius, no es podran situar a més d'1,50 m per sobre i de 2,20 m per davall del terreny natural.
3. Per procedir a la tala d'arbres o per noves esbancades amb finalitats agràries caldrà l'autorització prèvia de l'administració competent.
4. Les plantacions que se sembrin a l'entorn de l'edificació seran les pròpies del clima mediterrani.

Article 258. Piscines

1. Només s'admetrà la construcció de piscines quan es construeixin vinculades o annexes a habitatges legalment construïts en àrees on no estigui prohibit l'ús d'habitatge, i a establiments d'allotjament de turisme rural que s'admetin per la normativa sectorial i amb les condicions del Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca (PIAT).



2. S'hauran de complir en tot cas les condicions que s'estableixen a l'article 265 d'aquestes NS pel que fa a condicions de posició i implantació de noves construccions. La separació mínima als límits de la propietat ha de ser la mateixa que la fixada per a les edificacions.

3. Les piscines i les terrasses comptabilitzaran en el còmput de la superfície màxima d'ocupació total.

4. El vas de la piscina ha de ser d'un color o material que l'integri en l'ambient circumdant.

5. La superfície màxima de làmina d'aigua serà de 50 m2 en sòl rústic protegit i de 75 m2 en sòl rústic comú a les piscines annexes a habitatge.

6. No es podran construir piscines, ni qualsevol dels seus elements auxiliars, com a plataformes, tobogans, trampolins, etc., a menys de 3 metres de la projecció vertical de les línies aèries.

Article 259. Concepte d'activitat agrària i complementària

D'acord amb l'article 5 de la 3/2019, de 31 de gener, de 16 de desembre, agrària, s'estableixen les següents definicions:

a) Activitat agrària.

Conjunt de treballs necessaris per a les actuacions següents:

- Manteniment del sòl, la vegetació i el bestiar i l'obtenció de productes agrícoles, ramaders o forestals, i les matèries primeres secundàries d'aquests.
- Emmagatzematge, la separació, la classificació i l'envasament de la producció pròpia.
- Venda directa i degustació de la producció pròpia, sense transformació o amb una primera transformació en l'explotació, mercats municipals o llocs que no siguin establiments comercials permanents. Sempre que el producte final estigui inclòs en l'annex I de l'article 38 del Tractat de Funcionament de la Unió Europea.
- Aprofitament i valoració com a entrada agrària de les matèries primeres secundàries obtingudes en explotacions agrícoles o ramaderes amb enfocament d'economia circular pel que fa a recursos i nutrients, sempre que siguin per a ús de l'explotació pròpia.
- La gestió o la direcció i la gerència de l'explotació agrària.

b) Activitat agrària d'oci i d'autoconsum.

Conjunt de treballs realitzat en sòl rústic amb la finalitat d'obtenir productes agraris destinats principalment al consum del titular, o per al manteniment del paisatge agrari exclusivament com a activitat d'oci. Tenen també aquesta consideració les activitats col·lectives d'autoconsum no lucratives com els horts socials o comunitaris.

c) Activitats complementàries:

- Transformació dels productes de l'explotació agrària.
- Venda directa dels productes transformats, sempre que no sigui la primera transformació.
- Les relacionades amb la conservació de l'espai natural i la protecció del medi ambient.
- Les agroturístiques i d'agricultura d'oci, segons el que es preveu en aquesta Llei.
- Les cinegètiques i artesanals.
- L'eqüestre, segons el que es preveu en aquesta Llei.
- La presència de la persona titular, com a conseqüència d'elecció pública, en institucions de caràcter representatiu o en òrgans de representació de caràcter sindical, cooperatiu o professional, sempre que estiguin vinculats al sector agrari.

Article 260. Règim de les edificacions, construccions i instal·lacions vinculades a l'activitat agrària i complementària



El règim de les edificacions, construccions i instal·lacions vinculades a l'activitat agrària i complementària és el que es regula en els articles 110 i següents de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària, o norma que a modifiqui o substitueixi.

Article 261. Règim dels habitatges existents a què es refereixen la norma 28 del Pla Territorial Insular de Mallorca i la disposició transitòria segona de la Llei del sòl rústic, implantats legalment a l'entrada en vigor de dita Llei

1. Perquè es pugui considerar que un habitatge existent en sòl rústic, dels referits en la norma 28 del PTIM i en la disposició transitòria segona de la Llei del sòl rústic, implantat legalment a l'entrada en vigor d'aquesta Llei, és susceptible de ser objecte de reforma i/o ampliació, haurà de complir els requisits següents:

a) Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, així com una superfície mínima de 35 m² útils destinada a aquest ús, i suficient capacitat per a poder realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.

La possibilitat de realitzar obres de reforma o condicionament per aconseguir els requisits d'habitabilitat, en cas que degut al seu estat de conservació resulti necessari, té el límit exprés de què l'edificació no estigui en cap dels supòsits legals o reglamentaris que la incloguin en la situació de ruïna tècnica, econòmica o urbanística.

b) Que s'hagués construït a l'empara d'autorització. No serà exigible l'aportació de la llicència municipal en cas d'habitatges existents abans de l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956, la qual cosa s'acreditarà mitjançant un certificat municipal, emès partint de la constància de l'esmentat habitatge en el cadastre o en qualsevol registre o document públic.

c) Que en l'habitatge existent no sigui necessària la reconstrucció d'elements arquitectònics estructurals bàsics de l'edificació, tret que es tracti d'actuacions parcials en cobertes o forjats interiors o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent.

La demolició de l'habitatge existent suposarà la pèrdua d'aquest ús i la subjecció al règim de nova construcció d'edificacions o canvi d'ús regulat en les NN.SS.

2. L'ampliació projectada, si escau, s'ha d'integrar en l'habitatge existent i no es podran superar els paràmetres vigents per a habitatges de nova planta regulats en aquestes NN.SS. per a cada categoria de sòl rústic en el moment de l'atorgament de la llicència d'ampliació. L'ampliació ha d'harmonitzar arquitectònicament i paisatgísticament amb l'edifici original i, en cap cas podrà donar lloc a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

3. No es permet l'ampliació de la superfície edificada dels habitatges existents o la construcció o ampliació de piscines quan aquestes es troben situades en terrenys inclosos en una categoria de sòl rústic que no tingui l'ús d'habitatge qualsevol que sigui la superfície de la parcel·la.

4. En tot cas, els titulars d'explotacions agràries inscrites tindran dret a promoure la reconstrucció, la rehabilitació, la reforma i el canvi d'ús de les edificacions, construccions i instal·lacions existents vinculades a l'explotació agrària, sempre que el nou ús estigui inclòs entre els usos agraris i complementaris que preveu la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi.

També, d'acord amb els articles 106 i 110 d'aquesta Llei s'ha de prioritzar la utilització de les edificacions existents per a destinar-les a usos agraris, enfront de la construcció d'edificacions de nova planta, sense perjudici de les adaptacions que hagin de fer-se per a garantir la seva funcionalitat.

Article 262. Règim dels edificis i construccions existents en sòl rústic

1. S'han de conservar les construccions rústiques tradicionals com les cases de possessió, de pagès, de rotors, de carboners, de neu, molins, ponts, aljubs, safareigs, sínies, pous, canaletes, i altres elements constructius



definitoris de les tècniques tradicionals, quedant prohibida la seva demolició. Les construccions d'aquests tipus que estiguin incloses al Catàleg de Patrimoni Històric es regiran per les disposicions que s'estableixin al propi Catàleg.

2. A les construccions rústiques tradicionals esmentades a l'apartat anterior que no estiguin incloses en el Catàleg es permetran i fomentaran les obres de conservació i restauració per mantenir tant la construcció com la seva funcionalitat, sempre i quan no s'alterin substancialment les característiques tipològiques i estètiques.

3. Es permetran obres de reforma de les edificacions legalment existents i també les ampliacions sempre que es compleixin els paràmetres de la zona on se situï la parcel·la, inclosa la superfície mínima d'aquesta. En cas d'estar catalogades, només quan ho permetin les determinacions que s'estableixen en el Catàleg.

Les ampliacions hauran de complir els paràmetres exigibles per a les noves construccions i, en cap cas, les ampliacions podran donar ocasió a cossos d'edificació funcionalment independents destinats a usos residencials.

4. Totes les referències a edificacions i construccions existents d'aquesta norma es fan condicionades al fet que aquestes no estiguin en situació de fora d'ordenació degut a determinacions del planejament urbanístic o per determinació legal, segons l'article 69 d'aquestes NS.

Article 263. Camins rurals

1. L'obertura de nous camins, o qualsevol obra a realitzar sobre camins existents, estaran subjectes a llicència municipal, incloses les modificacions de perfils longitudinals o transversals dels camins i el seu traçat. En cap cas els camins podran tenir característiques urbanes o que excedeixin de les necessitats agràries de la finca a la qual serveixen. Les modificacions no podran suposar en cap cas alteracions negatives de l'entorn natural de la zona afectada.

2. El projecte per a la sol·licitud d'obertura de nous camins o de modificació del traçat dels existents, haurà d'incloure un estudi comparatiu de les possibles alternatives, per tal de garantir el menor impacte ambiental i la preservació dels elements que donen caràcter especial al paisatge.

3. Queda prohibida l'obertura de nous camins de titularitat privada, excepte aquells que transcorrin íntegrament per l'interior d'una finca i serveixin a les necessitats d'aquesta, o transcorrin íntegrament per dins diverses finques a títol de servitud de pas per a un o diversos predis dominants.

4. Les amplades dels nous camins seran les següents:

- Camí públic: màxim de 6 m.
- Camí privat: màxim de 4 m.

No s'estableix franja de protecció per als camins rurals. No obstant això, els camins públics han de tenir cunetes laterals de 50 cm d'amplària a cada banda.

5. Els camins es construiran de forma que els moviments de terres siguin mínims i es donarà als terraplenats i desmunts un tractament adequat a l'ambient que l'envolta.

6. Les entrades a finques o altres connexions amb la xarxa viària que interrompin la cuneta lateral, han de tenir una amplària màxima de 4 m i s'hi ha de col·locar una conducció de drenatge de 20 cm de diàmetre, que doni continuïtat a la cuneta i discorri per davall de l'accés a la finca.

7. Als camins públics es permetran els pavimentats asfàltics a excepció d'aquells camins situats en AANP, ANEI i ARIP-B, i es permetrà el manteniment d'aquells ja asfaltats, sense perjudici que s'intenti sempre esmenar l'impacte ambiental.



8. En els camins privats es prohibeixen els pavimentats asfàltics. Es recomanen els acabats permeables; en cas que de no ser permeables la superfície del camí computarà com a superfície d'ocupació total d'acord amb l'article 26 d'aquestes NS. L'acabat del camí tindrà el color semblant a les terres confrontants.

9. En les carreteres, camins públics i altres vies de comunicació, quan aquestes travessin terrenys forestals, s'ha d'establir una franja de prevenció d'incendis forestals, sense perjudici de la resta de normativa sectorial que hi sigui d'aplicació. Aquestes franges han de ser d'almenys el 10% de l'amplada de la via, i han de tenir com a mínim 1 metre, comptador des de cadascun dels límits exteriors. Durant l'època de perill d'incendi forestal, les franges de prevenció s'han de mantenir permanentment lliures de matoll, vegetació herbàcia i qualsevol tipus de residu que pugui afavorir la propagació del foc.

10. En el àmbit del PORN de la Serra de Tramuntana, per tot el fa a la xarxa viària i mobilitat es d'aplicació el que disposa l'article 96 de la seva normativa d'ordenació.

Article 264. Tancament de finques

1. Tant a les partions com l'interior de la finca es permetran els tancaments necessaris per a la seva explotació racional.

2. El tancament de finques està subjecte a llicència. Amb la sol·licitud de la llicència s'haurà d'adjuntar un croquis delimitat en el qual es reflecteixi l'ample del camí i la situació dels tancaments de les finques confrontants.

3. En tot cas, els tancaments hauran de complir les condicions de l'article 119 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la substitueixi o modifiqui.

4. El pla exterior dels tancaments de nova creació que donin en la xarxa viària hauran de recular-se, com a mínim les següents distàncies:

- Xarxa primària i secundària: l'establert per la legislació vigent
- Xarxa local: De 0,50 m a 1 m de la vorera del camí, segons indica el Catàleg de Camins del municipi d'Andratx. La variació serà sobre la base de l'orografia del terreny i de les característiques del camí.

5. Els tancaments hauran de deixar una separació o les obertures necessàries per a permetre el pas de la fauna silvestre. En cap cas es poden tancar "xaragalls" o sèquies d'aigües superficials i s'ha de deixar unes obertures a nivell del terreny d'almenys 15 x 15 cm com a mínim cada 50 m per al pas de l'aigua i la fauna. S'exceptuen els horts en els quals, justificadament, es vulgui impedir el pas de la fauna.

6. Les obres de reparació, de recreixement, d'ampliació, etc., dels tancaments que ja existeixen, sempre que aquests compleixin amb els requisits dels punts anteriors, han de fer-se amb materials idèntics als del tancament original.

7. Els murs de pedra seca que estiguin catalogats només es podran eliminar per motius d'utilitat pública i, en aquest cas, hauran de ser reconstruïts després amb la necessària reculada.

8. Els murs de pedra seca que no estiguin catalogats i que s'usin per a separar finques no es podran demolir, excepte en els casos de deterioració o agrupació de finques que impliquin la pèrdua d'aquesta funció. En aquests casos i també en els altres que procedeixin de la segregació, divisió o fragmentació de finques tancades d'aquesta manera, la separació de les finques resultants de la divisió s'haurà de fer necessàriament amb mur de pedra seca de la mateixa mena del qual existia en el moment de les actuacions esmentades i complint les condicions dels apartats anteriors.

9. En l'àmbit del PORN de la Serra de Tramuntana es tindrà, a més, que complir amb les condicions establertes en el seu article 91.

Article 265. Anuncis, rètols i tanques publicitàries

En el sòl rústic queda prohibida la publicitat fixa mitjançant tanques o cartells, així com la que es produeix per mitjans acústics, exceptuant-ne els rètols de caràcter informatiu ubicats a la mateixa finca on es



desenvolupa l'activitat anunciada, que no superin el 0,20 m2 de dimensió i que estiguin integrats a l'entorn, els cartells que assenyalin llocs d'interès públic, no comercials, i les indicacions d'ordre general

Article 266. Caravanes

Fora de les zones concretes expressament habilitades per a aquesta activitat (càmpings autoritzats), es prohibeix expressament la disposició sobre els terrenys de sòl rústic de caravanes o altres elements mòbils que puguin resultar habitables.

Article 267. Zones pavimentades

Les zones que s'hagin de pavimentar, excepte les que es destinen a la recollida d'aigües pluvials, s'han de fer amb materials permeables i utilitzar les tècniques tradicionals pròpies de l'emplaçament corresponent.

En cas d'utilitzar asfalts o formigons, s'haurà de justificar la seva conveniència, i la superfície ocupada per aquests tipus d'acabats, comptabilitzarà a tots els efectes en la ocupació total màxima permesa a la parcel·la.

Article 268. Escorrentia d'aigües pluvials

En la realització de qualsevol de les activitats regulades per aquestes Normes o en l'execució de les edificacions o instal·lacions autoritzades, s'han de prendre les mesures oportunes perquè l'escorrentia de les aigües pluvials no arrossegui terres, per tal d'evitar la deterioració dels terrenys.

Article 269. Dotació de serveis

1. Les edificacions i les instal·lacions han de resoldre les dotacions de serveis de forma autònoma i individualitzada a partir de l'escomesa de les infraestructures existents. Les dimensions i les característiques d'aquestes dotacions han de ser les estrictament necessàries per al servei de l'activitat de què es tracti, i no poden donar servei a activitats diferents de la vinculada.
2. Les obres corresponents a les dotacions de serveis es podran autoritzar juntament amb l'activitat a la qual serveixin. En aquest cas, s'hauran de definir a la documentació tècnica d'acord amb la qual se sol·licita l'autorització.
3. Quan les obres corresponents a les dotacions de serveis s'hagin d'autoritzar amb posterioritat a l'activitat a la qual serveixen, quan no es vinculin a una única activitat o quan no s'ajustin a les limitacions establertes en el punt 1 anterior, hauran de ser declarades d'interès general i no podran ser mai suport d'actuacions il·legals.
4. No necessitaran de la prèvia declaració d'interès general les obres corresponents a dotacions de serveis destinades a edificis i instal·lacions d'una explotació agrària o d'una indústria de transformació agrària que, per a procedir a la seva construcció, ja van obtenir l'oportuna declaració d'interès general i la llicència urbanística municipal d'obres.
5. En tot cas, la dotació de serveis s'ha de fer mitjançant xarxes soterrades.

Article 270. Instal·lacions captadores d'energies renovables

1. Es permet i es recomana la instal·lació d'elements captadors d'energies renovables, solars i eòliques, destinades al consum propi, sempre que això no suposi grans impactes visuals i/o acústics desproporcionats, que en tot cas s'han de minimitzar al màxim.
2. Aquestes instal·lacions s'han de situar de manera que, per proximitat, formin part de l'edificació a la qual serveixin, i s'allunyin el màxim possible de les parts de la finca.
3. Totes les instal·lacions energètiques alternatives han de complir els paràmetres d'edificació de cada una de les zones on s'ubiquen, i tenir cura de l'harmonització amb tot l'edifici.



4. Es poden exonerar del compliment del paràmetre d'altura màxima els molins de vent, sempre de forma justificada i acceptada pels òrgans que els han d'autoritzar.

Article 271. Infraestructures de telecomunicacions

1. D'acord amb el que estableix el PDS de telecomunicacions de les Illes Balears, aprovat pel Decret 22/2006, de 10 de març, la llicència per al desplegament de xarxes de telecomunicacions en sòl rústic o de qualsevol altra xarxa de comunicacions per cable només s'atorgarà quan les esteses projectades siguin subterrànies.

2. Les estacions radioelèctriques de telefonia mòbil no es podran situar en sòl rústic comú i protegit a menys de 500 m i 1000 m, respectivament, de la distància longitudinal d'una altra estació radioelèctrica de telefonia mòbil situada en sòl rústic, llevat que aquesta estació es trobi en règim d'ús compartit. Per a la presa en consideració d'aquestes distàncies s'atendrà a les dades registrades de conformitat amb el que s'estableix en el PDS de telecomunicacions.

3. El pas a través d'ANEI, ARIP-B, ARIP i ARIP-C d'esteses aèries telefòniques o corresponents a altres xarxes de comunicacions per cable s'autoritzarà només si la conselleria competent en matèria de telecomunicacions acredita la necessitat d'aquest pas.

4. Dins les ANEI, ARIP-B, ARIP i ARIP-C, les infraestructures de telecomunicacions s'han de subjectar a les regles següents:

- No es poden situar sobre penya-segats, roques o prominències del terreny. L'emplaçament s'ha d'escollir de manera que es minimitzi l'impacte de la instal·lació i de l'accés.
- En la mesura que es pugui, les infraestructures s'han de dur a terme d'acord amb la tipologia edificatòria i els materials característics del medi rural de la zona on se situïn.
- Les instal·lacions no poden tenir més de dues plantes ni sobrepassar l'altura màxima de 7 m.

5. En el àmbit del PORN de la Serra de Tramuntana s'haurà de complir amb les condicions establertes en els seus articles 95.4 i 95.5

Article 272. Aigües residuals

1. Les aigües residuals generades no es podran abocar en pous negres o rases filtrants negres. S'han d'usar fosses sèptiques estanques amb filtre biològic i l'afluent s'utilitzarà per regar la finca, sempre que les condicions edafològiques o geològiques, sanitàries i tècniques, ho permetin.

2. Els projectes tècnics a partir dels quals se sol·liciti la llicència de construcció contindran el sistema d'evacuació que garanteixi el compliment de la condició anterior.

3. La reutilització de les aigües depurades s'ha d'ajustar als plans de la Conselleria d'Agricultura, de Medi Ambient o d'altres organismes que puguin regular el seu ús.

Capítol II. Categories del sòl rústic

Secció 1a. Categories del sòl rústic protegit

Article 273. Àrea Natural d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció (AANP)

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

Paràmetres		Observacions
Parcel·la mínima edificable		200.000 m ²
Diàmetre cercle inscrit		200 m
Superfície màxima	Per les edificacions	0,5%



d'ocupació	Per les edificacions i la resta d'elements constructius	1%	
Aprofitament màxim	Sobre terreny	0,005 m2/m2	
	Sota terreny	0,005 m2/m2	La planta soterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici.
Superfície màxima per edifici		200 m2	
Volum màxim per edifici		600 m3	
Altures màximes	Reguladora	3 m	
	Total	5 m	
Número màxim de plantes sobre terreny		1 (PB)	
Reculades mínimes	A vial	20 m	
	A altres límits de propietat	20 m	Les reculades de les ampliacions d'edificis existents que no es trobin en situació de fora d'ordenació poden ser les mateixes que les de l'edifici que s'amplia
Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents		40 m	
En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx.			

2. La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

Usos		Regulació	Observacions
Sector primari	Activitats de caràcter extensiu	Admès	Veure l'article 89
	Activitats de caràcter intensiu	Prohibit	Veure l'article 90
	Activitats complementàries	Prohibit	Veure l'article 91
	Activitats extractives	Prohibit	Veure l'article 92
Sector secundari	Indústria de transformació agrària	Prohibit	Veure l'article 93
	Indústria en general	Prohibit	Veure l'article 94
Equipaments	Sense construcció	Prohibit	Veure l'article 95
	Resta d'equipaments	Prohibit	Veure l'article 96
Infraestructures	Petites infraestructures	Prohibit	Veure l'article 97
	Vies de transport	Prohibit	
	Conduccions i esteses	Prohibit	
	Grans instal·lacions tècniques	Prohibit	
Protecció i educació ambiental		Condicionat	Veure l'article 98
Habitatge en edifici unifamiliar aïllat		Prohibit	

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

Article 274. Àrea Natural d'Especial Interès (ANEI)

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

Paràmetres		Observacions
Parcel·la mínima edificable		100.000 m2
Diàmetre cercle inscrit		100 m
Superfície màxima d'ocupació	Per les edificacions	1%
	Per les edificacions i la resta d'elements constructius	2%
Aprofitament màxim	Sobre terreny	0,01 m2/m2
	Sota terreny	0,01 m2/m2
Superfície màxima per edifici		300 m2
Volum màxim per edifici		900 m3
Altures màximes	Reguladora	3 m
	Total	5 m
Número màxim de plantes sobre terreny		1 (PB)



Reculades mínimes	A vial	20 m	Les reculades de les ampliacions d'edificis existents que no es trobin en situació de fora d'ordenació poden ser les mateixes que les de l'edifici que s'amplia
	A altres límits de propietat	20 m	
Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents		40 m	
En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició adicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx.			

2. La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

Usos		Regulació	Observacions
Sector primari	Activitats de caràcter extensiu	Admès	Veure l'article 89
	Activitats de caràcter intensiu	Condicionat	Veure l'article 90
	Activitats complementàries	Condicionat	Veure l'article 91
	Activitats extractives	Prohibit	Veure l'article 92
Sector secundari	Indústria de transformació agrària	Prohibit	Veure l'article 93
	Indústria en general	Prohibit	Veure l'article 94
Equipaments	Sense construcció	Condicionat	Veure l'article 95
	Resta d'equipaments	Prohibit	Veure l'article 96
Infraestructures	Petites infraestructures	Condicionat	Veure l'article 97
	Vies de transport	Condicionat	
	Conduccions i esteses	Condicionat	
	Grans instal·lacions tècniques	Condicionat	
Protecció i educació ambiental		Condicionat	Veure l'article 98
Habitatge en edifici unifamiliar aïllat		Prohibit	

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

Article 275. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic Boscosa (ARIP-B)

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

Paràmetres			Observacions
Parcel·la mínima edificable		50.000 m ²	
Diàmetre cercle inscrit		50 m	
Superfície màxima d'ocupació	Per les edificacions	2%	
	Per les edificacions i la resta d'elements constructius	3%	
Aprofitament màxim	Sobre terreny	0,02 m ² /m ²	
	Sota terreny	0,02 m ² /m ²	La planta soterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici.
Superfície màxima per edifici		400 m ²	
Volum màxim per edifici		1.200 m ³	
Altures màximes	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
Número màxim de plantes sobre terreny		2 (PB+1PP)	
Reculades mínimes	A vial	10 m	
	A altres límits de propietat	10 m	Les reculades de les ampliacions d'edificis existents que no es trobin en situació de fora d'ordenació poden ser les mateixes que les de l'edifici que s'amplia
Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents		20 m	
En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició adicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx.			



2. La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

Usos		Regulació	Observacions
Sector primari	Activitats de caràcter extensiu	Admès	Veure l'article 89
	Activitats de caràcter intensiu	Condicionat	Veure l'article 90
	Activitats complementàries	Condicionat	Veure l'article 91
	Activitats extractives	Prohibit	Veure l'article 92
Sector secundari	Indústria de transformació agrària	Condicionat	Veure l'article 93
	Indústria en general	Prohibit	Veure l'article 94
Equipaments	Sense construcció	Condicionat	Veure l'article 95
	Restat d'equipaments	Condicionat	Veure l'article 96
Infraestructures	Petites infraestructures	Condicionat	Veure l'article 97
	Vies de transport	Condicionat	
	Conduccions i esteses	Condicionat	
	Grans instal·lacions tècniques	Condicionat	
Protecció i educació ambiental		Condicionat	Veure l'article 98
Habitatge en edifici unifamiliar aïllat		Prohibit	

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

Article 276. Àrea Rural d'Interès Paisatgístic (ARIP) i ARIP Costanera (ARIP-C)

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

Paràmetres			Observacions
Parcel·la mínima edificable		50.000 m ²	
Diàmetre cercle inscrit		50 m	
Superfície màxima d'ocupació	Per les edificacions	2%	
	Per les edificacions i la resta d'elements constructius	3%	
Aprofitament màxim	Sobre terreny	0,02 m ² /m ²	
	Sota terreny	0,02 m ² /m ²	La planta soterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici.
Superfície màxima per edifici		400 m ²	
Volum màxim per edifici		1.200 m ³	
Altures màximes	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
Número màxim de plantes sobre terreny		2 (PB+1PP)	
Reculades mínimes	A vial	10 m	
	A altres límits de propietat	10 m	Les reculades de les ampliacions d'edificis existents que no es trobin en situació de fora d'ordenació poden ser les mateixes que les de l'edifici que s'amplia
Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents		20 m	
En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx.			

2. La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

Usos		Regulació	Observacions
Sector primari	Activitats de caràcter extensiu	Admès	Veure l'article 89
	Activitats de caràcter intensiu	Condicionat	Veure l'article 90
	Activitats complementàries	Condicionat	Veure l'article 91
	Activitats extractives	Prohibit	Veure l'article 92
Sector secundari	Indústria de transformació agrària	Condicionat	Veure l'article 93
	Indústria en general	Prohibit	Veure l'article 94



Equipaments	Sense construcció	Condicionat	Veure l'article 95
	Resta d'equipaments	Condicionat	Veure l'article 96
Infraestructures	Petites infraestructures	Condicionat	Veure l'article 97
	Vies de transport	Condicionat	
	Conduccions i esteses	Condicionat	
	Grans instal·lacions tècniques	Condicionat	
Protecció i educació ambiental		Condicionat	Veure l'article 98
Habitatge en edifici unifamiliar aïllat		Condicionat	Veure els articles 99,100 i 101

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

Article 277. Àrea de Prevenció de Riscs (APR)

1. Paràmetres de parcel·lació i edificació

Als efectes de noves edificacions o ampliacions de les existents els paràmetres aplicables a totes les Àrees de prevenció de riscos seran els corresponents a la qualificació del sòl rústic subjacent.

2. La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

Usos		Regulació	Observacions
Sector primari	Activitats de caràcter extensiu	Admès	Veure l'article 89
	Activitats de caràcter intensiu	Condicionat	Veure l'article 90
	Activitats complementàries	Condicionat	Veure l'article 91
	Activitats extractives	Prohibit	Veure l'article 92
Sector secundari	Indústria de transformació agrària	Condicionat	Veure l'article 93
	Indústria en general	Prohibit	Veure l'article 94
Equipaments	Sense construcció	Condicionat	Veure l'article 95
	Resta d'equipaments	Condicionat	Veure l'article 96
Infraestructures	Petites infraestructures	Condicionat	Veure l'article 97
	Vies de transport	Condicionat	
	Conduccions i esteses	Condicionat	
	Grans instal·lacions tècniques	Condicionat	
Protecció i educació ambiental		Condicionat	Veure l'article 98
Habitatge en edifici unifamiliar aïllat		Condicionat	Veure els articles 99,100 i 101

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

Article 278. Àrea de Protecció Territorial (APT)

1. Paràmetres de parcel·lació i edificació

Als efectes de noves edificacions o ampliacions de les existents els paràmetres aplicables a totes les Àrees de protecció territorial seran els corresponents a la qualificació del sòl rústic subjacent.

2. La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

Usos		Regulació	Observacions
Sector primari	Activitats de caràcter extensiu	Admès	Veure l'article 89
	Activitats de caràcter intensiu	Condicionat	Veure l'article 90
	Activitats complementàries	Condicionat	Veure l'article 91
	Activitats extractives	Prohibit	Veure l'article 92
Sector secundari	Indústria de transformació agrària	Condicionat	Veure l'article 93
	Indústria en general	Prohibit	Veure l'article 94
Equipaments	Sense construcció	Condicionat	Veure l'article 95
	Resta d'equipaments	Prohibit	Veure l'article 96
Infraestructures	Petites infraestructures	Condicionat	Veure l'article 97



	Vies de transport	Condicionat	
	Conduccions i esteses	Condicionat	
	Grans instal·lacions tècniques	Condicionat	
Protecció i educació ambiental		Condicionat	Veure l'article 98
Habitatge en edifici unifamiliar aïllat		Condicionat	Veure els articles 99,100 i 101

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

Secció 2a. Categories del sòl rústic comú

Article 279. Àrea de Transició d'Harmonització (AT-H)

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

Paràmetres			Observacions
Parcel·la mínima edificable		14.000 m2	
Diàmetre cercle inscrit		100 m	
Superfície màxima d'ocupació	Per les edificacions	2%	
	Per les edificacions i la resta d'elements constructius	3%	
Aprofitament màxim	Sobre terreny	0,02 m2/m2	
	Sota terreny	0,02 m2/m2	La planta soterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici.
Superfície màxima per edifici		500 m2	
Volum màxim per edifici		1.500 m3	
Altures màximes	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
Número màxim de plantes sobre terreny		2 (PB+1PP)	
Reculades mínimes	A vial	8 m	
	A altres límits de propietat	4 m	Les reculades de les ampliacions d'edificis existents que no es trobin en situació de fora d'ordenació poden ser les mateixes que les de l'edifici que s'amplia
Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents		8 m	
En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició addicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx.			

2. La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

Usos		Regulació	Observacions
Sector primari	Activitats de caràcter extensiu	Admès	Veure l'article 89
	Activitats de caràcter intensiu	Admès	Veure l'article 90
	Activitats complementàries	Condicionat	Veure l'article 91
	Activitats extractives	Prohibit	Veure l'article 92
Sector secundari	Indústria de transformació agrària	Condicionat	Veure l'article 93
	Indústria en general	Prohibit	Veure l'article 94
Equipaments	Sense construcció	Condicionat	Veure l'article 95
	Rest a d'equipaments	Condicionat	Veure l'article 96
Infraestructures	Petites infraestructures	Condicionat	Veure l'article 97
	Vies de transport	Condicionat	
	Conduccions i esteses	Condicionat	
	Grans instal·lacions tècniques	Condicionat	
Protecció i educació ambiental		Condicionat	Veure l'article 98
Habitatge en edifici unifamiliar aïllat		Condicionat	Veure els articles 99,100 i 101

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.



Article 280. Sòl Rústic de Règim General (SRG)

1. Els paràmetres de parcel·lació i d'edificació són els que figuren en la següent taula.

Paràmetres			Observacions
Parcel·la mínima edificable		14.000 m2	
Diàmetre cercle inscrit		100 m	
Superfície màxima d'ocupació	Per les edificacions	2%	
	Per les edificacions i la resta d'elements constructius	3%	
Aprofitament màxim	Sobre terreny	0,02 m2/m2	
	Sota terreny	0,02 m2/m2	La planta soterrani no pot tenir accés des de l'exterior de l'edifici.
Superfície màxima per edifici		500 m2	
Volum màxim per edifici		1.500 m3	
Altures màximes	Reguladora	6 m	
	Total	8 m	
Número màxim de plantes sobre terreny		2 (PB+1PP)	
Reculades mínimes	A vial	8 m	
	A altres límits de propietat	4 m	Les reculades de les ampliacions d'edificis existents que no es trobin en situació de fora d'ordenació poden ser les mateixes que les de l'edifici que s'amplia
Separació mínima entre edificis per poder considerar-los independents		8 m	
En tot cas s'ha de tenir en compte el que estableix la Disposició adicional quarta, en el seu apartat 8, en relació a les servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx.			

2. La regulació dels usos s'expressa a la següent taula.

Usos		Regulació	Observacions
Sector primari	Activitats de caràcter extensiu	Admès	Veure l'article 89
	Activitats de caràcter intensiu	Admès	Veure l'article 90
	Activitats complementàries	Condicionat	Veure l'article 91
	Activitats extractives	Prohibit	Veure l'article 92
Sector secundari	Indústria de transformació agrària	Condicionat	Veure l'article 93
	Indústria en general	Prohibit	Veure l'article 94
Equipaments	Sense construcció	Condicionat	Veure l'article 95
	Restes d'equipaments	Condicionat	Veure l'article 96
Infraestructures	Petites infraestructures	Condicionat	Veure l'article 97
	Vies de transport	Condicionat	
	Conduccions i esteses	Condicionat	
	Grans instal·lacions tècniques	Condicionat	
Protecció i educació ambiental		Condicionat	Veure l'article 98
Habitatge en edifici unifamiliar aïllat		Condicionat	Veure els articles 99,100 i 101

3. En tot cas, d'acord de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears, o norma que la modifiqui o substitueixi, seran aplicable les condicions urbanístiques previstes en l'article 114 d'aquesta Llei.

Disposicions addicionals

Disposició adicional primera: Àrees a ordenar mitjançant un Pla Especial.

1. Pla especial de reforma interior d'es Pantaleu, Son Maó i Son Corso.



En el sòl urbà del nucli d'Andratx s'han delimitat dues àrees l'ordenació de les quals s'ha de dur a terme mitjançant la redacció i aprovació dels seus respectius PERI. Aquestes àrees inclouen els nuclis inicials i més antics de la vila d'Andratx: El barri d'es Pantaleu i el de Son Maó i Son Corso.

Els objectius dels PERI han de ser:

- a) Integrar la seva estructura viària amb l'entorn.
- b) Mantenir, en el possible, les característiques formals de l'espai viari públic existent en la actualitat.
- c) Protegir el patrimoni edificat, potenciant -així mateix- la rehabilitació de les edificacions existents.
- d) Potenciar l'ús residencial actual de la zona, juntament amb altres compatibles entre els quals s'hi poden comptar el d'hotel de ciutat.
- e) Obtenir els Espais Lliures Públics i d'Equipaments necessaris pel conjunt de la zona, amb les reserves mínimes establertes en relació a la seva superfície.
- e) Completar l'execució dels diferents serveis urbanístics, afavorint que de forma gradual s'aconsegueixi eliminar els serveis aeris de GESA, telefonia i enllumenat públic i substituir-los per soterrats.
- f) Complir amb el que s'estableix en l'article 34.5 de la Llei 9/2014, de 9 de maig, general de telecomunicacions.

1.1. Els paràmetres mínims als quals s'han d'ajustar el PERI, en relació a cada una de les superfícies dels àmbits respectius, són els següents:

a) PERI d'es Pantaleu:

- Superfície mínima destinada a sòl públic (zones verdes, vials i places): 20%
- Superfície mínima destinada a sòl públic (equipaments): 5%
- Coeficient global màxim d'edificabilitat: 0,66 m²/m²
- Densitat global màxima: 100 hab/Ha.
- Condicions i paràmetres de les edificacions: segons determini justificadament el PERI.

b) PERI de Son Maó i Son Corso:

- Superfície mínima destinada a sòl públic (zones verdes, vials i places): 30%
- Superfície mínima destinada a sòl públic (equipaments): 5%
- Coeficient global màxim d'edificabilitat: 0,66 m²/m²
- Densitat global màxima: 100 hab/Ha.
- Condicions i paràmetres de les edificacions: segons determini justificadament el PERI.

1.2. A les àrees territorials afectades pels futurs PERI, transitòriament i fins a la seva aprovació definitiva, només es podran realitzar obres de reforma que no suposin incrementar el nombre d'habitatges existents. Fins llavors, no es permetrà cap nova edificació, ni l'ampliació o l'augment de volum de les existents.

1.3. Programació.

L'aprovació inicial dels PERI haurà de tenir lloc en el termini màxim de 2 anys des de l'aprovació definitiva d'aquesta revisió de planejament i la seva aprovació definitiva abans dels 2 anys de l'aprovació inicial. En cas que es dugui a terme una segona aprovació inicial aquest termini es podrà prorrogar, encara que l'aprovació definitiva no serà superior als 6 anys des de l'aprovació d'aquesta revisió.

2. Pla especial dels nuclis rurals NR/1·A i NR/2·A.

El planejament ha delimitat els nuclis rurals de cas Vidals (NR/1·A) i de l'entorn del carrer Tarragona (NR/2·A), comprès per les parcel·les edificades amb anterioritat a 1956 i que es troben agrupades formant una estructura de barri.

2.1. Objectius.



Conservació de les característiques fonamentals de la zona i manteniment de l'estructura urbana i de la tipologia arquitectònica. A aquest efecte, les construccions existents podran ser objecte de rehabilitació, reforma o restauració, amb la finalitat de millorar les seves condicions higienicosanitàries, o ser consolidades, sent obligatòria la conservació de les característiques tipològiques en façanes i elements constructius fonamentals.

2.2. Condicions per al desenvolupament del pla especial.

L'àmbit del nucli rural NR/1·A és de: 5.018 m² i del NR/2·A de: 4.000 m². No obstant això, podran realitzar-se petits ajustos respecte de la delimitació cartogràfica del planejament degut als elements físics que resultin de l'aixecament topogràfic detallat (viaris, edificacions existents o límits cadastrals de les parcel·les).

Les edificacions existents hauran de mantenir la volumetria bàsica existent permetent-se les petites ampliacions per a dotar-les de condicions d'habitabilitat que no superin un 10% de l'ocupació, edificabilitat i volum existents.

La tipologia de les edificacions és aïllada, encara que el pla especial regularà les reculades de l'edificació respecte dels límits de la parcel·la podent suprimir-los amb la finalitat de conservar l'estructura actual del barri. A aquest efecte, el pla especial fixarà les alineacions dels vials i preveurà, en el seu cas, les zones d'aparcament públic, així mateix la supressió dels afegits en les edificacions existents que siguin discordes amb la tipologia tradicional. En tot cas haurà de preveure també el soterrament del cablejat aeri existent.

L'altura màxima es correspondrà a planta baixa i 1 planta pis.

2.3. Programació i sistema de gestió.

El pla especial haurà de redactar-se i aprovar-se inicialment en el termini no superior a 4 anys i contindrà els terminis d'execució i finançament de les actuacions que es prevegin. La seva aprovació definitiva no podrà superar els 8 anys des de l'aprovació definitiva d'aquestes Normes.

Fins a l'aprovació del pla especial només es permetran les obres de consolidació, rehabilitació i reforma de les edificacions existents.

El sistema de gestió previst serà per cooperació.

Disposició addicional segona: Mesures d'autoprotecció en zones limítrofes o interiors a terreny forestal

En compliment del Codi Tècnic de l'Edificació, DB-SI, Seguretat en cas d'incendi, i del Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, en zones edificades contigües o interiors a terreny forestal, s'han de complir les següents mesures d'autoprotecció, les quals hauran de ser certificades en el final d'obra si es tracta de nous habitatges:

- S'ha de mantenir la franja de 30 m d'amplada que separi la zona edificada de la forestal, lliure d'arbustos o vegetació que puguin propagar un incendi de l'àrea forestal i un camí perimetral de 5 m, que pot estar inclòs en la franja.
- La zona edificada o urbanitzada ha de disposar preferentment de dues vies d'accés alternatives. Quan no es disposi de dues vies, l'accés únic ha de finalitzar en un fons de sac circular de 12,50 m de radi.
- En zones d'alt risc d'incendi forestal, les zones edificades han de comptar amb al menys un hidrant exterior normalitzat.

Abans de realitzar una obertura o manteniment d'una franja de protecció, es sol·licitarà autorització a l'òrgan competent en matèria forestal. Amb l'objectiu de trencar la continuïtat horitzontal i vertical de la vegetació, les característiques d'execució d'aquesta franja (distància mínima entre exemplars arboris, matolls, etc.) s'establiran en aquesta autorització. Les restes vegetals produïts per l'obertura o manteniment de la franja hauran de ser eliminades o retirades en un termini màxim de 30 dies.



Disposició addicional tercera: Plans d'autoprotecció

1. Les empreses, els nuclis de població aïllada, les urbanitzacions, les àrees recreatives, els càmpings, etc. que estiguin situats en zones de risc, com també les empreses amb finalitats d'explotació forestal, han de redactar plans d'actuació que cal desenvolupar amb els mitjans propis de què disposen per als casos d'emergència per incendis forestals que puguin afectar-los.

2. L'Ajuntament, en col·laboració amb la DG d'Emergències i la DG de Biodiversitat, ha de fomentar la redacció i l'execució d'aquests plans d'autoprotecció i exigirà la redacció i la implantació de les actuacions previstes en el seu desenvolupament, que han d'estar convenientment integrades en el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals, aprovat per Decret 41/2005, de 22 d'abril.

3. Són funcions bàsiques dels plans d'autoprotecció davant emergències pel risc d'incendis forestals les següents:

- Complementar les tasques de vigilància i detecció previstes en els plans d'àmbit superior.
- Organitzar els mitjans humans i materials disponibles, per a l'actuació en emergències per incendis forestals fins a l'arribada i la intervenció dels serveis operatius prevists en els plans d'àmbit superior.
- Preparar la intervenció d'ajudes exteriors en cas d'emergència i garantir la possible evacuació.

4. La redacció d'aquests plans es considera prioritària per als àmbits amb acusada vulnerabilitat i en què la gravetat potencial dels incendis ho exigeix. Els plans parcials que pretenguin ampliar o crear nous assentaments urbans sobre zones o entorns forestals han de contenir les mesures d'autoprotecció suficients per garantir la seguretat de les persones i els béns que s'hi hagin d'establir.

5. Correspon a les autoritats locals la competència per exigir-ne la redacció, atorgar-ne l'aprovació (amb l'informe previ de la DG d'Emergències) i verificar-ne el compliment, els quals han d'incloure en els continguts com a mínim els aspectes següents:

- Les mesures necessàries per complementar les tasques de vigilància i detecció previstes en els plans d'àmbit superior.
- L'organització dels mitjans humans i materials disponibles, per a l'actuació en emergències per incendis forestals fins a l'arribada i la intervenció dels serveis operatius prevists en els plans d'àmbit superior.
- La preparació de la intervenció d'ajudes exteriors en cas d'emergències i garantir la possible evacuació.
- La implementació de mesures preventives i infraestructures de defensa contra incendis forestals.

Disposició addicional quarta: Servituds aeronàutiques corresponents a la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx

1. Part del terme municipal d'Andratx es troba inclòs en les Zones de Servitud Aeronàutiques Legals i es troba afectat per la superfície de limitació d'altures i la zona de seguretat de la instal·lació radioelèctrica d'ajuda a la navegació aèria NDB d'Andratx.

La normativa sectorial d'aplicació, debut a la seva existència, és la següent:

- Llei 48/1960, de 21 de juliol, sobre navegació aèria (BOE nº 176, de 23 de juliol), modificada per la Llei 55/1999, de 29 de desembre, sobre mesures fiscals, administratives i d'ordre social (BOE nº 312, de 30 de desembre)
- Llei 21/2003, de 7 de juliol, de seguretat aèria (BOE nº 162, de 8 de juliol)
- Decret 584/1972, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques (BOE nº 69, de 21 de març), modificat pel Reial Decret 1189/2011, de 19 d'agost (BOE nº 204, de 25 d'agost) i pel Reial Decret 297/2013, de 26 d'abril (BOE nº 118, de 17 de maig)
- Reial Decret 369/2011, d'11 de març, pel que s'actualitzen les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx (BOE nº 77, de 31 de març de 2011)



2. En els plànols d'ordenació de la sèrie O-TM-1, O-TM-5, O-PA-1 i O-CM-1, amb el respectiu detall, es representen les línies de nivell de la superfície limitadora de l'esmentada servitud aeronàutica, les quals determinen les altures respecte del nivell del mar que no poden sobrepassar les construccions i instal·lacions, així com qualsevol altra actuació que es contempli en les zones afectades en el terme municipal d'Andratx, inclosos tots els seus elements (com a antenes, parallamps, fumerals, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius), així com qualsevol altre afegit sobre tals construccions, així com els mitjans mecànics necessaris per a la seva construcció (grues, etc.), modificacions del terreny o objecte fix (postes, antenes, aerogeneradors incloses les seves pales, cartells, etc.), així com el gàlib de viari o de via fèrria, a no ser que quedi acreditat, a judici de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni quedi afectada de mode significatiu la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb les excepcions contemplades en el Decret 584/1972, en la seva actual redacció.

En els mateixos plànols esmentats s'assenyalen les zones en les quals el propi terreny vulnera les dites servituds.

3. En els àmbits solapats amb la Zona de Seguretat del NDB d'Andratx es prohibeix qualsevol construcció o modificació temporal o permanent de la constitució del terreny, de la seva superfície o dels elements existents en ella, sense previ consentiment de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), d'acord amb l'article 15.b del Decret 584/1972, de servituds aeronàutiques, en la seva actual redacció.

4. Qualsevol emissor radioelèctric o un altre tipus de dispositiu que pogués donar origen a radiacions electromagnètiques pertorbadores del normal funcionament de les instal·lacions radioelèctriques aeronàutiques, encara que no vulnerin les superfícies limitadores d'obstacles, requerirà de la corresponent autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, conforme el previst en l'article 16 del Decret 584/1972 de Servituds Aeronàutiques. Atès que les Servituds Aeronàutiques constitueixen limitacions legals al dret de propietat en raó de la funció social d'aquesta, la resolució que a tals efectes s'evacués no generarà cap dret a indemnització, excepte quan afecti a drets ja patrimonialitzats.

5. Segons l'article 10 del Decret 584/1972 de servituds aeronàutiques modificat pel Reial Decret 297/2013, la superfície compresa dins de la projecció ortogonal sobre el terreny de l'àrea de servituds aeronàutiques queda subjecta a una servitud de limitació d'activitats, en virtut de les quals l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) podrà prohibir, limitar o condicionar activitats que se situïn dins de la mateixa i puguin suposar un perill per a les operacions aèries o per al correcte funcionament de les instal·lacions radioelèctriques. Aquesta possibilitat s'estendrà als usos del sòl que facultin per a la implantació o exercici d'aquestes activitats, i abastarà, entre unes altres:

- Les activitats que suposin o portin aparellada la construcció d'obstacles del tal índole que puguin induir turbulències.
- L'ús de llums, inclosos projectors o emissors làser que puguin crear perills o induir a confusió o error.
- Les activitats que impliquin l'ús de superfícies grans i molt reflectores que puguin donar lloc a enlluernament.
- Les actuacions que puguin estimular l'activitat de la fauna a l'entorn de la zona de moviments de l'aeròdrom.
- Les activitats que donin lloc a la implantació o funcionament de fonts de radiació no visible o la presència d'objectes fixos o mòbils que puguin interferir el funcionament dels sistemes de comunicació, navegació i vigilància aeronàutiques o afectar-los negativament.
- Les activitats que facilitin o portin aparellada la implantació o funcionament d'instal·lacions que produeixin fum, boires o qualsevol altre fenomen que suposi un risc per a les aeronaus.
- L'ús de mitjans de propulsió o sustentació aeris per a la realització d'activitats esportives, o de qualsevol altra índole.

6. En relació amb la instal·lació d'aerogeneradors, degut a la seva gran altura, en la que s'ha d'incloure la longitud de les seves pales, les línies de transport d'energia elèctrica, les infraestructures de telecomunicacions, tals com a antenes de telefonia i enllaços de microones, i demés estructures que pel seu funcionament precisin ser ubicades en plataformes elevades, en cap cas poden incomplir la normativa relativa a les Servituds Aeronàutiques.



7. En tot l'àmbit del terme municipal que no es trobi situat baix la superfície limitadora de les servituds aeronàutiques establertes pel NDB d'Andratx, l'execució de qualsevol edificació, construcció o estructura i la instal·lació dels medis necessaris per realitzar-la, que s'elevin a una altura superior a cent metres sobre el terreny o sobre el nivell del mar dins de les aigües jurisdiccionals requerirà el pronunciament previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA) en relació a la seva incidència en la seguretat de les operacions aèries, conforme al que disposa l'article 8 del Decret 584/1972 en la seva actual redacció.

8. En els àmbits del sòl rústic en els quals el terreny vulnera la superfície limitadora de la Servitud Aeronàutica, o es troba pròxima a ella, no es permeten noves construccions, instal·lacions, modificacions del terreny o objectes fixes (postes, antenes, aerogeneradors, etc.) ni augmentar l'altura de les ja existents si això pot produir vulneració de la dita servitud, a no ser que quedi acreditat, a judici de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), que no es compromet la seguretat ni queda afectada de manera significativa la regularitat de les operacions de les aeronaus, d'acord amb el que s'estableix a l'article 33 del Decret 584/1972, en la seva actual redacció. A aquest efecte, els promotors de noves actuacions podran presentar un estudi aeronàutic de seguretat.

9. En el cas que les limitacions i requisits imposats per les servituds aeronàutiques no permetin que es duguin a terme les construccions o instal·lacions previstes, no es generarà cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria.

10. Les propostes de nous planejaments urbanístics o plans de desenvolupament, de la seva revisió o modificació, en aquells àmbits del terme municipal d'Andratx que es trobin afectats per les Servituds Aeronàutiques del NDB d'Andratx, hauran de ser informades per la Direcció General d'Aviació Civil, conforme a l'article 29 del Decret 584/1972, en la seva actual redacció, per a lo qual es sol·licitarà informe abans de l'aprovació inicial del planejament. A falta de sol·licitud de l'informe preceptiu així com en el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament en allò que afecti a l'exercici de les competències estatals.

11. L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel planejament general d'acord amb la legislació urbanística, una vegada que se li apliquin les condicions que, en el seu cas, estableixi l'informe del Ministeri de Foment, no generant, en el cas de la seva disminució, cap tipus de dret a indemnització per part del Ministeri de Foment, ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels Serveis de Navegació Aèria.

12. En les zones i espais afectats per servituds aeronàutiques, l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (postes, antenes, aerogeneradors incloses les pales, medis necessaris per a la construcció. Incloses les grues de construcció i similars) o plantació, requerirà acord favorable previ de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria (AESA), conforme als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 modificat pel Reial Decret 297/2013.

13. En cas de contradicció en la pròpia normativa urbanística de la Revisió de les Normes Subsidiàries, o entre la normativa urbanística i els plànols recollits en el planejament, prevaldran les limitacions o condicions imposades per les servituds aeronàutiques sobre qualsevol altra disposició recollida en el planejament urbanístic.

Disposició addicional cinquena: Referències al divers ordenament jurídic o normatiu

Totes les referències al compliment de lleis, reglaments, plans, normes i altre ordenament s'han d'entendre referits als que figuren als corresponents articles d'aquestes Normes Urbanístiques, mentre siguin vigents, o als que els deroguin i substitueixin, en el seu cas.

Disposició addicional sisena. Llei de canvi climàtic.

D'acord amb la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic, els edificis de nova construcció i les reformes o rehabilitacions dels existents, segons definició del CTE, hauran de complir les mesures d'estalvi d'eficàcia energètica establertes en l'article 30 i següents d'aquesta llei. Per a obtenir llicència de primera ocupació de les noves edificacions haurà d'aportar-se el certificat d'eficàcia energètica degudament inscrit, segons l'article 33 d'aquesta llei.



A partir de l'1 de gener de 2.020, tots els edificis que disposin d'instal·lacions amb una potència tèrmica nominal superior a 70 kW o una potència contractada superior a 100 kW, han de disposar de plans de gestió energètica.

A partir de l'1 de gener de 2.020, els espais destinats a nous aparcaments privats en sòl urbà, que ocupin més de 1.000 m² de superfície, han de cobrir-se amb plaques de generació solar fotovoltaica destinades a l'autoconsum de les instal·lacions associades a l'aparcament. També hauran de complir l'anterior els aparcaments privats existents que ocupin una àrea de 1.500 m² i una potència de consum de 50 kW o més, així com els públics de superfície superior a 1.000 m².

En sòl urbà, els nous edificis o la reforma dels existents, de superfície total construïda superior a 5.000 m² o 1.000 m² en planta, hauran d'incorporar generació solar fotovoltaica per a autoconsum en les cobertes.

Les anteriors instal·lacions no computen urbanísticament com a ocupació ni edificabilitat, ni estan subjectes a la separació mínima a fites o a l'altura màxima.

Disposició addicional setena. Rutes cicloturístiques.

La planimetria d'aquestes Normes recull les rutes cicloturístiques previstes en el Pla de vies ciclistes per a l'Illa de Mallorca que es corresponen amb les rutes C1, C2 i C4. D'acord amb la disposició transitòria cinquena del PIAT i fins que es despleguin les previsions de l'article 33 d'aquest Pla, aquestes rutes són vinculants sobre les actuacions viàries que es realitzin.

En la seva conseqüència, les obres que afectin els vials incorporats a aquestes Normes i afectats per de aquestes rutes, hauran d'incorporar aquesta previsió o, en el seu cas, adaptació i millora de les existents.

Disposició transitòria primera: Aplicació del Pla hidrològic de les Illes Balears.

D'acord amb les determinacions contingudes en el Pla Hidrològic de les Illes Balears, aprovat pel Reial decret 701/2015, de 17 de juliol, publicades les determinacions del contingut normatiu en el BOIB n. 96, de 29 de juliol de 2016, per resolució del director general de Recursos Hídrics, s'estableixen, amb caràcter transitori, les regulacions que figuren a continuació.

1. Perímetres de protecció de pous de proveïment.

Actualment, el proveïment d'aigua potable a les xarxes generals no prové de pous existents en el terme municipal sinó de la xarxa d'ABAUQUA. En el cas que aquesta situació pugui canviar en un futur, s'haurà de tenir en compte el que disposa el Títol IV, Capítol II de la normativa del PHIB en tot el que sigui aplicable i especialment les zones de protecció i limitació d'usos que s'estableixen.

2. Zones inundables.

De forma provisional i fins a la seva delimitació i ordenació definitiva per part de la DGRH, s'estableixen com a zones inundables les àrees delimitades com a Planes d'Inundació per la Conselleria de Medi Ambient en el seu Atlas de Delimitació Geomorfològica de Xarxes de Drenatge i Planes d'Inundació de les Illes Balears, l'objectiu del qual consisteix en identificar aquelles zones del territori balear susceptibles de ser inundades.

Segons el mateix document, aquesta identificació no és realment una delimitació de zones inundables, ja que aquesta és un instrument més precís i no una aproximació com és l'Atlas, que només destria els àmbits territorials en el quals, de manera més urgent, s'han de desenvolupar els estudis de delimitació de zones inundables per part de l'AH, que és l'Administració competent, seguint l'establert en l'article 105 del PHIB. Pel que fa a les actuacions en les zones inundables i en les zones potencialment inundables s'estarà al que disposa l'article 106 del PHIB.



Aquestes zones potencialment inundables, o planes d'inundació, s'han assenyalat en els diferents plànols d'ordenació, tant en el sòl urbà com en el sòl rústic, que en el cas d'aquest últim se superposen amb les APR-Inundació delimitades en el PTIM, per coincidir amb elles, tal com s'expressa en el apartat 2.2.4.1 de la Memòria del mateix PTIM.

Corresponen a les subzones relacionades en l'article 18.3 del Decret 40/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'inundacions, que són:

S'Arracó, tipus A3 (3)
Port d'Andratx, tipus A3 (3)
Sant Elm. Torrent d'en Marcó, tipus B (2)
Sant Elm Platja, tipus B (2)
Torrent de Sa Font des Bosc - Torrent de Na Rosa, tipus B (2)
Torrent de Sa Coma - Torrent de Sa Font de la Vila, tipus B (2)
Torrent d'es Saluet, tipus C (1)
Torrent de s'Aguait, tipus B (2)

El tipus A3 (3) correspon a zones de risc alt excepcional, perill de vides humanes i danys a béns alt.

El tipus B (2) correspon a zones de risc mitjà, perill de vides humanes i danys a béns no alt.

El tipus C (1) correspon a zones de risc baix, perill de vides humanes i danys a béns molt baix.

La seva concreta zonificació, distingint les zones d'inundació potencial (freqüent, ocasional o excepcional) i les zones de risc (alt, significatiu o baix), segons els graus definits en el article 77 del PHIB, es concretarà a partir de l'esmentada delimitació i ordenació definitiva per part de la DGRH.

En les zones inundables i potencialment inundables, segons els articles 103 i 104 del PHIB o, en el seu cas, norma que ho substitueixi o modifiqui, s'hauran de complir les limitacions d'usos establertes en l'article 105 de l'esmentat PHIB.

3. Connexions al sanejament

L'Ajuntament s'haurà de vetllar que les connexions al sanejament en baixa, o xarxa de clavegueram, es realitzin de manera que no perjudiquin el funcionament del sistema de sanejament i depuració en alta, en quant a cabal i càrregues contaminants.

Disposició transitòria segona. Aplicació del Pla director sectorial de carreteres.

La revisió del Pla director sectorial de carreteres, aprovada el 3 de novembre de 2009, incorpora la previsió de la variant d'Andratx Est (Codi: 2.VAR.06) pel que, d'acord amb la norma 4 d'aquest PDS, qualsevol llicència d'obres, dins la franja de reserva viària d'aquesta carretera, requerirà informe favorable de la Direcció insular de carreteres.

FITXES DE GESTIÓ DEL SÒL URBANO I URBANITZABLE

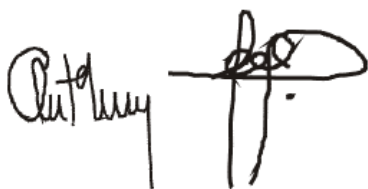
Veure annex 1 a les Normes urbanístiques.

FITXES D'ORDENACIÓ DELS SISTEMES GENERALS

Veure annex 2 a les Normes urbanístiques.

Andratx, juny de 2022





José Ma Mayol Comas
Antoni Ramis Ramos
ARQUITECTES



Normes urbanístiques. Versió catalana - SEFYCU 3168183

Podeu accedir a aquest document en format PDF - PAdES i comprovar la seva autenticitat a la Seu Electrònica utilitzant el codi CSV següent:



URL (adreça a Internet) de la Seu Electrònica:

<https://cim.secimallorca.net/>

Codi Segur de Verificació (CSV):

K7AA UE9K 3L7K DYJ9 FN32

En aquesta adreça podeu obtenir més informació tècnica sobre el procés de signatura, així com descarregar les signatures i segells en format XAdES corresponents.

Resum de signatures i/o segells electrònics d'aquest document

Petjada del document per al signant	Text de la signatura	Dades addicionals de la signatura
	CATALINA ROSA TERRASSA CRESPI	Signatura electrònica - ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA - 23/02/2023 13:30 (segons el signant) CATALINA ROSA TERRASSA CRESPI
	JOSE MANUEL BARRERO GARCÍA	Signatura electrònica - ESPUBLICO SERVICIOS PARA LA ADMINISTRACION SA - 23/02/2023 13:34 (segons el signant) JOSE MANUEL BARRERO GARCÍA
	Francisca Serra Mas Aprobat definitivament amb prescripcions per la CIOTU en sessió de 5-05-2023. La secretària	Signatura electrònica - FNMT-RCM - 09/05/2023 14:14 FRANCISCA SERRA MAS